

Séance du 11/10/2023 / Zitting van 11/10/2023

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

7) 154/23 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-47.023-2023

Ligging: Floridalaan 62

(De profielen van de scheidingsmuren in overeenstemming brengen, wat een grotere afwijking op de gewestelijke stedenbouwkundige vergunning inhoudt inzake diepte (artikel 4) en hoogte (artikel 3.3) van BBP 51)

Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw

Overlegcommissie

Zitting van 11/10/2023

Onderwerp nr. 07

Dossier 16-47023-2023 - Onderzoek nr. 154/23

Ligging: Floridalaan 62

Onderwerp: de profielen van de scheidingsmuren in overeenstemming brengen, wat een grotere afwijking op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake diepte (artikel 4) en inzake hoogte (artikel 3.3) van BBP 51 inhoudt

ADVIES

IDENTIFICATIE VAN DE AANVRAAG

Gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nr. 16-47023-2023, ingediend op 24/05/2023; Aangezien de aanvraag zoals ingediend ertoe strekt de profielen van de scheidingsmuren in overeenstemming te brengen, wat een grotere afwijking op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake diepte (artikel 4) en inzake hoogte (artikel 3.3) van BBP 51 inhoudt, op het goed gelegen Floridalaan 62;

Aangezien het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) de aanvraag situeert in een woongebied;

Aangezien de aanvraag gelegen is in de perimeter van Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 51 WIJK FLORIDA-LANGEVELD, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 15/04/1988, en afwijkt op dit Bijzonder Bestemmingsplan;

SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING

Aangezien de speciale regelen van openbaarmaking (in de vorm van een openbaar onderzoek en advies van de Overlegcommissie) van toepassing waren op basis van de ingediende aanvraag om de volgende redenen:

Motieven eigen aan de toepassing van een stedenbouwkundige verordening (plan of stedenbouwkundige verordening) of aan een aanvraag tot afwijking erop:

Vraag beheerst door een Bijzonder Bestemmingsplan en/of een verkavelingsvergunning:

- Toepassing van artikel 126 §11, 1° van het BWRO: aanvraag tot de volgende afwijking op het Bijzonder Bestemmingsplan:
 - Niet-naleving van artikel 3.3, dat voorschrijft: "Hoogte - 3 niveaus = 10,50 meter", in die zin dat de hoogte 13,24 meter bedraagt;
- Toepassing van artikel 126 §11, 2° van het BWRO: aanvraag tot de volgende afwijking op een stedenbouwkundige verordening voor een ontwerp binnen een BBP:
 - Niet-naleving van artikel 4 §1, 2° met betrekking tot de diepte van Titel I van de GSV, dat voorschrijft "*mag de diepte van de twee scheidingsconstructies niet overschrijden*", in die zin dat de loggia achteraan, op twee niveaus, de diepte van het bouwwerk links met 1,13 meter en van het bouwwerk rechts met 1,41 meter overschrijdt;

Motieven eigen aan de vrijwaring van het patrimonium:

- Toepassing van artikel 333 van het BWRO: aanvraag die betrekking heeft op monumenten of gehelen waarvoor een bouwvergunning afgegeven werd of die voor 1 januari 1932 gebouwd werden en hierdoor beschouwd worden als ambtshalve ingeschreven op de inventaris van het onroerend erfgoed;

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek, dat gehouden is van 11/09/2023 tot en met 25/09/2023, het aantal en de aard van de klachten en opmerkingen en de erin ontwikkelde argumenten;

Overwegende dat de klachten betrekking hebben op de volgende aspecten:

- *Rechtstreekse zichten van de arbeiders in de tuin en het toilet van de buren;*
- *Aanzienlijk verlies van lichtinval;*
- *Achterlaten van afval in de kroonlijst van de buren;*
- *Rechtstreekse zichten in de tuin van de buren;*
- *Weigering om de feitelijke toestand in overeenstemming te brengen;*
- *Rechtstreeks zicht in de privévertrekken;*

- *De zijdelingse ruiten zijn lichtdoorlatend en niet ondoorzichtig;*

VERLOOP VAN DE BEHANDELING

Oorspronkelijke termijn voorzien in de ontvangstbevestiging: 160 dagen;

Gelet op de handelingen en de chronologie van de behandeling, waaronder:

24/05/2023: indienen van de aanvraag;

06/09/2023: ontvangstbevestiging van een volledig dossier;

11/09/2023 t.e.m. 25/09/2023: openbaar onderzoek over de ingediende aanvraag;

11/10/2023: openbare zitting van de Overlegcommissie;

MOTIVERING VAN DE AKTE

Overwegende dat de plaatselijke kenmerken en de bestaande toestand wat volgt aan het licht brengen:

- De wijk waarin de aanvraag zich bevindt wordt gekenmerkt door woongebouwen in gesloten bouworde, in achteruitbouw ten opzichte van de rooilijn;
- In dit deel van de Floridalaan vertonen de huizen een bouwkundige rijkdom;
- Het huis nr. 62 waarop de aanvraag betrekking heeft vertoont een bouwprofiel gelijkvloerse verdieping + 2 + zadeldak, met een verhoging van de gevel ter hoogte van de tweede verdieping en het dak. Dit huis werd gebouwd na de toekenning van stedenbouwkundige vergunning 16-7877-1933 van de Antwerpse architecten De Coninck & Potie;
- De plannen die in die tijd ingediend werden delen ons de volgende inrichting mee:
 - Er worden kelders ingericht op de kelderverdieping;
 - De leefruimtes en een garage worden ingericht op de gelijkvloerse verdieping;
 - De nachtvertrekken worden ingericht op de verdiepingen;
 - Het huis heeft twee trappenhuizen, een naar de eerste verdieping en een naar de zolder;
 - De doorsneden vertonen technische binnendetails met onmiskenbare patrimoniale eigenschappen, waaronder de inkomhal, de poort van het portaal, de vestiaire, het trappenhuis, de schoorsteen en de keuken;
 - De gevels vertonen onmiskenbare patrimoniale eigenschappen, waaronder een topgevel in vakwerk aan de straatkant;
- Stedenbouwkundige vergunning 16-44705-2019 heeft het volgende toegestaan:
 - Het maken van een venster in de straatgevel op de 3e verdieping;
 - Het vervangen van de ramen aan de voorgevel, van de voordeur en van de garagepoort;
 - Het vergroten van het volume van de 2e en 3e verdieping achteraan;
 - Het wijzigen van het hellend dak achteraan door een plat dak;
 - Het aanleggen van een groendak en een terras op het plat dak van de 1e verdieping;
 - Het wijzigen van de trap tussen de 2e en de 3e verdieping, in dezelfde ruimte;
- Deze vergunning heeft de achtergevel een modernere stijl gegeven, die een glasgevel (in wit hout) vertoont op de 2e en 3e verdieping;
- Stedenbouwkundige vergunning 16-46273-2022 heeft een binnenwijziging toegestaan die bestaat in de wijziging van een trapdeel tussen de gelijkvloerse en de 1e verdieping;
- Het naburig huis rechts (nr. 64) vertoont een bouwprofiel bel-etage + 2 + een minder diep dak;
- Het naburig huis links (nr. 60) vertoont een bouwprofiel bel-etage + 1 + mansardedak. Het is ook minder diep;

Overwegende dat de ingediende aanvraag de volgende handelingen en werken voorstelt:

- De profielen van de scheidingsmuren in overeenstemming brengen, wat een grotere afwijking op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake diepte (artikel 4) en inzake hoogte (artikel 3.3) van BBP 51 inhoudt;

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend de volgende algemene opmerkingen opwerpt:

- De vergunningsaanvraag heeft betrekking op het in overeenstemming brengen van het volume aan de achtergevel, ter hoogte van de 2e en 3e verdieping, door de verbetering van de profielen van de scheidingsconstructies op vlak van de diepte;
- Volgens de verklarende nota is na de afronding van de uitvoering van stedenbouwkundige vergunning 16-44705-2019 en 16-46273-2022 gebleken dat er een ongelukkige materiële fout stond op de ingediende plannen voor de voornoemde stedenbouwkundige vergunningen;
- Deze fout bestaat erin dat de naburige bouwwerken aan weerszijden van het huis dat bij de aanvraag betrokken is iets dieper beschouwd werden dan ze in werkelijkheid zijn en dat de hoogte van de rechterscheidingsmuur ook iets lager beschouwd werd dan hij in werkelijkheid is;

- Hierdoor vertoonden de plannen die goedgekeurd en gevoegd werden bij stedenbouwkundige vergunning 16-44705-2019, afgeleverd op 5 mei 2020 voor de vergroting van het volume op de 2e en 3e verdieping, minder grote afwijkingen op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening en op het BBP dan in werkelijkheid;
- Overwegende dat het ladderrecht en de overlast door het storten van afval niet behandeld moeten worden in de onderhavige vergunningsaanvraag;
- Overwegende dat het toegestane volume afgestemd is op de diepste scheidingsmuur (links) in plaats van op de rechterscheidingsmuur, de minst diepe, zoals afgeleverd in vergunning 16-44705-2019, deze afwijking kan overwogen worden;
- De loggia wordt echter ingeplant op 1,04 meter van de scheidingsgrenzen en niet op 1,90 meter zoals verplicht door het Burgerlijk Wetboek inzake rechtstreekse zichten; het Burgerlijk Wetboek moet gevolgd worden door de plaatsing van lichtdoorlatende vensters in de zijdelingse openingen van de loggia;

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend de volgende bijzondere opmerkingen opwerpt:

- Inzake plaatsing en bouwprofiel:
 - Op de 2e en 3e verdieping overschrijdt de beglaasde loggia, met een diepte van 1,20 meter, de diepte van de twee naburige bouwwerken, maar springt ze zijdelings meer dan 1 meter in. Ze vergroot de ruimte met twee kamers;

Overwegende dat ten aanzien van de motieven van de speciale regelen van openbaarmaking het ontwerp de volgende opmerkingen opwerpt:

- Wat het onderzoeksmotief betreft:
 - Afwijking op art. 4 van Titel I van de GSV (bouwdiepte):
 - De geplande toestand van stedenbouwkundige vergunning 16-44705-2019 vertoonde al een afwijking op dit artikel in die zin dat hij een overschrijding van 0,70 meter ten opzichte van de scheidingsconstructie links en van 1,20 meter ten opzichte van de scheidingsconstructie rechts vertoonde;
 - Deze afwijking werd als volgt toegestaan: "De afwijking wordt aan de rechterkant beperkt door de aanwezigheid van een schoorsteen en door de zijdelingse inspringingen, die het visueel effect sterk beperken";
 - Deze afwijking is vandaag groter in die zin dat het afwijkend volume de linkerscheidingsmuur op nr. 60 met 1,13 meter (+ 43 cm) en de rechterscheidingsmuur op nr. 64 met 1,41 meter (+ 21 cm) overschrijdt;
 - De achtergevel van het huis is afgestemd op het vlak van de achtergevel van de linkerbuur op nr. 60 en overschrijdt in diepte dat van de rechterbuur op nr. 64 met 0,28 meter. Deze overschrijding wordt opgelost door een uitstek in aluminium;
 - Overwegende dat het afwijkend volume bijdraagt aan de kwalitatieve inrichting van de ruimtes, dat het toegestane volume niet gewijzigd werd, dat deze diepte (0,28 meter) geen schade berokkent aan de naburige bouwwerken, deze afwijking kan toegestaan worden;
 - Artikel 126 §11 Afwijking op artikel 3.3 van BBP 51:
 - De geplande toestand van stedenbouwkundige vergunning 16-44705-2019 vertoonde al een afwijking op dit artikel in die zin dat de totale hoogte van het volume 13,24 meter bedraagt in plaats van 10,50 meter;
 - Overwegende dat deze afwijking toegestaan werd aangezien: "Het huis telt 3 verdiepingen, met inbegrip van de zolder. De wijziging van de dakhelling achteraan maakt het mogelijk een grotere kamer in te richten. Het aantal bouwlagen verandert niet, het volume wordt achteraan uitgebreid. Dit bouwprofiel past bij het profiel van de scheidingsconstructies, er bestaat nog een geringe afwijking. De afwijking wordt gerechtvaardigd door het programma, het bouwprofiel van de naburige bouwwerken en het ontbreken van gevolgen erop";
 - Overwegende dat de hoogte van het afwijkend volume overeenkomt met de hoogte van de bovenbouw van het naburige huis rechts (het hoogste bouwwerk), deze afwijking is dus van gener waarde;

Overwegende dat de uitvoering van de vergunning aan de volgende voorwaarde onderworpen moet worden:

- De lichtdoorlatende folie vervangen door lichtdoorlatende ruiten in de zijgevels van de loggia;
- Overwegende dat vergunningen afgeleverd worden onder voorbehoud van de burgerrechten van derden;
Eenparig GUNSTIG advies van de Overlegcommissie in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de gemachtigde ambtenaar, wat leidt tot de toepassing van artikel 126 §7, met toekenning van de afwijking op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, artikel 4.