

Séance du 18/10/2023 / Zitting van 18/10/2023

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 8) 162/23 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-46.965-2023
Ligging: Langeveldstraat 162
(Slopen van een bestaande garage voor de bouw van een eengezinswoning)

Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw

Overlegcommissie Zitting van 18/10/2023 Onderwerp nr. 08

Dossier 16-46965-2023 - Onderzoek nr. 162/2023

Ligging: Langeveldstraat 162

Voorwerp: een bestaande garage afbreken voor de bouw van een eengezinswoning

ADVIES

IDENTIFICATIE VAN DE AANVRAAG

Gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nr. 16-46965-2023, ingediend op 12/04/2023; Aangezien de aanvraag zoals ingediend ertoe strekt een bestaande garage af te breken voor de bouw van een eengezinswoning op het goed gelegen Langeveldstraat 162;

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

Aangezien de aanvraag gelegen is op het grondgebied van Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 51 Wijk Florida-Langeveld, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 15/04/1988;

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, 2° van het BWRO: aanvraag tot de volgende afwijkingen op een stedenbouwkundige verordening voor een ontwerp binnen een BBP:
 - Niet-naleving van artikel 4 van Titel I van de GSV, dat voorschrijft "Diepte van een scheidingsconstructie", in die zin dat de diepte van het bouwwerk de diepste buur overschrijdt;
 - Niet-naleving van artikel 6 van Titel I van de GSV, dat voorschrijft "Dak", in die zin dat het bouwwerk zich uitstrekt voorbij de toegestane diepte en de laagste buur overschrijdt en dat het niet tegemoetkomt aan de wens van het BBP voor dit punt;

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek dat gehouden is van 21/09/2023 tot en met 05/10/2023 en 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:

- *De structuur van de gevel wijkt aanzienlijk af van de schakering van de naburige gevels en het project schikt zich niet naar artikel 3.4.0 van het BBP;*
- *Het project mist een stedenbouwkundige integratie in het bestaande landschap;*

VERLOOP VAN DE BEHANDELING

Oorspronkelijke termijn voorzien in de ontvangstbevestiging: 160 dagen;

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

12/04/2023: indienen van de aanvraag;

15/05/2023: ontvangstbevestiging van een onvolledig dossier;

16/06/2023: ontvangst van de aanvullingen;

15/09/2023: ontvangstbevestiging van een volledig dossier en vraag tot advies van de instanties die in het kader van de procedure geraadpleegd moeten worden:

- Vivaqua;

21/09/2023 t.e.m. 05/10/2023: openbaar onderzoek over de ingediende aanvraag;

18/10/2023: openbare zitting van de Overlegcommissie;

RAADPLEGING VAN DIENSTEN EN INSTANTIES

Gelet op het advies van de gemeentelijke technische dienst die in de loop van de procedure geraadpleegd is, namelijk:

- Het advies van de Technische Wegendienst, dat gevraagd werd op 15/09/2023 en geformuleerd werd op 09/10/2023;

MOTIVERING VAN DE AKTE

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

- De wijk waarin de aanvraag gelegen is wordt voornamelijk gekenmerkt door de aanwezigheid van mandelige eengezinswoningen;
- In deze wijk wordt de Langeveldstraat gekenmerkt als een lokale smalle weg in straatstenen. In het straatdeel naast het perceel dat door de aanvraag beoogd wordt is het vergezicht omgeven door de gevels van de bouwwerken aan de rooilijn;
- Het gekadastreerd perceel sectie C, nr. 158/F/5, waarop de aanvraag betrekking heeft, bevat een woonhuis met bijgebouwen en tuin. Het huis heeft huisnummer 162 en het bijgebouw ligt aan de rechterkant. Dit bijgebouw bevat een garage. Het perceel bestaat ook uit een bouwwerk achteraan het perceel;
- Het woonhuis ligt aan de rooilijn en vertoont een bouwprofiel GLV+2+Dak. Het bestaat uit een hoofdvolume, deels met zadeldak en met plat dak, en een bijgebouw tegen de scheiding met de buur op nummer 160, dat zich uitstrekt over een verdieping. Het vertoont een verticaal ritme van openingen in de voorgevel, waarvan de verdiepingen horizontaal benadrukt worden door betonnen vensterlijsten en muisgrijze ijzeren lateien. De bouwkundige typologie ervan bestaat uit een bekleding in bruine/beige bakstenen, muisgrijs schrijnwerk, borstweringen in smeedstaal, ijzeren lateien met muisgrijs bloemvormig lijstwerk, een dak met rode dakpannen en een plat dak met een bitumineus membraan;
- Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft vormt het bijgebouw bij het woonhuis op nummer 162. Dit bijgebouw verschijnt op de plannen van de stedenbouwkundige vergunning die in 1951 afgeleverd werd, met als kenmerk 16-15726-1951. Het betreft een bouwwerk met een bouwprofiel gelijkvloerse verdieping, lager dan de twee onmiddellijk naburige bouwwerken. De bouwkundige typologie ervan vormt een volledige breuk met die van de naburige bouwwerken, in die zin dat het een blinde gevel in witte plamuur en een ijzeren garagepoort vertoont. Het bestaat uit twee volumes met zadeldak, op een lijn met de diepte van het woonhuis;
- De tuin bestaat uit een bouwwerk achteraan het perceel dat zich uitstrekt over de volledige breedte van het perceel en over een diepte van hoogstens ongeveer 4,50 meter. Het strekt zich uit over een verdieping. Voor dit bouwwerk achteraan het perceel werd geen stedenbouwkundige vergunning aangevraagd. Het bestaan ervan lijkt volgens Bruciel echter terug te gaan tot de jaren '50. De tuin telt ook twee bomen;
- Het gebouw rechts (nr. 166) heeft een gelijkaardige inplanting als de naburige bouwwerken. Het heeft echter een hoger bouwprofiel (GLV+3 met plat dak) en een bouwkundige typologie die bestaat uit een gelijkvloerse verdieping in steen en baksteen op de verdiepingen, witte ramen en stenen lijsten van de gevelopeningen;
- Het huis links (nr. 160) heeft een gelijkaardige inplanting, bouwprofiel en bouwkundige typologie als het woonhuis op nummer 162;

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

- De afbraak van het bijgebouw met een functie van garage;
- De bouw van een nieuwe eengezinswoning;

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend als volgt gekenmerkt wordt:

- Het perceel vertoont een ontwerp van nieuwe indeling zodat:
 - Het perceel met het woonhuis nr. 162 bestaat uit een tuin met een nieuwe haag die de twee nieuwe percelen afbakent;
 - Het perceel met het bijgebouw bestaat uit een tuin en het bouwwerk achteraan het perceel;
- Het programma van het bijgebouw wordt gewijzigd in die zin dat het afgebroken wordt om plaats te maken voor een eengezinswoning. Deze bestaat uit:
 - Een garage, een eetkamer en een keuken op de gelijkvloerse verdieping. De eetkamer heeft deels een dubbele hoogte;
 - Een lift naar de verdiepingen;
 - Een salon, een bibliotheek en een bureau op de 1e verdieping. Deze verdieping strekt zich niet over de volledige diepte van het huis uit zodat het salon via een "balkon" zicht heeft op een deel van de eetkamer;
 - Een slaapkamer met dressing en badkamer en een speelkamer op de 2e verdieping;
 - Twee slaapkamers met badkamer op de 3e verdieping;
- Het bouwprofiel van het bouwwerk wordt gewijzigd. De nieuwe woning heeft een bouwprofiel GLV+3 met plat dak;

- De inplanting van de nieuwbouw herneemt de huidige inplantingskenmerken;
- De typologie van de nieuwbouw verschilt compleet van die van het bijgebouw, in die zin dat hij bestaat uit:
 - Een bekleding in bruine/beige bakstenen op de verdiepingen;
 - Een bekleding in grijze natuursteen;
 - Rechthoekige antracietgrijze ramen in de voorgevel;
 - Een boogvormige antracietgrijze voordeur;
 - Een boogvormige grijze garagepoort in aluminium;
 - Grijze metalen borstweringen;
 - Stenen dorpels;
 - Geprefabriceerde terrassen in grijs beton;
- Het water wordt beheerd door een regenwaterput met een inhoud van 10.000 liter en een werfput ter hoogte van de openbare ruimte;
- De tuin behoudt zijn twee bomen en biedt plaats aan een terras grenzend aan de eetkamer;

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

- Overwegende dat het project de afbraak van het bijgebouw van het huis nr. 162 voorziet;
- Overwegende dat dit bijgebouw niet beantwoordt aan de voorschriften van BBP nr. 51 in die zin dat het niet past in zijn stedelijke context;
- Overwegende dat het bouwprofiel en de bouwkundige typologie van het bijgebouw een breuk vormen met de kenmerken van het huidige stadsweefsel;
- Overwegende dat dit bijgebouw deel uitmaakte van eenzelfde perceel dat functioneerde met het huis nr. 162;
- Overwegende dat het project de verdeling van het perceel in 2 voorziet en dat elk perceel plaats biedt aan een eengezinswoning met een tuin. Deze verdeling moet echter het voorwerp uitmaken van een notariële akte;
- Overwegende bijgevolg dat de afbraak van dit bijgebouw aanvaardbaar is;
- Overwegende de nabijheid van het nieuwe perceel ten opzichte van de Waterlooosesteenweg en zijn commerciële voorzieningen;
- Overwegende dat het project, dat kiest voor de verwezenlijking van de doelstellingen van het BBP, de inplantingskenmerken van de naburige bouwwerken overneemt;
- Overwegende echter dat de nieuwe woning afwijkt op de diepte die voorgeschreven is door de GSV;
- Overwegende dat deze overschrijding veroorzaakt wordt door de plaatsing van een lift, die een aanzienlijke oppervlakte voor de ruimte voor verticale circulatie vereist;
- Overwegende bijgevolg dat de diepte van het nieuwe bouwwerk zich uitstrekt voorbij de maximaal toegestane diepte en leidt tot een afwijking op de hoogte;
- Overwegende dat de verhoging van de twee scheidingsmuren (met de buur nr. 162 en de buur nr. 166) eruit voortvloeit;
- Overwegende de noordelijk georiënteerde naburige tuinen en dat de schaduw van deze nieuwe scheidingsmuren de buur op nr. 166 nadeel berokkent;
- Overwegende bijgevolg dat deze overschrijding van de diepte in afwijking op de GSV niet aanvaardbaar is;
- Overwegende dat het nieuwe aanzicht van de skyline van de straat door de nieuwbouw samenhangend en logisch is;
- Overwegende dat de plaatsing van een plat dak beantwoordt aan het naburig gebouw nr. 166;
- Overwegende dat de nieuwbouw de kenmerken van de bouwkundige typologie overneemt, in die zin dat:
 - Het horizontale gevelritme benadrukt wordt door stenen dorpels zoals het naburige bouwwerk nr. 162;
 - Er ijzeren borstweringen voorzien zijn zoals bepaalde naburige bouwwerken;
 - Er donkergrijs schrijnwerk voorzien is zoals het naburige bouwwerk nr. 162;
 - Er een stenen verharding op de gelijkvloerse verdieping voorzien is zoals de buur op nr. 166;
 - Er een plat dak voorzien is zoals de buur op nr. 166;
- Overwegende dat de raammaterialen niet verduidelijkt zijn op de plannen;
- Overwegende dat het project een moderne toets toevoegt in deze nieuwbouw door de plaatsing van boogvormige gevelopeningen op de gelijkvloerse verdieping;
- Overwegende bijgevolg dat het project beantwoordt aan de belangrijke doelstellingen van BBP nr. 51;

- Overwegende dat de leefruimtes van deze nieuwe woning voldoen aan de minimale bewoonbaarheidsnormen en functioneel zijn;
- Overwegende dat het project een garage voor auto's en fietsen behoudt, wat kwalitatief is voor de wijk en voor de woning;
- Overwegende dat de aanleg van een terras in de tuin op de gelijkvloerse verdieping dicht bij de huidige boom schade berokkent aan het wortelstelsel van deze boom;
- Overwegende dat de "werfput 1 m x 1 m x 1 m", getekend op het funderings- en rioleringsplan, in geen geval toegestaan kan worden, noch op juridisch vlak aangezien dit een private grondinneming op het openbaar domein zou vormen, noch op technisch vlak aangezien dit nadelig zou inwerken op de openbare nutsvoorzieningen, in de eerste plaats op de technische kast die momenteel op deze locatie staat en die de projectontwerper niet op zijn plannen getekend heeft;

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

- Wat betreft het onderzoeksmotief met betrekking tot de toepassing van artikel 126 §11 van het BWRO: afwijking op artikel 4 van Titel I van de GSV (bouwdiepte) en afwijking op artikel 6 van Titel I van de GSV (dak - hoogte):
 - De oriëntatie van de naburige tuinen maakt een overschrijding in de hoogte en de diepte van de scheidingsmuren problematisch;
 - Rekening houdend met het feit dat de binnenleefruimtes voldoende beantwoorden aan de minimale bewoonbaarheidsnormen zonder de aanwezigheid van een lift is deze overschrijding in de diepte en de hoogte niet aanvaardbaar;
 - De overschrijding in de diepte en de hoogte van deze nieuwe woning beantwoordt niet aan de ambitie van het BBP voor dit punt;

Overwegende dat de aanvraag overeen moet komen met de volgende voorwaarden om te voldoen aan de goede plaatselijke aanleg:

- De diepte en de hoogte van de nieuwe woning beperken zodat de afwijkingen op de GSV geschrapt worden;
- De raammaterialen verduidelijken op de plannen, zonder gebruik van pvc;
- Het terras in de tuin verkleinen of schrappen om de boom en zijn wortelstelsel te beschermen. Indien het terras verkleind wordt, mag het zich niet uitstrekken onder de kruin van de boom;
- De werfput schrappen of hem verplaatsen naar het privé-domein;
- Op alle plannen de aanwezigheid van de technische kast aanduiden;
- Het huidige trottoir en de eraan aan te brengen wijzigingen tekenen om de oprit te doen overeenstemmen met de nieuwe configuratie;

Dat deze wijzigingen voldoen aan de cumulatieve voorwaarden:

- Het voorwerp van de aanvraag niet te wijzigen in die zin dat de afbraak van het bijgebouw en de wederopbouw van een nieuwe woning niet in vraag gesteld worden;
- Bijkomstig te zijn in die zin dat ze ertoe strekken het volume van de nieuwe woning licht te verkleinen, de huidige boom dicht bij het bouwwerk te beschermen, extra informatie over de ramen te verschaffen en juridisch en technisch te beantwoorden aan het regenwaterbeheer;
- Te beantwoorden aan een bezwaar dat de ingediende aanvraag opwierp;
- Een afwijking van de aanvraag zoals ingediend te schrappen in die zin dat de overschrijding in de diepte en de hoogte in afwijking op de GSV niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat deze wijzigingen van een aard zijn dat artikel 126/1 §5 - 191 §4 van het BWRO van toepassing is;

Overwegende dat het bijgevolg aangewezen is:

- De plannen en documenten waaruit de aanvraag bestaat te wijzigen en/of aan te vullen voor de hierboven omschreven aspecten;
- De wijzigingen van een volgnummer en van de datum te voorzien, er volgens het geval het artikel van het BWRO bij te schrijven in toepassing waarvan de wijzigingen aan de aanvraag aangebracht worden en, in voorkomend geval, voor artikel 191 de datum van het advies van het college en/of dat van de gemachtigde ambtenaar dat de wijzigingen oplegt;
- De formulieren overeenkomstig te wijzigen;

Eenparig en voorwaardelijk GUNSTIG advies van de Overlegcommissie in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de gemachtigde ambtenaar, wat leidt tot de toepassing van artikel 126 §7, met weigering van de afwijkingen op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, artikel 4 en 6 van Titel I en de noodzaak om de aanvraag te wijzigen in toepassing van artikel 126/1 of 191 van het BWRO.