

Séance du 19 décembre 2018 / Zitting van 19 december 2018

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 6) 209/18 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-44.135-2018
Ligging: Sterstraat (122)
Aanvrager: M. en Mevr. DE MUL Eli – VAN den BRANDEN Ellen
(Het bouwen van een nieuw gebouw met handelsruimte, kantoorruimte en

Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw

Overlegcommissie

zitting van 19/12/2018

onderwerp nr. 06

Dossier 16-44135-2018 - Onderzoek nr. 209/2018

Aanvrager: de heer en mevrouw De Mul Eli - Van den Branden Ellen

Ligging: Sterstraat (122)

Onderwerp: de bouw van een nieuwbouw met handelsruimte, kantoorruimte en een appartement

ADVIES

Overwegende de administratieve positiebepaling en de procedure:

Gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nr. 16-44135-2018, ingediend op 11/07/2018 door de bvba E-directie stedenbouw van Brussel Stedenbouw en Erfgoed en de heer en mevrouw Eli De Mul - Ellen Van den Branden, strekkend tot de bouw van een nieuwbouw met handelsruimte, kantoorruimte en een appartement op het goed gelegen Sterstraat (122);

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

Overwegende dat de speciale regelen van openbaarmaking vereist zijn om de volgende redenen:

- Motieven eigen aan het Gewestelijk Bestemmingsplan:
 - Toepassing van algemeen voorschrift nr. 2.5.2 van het Gewestelijk Bestemmingsplan betreffende de wijzigingen van de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken;
- Motieven eigen aan de toepassing van een stedenbouwkundige verordening (plan of stedenbouwkundige verordening) of aan een aanvraag tot afwijking erop - aanvraag niet geregeld bij Bijzonder Bestemmingsplan en/of verkavelingsvergunning:
 - Toepassing van artikel 153 §2 van het BWRO: aanvraag tot afwijking op Titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake de omvang, de plaatsing of de esthetische aard:
 - Afwijking op art. 4 van Titel I van de GSV (bouwdiepte);
 - Afwijking op art. 6 van Titel I van de GSV (dak - hoogte);
 - Afwijking op art. 6 van Titel I van de GSV (dak - technische onderdelen);
 - Afwijking op art. 7 van Titel I van de GSV (plaatsing - vrijstaande bouwwerken);
 - Afwijking op art. 11 van Titel I van de GSV (inrichting van de achteruitbouwstrook);
 - Afwijking op art. 12 van Titel I van de GSV (inrichting van de gebieden voor koeren en tuinen);

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek, dat gehouden is van 19/11/2018 tot en met 03/12/2018, 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 eigenaar van het mandelige huis aan de linkerkant maakt de volgende opmerkingen:*
 - *Het project voor de inplanting van kantoren met geringe oppervlakte in deze wijk met vooral woonhuizen lijkt ideaal met het oog op gemengde functies. Het moet aangemoedigd worden;*
 - *Hij maakt zich zorgen over de omvang van de bouwwerken. In het bijzonder over het gevraagde volume in vergelijking met het volume dat door een vroegere vergunning op ditzelfde perceel toegekend werd aan dhr. en mevr. Zaman-Vansteelandt;*
 - *Wat hem ook zorgen baart, is de handelsfunctie op de gelijkvloerse verdieping. Hij vreest dat er zich een horecazaak zal vestigen die op zomeravonden in de tuin lawaai zal veroorzaken. Zou het voor de rust van de volledige wijk mogelijk zijn deze bestemming te verbieden?*

- *De handelsfunctie lijkt weinig weloverwogen, er werd geen enkele uitbater benaderd. De handelszaken in de straat hebben allemaal hun deuren gesloten. De meest recente, bakkerij Best, staat momenteel leeg. Als er geen huurder gevonden wordt voor dit goed, wat zal er dan met deze ruimte gebeuren? De diepte van 15,60 meter zorgt niet voor de gewenste lichtinval voor een woning, ondanks de winkelramen aan de gevel. Als er zich een handelszaak vestigt, hoe kan dan verzekerd worden dat de oppervlakte niet verder uitbreidt naar de tuin? Dat zou het binnenterrein van de huizenblokken aantasten, dat zo groen mogelijk behouden moet blijven, als overgang naar de groene wandeling;*
- *Het gekozen profiel volgt systematisch het maximum toegestane bouwprofiel, terwijl het gebruik binnenin dit niet rechtvaardigt. De uitsteek van 3 meter tot aan de scheidingsgrens zorgt voor een oogklepeffect en werpt schaduw op de achtergevel van nr. 124, vooral 's ochtends. Er zal eveneens schaduw geworpen worden op het dak en de onlangs geplaatste zonnepanelen (met hulp van de gemeente). Zou het niet mogelijk zijn een geleidelijke overgang naar de achtergevel en het dak van nr. 124 tot stand te brengen? Nr. 124 is al het diepste huis in de straat (12,60 meter). Met 15,60 meter diepte en erg lage vensters zal de lichtinval van nr. 122 altijd beperkt zijn. Een omvorming tot woningen zal in de toekomst moeilijk zijn, in het bijzonder op het GLV+1, dat weinig vensters telt;*
- *Door de ligging van een technisch daklokaal op de scheidingsgrens vreest hij voor geluidsoverlast. Dit lokaal zal in de onmiddellijke nabijheid van het dakvenster van een slaapkamer liggen. Het zou mogelijk moeten zijn de openingen van de verluchting en eventuele warmtepompen (airco) naar de lucht of naar de straat te richten. De technische installaties zullen in ieder geval altijd geluidloos moeten zijn. Als dit lokaal op de onderliggende bouwlaag ondergebracht zou worden, zou het voor het onderhoud toegankelijk zijn vanaf de bijgebouwen en zou de hoogte van het dak, verantwoordelijk voor schaduw op zijn zonnepanelen, beperkt worden.*
- *Tot slot heeft het terras van het dakappartement een overzicht op het perceel van nr. 124. Het zou uitgerust moeten worden met een borstwering, op voldoende afstand van de scheidingsgrens, om inkijk of de plaatsing van een windscherm, dat nog meer schaduw zou veroorzaken, te vermijden;*
- *Reglementaire opmerkingen:*
 - *Inclusief de carport bereikt de voorgestelde bebouwde oppervlakte 3/4 van de oppervlakte van het terrein, hetzij het maximum dat theoretisch toegestaan wordt door de GSV. Een dergelijke dichtheid is in strijd met de rest van de wijk, die een veel lagere dichtheid kent. Het gebied is ook gevoelig voor overstromingen en de natuurlijke infiltratie van het regenwater moet gestimuleerd worden;*
 - *Artikel 4 van de GSV staat toe dat het bouwwerk 3 meter dieper is dan het enige naastliggende bouwwerk. Het lijkt echter dat dit principe enkel relevant is als de gebouwen geen achteruitbouwlijn hebben. In de Sterstraat merken we een feitelijke rooilijn van de achtergevels. Deze rooilijn is zichtbaar vanaf de Melkriekstraat, de square en de groene wandeling. De meer afgelegen huizen zijn nog minder diep;*
 - *Artikel 6 van de GSV wordt niet nageleefd, aangezien het technisch volume niet opgenomen is in het volume van het hoofdgebouw. Het is bovendien niet verbonden met het mandelige bouwwerk;*
 - *Volgens ons staat artikel 6 van de GSV het niet toe 3 meter hoger te bouwen dan de enige buur: "Wanneer het laagste referentiebouwwerk ongewoon laag is ten opzichte van de andere bouwwerken in de straat (NB: dus des te meer voor een leeg terrein, aangezien dit geval nergens anders beschouwd wordt) of, bij gebrek hieraan, ten opzichte van de bouwwerken in hetzelfde huizenblok, is enkel de tweede voorwaarde van het eerste lid van toepassing." => de hoogte van het mandelige bouwwerk niet overschrijden. Cf. ook artikel 8 van de GSV Titel I, in de omliggende context;*
 - *Op de plannen beschikt het dakterras niet over een borstwering, noch over een zichtscherm. Deze zichtbare hoogtes moeten opgenomen zijn in de stedenbouwkundige vergunning. Om te vermijden nog hoger te bouwen, stellen we voor minstens 1,80 meter afstand te houden van de buur om de borstwering te plaatsen en het terras af te werken zonder rechtstreekse inkijk;*
 - *De dakkapel aan de straatkant bedekt de maximale breedte van 2/3 voor een hoogte van 4,75 meter in plaats van de toegestane 2 meter (art. 8 §2). Er is geen nadeel voor de buur, maar het bouwprofiel is in strijd met de rest van de straat. Dit op een plaats waar men een "verdunning" van het gebouwenbestand zou verwachten om geleidelijk over te gaan in de groene wandeling;*

- *Op de tuinverdieping wordt de afstand van 60 cm tot de mandelige as niet nageleefd voor de inplanting van de vensters. Er is aan weerszijden schuine inkijk. Een zichtscherf of laag muurtje kan dit probleem gemakkelijk verhelpen. Ook aan de straatkant wordt de afstand van 60 cm op de gelijkvloerse verdieping, GLV+2 rechts, GLV+3 links en GLV+4 links niet nageleefd. Deze laatste zien echter niet uit op een privé-eigendom.*
- *De toegang tot de carport leeft de reglementaire helling van 4 % op de eerste 5 meter niet na. Een aanaarding + verhoging van het dak van de carport moeten voorzien worden. Welke materialen worden er gebruikt voor deze carport, in het bijzonder voor het dak?*
- *De carport ligt niet achteruit ten opzichte van de Melkriekstraat, in tegenstelling tot de andere bouwwerken in de straat. Er is geen beplante achteruitbouwstrook, de oprit neemt de volledige breedte in beslag (3 auto's + fietsen). Dat heeft een invloed op het landschapsperspectief in de straat;*
- *Zoals vele andere huizen in de Sterstraat vertoont het huis op nr. 124 scheuren ingevolge een slecht draagvermogen van de bodem en trillingen door de tram. Tijdens de werken moeten er voorzorgsmaatregelen getroffen worden om de stabiliteit van de naburige bouwwerken te verzekeren. Diepe funderingen en ondermetselingen zullen heel waarschijnlijk noodzakelijk zijn;*
- *Toegang tot de tuin slecht omschreven: klaarblijkelijk via de handelszaak. Dat stelt de vraag van het werkelijke gebruik van deze tuin en de overlast die dit gebruik dreigt te veroorzaken. We willen vermijden dat het een terras van een restaurant, café of snackbar wordt. We willen ook vermijden dat deze tuin omgevormd wordt tot opslagplaats of vuilnisbelt. In de vergunning moet duidelijk omschreven worden wie in het bezit is van deze tuin. Aangezien hij klaarblijkelijk niet gebruikt zal worden voor familiale gelegenheden, waarvoor dan wel? Veel zal afhangen van het type handelszaak dat zich er vestigt en de goede wil van de huurder;*
- *We zijn verbaasd in het rapport te lezen dat de buur zijn goedkeuring heeft gegeven voor het project. Wij hebben enkel erkend op de hoogte gebracht te zijn van de intentie van mevr. Ellen Van den Branden om een vergunningsaanvraag in te dienen;*
- *De toegang tot de werf wordt achteraan voorzien. De werf zou afgesloten moeten kunnen worden van de naburige percelen;*
- *Gezien de onmiddellijke nabijheid van de naburige slaapkamers moet de plaatsing van een dakinstallatie verboden worden;*
- *Alle voorgestelde volumes volgen het bebouwbare maximum, zonder dat de eigenaar overweegt dit volledige volume persoonlijk te gebruiken. Een groot deel is bestemd om te verhuren, waaronder de gelijkvloerse verdieping voor een handelszaak. Aangezien de handelszaken in de straat snel na elkaar sluiten, lijkt dit voorstel de huidige aanvraag niet te volgen. Welke toekomst heeft de gelijkvloerse verdieping indien de handelsfunctie niet slaagt?*
- *Positief aspect: de voorgestelde afsluitingsmuur tegenover de square is een uitstekende bescherming tegen de talloze wildplassers die momenteel door de omheining hun behoefte doen;*

Overwegende dat de chronologie van de procedure als volgt is:

11/07/2018: indienen van de aanvraag;

04/10/2018: ontvangstbevestiging van een onvolledig dossier;

23/10/2018: ontvangstbevestiging van een volledig dossier;

19/11/2018 t.e.m. 03/12/2018: openbaar onderzoek over de ingediende aanvraag;

19/12/2018: openbare zitting van de Overlegcommissie;

Gelet op de vraag tot advies van DBDMH, verzonden door de aanvrager op 11/07/2018;

Overwegende dat dit advies verleend moet worden voor de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning;

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

- Het onbebouwde terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, ligt in de onmiddellijke nabijheid van het kruispunt van de Sterstraat met de Melkriekstraat;
- Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is ook toegankelijk vanaf de Melkriekstraat, een kleine secundaire weg in de hiërarchie van de wegen in de wijk;
- Het aanpalende huis aan de rechterzijde is een eengezinswoning met een bouwprofiel gelijkvloerse verdieping bel-etage + 1 + mansardedak. Het was het voorwerp van stedenbouwkundige vergunning 16-41448-2014 voor de verbouwing en de uitbreiding ervan;

- Het aanpalende terrein is onbebouwd en is aangelegd als stadsparkje voor de buurtbewoners;
- De scheidingsgrens tussen het openbaar domein en het privédomein is aan de zijde van de hoofdweg gematerialiseerd d.m.v. een levende haag;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning nr. 16-41999-2014 de volgende handelingen en werken toestaat:

- De bouw van een gebouw met 2 woningen, mandelig met het gebouw langs de Sterstraat en met de volgende kenmerken:
 - Een woning met 3 slaapkamers in een duplex tussen de gelijkvloerse verdieping en de 1e verdieping, intern met elkaar verbonden;
 - Een woning met 1 slaapkamer op de 2e verdieping met toegang tot het dak, dat deels als terras is ingericht;
 - De bouw van een garage voor 2 voertuigen, geplaatst aan de Melkriekstraat en toegankelijk vanaf deze straat;
 - De nieuwe landschapsaanleg van het midden van het perceel;
- Deze stedenbouwkundige vergunning is niet uitgevoerd en is van rechtswege verlopen sinds 06/06/2018;

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

- Een gebouw bouwen met bouwprofiel GLV + 3 en het volgende programma:
 - Gelijkvloerse verdieping: polyvalente handelsruimte van 103,50 m² en toegangszones;
 - 1e verdieping: werkruimte (kantoren) van 140 m²;
 - 2e en 3e verdieping: duplexwoningen met 1 slaapkamer;

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

- Het ontwerp maakt gebruik van een wachtgevel en kiest voor een bouwwerk met 2 gevels om de mogelijkheid niet in het gedrang te brengen om op het aangrenzende perceel aan de linkerzijde een bouwwerk op te trekken;
- Het ontwerp past in de typologie van de omliggende percelen en stelt een bouwwerk aan de rooilijn van de Sterstraat en een klein bijgebouw in achteruitbouw aan de Melkriekstraat voor;

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

- Inzake programma stelt het ontwerp een multifunctioneel gebouw voor met op de gelijkvloerse verdieping een handelsruimte met toegang tot de tuin, op de 1e verdieping een kantoorruimte en op de twee hogere verdiepingen een duplexwoning, zodat het gebouw geleidelijk toegankelijk wordt voor het publiek. De aanvraag is echter niet expliciet wat betreft het type overwogen handelszaak, noch wat betreft de gebruikers van de kantoren. Bovendien vertoont de overblijvende woning een omvang van 1 slaapkamer en een voor de buurt schadelijk terras op de 2e verdieping. De toegang tot de tuin is voorbehouden aan de handelszaak, wat het goede gebruik ervan in gevaar brengt;
- Inzake inplanting en bouwprofiel ligt het hoofdgebouw aan de rooilijn en grenst het aan het goed in de Sterstraat 124. De nieuwbouw ligt van de ene scheidingsgrens tot de andere, waardoor er een aanzienlijke wachtgevel zichtbaar wordt. Bovendien vertoont deze ingreep aanzienlijke overschrijdingen inzake diepte en bouwprofiel ten opzichte van het mandelige huis. Tot slot voorziet het ontwerp de bouw van een carport achteraan het perceel, bereikbaar vanaf de Melkriekstraat, zonder verduidelijkingen te geven over de esthetische integratie ervan;
- Inzake inrichting van de omgeving en groenscherm is de tuin bestemd om toegankelijk te zijn vanaf de handelsruimte, wat het gebruik ervan door de bewoners van de woningen in gevaar brengt. Er moeten toegangszones aangelegd worden naar de carport achteraan. De achteruitbouwstrook voor de carport zal waarschijnlijk volledig verhard worden ten nadele van de landschappelijke aanleg, die de visuele perspectieven van dit weggedeelte, in de buurt van de gewestelijke groene wandeling, in de verf kan zetten;
- Inzake mobiliteit, toegankelijkheid en parkeermogelijkheden voorziet het ontwerp een carport waar 3 voertuigen en 2 fietsen geparkeerd kunnen worden. Er is ook een mogelijkheid om 2 fietsen te stallen op de gelijkvloerse verdieping van het hoofdgebouw;
- Inzake regenwaterbeheer en riolering streeft het project ernaar te beantwoorden aan de doelstellingen van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening door een regenwatertank met een inhoud van 7.500 liter en een stormbekken met dezelfde capaciteit te voorzien. Het ontwerp voorziet ook de aanleg van 16 m² groendak;

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

- Wat betreft de toepassing van algemeen voorschrift nr. 2.5.2 van het Gewestelijk Bestemmingsplan betreffende de wijzigingen van de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken:
 - Het ontwerp ligt aan het einde van een relatief samenhangend stedelijk perspectief inzake bouwkundig erfgoed, gekenmerkt door smalle percelen;
 - Aan de voorgevel stelt het ontwerp een hedendaags volumetrisch alternatief voor bestaande uit uitspringende frames in metselwerk, maar ook uit gevulde en lege ruimtes in vulling. De opties van het project produceren een aanvullende bewoonbare bouwlaag in vergelijking met alle omliggende bouwwerken;
 - De zijgevel wordt behandeld als wachtgevel, zodat een toekomstige stedenbouwkundige ontwikkeling ter hoogte van het mandelige hoekperceel niet in het gedrang komt;
 - Aan de achtergevel strekt het ontwerp zich diep uit en produceert het een aanzienlijk hoog bouwprofiel, ten nadele van de bewoonbaarheidskwaliteiten van het mandelige huis aan de linkerkant;
- Wat betreft de toepassing van artikel 153 §2 van het BWRO: aanvraag tot afwijking op Titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake de omvang, de plaatsing of de esthetische aard:
 - Afwijking op art. 4 van Titel I van de GSV (bouwdiepte):
 - Aan de linkergrens vertoont het ontwerp een aanzienlijke afwijking op de 1e en 2e verdieping, terwijl de omvatte oppervlaktes overvloedig zijn, en vertoont het een aanzienlijke vrije hoogte onder het plafond;
 - Bovendien vertoont de woning, opgenomen in de 2 laatste bouwlagen, weinig bewoonbaarheidskwaliteiten en beschikt ze over een schadelijk terras onder het plat dak van het afwijkend volume;
 - Afwijking op art. 6 van Titel I van de GSV (dak - hoogte):
 - Het ontwerp wijkt een volledige bouwlaag af inzake hoogte van het bouwprofiel in vergelijking met het naburige bouwwerk aan de linkerkant, wat onbegrijpelijk is, rekening gehouden met het voorgestelde vage programma;
 - Afwijking op art. 6 van Titel I van de GSV (dak - technische onderdelen):
 - De technische installaties zijn niet opgenomen in het volume van het dak en zijn naar het naburige woonhuis gericht, wat onbegrijpelijk is in het belang van de goede plaatselijke aanleg en de besparing van volume;
 - Afwijking op art. 7 van Titel I van de GSV (plaatsing - vrijstaande bouwwerken):
 - Het ontwerp stelt de bouw voor van een carport voor 2 voertuigen en 2 fietsen achteraan het perceel, van de ene scheidingsgrens tot de andere, wat de landschappelijke ontwikkeling van de tuin en de aanleg van scheidingshagen in het gedrang brengt;
 - Afwijking op art. 11 van Titel I van de GSV (inrichting van de achteruitbouwstrook):
 - Wegens de aanleg van de carport, van de ene scheidingsgrens tot de andere, zal de achteruitbouwstrook aan de Melkriekstraat volledig voorbehouden zijn aan de toegangs- en manoeuvreerruimtes, ten nadele van kwalitatieve landschappelijke inrichtingen die opgenomen kunnen worden in de naburige gewestelijke groene wandeling;
 - Afwijking op art. 12 van Titel I van de GSV (inrichting van de gebieden voor koeren en tuinen):
 - Het ontwerp maakt meer dan 50 % van het gebied voor koeren en tuinen (momenteel onbebouwd terrein) watervast, terwijl het gebied erg gevoelig is voor overstromingen;
 - De tuin zal bereikbaar zijn via de handelsoppervlakte, wat het gebruik ervan door de bewoners van de woning in het gedrang brengt;

Overwegende dat de voorgestelde aanvraag na verloop van de bovenstaande procedure niet voldoet aan de goede plaatselijke aanleg,

Eenparig **ONGUNSTIG advies** in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van Brussel Stedenbouw en Erfgoed - Directie Stedenbouw.