

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 04/11/2021

AANVRAGER:

PLAATS:

VOORWERP:

Godefroid Devreesestraat, 34

Op een perceel met gebouwen bestemd voor een voorziening van collectief belang of van openbare dienst (postkantoor), renoveren van de volledige site, wijzigen van de bestemming van het gebouw naar een appartementsgebouw (23 eenheden) en een handelszaak op het gelijkvloers, gedeeltelijk afbreken van de gebouwen in het binnenterrein van het huizenblok, verhogen van het hoofdgebouw aan de straatzijde en aanbrengen van esthetische wijzigingen aan de voorgevel

LIGGING:

GBP:

in een typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

ANDERE:

in de inventaris van het bouwkundig erfgoed

ONDERZOEK:

van 07/10/2021 tot 21/10/2021

REACTIES:

16

De Commissie hoort:

De aanvrager

De architect

De buurtbewoner(s) of aanklager(s)

De Commissie brengt in besloten vergadering, het volgende advies uit:

Aangezien gedurende het openbare onderzoek, de volgende opmerkingen werden ingediend:

Wat de nieuwe bouwvolumes betreft:

- De volumeverhoging van het bestaande gebouw zal de buurgebouwen gelegen in de onmiddellijke omgeving van de hoek van de Godefroid Devreesestraat en de Generaal Eisenhowerlaan verpletteren en door haar hoogte zal het project de bestaande harmonie in de Generaal Eisenhowerlaan verbreken ;
- De verhoging van het gebouw zal een negatieve impact op de bezonning en de natuurlijke verlichting van bepaalde aangrenzende percelen hebben ; een zonne- of slagschaduwstudie is dan ook wenselijk ;
- De verhoging van het gebouw zal rechtstreekse zichten op bepaalde buurgebouwen teweegbrengen ;
- Het project leeft het bestaande architecturale erfgoed niet na op het vlak van volume en esthetiek ;
- Wat de referentiebouwhoogte betreft, dient het project ook rekening te houden met :
 - De helling van het terrein naar de Rogierlaan toe ;
 - De hoogte van de gebouwen gelegen aan de overkant van de Generaal Eisenhowerlaan ;
 - De sterke zichtbaarheid van het verbouwde gebouw ;
- De hoogste teruggetrokken verdieping zal sterk zichtbaar zijn vanuit de Generaal Eisenhowerlaan ;
- Dit project zal zich niet op een harmonieuze manier integreren in de Generaal Eisenhowerlaan en bijgevolg is het wenselijk om de gevraagde afwijkingen qua bouwhoogte te weigeren en de gevraagde bouwhoogte gevoelig te verlagen (met één of twee niveaus) ;
- De twee eengezinswoningen in het binnenterrein mogen de hoogte van de bestaande gemene muren niet overschrijden ;

Wat het erfgoed en de esthetiek betreft:

- Dit project schrijft zich niet in de bestaande stedelijke context in op patrimoniaal en architecturaal vlak, zij zal sterk afsteken ten opzichte van de bestaande gebouwen in de Generaal Eisenhowerlaan en afbreuk doen aan de bestaande harmonie ;

Godefroid Devreesestraat 34

- De nieuwe voorgevel stemt zich niet af op de bestaande gevels in een wijk die zich sterk kenmerkt door de aanwezigheid van tal van gebouwen met een hoge erfgoedwaarde ;
- De uitspringende gevelelementen (balkons en terrassen) zijn niet wenselijk omdat zij het perspectief vanuit de Generaal Eisenhowerlaan verstoren ;
- De gekozen materialen stemmen zich ook niet af op de bestaande bebouwing ;

Wat de woningen betreft:

- Het project schrijft zich niet in het bestaande sociale weefsel van de wijk in die residentieel en familiaal is ;
- Het aandeel van de kleine woningen (studio's en éénkamerappartementen) in dit project is te groot en het is aangewezen om het aandeel van de grotere woonentiteiten (twee-, drie- en vierkamerappartementen) te vergroten om het woningaanbod beter af te stemmen om de behoeften van de wijk ;
- De twee eengezinswoningen in het binnenterrein vertonen geen goede woonkwaliteit door een gebrek aan privacy en bezonning en het is wenselijk om deze bewoning ofwel af te schaffen, ofwel te beperken tot één woning ;

Wat de handelsruimte betreft:

- Deze handelsruimte beantwoordt niet aan een behoefte van de wijk en dreigt afbreuk te doen aan de harmonie in de wijk ;
- De wijk is vragende partij voor kleine lokale handelszaken en wenst geen mini-supermarkt of café in die handelsruimte ingericht te zien ; dergelijke handelsactiviteiten zullen heel wat hinder voor en in de wijk teweegbrengen ;
- Garanties worden gevraagd m.b.t. het type handelszaak dat in die handelsruimte zal worden uitgebaat ;
- De groene ruimtes in het project mogen niet omgevormd worden tot commerciële terrassen en ook moeten er beperkingen worden opgelegd over de op de voorgevels te plaatsen uithangborden ;

Wat de parking betreft:

- Dit project zal de woondichtheid in de wijk verhogen en dus ook de parkeerdruk ;
- De creatie van een publieke fietsenparking biedt geen afdoende antwoord op de bestaande parkeerproblematiek ;
- De afwezigheid van een autoparking wijkt totaal af op de regelgeving in de mate dat het project normaliter minstens 20 parkeerplaatsen zou moeten voorzien bovenop deze opgelegd voor de handelszaak ;
- De gevraagde afwijking om geen enkele parkeerplaats te creëren, is niet gerechtvaardigd ;
- Een verlaging van het aantal woningen in het project wordt gevraagd om de parkeerdruk te verminderen ;
- Er wordt ook gevraagd om een private fietsenparking voor de bewoners van het gebouw te voorzien ;
- De publieke fietsenparking moet ook de stalling van cargo- of bakfietsen mogelijk maken ;
- Het is verwonderlijk dat een vrijstelling van stedenbouwkundige lasten wordt aangevraagd als compensatie voor de creatie van de publieke fietsenparking ;

In het algemeen:

- Een herziening van het project wordt gevraagd om :
 - De verschillende gevraagde afwijkingen af te schaffen ;
 - De esthetiek van het gebouw af te stemmen op deze van de wijk en haar gebouwen ;
 - De hoogte van het gebouw te verlagen en het aantal woningen te verminderen ;
 - Alternatieven voor de afwezigheid van een parking voor te stellen ;
 - De handelszaak af te schaffen of op z'n minst garanties over het gebruik ervan te bekomen ;

Wat de kwaliteiten van het project betreft:

- De reconversie van het bestaande gebouw is positief, alsook de opwaardering ervan door dit project ;
- De vergroening van het perceel komt de biodiversiteit ten goede ;
- De inrichting van een beveiligde publieke fietsenparking is een pluspunt.

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt: op een perceel met gebouwen bestemd voor een voorziening van collectief belang of van openbare diensten (postkantoor):

- renoveren van de volledige site;

- wijzigen van de bestemming van het gebouw naar een appartementsgebouw (23 eenheden) en een handelszaak op het gelijkvloers in afwijking op de GSV, Titel I, art. 3 (minimumoppervlakenormen) en art. 10 (natuurlijke verlichting), Titel VIII, art. 6 (algemene regel voor gebouwen met meerdere woningen) en op de GemSV, Titel II, art. 3 (minimumoppervlakenormen);
 - gedeeltelijk afbreken van de gebouwen in het binnenterrein van het huizenblok;
 - verhogen van het hoofdgebouw aan de straatzijde in afwijking op de GSV, Titel I, art. 5 en 6 (buiten bouwvolume) en art. 10 (uitsprongen aan de gevel);
 - aanbrengen van esthetische wijzigingen aan de voorgevel;
2. Gelet op de bouwvergunning van 7 december 1909 voor het bouwen van een kolenopslagplaats en kantoren;
 3. Gelet op de bouwvergunning van 14 januari 1916 voor het verhogen van de magazijnmuren;
 4. Gelet op de bouwvergunning van 29 april 1921 voor het openen van 4 vensters en een deur in de omheiningsmuur;
 5. Gelet op de bouwvergunning van 25 oktober 1985, afgeleverd door de gemachtigd ambtenaar en verlengd op 9 april 1987 voor het gedeeltelijk om- en herbouwen van de bestaande gebouwen teneinde ze te herbestemmen tot postkantoor;
 6. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 5 maart 2015 afgeleverd door de gemachtigd ambtenaar voor een duur van 9 jaar voor het plaatsen van BPOST-uithangborden aan de voorgevel;
 7. Gelet dat het goed is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;

ALGEMEEN

8. Overwegende dat de aanvraag een totaalrenovatie van het volledige perceel beoogt waarbij het bestaande gebouw gedeeltelijk gesloopt wordt; dat het gebouw wordt herbestemd, opgehoogd met 3 verdiepingen langs de straatzijde en als volgt ingedeeld:
 - Gebouw A (langs de straatzijde):
 - Kelderverdieping: private kelders, publieke fietsenstalling en technische ruimten;
 - Gelijkvloers: handel (97 m²), 1 éénslaapkamerwoning (65 m²), private fietsenstalling en lokaal voor huisvuilopslag;
 - Tussenverdieping: 1 studio (48 m²), 1 éénslaapkamerwoning (67 m²) en 1 tweeslaapkamerwoning (80 m²);
 - Verdiepingen 1, 2 en 3: 2 studio's (39 en 45 m²), 1 éénslaapkamerwoning (57 m²) en 2 tweeslaapkamerwoningen (75 en 78m²) per verdieping;
 - Verdieping 4: 1 éénslaapkamerwoning (61 m²) en 1 tweeslaapkamerwoning (79 m²);
 - Gebouw B (in het binnenhuizenblok):
 - Heel het gebouw: 2 éénslaapkamerduplexen (55 m²);
9. Overwegende dat de gevraagde bestemmingswijziging conform is aan de voorschriften van het GBP;
10. Overwegende dat de betrokken gebouwen waarschijnlijk asbest bevatten en dat de renovatie of afbraak ervan de voorschriften van het Besluit van de BHR van 10 april 2008 met betrekking tot de voorwaarden die van toepassing zijn op de werven voor de verwijdering en de inkapseling van asbest moeten respecteren; dat, indien van toepassing, een asbestinventarisatie opgemaakt dient te worden en een specifieke asbestverwijderingsvergunning ingediend dient te worden bij Brussel Leefmilieu;
11. Overwegende dat het project voornamelijk in kleine woningen voorziet (studio's en éénslaapkamerwoningen met vloeroppervlakte tussen 39 en 67 m²); dat de voorziene woningdichtheid te groot is;
12. Overwegende dat het nodig is de dichtheid te verkleinen en het project van een grotere gemengdheid aan woonegelegenheden te voorzien waarbij ook drieslaapkamerwoningen ingericht worden;
13. Overwegende dat de woningen over het algemeen kwalitatief ingericht worden; dat het gebouw beschikt over een gemeenschappelijke afvalberging en een kindervanagelokaal en elke woning over een private kelderruimte;
14. Overwegende dat het project de installatie van 39 zonnepanelen beoogt;
15. Overwegende dat het gebouw niet over een private parking voor wagens beschikt, hetgeen afwijkt van de GSV;
16. Overwegende echter dat het goed zich in toegankelijkheidszone B bevindt van de GSV, gekenmerkt door een goede bediening door het openbaar vervoer; dat het gebouw uitgerust is met een private en ruime fietsenstalling (29 fietsen + 4 bakfietsen) en daarenboven eveneens over een publieke, beveiligde fietsenparking voor 48 fietsen beschikt met laadpaal voor 5 elektrische fietsen;
17. Overwegende bijgevolg dat de afwijking toelaatbaar is, maar dat het desalniettemin wenselijk is om ook in de publieke fietsenstalling bakfietsplaatsen in te richten;

18. Overwegende dat de plaatsing van het kinderwagenlokaal een vlotte toegankelijkheid van de private fietsenstalling verhindert; dat het nodig is dit kinderwagenlokaal zodanig in te richten dat een vlotte toegankelijkheid van beide lokalen verzekerd wordt;

GEBOUW A

19. Overwegende dat het bestaande gebouw aan de straatgevel verhoogd wordt met 3 verdiepingen; dat het gebouw afwijkt van de GSV wat de hoogte van het gebouw en de hoogte van de gevel betreft;
20. Overwegende dat het rechter buurgebouw langs de Generaal Eisenhowerlaan ongewoon laag is, maar dat gebouw A en zijn gevel ook hoger zijn dan dat van het linker buurgebouw langs de Godefroid Devreesestraat; dat de afwijkingen echter klein zijn en bijgevolg toelaatbaar;
21. Overwegende desalniettemin dat het gebouw 12,00 m boven het minst hoge buurgebouw uitsteekt en dat het wenselijk is de vierde verdieping van een terugsprong te voorzien ten opzichte van het rechterbuurgebouw die uitgelijnd wordt met de geplande terugsprong aan de achtergevel van het gebouw van 3,70 m;
22. Overwegende dat deze vierde verdieping, door de ligging van het gebouw, van ver zichtbaar is hetgeen een grote impact heeft op de bestaande wijk; dat het nodig is om langs de G. Eisenhowerlaan de bestaande insprong van 3,36 m tot 4,50 m te vergroten om de visuele impact op de omgeving tot een minimum te beperken;
23. Overwegende dat het daarnaast eveneens wenselijk is een grote eengezinswoning in te richten op deze verdieping teneinde de variatie aan type woningen in het project te vergroten en de grootste private buitenruimte voor de grootste woning voor te behouden;
24. Overwegende dat de derde verdieping van gebouw A 3,00 m dieper gelegen is dan het buurgebouw langs de Godefroid Devreesestraat; dat de achtergevel van het buurgebouw op dit niveau volledig overschaduwd zal worden wanneer de zon in het (zuid)westen staat; dat het nodig is op deze verdieping een afstand van 3,00 m ten opzichte van de linker gemene grens te voorzien (enkel wat het deel van de verdieping betreft dat dieper gelegen is dan het buurgebouw) ten einde de gegenereerde schaduw tot een minimum te beperken;
25. Gelet dat het goed opgenomen is in de inventaris voor bouwkundig erfgoed; dat het goed gelegen is in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het GBP;
26. Overwegende dat de geveluitsprong van betonnen gevelelementen afwijkt van de GSV, maar dat deze de bestaande ritmiek en horizontaliteit van de voorgevel accentueert, hetgeen bijdraagt aan de architecturale kwaliteit van de voorgevel; dat de afwijking bijgevolg toelaatbaar is;
27. Overwegende dat de gevel van de nieuwe verdiepingen daarenboven enigszins achteruit geplaatst wordt en dat, voor de materialisatie ervan, een sobere cementgrijze baksteen gekozen wordt waardoor de toegevoegde verdiepingen geen afbreuk doen aan het architecturaal uitzicht van de bestaande gevel;
28. Overwegende dat het architecturaal uitzicht van de bestaande gevel eveneens gewijzigd wordt langs de Generaal Eisenhowerlaan (verschillende venster- en deuropeningen worden vergroot, toegevoegd of net dichtgemaakt) maar dat deze wijziging met respect voor de originele gevelcompositie uitgevoerd wordt;
29. Overwegende dat de drie tweeslaapkamerwoningen op de tussenverdieping en de eerste verdieping elk over een slaapkamer beschikken die afwijkt van de GSV wat de natuurlijke verlichting betreft; dat het voor elk van de drie woningen om een nachtvertrek gaat in de bestaande bouwlagen van het gebouw; dat de afwijkingen klein zijn en bijgevolg toelaatbaar;
30. Overwegende dat de grootste woningen elk voorzien zijn van een private buitenruimte en dat elke woning gebruik kan maken van de gedeelde tuin hetgeen de woonkwaliteit van alle woningen ten goede komt;
31. Overwegende dat voor de handel op het gelijkvloers nog geen gebruik werd toegekend; dat het wenselijk is hier een handel in te richten die verenigbaar is met het residentiële karakter van de wijk;

GEBOUW B

32. Overwegende dat een deel van het gebouw in het binnenhuizenblok bewaard blijft en ingericht wordt als twee éénslaapkamerduplexen;
33. Overwegende dat de beide duplexen toegankelijk zijn via de gemeenschappelijke tuin;
34. Overwegende dat de enige raamopening op het gelijkvloers uitkijkt op deze tuin waardoor inkijk in de woningen mogelijk is; dat het wenselijk is een deel van de gemeenschappelijke tuin te privatiseren (door middel van een passend landschapsontwerp) ten einde de inkijk tot een minimum te beperken;
35. Overwegende dat de beide duplexen afwijken van de GSV en de GemSV wat de minimumoppervlakenormen betreft aangezien de woonkamers met inbegrip van de keukens kleiner zijn dan 28 m² (met name, 22 m²); dat de

maisonnettes elk voorzien zijn voor 1 tot 2 personen waarvoor een leefruimte van 22 m² volstaat; dat de afwijking toelaatbaar is;

GEBIED VOOR KOEREN EN TUINEN

36. Overwegende dat het project beoogt het bestaande gebouw gedeeltelijk te slopen ter hoogte van het binnenhuizenblok; dat de bestaande structuur behouden blijft om de stabiliteit van de tuilmuren te verzekeren;
37. Overwegende dat de geplande afbraakwerken betrekking hebben op een totale vloeroppervlakte van meer dan 500 m²; dat een voorafgaande aangifte van klasse 3 (rubriek 28-1) ingediend dient te worden bij de Gemeenteadministratie voor de aanvang van de werken;
38. Overwegende dat door deze sloop het perceel voor 34% doorlaatbaar wordt daar waar het voordien volledig bebouwd was; dat het project eveneens de aanleg van regenwaterputten en groendaken voorziet;
39. Overwegende bijgevolg dat het project voorziet in een goed regenwaterbeheer;
40. Overwegende dat het gebied voor koeren en tuinen toegankelijk is voor alle bewoners van het goed;
41. Overwegende dat het binnengebied grotendeels beplant wordt op het aanleggen van enkele terrassen en stapstenen na teneinde de duplexwoningen gelegen in dit binnenhuizenblok te ontsluiten;
42. Overwegende dat ook de tuilmuren en de bewaarde structurele elementen bekleed worden met hang- en klimplanten om de inijk in de woningen vanuit de gemeenschappelijke tuin te beperken;
43. Overwegende dat het perceel gecategoriseerd wordt als een verontreinigd perceel zonder risico (categorie 3) in de inventaris van de bodemgesteldheid; dat dit type percelen beperkingen van het gebruik opgelegd krijgen;
44. Overwegende echter dat er reeds een risicoanalyse van het perceel uitgevoerd werd door een bodemdeskundige; dat deze studie overgemaakt dient te worden aan Brussel Leefmilieu en aan de basis moet liggen voor de aanleg van het gebied voor koeren en tuinen;

STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

45. Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 met betrekking tot stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden naar aanleiding van het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning en de manier waarop deze lasten berekend worden;
46. Overwegende dat het project, waarbij de oppervlakte voor de bestemmingswijziging naar woningen groter is dan 1.000 m² (met name 2.149 m²), onderworpen wordt aan stedenbouwkundige lasten;
47. Overwegende dat elke vierkante meter vloeroppervlakte, bestemd als woongelegenheden, onderworpen is aan lasten equivalent aan een bedrag van €50 en dat het bedrag van de stedenbouwkundige lasten bijgevolg vastgelegd wordt op $2.149 \times €50 = €107.450,00$;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE :

- het project van een grotere gemengdheid aan woongelegenheden te voorzien waarbij minstens 2 drieslaapkamerwoningen ingericht worden;
- ook in de publieke fietsenstalling bakfietsplaatsen in te richten;
- het kinderwagenlokaal zodanig in te richten dat een vlotte toegankelijkheid van zowel het kinderwagenlokaal als de private fietsenstalling verzekerd wordt;
- op de derde verdieping van gebouw A een afstand van 3,00 m ten opzichte van de linker gemene grens (met linker buurgebouw gelegen langs de Godefroid Devreesestraat en enkel wat het deel van de verdieping betreft dat dieper gelegen is dan dit buurgebouw) te voorzien ten einde de gegenereerde schaduw tot een minimum te beperken en dit deel ontoegankelijk en als groendak in te richten;
- op de vierde verdieping van gebouw A een terugsprong te voorzien ten opzichte van het rechterbuurgebouw die uitgelijnd wordt met de geplande terugsprong aan de achtergevel van het gebouw van 3,70 m;
- op de vierde verdieping van gebouw A de bestaande insprong van 3,36 m tot 4,50 m te vergroten langs de G. Eisenhowerlaan om de visuele impact op de omgeving tot een minimum te beperken;
- op de vierde verdieping van gebouw A een grote eengezinswoning (met minstens 3 slaapkamers) in te richten teneinde de grootste private buitenruimte voor de grootste woning voor te behouden;
- een deel van de gemeenschappelijke tuin te privatiseren (door middel van een passend landschapsonwerp) ten einde de inijk in de duplexwoningen tot een minimum te beperken;
- de uitgevoerde risicoanalyse met betrekking tot de bodemverontreiniging in te dienen bij Brussel Leefmilieu;
- de risicoanalyse als basis te gebruiken voor de inrichting van het gebied voor koeren en tuinen;

De volgende afwijkingen worden toegekend:

- afwijking op art. 5 van Titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel)
- afwijking op art. 6 van Titel I van de GSV (dak van een mandleig bouwwerk)
- afwijking op art. 10 van Titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel - balkons, terrassen en erkers)
- afwijking op art. 3 van Titel II van de GSV (minimumoppervlaktenormen- oppervlakte van bewoonbare lokalen)
- afwijking op art. 10 van Titel II van de GSV (natuurlijke verlichting)
- afwijking op art. 6 van Titel VIII van de GSV (aantal parkeerplaatsen dat moet voorzien worden voor woningen)
- afwijking op art. 3 van Titel II van de GemSV (minimumoppervlaktenormen)

Onthoudingen : -

Afkortingen : GSV = Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening / BWRO = Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening / GBP = Gewestelijk Bestemmingsplan / BBP = Bijzondere Bestemmingsplan / GemSV = Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening

Frédéric NIMAL, Voorzitter,

Valérie PIERRE, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Lien DEWIT, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Benjamin LEMMENS, *Vertegenwoordiger van de BSE, Directie Stedenbouw,*

Catherine DE GREEF, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Cultureel Erfgoed,*

Marie FOSSET, *Vertegenwoordigster van het Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,