

**ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 09/02/2023****AANVRAGER:****PLAATS:**

Masuiplein 4

**VOORWERP:**

op een onbebouwd perceel, bouwen van een gebouw met een gemengd gebruik (1 kantoor en 8 woningen) met 4 verdiepingen

**LIGGING:**

GBP :

in een sterk gemengd gebied en langs een structurerende ruimte

ANDERE :

-

**ONDERZOEK:**

van 13/01/2023 tot 27/01/2023

**REACTIES:**

1

**De Commissie hoort:**

De aanvrager, vertegenwoordigd door Mijnheer De Deker

De architect: Mijnheer Roel

De buurtbewoner of aanklager

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

1. Aangezien dat, gedurende het openbare onderzoek, de volgende opmerking wordt ingediend:
  - er worden vragen gesteld over de parkeerplaatsen en de verhoging van de muur achteraan het perceel;
2. Overwegende dat de aanvraag de bouw van een gebouw met een gemengd gebruik, met een kantoor en 4 verdiepingen voor 8 woningen, op een onbebouwd perceel beoogt;
3. Gelet op de milieuvergunning van 1971 voor een garage voor het onderhoud en de herstelling van voertuigen; dat deze garage tussen 1977 en 1987 afgebroken werd;
4. Gelet op het ongunstig advies van de Overlegcommissie van 10 februari 2022 over de vergunningsaanvraag met als voorwerp: op een onbebouwd perceel, bouwen van een gebouw met een gemengd gebruik (1 handelszaak en 9 woningen) met 5 verdiepingen;
5. Overwegende dat de aanvrager gewijzigde plannen op 22 maart 2022 ingediend heeft, in toepassing van het artikel 126/1 van het Brusselse Wetboek van de Ruimtelijke Ordening;
6. Overwegende dat deze gewijzigde aanvraag de volgende wijzigingen aan de oorspronkelijke aanvraag aangebracht heeft:
  - de vermindering van het aantal woningen (van 9 naar 8),
  - de verlaging van het gebouw met 1 verdieping,
  - een grotere variatie aan types woningen,
  - een verbetering van de bewoonbaarheid van de woningen,
  - de vergroening van het koer- en tuingebied;
7. Overwegende dat het perceel nu onbebouwd is;
8. Overwegende dat dit nieuwbouwproject 8 woningen voorziet: vier appartementen met 1 slaapkamer, drie appartementen met 2 slaapkamers en één appartement met 3 slaapkamers;
9. Overwegende dat het gebouw meer diversiteit in het type aangeboden woningen dan het vorige project aanbiedt;
10. Overwegende dat het project zich in een sterk gemengd gebied situeert en dat het noodzakelijk is een andere bestemming dan huisvesting op het gelijkvloers te voorzien om het gemengde karakter van de wijk te behouden; bijgevolg dat de woning op het gelijkvloers dient te worden afgeschaft;
11. Overwegende dat een kantoor op het gelijkvloers voorzien is en dat er een aparte toegang via de straatgevel heeft;
12. Overwegende dat het volume van deze nieuwbouw nog steeds afwijkt op de art. 4, 5 en 6, Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en dat hieraan moet worden verholpen;

13. Overwegende dat een dergelijke afwijking niet gerechtvaardigd is en dat het project met één verdieping moet worden verminderd;
14. Overwegende dat de benedenverdieping dieper dan drie vierde van de terreindiepte is en afwijkt op art. 4, titel I van de GSV;
15. Overwegende dat dit project de verharding van het perceel en het binnengebied vergroot en afbreuk doet aan de kwaliteit van de buitenruimte die te klein van oppervlakte is en dat er geen rechtvaardiging is voor deze afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften;
16. Overwegende dat de 8 woningen over een buitenruimte beschikken, maar dat de buitenruimte van de woning van het gelijkvloers niet privaat is; dat dit afwijkt op het art. 16 van de titel II van de Gemeentelijke stedenbouwkundige Verordening (GemSV);
17. Overwegende dat de tuin op de gelijkvloers gemeenschappelijk is en toegankelijk via het fietsenlokaal, waardoor de privacy van de woning op de gelijkvloers wordt aangetast;
18. Overwegende dat de woningen op de verdiepingen een goede woonkwaliteit vertonen;
19. Overwegende dat de minimumdikte van scheidingsmuren (bepaling en andere afwerkingen niet inbegrepen) 0,28 m of 1,5 baksteen moet zijn en dat dit niet het geval is op de 4de verdieping is; dat deze bepaling eveneens van toepassing is in geval van verhoging van de scheidingsmuur;
20. Overwegende dat het koer- en tuingebied tot doel heeft om het groen uitzicht te verbeteren;
21. Overwegende echter dat het project geen groendak voorziet en dat een semi-intensief groendak moet worden voorzien;
22. Overwegende dat een aangifte van milieuvergunning van klasse 3 (rubriek 28-1) vereist is in geval van werven voor de bouw, de verbouwing of de afbraak van gebouwen buiten het openbare wegennet waarbij installaties worden gebruikt met een totale drijfkracht van meer dan 50 kW;
23. Overwegende dat het perceel gelegen is in een zone met overstromingsgevaar op de overstromingsrisicokaart van Leefmilieu Brussel;
24. Overwegende dat een specifieke vergunning (rubriek 62-3) voor een tijdelijke grondwaterwinning tijdens de werf kan vereist zijn;
25. Overwegende dat het project zich in een zone met een ondiepe grondwaterlaag bevindt en dat een passieve drainage onder het gebouw nodig zal zijn om een eventueel stuwdameffect tot een minimum te beperken;
26. Overwegende dat een regenwaterput van 7.500 liter voorzien is, maar dat niet verduidelijkt wordt waarvoor het gerecupereerde regenwater zal worden gebruikt;
27. Overwegende dat de regenwaterput moet worden aangesloten op het watergebruik voor sanitaire doeleinden;
28. Overwegende dat een gemeenschappelijk lokaal voor fietsen op het gelijkvloers ingericht is, maar dat het lokaal ook uitgaat op de tuin is en dat de toegang tot deze fietsenstalling kan verbeterd worden;
29. Overwegende dat een fietsenstalling van minstens 2m<sup>2</sup>/fiets en 1 fiets/kamer vereist is;
30. Overwegende dat geen ruimte voorzien wordt voor de berging van kinderwagens en dat hiervoor een specifieke ruimte vereist is;
31. Overwegende dat het project een voldoende aantal private bergplaatsen voor de woningen voorziet;
32. Overwegende dat een afvalberging voorzien wordt, maar dat dit lokaal niet voldoende groot is (het lokaal moet de selectieve opslag van afval mogelijk maken. Dat betekent dat het plaats moet bieden voor minstens vier vuilnisbakken: één voor papier, één voor glas, één voor PMD (recycleerbare verpakkingen) en één voor het restafval. Er moet ook de mogelijkheid zijn om de containers te verplaatsen. De gemiddelde opslagcapaciteit per woning (2 personen) kan worden geraamd op 75 liter recyclebaar afval en 75 liter restafval);
33. Overwegende dat het project een moderne voorgevel voorstelt;
34. Overwegende dat de voorgevel op het gelijkvloers goed opengemaakt is (geen blinde voorgevel);
35. Overwegende echter dat de voorgevel op de verdiepingen teveel uitsprongen vertoont waardoor zij zich niet goed in de bestaande stedelijke context inschrijft en bijgevolg dat zij gevoelig moeten worden verminderd;
36. Overwegende dat het project afwijkt op het art. 6 van de titel VIII van de GSV dat minstens één parkeerplaats per woning oplegt;
37. Overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is omdat fietsenstallingen voorzien zijn en dat de zone goed bediend wordt door het openbaar vervoer;
38. Overwegende dat dit project nog steeds een te grote verdichting van dit perceel inhoudt;

39. Overwegende dat het project moet worden herzien om aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften te beantwoorden;

**UNANIEM ONGUNSTIG ADVIES**

Onthouding :-

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

Benjamin WILLEMS, Voorzitter,

Valérie PIERRE, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Cédric VEKEMAN, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

Clara BADELLA, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Stedenbouw,*

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

Pierre SERVAIS, *Vertegenwoordiger van het Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,