

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 26/10/2023 - HERZIENING

AANVRAGER:

PLAATS:

Jollystraat 123 - 131

VOORWERP:

op een perceel met meerdere gebouwen bestemd voor een culturele voorziening en een woning, bouwen van een nieuw gebouw om er de culturele voorziening in uit te breiden en in overeenstemming brengen van de esthetische wijzigingen aangebracht aan de verschillende gevels van een van de bestaande gebouwen

LIGGING:

GBP :

in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten

ANDERE :

-

ONDERZOEK:

van 15/09/2023 tot 29/09/2023

REACTIES:

0

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

1. Gelet op het uitgesteld advies van de Overlegcommissie van 12 oktober 2023 ;
2. Overwegende dat de aanvraag beoogt om op een perceel met meerdere gebouwen bestemd voor een culturele voorziening en een woning:
 - een nieuw gebouw op trekken om er de culturele voorziening in uit te breiden, in afwijking op art. 4 (diepte van de bouwwerken), 6 (dak van een mandelig bouwwerk) en 13 (doorlaatbare oppervlakte) van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en op art. 9 (platte daken) van titel I van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV),
 - de esthetische wijzigingen aangebracht aan de verschillende gevels van een van de bestaande gebouwen in overeenstemming te brengen;

HISTORIEK:

3. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 4 april 2006 voor «de verbouwing en uitbreiding van het gebouw met een aanbouw op de hoek van de Jollystraat en de Helihavenlaan (G+1), de bouw van een luifel en een buitentrap en de plaatsing van nieuwe ramen»;
4. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 17 oktober 2013 voor « bouwen van een gebouw (gelijkvloers en eerste verdieping) voor de uitbreiding van een gemeenschapsvoorziening en de bouw van een bijkomend volume voor de installatie van een lift»;
5. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 13 juni 2017 voor « bouwen van een gebouw van 199m² (gelijkvloers en 1ste verdieping) met verhoging van de gemene muur om een voorziening van collectief belang uit te breiden»; dat deze vergunning niet uitgevoerd werd en sindsdien vervallen is;
6. Gelet op de waarschuwing van 25 april 2023 betreffende de wijziging van het architecturale uitzicht van de gevel zichtbaar vanaf de Helihavenlaan;
7. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 11 juli 2023 om «in een gebouw met een culturele voorziening en een woning, de woning af te schaffen teneinde de voorziening erin te kunnen uitbreiden»;

BESTEMMING:

8. Overwegende dat het nieuwe gebouw een aanvulling is op de bestaande voorziening en dat het gebruikt zal worden om de uitrusting van die laatste op te slaan;

VOLUME:

9. Overwegende dat een nieuw gebouw wordt opgetrokken langs de gemene muur gelegen aan de Jollystraat 133, in afwijking op artikel 4 van titel I van de GSV, aangezien het de drievierden perceelsdiepte overschrijdt;
10. Overwegende dat het hier om een doorgaand perceel met uitzicht op het Zennepark betreft en dat de nieuwbouw wordt opgetrokken langs een bestaande tussenmuur en dat zij de hoogte ervan volgt;

11. Overwegende evenwel dat de nieuwbouw hoger dan deze muur opgetrokken wordt in het verlengde van de binnenplaats van nummer 133 en dat op dit punt de gemene muur moet worden verhoogd (met 2,21m op het hoogste punt), in afwijking op artikel 6 van titel I van de GSV;
12. Overwegende bovendien dat, gelet op de oriëntatie van het perceel, het nieuwe gebouw ten zuiden van de gemene muur wordt geplaatst; dat zij de reeds verminderde bezonning wegneemt en bijgevolg dat het noodzakelijk is om de omvang ervan te verkleinen door het gedeelte van de nieuwbouw tegen de binnenplaats van nr 133 te verwijderen en door de gemene muur niet te verhogen;

BINNENINRICHTING :

13. Overwegende dat het nieuwe gebouw bestaat uit 2 verdiepingen en voornamelijk gebruikt wordt als opslagruimte voor de bestaande apparatuur;
14. Overwegende dat het ook een fietsenstalling herbergt met 12 plaatsen, waarvan er 6 gereserveerd zijn voor bakfietsen;

BUITENKANT:

15. Overwegende de ambities van de Brusselse regering op het gebied van klimaat en biodiversiteit, meer bepaald op het gebied van het Groene netwerk, vergroening en lagere verdichting;
16. Overwegende het gewestelijke beleid dat gericht is op de versterking van het groene netwerk en de bescherming en het herstel van de biodiversiteit;
17. Overwegende dat het Zennepark een groene continuïteit op het Duurzame Gewestelijk Ontwikkelingsplan is, alsook een ecologische verbindingszone en dus dat nieuwe aangrenzende inrichtingen moeten bijdragen tot het behoud en de verbetering van de ecologische kwaliteit van het gebied;
18. Overwegende dat het nodig is mee te werken aan het vasthouden van afstromend water stroomopwaarts van het rioolstelsel om het bij hevige regenval te ontlasten;
19. Overwegende dat het perceel gelegen is in een zone met overstromingsgevaar op de overstromingsgevaarkaart en overstromingsrisicokaart van Leefmilieu Brussel;
20. Overwegende tot slot de zeer dichtbebouwde omringende stedelijke context, alsook het feit dat de ruimte waarop dit project wordt ontwikkeld één van de zeldzame ongebouwde ruimtes van de straat is;
21. Overwegende gelet op het hetgeen voorafgaat dat het aangewezen zou geweest zijn om een project te voorzien op deze open ruimte die haar maximaal zou vergroenen en ontharden;
22. Overwegende echter dat het project gelegen is op een perceel opgenomen in categorie 3 van de inventaris van de bodemtoestand, 't.t.z. een vervuild perceel waarvan de risico's aanvaardbaar zijn onder voorbehoud van de naleving van de eventuele beperkende maatregelen; dat één van de maatregelen m.b.t. dit perceel het verplichte behoud van de bodembedekking is;
23. Overwegende bijgevolg dat de doorlaatbaarheid en de vergroening in volle grond niet mogelijk zijn voor dit project; dat het dus aangewezen is om de capaciteit van het regenwaterbeheer en de inrichtingen ten voordele van de biodiversiteit binnen dit project te maximaliseren gelet op deze beperking;
24. Overwegende dat het dak van het nieuwe gebouw, dat ongeveer 200m² beslaat, een hellingsgraad van 8% heeft en voornamelijk bedekt is met fotovoltatische panelen;
25. Overwegende dat 112m² dak onafgewerkt blijft, in afwijking op artikel 13 van titel I van het GSV dat vergroening van daken van meer dan 100m² aanbeveelt en op artikel 9 van titel I van het GemSV dat vergroening van daken van meer dan 20m² aanbeveelt;
26. Overwegende dat voorschrift 8.4 van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) stelt dat de naaste omgeving van de bouwwerken en installaties van de voorzieningen van collectief belang bijdragen tot de totstandkoming van het groen netwerk;
27. Overwegende dus dat het nieuwe dak als groendak moet worden aangelegd ; dat de plaatsing van een groendak met een substraat van 15cm en een aangepast drainage/retentiesysteem een minimale vereiste dikte is om een interessante variëteit aan soorten te kunnen hebben en bij te dragen tot het waterbeheer op het perceel; dat deze dikte evenwel weinig verenigbaar is met de plaatsing van zonnepanelen of de recuperatie van regenwater; echter dat er op deze site andere daken bestaan die het mogelijk maken om deze keuzes uit te voeren;
28. Overwegende dat er een regenwatertank van 2,3m³ gepland is om de ondoordringbare oppervlakte te compenseren; dat gelet op het voorgaande, het de voorkeur geniet om een kwalitatief groendak uit te voeren en de mogelijkheid te bestuderen om het regenwater van de andere daken te recupereren;

29. Overwegende dat het perceel nagenoeg volledig verhard is en dat de bouw van het nieuwe gebouw het niet mogelijk maakt om haar groene kwaliteiten te verbeteren;
30. Overwegende dat de vervallen vergunning van 2017 de bouw van een nieuw gebouw vergunde omdat het perceel over meer dan de helft van de onbebouwde oppervlakte doorlaatbaar was;
31. Overwegende dat de ruimten met volle grond moeten worden vergroot zodra de context van het project dit toelaat;
32. Overwegende dat 3 zones van ongeveer 10m² aangeplant zijn hetgeen te weinig is om de bouw van een nieuwbouw te compenseren;
33. Overwegende dat drie parkeerplaatsen worden ingericht en dat het aanvraagformulier verklaart dat er acht parkeerplaatsen bestaande zijn hetgeen nergens in de rechtstoestand vermeld is;
34. Overwegende evenwel dat drie parkeerplaatsen in de plannen van de vergunning van 2013 weergegeven zijn, alsook in de vervallen vergunning van 2017 met een doorlaatbare en aangeplante bekleding;
35. Overwegende dat het aanvraagformulier drie plaatsen aangeeft, maar dat de plannen de mogelijkheid aangeven voor het parkeren van een vierde voertuig;
36. Overwegende bijgevolg dat het aangewezen is om de groene kwaliteiten van het perceel te verbeteren door op zijn minst de helft van de buitenruimtes aan te planten; dat de geplande plantbakken een voldoende groot volume grond moeten bevatten om de ontwikkeling van een gevarieerde vegetatie mogelijk te maken en ze te bestendigen in de tijd;
37. Overwegende dat de groeninrichtingen zich moeten inspireren op de lijst van aanbevolen inheemse soorten van Leefmilieu Brussel, rekening houdend met de beperkende context (substraat en beperkte regenwaterretentie);
38. Overwegende ook dat het aangewezen is om de autoparking te ontharden en doorlaatbaar te maken, alsook een uitrusting te plaatsen om het gebruik van de 4de parkeerplaats te verhinderen;
39. Overwegende dat het aangewezen is om inrichtingen voor te stellen die gunstig zijn voor de kleine fauna;
40. Overwegende dat de gevel van het nieuwe gebouw bestaat uit aluminium profielen en polycarbonaat panelen;
41. Overwegende dat er wijzigingen zijn aangebracht aan de gevel van het bestaande centrale gebouw, in die zin dat de gevel aan de kant van de Jollystraat wit is gemaakt en de ramen grijs zijn geschilderd en dat twee ramen van de gevel die zichtbaar is vanaf de Helihavenlaan zijn dichtgemaakt, zonder dat dit evenwel als problematisch kan worden beschouwd;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE DAT:

- de omvang van het nieuwe gebouw te verkleinen door het gedeelte van de nieuwbouw tegen de binnenplaats van nr 133 te verwijderen en door de gemene muur niet te verhogen;
- aanleggen van het nieuw dak als semi-intensief groendak (minimale substraatdikte van 15cm) bestaande uit inheemse soorten en uitgerust met een regenwaterretentiesysteem;
- verbeteren van de groene kwaliteiten van het perceel door minstens 50% van de buitenruimtes aan te planten, met een voldoende grondvolume om de ontwikkeling van een verscheiden vegetatie mogelijk te maken en haar te bestendigen in de tijd;
- ontharden en doorlaatbaar maken van de parkeerzone en plaatsen van een uitrusting om het gebruik van de 4de parkeerplaats te verhinderen;
- voorstellen van inrichtingen die gunstig zijn voor het onthaal van de kleine fauna.

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,*

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

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

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,