

Séance du 07 janvier 2026 / Zitting van 07 januari 2026

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Eensluitend voor advies van de OC:

2) - Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-48417-2025

Ligging: Stillelaan 13

(Het regulariseren van de vervanging van de ramen, de voordeur en de bekleding van de kroonlijst van de voorgevel)

6) 295/25 – Aanvrager om stedenbouwkundige vergunning nr16-48441-25 (art.177)

Ligging: Egide Van Ophemstraat 108-110

(Aanvraag tot wijziging van vergunning 102/1: Gevelmaterialen aanpassen, positie van opengaande delen van de ramen wijzigen, hoogte van doorvalbeveiliging aanpassen, grootte van dakterrassen wijzigen, plantenbakken vervangen door een groendak, en andere elementen aanpassen die een beperkte impact hebben op het gevelbeeld.

Ook de fietsentrappen naar de fietsenberging aanpassen)

- Fin de séance/Einde zitting

Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw
Overlegcommissie
Zitting van 07/01/2025
Onderwerp nr. 02

Dossier 16-48417-2025 - Advies van de Overlegcommissie

Ligging: Stillelaan 13

Voorwerp: de vervanging van de vensters, van de voordeur en van de bekleding van de kroonlijst van de voorgevel in overeenstemming brengen

ADVIES

IDENTIFICATIE VAN DE AANVRAAG

Gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nr. 16-48417-2025, ingediend op 31/10/2025; Aangezien de aanvraag zoals ingediend ertoe strekt de vervanging van de vensters, van de voordeur en van de bekleding van de kroonlijst van de voorgevel te regulariseren op het goed gelegen Stillelaan 13; Overwegende dat het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) de aanvraag situeert in een gemengd gebied; Aangezien het goed zich bevindt in de vrijwaringsperimeter van het beschermd landschap van de begraafplaats van Sint-Gillis - 11/09/2025;

SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING

Aangezien de speciale regelen van openbaarmaking (in de vorm van een advies van de Overlegcommissie) van toepassing waren op basis van de ingediende aanvraag om de volgende redenen:

- Toepassing van artikel 237 §1 van het BWRO: aanvraag met betrekking tot een goed gelegen in een vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op dit beschermde goed of vanaf dit goed wijzigen);

VERLOOP VAN DE BEHANDELING

Oorspronkelijke termijn voorzien in de ontvangstbevestiging: 160 dagen;

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

31/10/2025: indienen van de aanvraag;

28/11/2025: ontvangstbevestiging van een volledig dossier en vraag tot advies van de instanties die in het kader van de procedure geraadpleegd moeten worden:

- De KCML;

07/01/2026: openbare zitting van de Overlegcommissie;

RAADPLEGING VAN DIENSTEN EN INSTANTIES

Gelet op het advies van de tijdens de loop van de procedure geraadpleegde instantie, namelijk:

- Het advies van de KCML, gevraagd op 28/11/2025 en geformuleerd op 18/12/2025:
 - *Het huis maakt deel uit van een geheel van bescheiden en karakteristieke gebouwen vlakbij de beschermde begraafplaats van Sint-Gillis. De KCML betreurt de vervanging van het buitenschrijnwerk door pvc-ramen van povere kwaliteit en een gelijkaardige deur. Bij de volgende renovatie vraagt ze de vervanging van het schrijnwerk in hout, overeenkomstig de oorspronkelijke modellen;*

MOTIVERING VAN DE AKTE

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

- De wijk waarin de aanvraag zich bevindt wordt gekenmerkt door woongebouwen in gesloten bouwvorm aan de rooilijn;
- In deze wijk is de Stillelaan een tweerichtingsstraat omzoomd door bomen en parkeerplaatsen in de openlucht. Ze geeft toegang tot de gemeentelijke begraafplaats van Sint-Gillis, een beschermd landschap (bescherming AG1). Hierdoor ligt de volledige straat in het vrijwaringsgebied van dit beschermd landschap;
- Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft ligt aan het begin van de laan. Op dit perceel staat een huis aan de rooilijn dat dateert van 1925 (SV 16-1766-1925);
- De gevel is in rode baksteen en de ramen waren oorspronkelijk in hout maar werden zonder toestemming vervangen door witte pvc-ramen;
- De omliggende gebouwen zijn hoofdzakelijk gekenmerkt door scheidingsconstructies uit het begin van de vorige eeuw met hoofdzakelijk gevels in baksteen en ramen in verschillende kleuren;

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

- Het in overeenstemming brengen van de pvc-ramen in de voorgevel, van de voordeur en van de kroonlijst;

Overwegende dat ten aanzien van het door de procedure vereiste advies van de Overlegcommissie het ontwerp de volgende opmerkingen opwerpt:

Wat betreft het motief van het advies van de Overlegcommissie voor de toepassing van artikel 237 van het BWRO (vrijwaringsgebied van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op dit beschermd goed of vanaf dat goed wijzigen)):

- Gezien de inplanting van dit huis in een vrijwaringsgebied moet ervoor gezorgd worden dat de esthetiek van de voorgevel kwalitatief is om dit gebied op te waarderen;
- De huidige pvc-ramen zijn esthetisch niet elegant;
- Bij hun toekomstige vervanging moet er voorzien worden in houten ramen met een natuurlijke kleur identiek aan de ramen op de oorspronkelijke plannen (verdelingen ook in acht te nemen), net als de voordeur en de kroonlijst;

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

- De titel van de bestaande rechtsgevel als volgt hernoemen: geplande toestand;

Dat deze wijziging voldoet aan de cumulatieve voorwaarden:

- Het voorwerp van de aanvraag niet te wijzigen;
- Bijkomstig te zijn in die zin dat ze enkel betrekking heeft op de vervanging van de ramen, de deur en de kroonlijst;
- Te beantwoorden aan een bezwaar dat de ingediende aanvraag opwierp in die zin dat de gevel zijn authenticiteit terugkrijgt;

Overwegende dat deze wijziging van een aard is dat artikel 191 §4 van het BWRO van toepassing is;

Overwegende eveneens dat de aanvrager ten opzichte van deze voorwaarden op eigen initiatief zijn aanvraag kan wijzigen in toepassing van artikel 126/1 van het BWRO, en dit door een aangetekende brief te versturen naar het college van burgemeester en schepenen met daarin zijn wens om zijn aanvraag te wijzigen;

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 wijziging 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 wijziging aan de aanvraag aangebracht wordt en, in voorkomend geval, voor artikel 191 de datum van het advies van het college en/of dat van de gemachtigde ambtenaar dat de wijziging oplegt;
- De formulieren overeenkomstig te wijzigen;
- Het EPB-voorstel te wijzigen indien de wijzigingen betrekking hebben op de verliesoppervlakken;

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 en de noodzaak om de aanvraag te wijzigen in toepassing van artikel 126/1 of 191 van het BWRO.

Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw
Overlegcommissie
Zitting van 07/01/2026
Onderwerp nr. 06

Dossier 16-48441-2025 - Onderzoek nr. 295/25 - Artikel 177

Ligging: Egide Van Ophemstraat 108-110

Onderwerp: Vraag tot wijziging van de vergunning in toepassing van artikel 102/1 van het BWRO: de gevelmaterialen, de positie van de openslaande delen van de vensters, de hoogte van de borstweringen, de grootte van de terrassen op het dak wijzigen, de plantenbakken vervangen door een groendak alsook andere elementen vervangen die een beperkte impact hebben op het uitzicht van de gevel. De fietstrap naar het fietslokaal ook aanpassen.

ADVIES

Context:

Overwegende dat het goed zich bevindt in een sterk gemengd gebied en in een woongebied op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), vastgelegd bij besluit van de regering van 3 mei 2001;

Voorwerp van de aanvraag:

Overwegende dat de aanvraag ertoe strekt stedenbouwkundige vergunning 16/PFD/1796113 te wijzigen, afgeleverd door de gemachtigde ambtenaar op 22/11/2022 met betrekking tot de heraanleg van een voormalige kantoor-site als een woonwijk met 229 woongelegenheden en ondersteunende functies voor de wijk;

Dat deze stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op een gedeelde vergunning voor richtplan Kalevoet, aangezien de heraanleg een gezamenlijk project van twee verschillende projectontwikkelaars is;

Overwegende dat de huidige vraag tot wijziging ingediend wordt door een projectontwikkelaar en enkel betrekking heeft op perceel 2, achteraan op het terrein, dat gebouw F, G, H, I en J omvat;

Overwegende dat perceel 1 betrekking heeft op de ontwikkeling van het project door een andere projectontwikkelaar en dat het dus geen deel uitmaakt van deze vraag tot wijziging (gebouw A, B, C, D en E);

Overwegende dat de huidige aanvraag betrekking heeft op enerzijds wijzigingen van het uitzicht van de gevel, zoals de gevelmaterialen, de positie van de openslaande delen van de vensters, de hoogte van de valbeveiliging en andere elementen die een impact hebben op het uitzicht van de gevel. Anderzijds zijn er een aantal aanpassingen op het plan wat betreft de terrassen op het dak, die iets vergroot worden, en de bloembakken op de terrassen, die vervangen worden door een intensief groendak;

Overwegende dat de ondergrondse parking ook verkleind wordt door de collectieve warmtepompinstallatie te verplaatsen naar het dak van het centraal gebouw H;

Overwegende eveneens dat een klein tweeslaapkamerappartement en een ruim vierslaapkamerappartement omgevormd worden tot een ruimer eenslaapkamerappartement en een drieslaapkamerappartement, op de 5e verdieping van gebouw F enerzijds en van gebouw G anderzijds;

Dat de ondergrondse fietsgarages tot slot toegankelijker gemaakt worden door de buitentrappen minder steil te maken;

Procedures en adviezen van instanties:

Overwegende dat de aanvraag om de volgende redenen onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking:

– Toepassing van artikel 126 §11 van het BWRO: afwijking op Titel I van de GSV:

- Artikel 8 - Hoogte van een vrijstaand bouwwerk;

Gelet op het advies van de DBDMH van 24/11/2025 (kenmerk T.1194.1431/29);

Gelet op het advies van de Milieudienst van de gemeente Ukkel:

Overwegende de aanvraag, meer bepaald vergunning 102/1 wijzigen:

- *De gevelmaterialen,*
- *De positie van de openslaande delen van de vensters,*
- *De hoogte van de borstweringen,*
- *De grootte van de terrassen op het dak wijzigen,*

- De plantenbakken vervangen door een groendak,
- En andere elementen vervangen die een beperkte impact hebben op het uitzicht van de gevel.
- De fietstrap naar het fietslokaal ook aanpassen.

Aangezien de uitbater over deze wijzigingen beslist heeft in samenwerking met Leefmilieu Brussel,

Geen advies;

Openbaar onderzoek:

Overwegende dat de aanvraag van 08/12/2025 tot en met 22/12/2025 onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, een onderzoek waarin er geen bezwaar geformuleerd werd;

Huidige toestand:

Overwegende dat de site op de hoek van de Egide Van Ophemstraat en de François Englertlaan te Ukkel ligt;

Overwegende dat terrein 2, het voorwerp van de aanvraag, 5 verschillende volumes omvat die onderling verbonden zijn door een ondergrondse parking;

Dat de 5 volumes (F, G, H, I en J) in totaal 103 wooneenheden tellen;

Dat de gebouwen 3 tot 6 verdiepingen hebben, naargelang hun locatie;

Dat gebouw F, G en H naast elkaar en in het midden van de François Englertlaan liggen en 6 verdiepingen tellen (gelijkvloerse verdieping, 1e tot 5e dakverdieping);

Dat gebouw I en J, in het noordwesten, zich uitstrekken naar de aangrenzende woonwijk;

Dat de toegang tot de ondergrondse parking zich in gebouw F bevindt, via de François Englertlaan;

Overwegende dat de ondergrondse parking beschikt over 94 parkeerplaatsen, waarvan 23 garages, technische lokalen en privébergingen, gelegen op kelderverdieping -1 en met twee mezzanines;

Overwegende dat de mezzanines elk onderdak bieden aan privéberghokken en een fietslokaal (223 fietsen + 25 grote fietsen); dat dit laatste bereikbaar is via een buitentrap aangepast voor fietsen;

Geplande toestand:

Overwegende dat een van de voornaamste wijzigingen van het project betrekking heeft op het verwarmingssysteem;

Overwegende dat het project voorziet in een collectieve installatie voor de verwarming, het warm tapwater en de koeling;

Dat de warmte en de koude door middel van geothermie uit de bodem gehaald worden;

Dat er voor de verbruikspieken voorzien is in een extra warmtepomp lucht-water;

Dat deze extra technische installatie volgens de toegestane vergunning gepland was in de zaal met de warmtepompen achter de ondergrondse parking, uitgerust met 6 geluidsdempers (voor het omgevingsgeluid) en twee lichtkokers (ventilatie) tussen gebouw I en J;

Dat deze oplossing een negatieve impact had op de omgeving (lichtkokers zichtbaar met geluidshinder, ondanks de geluidsdempers) en een grotere ondoorlatende oppervlakte inhield;

Overwegende dat dit type installatie aanzienlijk geëvolueerd is sinds 2021 (indiening van de oorspronkelijke aanvraag), een zo groot ondergronds lokaal is niet meer nodig;

Dat de huidige technologie het immers mogelijk maakt te beschikken over efficiëntere en compactere toestellen dan enkele jaren geleden, die ook voldoen aan de vereisten van het Brussels gewest inzake akoestiek;

Overwegende dus dat de huidige aanvraag voorziet in de volledige schrapping van het afzonderlijke lokaal voor de warmtepompen en de lichtkoker in de ondergrondse parking; dat dat een verkleining van 114,46 m² ondergrondse oppervlakte inhoudt, die deels open was door middel van een verluchttingsrooster;

Overwegende dat het project door de schrapping van deze lokalen en lichtkokers verbeterd wordt op vlak van doorlatende oppervlakken;

Overwegende dus dat ingevolge de schrapping van deze lokalen en lichtkokers de warmtepomp lucht-water verplaatst wordt naar het hoofddak van gebouw H: er worden twee droogkoelers met afmetingen

(l) 4,5 x

(b) 1,2 x (h) 1,45 meter geplaatst in het midden van het dak;

Overwegende dat de twee toestellen onderling verbonden zijn door een lage technische buis op het dak en vervolgens verdwijnen in een put in de richting van het geothermisch lokaal in de parking;

Overwegende dat de installatie gepland is op het dak van gebouw H, wat een afwijking op artikel 8 van Titel I van de GSV veroorzaakt (zie verder);

Overwegende overigens dat de volgende wijzigingen op vlak van binneninrichting gevraagd worden:

1. Gebouw F - appartement F.5.2: verbouwing van een tweeslaapkamerappartement tot een eenslaapkamerappartement;

Overwegende dat het appartement op de 5e verdieping in zijn huidige toestand beschikt over een grote slaapkamer (14,84 m²) en een kleine slaapkamer (9,33 m²) en over een leefruimte met open keuken (28,69 m²);

Dat de verbouwing tot een ruimer eenslaapkamerappartement op de bovenste verdieping voorziet in een grotere slaapkamer (20,52 m²) met aangrenzende dressing en badkamer; dat de woonkamer met open keuken een oppervlakte van 30,50 m² zal hebben; dat de voordeur ook verplaatst wordt zodat het toilet dicht bij het trappenhuis ligt;

Dat deze inrichtingen aanvaardbaar zijn;

2. Gebouw G - appartement G.5.2: verbouwing van een vierslaapkamerappartement tot een drieslaapkamerappartement;

Overwegende dat het appartement op de 5e verdieping in zijn huidige toestand beschikt over 4 slaapkamers (14,29 m², 10,49 m², 10,49 m² en 12,02 m²) en een leefruimte met open keuken (36,35 m²); dat de verbouwing tot een drieslaapkamerappartement op de bovenste verdieping voorziet in drie slaapkamers (14,09 m², 10,68 m² en 10,57 m²), aangezien de oppervlakte van de 4e slaapkamer geïntegreerd wordt in het salon met open keuken (49,09 m²);

Overwegende dat deze inrichtingen aanvaardbaar zijn in die zin dat het ruimere salon de mogelijkheid biedt om deze ruimte te verdelen om er een afzonderlijk bureau of een 4e slaapkamer in te integreren, naargelang de wensen van de bewoner, wat een flexibiliteit op vlak van de binneninrichting mogelijk maakt;

3. Verplichte dienstlokalen:

Overwegende dat de wijzigingen aan de dienstlokalen enkel betrekking hebben op een herpositionering of eventueel een verdeling om technische redenen. Dit betreft:

- Gebouw F:

Overwegende dat de toegestane situatie van de gelijkvloerse verdieping van gebouw F de inkomhal, die rechtstreeks toegang geeft tot de brievenbussen (van alle appartementen van het project), de polyvalente zaal, het lokaal voor kinderwagens, het toilet (toegankelijk voor personen met beperkte mobiliteit) en het circulatiesas van de appartementen omvat;

Dat er om redenen van gebruikscomfort beslist werd om het toilet (toegankelijk voor personen met beperkte mobiliteit) en het onderhoudslokaal te verplaatsen; dat het lokaal voor kinderwagens verplaatst wordt naar de oorspronkelijke locatie van het toilet en het onderhoudslokaal;

Overwegende dat deze wijziging geen enkel bezwaar opwerpt;

- Gebouw H:

Overwegende dat de gelijkvloerse verdieping van gebouw H een lange centrale gang omvat met in het midden rechts een lokaal voor kinderwagens (9,14 m²);

Dat het lokaal in de huidige aanvraag zijn positie behoudt, maar opgesplitst wordt in twee kleinere lokalen (5,09 m² en 4,65 m²) van in totaal 9,74 m²; dat de reden van deze verdeling voortvloeit uit de verlenging van de draagmuur van het trappenhuis;

Overwegende dat deze wijziging geen enkel bezwaar opwerpt;

Overwegende dat de vraag tot wijziging ook betrekking heeft op enkele ontwerp wijzigingen, meer bepaald de wijziging van bepaalde gevelmaterialen, de indeling van bepaalde vensters, het type of de hoogte van de veiligheidsinrichtingen tegen vallen, de schrapping van bepaalde deuren, en binnen- of toegangswijzigingen, meer bepaald:

- Aanpassing van de overdekte inkomzones van gebouw G en H:

Overwegende dat gebouw G en H allebei uitgerust zijn met een toegang in de oost- en westgevel; dat het in beide gevallen een overdekte inkomzone betreft waarvan de voordeur in achteruitbouw ligt; dat dergelijke overdekte zones niet steeds geapprecieerd worden door de bewoners van een project;

Overwegende dat ze een gevoel van ongemak veroorzaken door hun diepte en beschouwd kunnen worden als overlast door de bladeren die zich er opstapelen, zones waar klein afval gestort wordt, enz.;

Dat de huidige vraag om dit te vermijden voorstelt om de overdekte inkomzones aan te passen en ze deels te schrappen;

Overwegende dat er in de oostgevel van gebouw G, toegankelijk vanaf de François Englertlaan, voorgesteld wordt om de overdekte inkomzone te behouden maar de uitstek rechts in het metselwerk van de gevel te schrappen, die een nis vormt; dat dat een opening creëert die voldoende zichtbaarheid biedt en de vorming van een nis voorkomt waarin bladeren of vuil zich kunnen opstapelen;

Overwegende dat de ingang via de westgevel van gebouw G, met andere woorden vanaf het park, in het vlak van de gevel geplaatst wordt; dat hetzelfde voorgesteld wordt voor de oost- en westgevel van gebouw H;

Overwegende dat deze wijzigingen geen enkel bezwaar opwerpen;

- Wijziging van de terrassen op het dak van gebouw F - 5e verdieping:

Overwegende dat het technisch ontwerp van de verbinding van de geprefabriceerde betonnen kroonlijst met het terras op het dak het mogelijk maakt de terrassen te verdiepen; dat dit mogelijk is zowel op de oostgevel als op de westgevel, op de hoeken van het gebouw;

Overwegende dat de totale oppervlakte van het terras op het dak van elk hoekappartement zo met 24 m² toeneemt; dat deze extra oppervlakte van de terrassen op het dak niet leidt tot een uitbreiding van de totale oppervlakte van het dak, aangezien de grondinneming en de volumetrie van het gebouw niet wijzigen;

Dat het enkel gaat om een technische wijziging ten bate van de betrokken appartementen;

Overwegende dat de borstweringen nu dicht bij de randen van de gevel staan; dat ze iets zichtbaarder zullen zijn van onderaan de gebouwen maar dat deze zichtbaarheid gering is;

Overwegende de verbetering van de kwaliteit van deze terrassen ten bate van meer comfort voor de toekomstige bewoners is deze wijziging aanvaardbaar;

- Aanpassing van de plantenbakken op het dak van gebouw F en G in groendak:

Overwegende dat er op de dakterrassen (verdieping +5) terrasafscheidingsen geplaatst werden - op de toegestane voorwaarden - met behulp van plantenbakken, die de huidige aanvraag wil aanpassen in compartimenten van een semi-intensief groendak;

Overwegende dat dat een extra oppervlakte groendak van 22,87 m² betekent, terwijl de structuur oorspronkelijk die van een klassiek dak met plantenbakken was; dat de terrassen bovendien visueel van elkaar gescheiden worden door een scherm geplaatst op het semi-intensief groendak; dat dat toegepast kan worden op het dak van de 4e verdieping van gebouw F en G;

Overwegende dat deze wijziging het mogelijk maakt de oppervlakte groendak uit te breiden en dus geen bezwaar opwerpt;

- Aanpassing van de plantenbakken met gecombineerde borstwering op de dakverdieping van gebouw H, I en J:

Overwegende dat de terrassen op het dak van gebouw H, I en J uitgerust werden met een plantenbak met geïntegreerde valbescherming dicht bij de rand van het dak; dat de borstwering zich aan de kant van het terras bevindt; dat dat het onderhoud van de planten in de bakken bemoeilijkt;

Overwegende dat er in de huidige aanvraag nog steeds voorzien is in bloembakken op dezelfde locatie, dicht bij de randen van het dak, maar de valbescherming wordt op de rand van het dak geplaatst;

Overwegende dat dat het voordeel inhoudt dat de planten in de bloembakken toegankelijker en makkelijker te onderhouden worden; dat het geen impact heeft op de totale oppervlakte van het dak aangezien er geen wijziging is van de grondinneming of van de bebouwde oppervlakte op het maaiveld;

Overwegende dat het enkel gaat om een technische wijziging die geen bezwaar opwerpt;

- Wijziging van de fietstrap:

Overwegende dat de gevraagde wijziging voortvloeit uit de wens om de buitentrap die toegang geeft tot de ondergrondse fietsparkings van gebouw G en J gemakkelijker te gebruiken te maken;

Dat de trap van gebouw G in het begin vrij steil was; dat de hellingsgraad gewijzigd werd;

Overwegende eveneens dat de breedte van de twee trappen (gebouw G en J) licht gewijzigd werd om het gebruikscomfort te verbeteren:

➔ **Gebouw G:**

Overwegende dat de toegang tot de mezzanine met een travee naar links verplaatst werd om de fietstrap minder steil te maken; dat de (half)ondergrondse oppervlakte dus iets uitgebreid wordt ten bate van de trap; dat de extra bezette oppervlakte op het maaiveld al verhard was in de oorspronkelijke vergunning (bestrate toegangsweg);

Overwegende dat de bovenste trede in de toegestane situatie in de lijn van de noordgevel bleef liggen; dat de trap (19 treden, diepte 45 cm) in de huidige aanvraag ook verlengd wordt in de richting van gebouw F en de lijn van de noordgevel met 5 treden overschrijdt;

Dat de trap aan weerszijden uitgerust wordt met een geul voor fietsen, overeenkomstig het vademecum "fietsen"; dat er ook op twee niveaus leuningen geïnstalleerd worden, zoals de regelgeving inzake toegankelijkheid voorschrijft; dat dat leidt tot een extra verbreding van 0,70 meter;

Overwegende overigens dat het door de ondergrondse verplaatsing met een travee niet mogelijk is de toegangsweg naar de voordeur in de westgevel te voorzien op een vlakke bodem; dat deze weg dus een constructie wordt die enerzijds rust op de betonnen steunmuur van de fietstrap (evenwijdig met de westgevel) en anderzijds op de funderingsmuur van de westgevel;

➔ **Gebouw J:**

Overwegende dat de fietstrap in gebouw J, zoals goedgekeurd, al een moeilijk begaanbare trap was met een beperkt aantal treden (11); dat de trap waarin deze vraag voorziet breder is, net als die van gebouw G, zodat er genoeg plaats is om naast elkaar naar boven en naar beneden te gaan; dat er aan weerszijden een fietsgeul en een leuning op dubbele hoogte komt;

Overwegende dat het terras van appartement J.0.4 ingevolge de wijziging van de breedte van de fietstrap dieper wordt (van 2,20 naar 2,98 meter) zodat het kan rusten op de betonnen steunmuur van de fietstrap; dat dat zorgt voor een esthetische afwerking van het geheel;

Dat deze wijzigingen van de toegang tot de fietslokalen de situatie verbeteren en geen bezwaar opwerpen;

- Wijziging van de locatie van de watermeter:

Overwegende dat de toevoer van stadswater voor perceel 2 gepland is vanaf de Egide Van Ophemstraat; dat de druk op het net in de François Englertlaan immers onvoldoende is;

Overwegende dat het voornaamste waterlokaal in de huidige vraag tot wijziging gepland is onder gebouw I en de toevoer van stadswater vanaf dit lokaal vertrekt naar de andere gebouwen op perceel 2 (F, G, H en J); dat het dus mogelijk is de lokalen met de watermeters van gebouw F en G in de ondergrondse parking te schrappen en ze te herbestemmen aangezien elke verdieping in deze gebouwen beschikt over voldoende ruimte voor de installatie van de individuele watermeters, aangezien ze geplaatst worden in een meubel op maat in de gemeenschappelijke hal op elke verdieping;

Overwegende dus dat het lokaal met de watermeters in gebouw F een groot privéberghok wordt en dat het lokaal onder gebouw G samengevoegd wordt met het lokaal met de elektriciteitsmeters;

Dat er voor de andere gebouwen (H, I en J) een lokaal met watermeters gepland blijft op de kelderverdieping; dat het lokaal van gebouw I uitgerust wordt met een toevoer van stadswater;

Dat dit geen opmerkingen opwerpt;

- Toevoeging van een structurele zuil in de parking en op de mezzanine van gebouw G:

Overwegende dat het om stabiliteitsredenen, om de bovenbouw te ondersteunen, nodig is om een extra zuil toe te voegen op de mezzanine van gebouw G, op pijler G.4; dat deze zuil bovendien ook hernomen moet worden in de onderliggende parking, op dezelfde positie; dat er dus een zuil toegevoegd wordt tussen parkeerplaats 23 en 24;

Overwegende dat de aangrenzende parkeerplaatsen (nr. 23 en 24) voldoende breed blijven, met respectievelijk 250 cm en 267,5 cm; dat de impact op de organisatie van de mezzanine ook beperkt is;

Dat deze wijziging geen bezwaar opwerpt;

- Wijziging van de gevels:

Overwegende dat het gewijzigd project zich blijft schikken naar de vergunning wat betreft de horizontaliteit, die op twee subtiel verschillende manieren opgewaardeerd wordt;

Overwegende dat er enerzijds het reliëf en het uitspringend horizontaal profiel van gebouw F en G is en dat anderzijds gebouw H, I en J veeleer monolithische volumes zijn die echter een subtiele horizontaliteit vertonen dankzij de combinatie van verschillende gevelmaterialen - kleur op kleur - die boven elkaar geplaatst zijn op slechts een oppervlak;

Overwegende dat de grote geveloppervlakken zoals bepaald in de stedenbouwkundige vergunning bekleed werden met een kalkpleisterlaag, een beraping (ofwel op baksteen, ofwel op bezetting met een gelijkaardige textuur als beraping) of bakstenen kleur op kleur;

Dat de smallere horizontale stroken (zowel de uitspringende als diegene aan de oppervlakte), de sokkels, de plinten en de kroonstukken van de volumes afgewerkt zijn in een vlak materiaal gelijkaardig aan steen (sierbeton met het uitzicht van natuursteen, mat graniet, enz.);

Dat er een palet van natuurlijk zachte herfstkleuren samengesteld werd voor al deze minerale materialen met niet al te verzadigde aardetinten, zoals licht tot matig beige, warm lichtgrijs of grijsgroen, zacht mat oker, zandkleuren, enz.;

Overwegende dat deze vraag tot wijziging de toegestane materialen in acht neemt en er ook toe strekt de harmonieuze dialoog met het park te verenigen en te versterken;

Overwegende dat de huidige vraag tot wijziging voorstelt de materialen van bepaalde sokkels en bepaald buitenschrijnwerk aan te passen, meer bepaald:

Overwegende dat gebouw F en G (5 verdiepingen + zolder) het principe "millefeuille" volgen, aangezien de plinten en de uitspringende horizontale elementen in sierbeton zijn; dat de kleur van het sierbeton past bij die van het metselwerk van de gevel - een vleugje lichtbruin;

Dat de opvulling tussen de horizontale lijnen uitgevoerd wordt in gevelmetselwerk en in buitenschrijnwerk, en dit volgens een uitgesproken ritme bestaande uit een veelvoud van 80 cm;

Overwegende dat de gevelstenen opeengestapeld zijn; dat ze naar binnen gericht zijn in het midden van de afmeting (80 cm), wat een stompe hoek creëert en de gevels een extra diepte geeft;

Overwegende dat gebouw H ook zes verdiepingen telt, waarvan de bovenste verdieping in achteruitbouw ligt op de vier zijden; dat deze sokkel volgens de oorspronkelijke vergunning een verschil vertoonde tussen de gelijkvloerse en de 1e verdieping; dat hij gepland was in natuursteen; dat dit volume een monolithisch geheel is dat uitgevoerd wordt in bezet gevelmetselwerk;

Overwegende dat de huidige vraag tot wijziging voorstelt de overhoeks verspringende sokkel in natuursteen te vervangen door een sokkel in sierbeton die echter de bezette aard van het gebouw doet uitkomen door de sokkel zo laag mogelijk te houden, dicht bij het maaiveld;

Dat het gebouw zo past in zijn groene omgeving en ze in acht neemt;

Dat de kleur van het sierbeton en het buitenschrijnwerk versmelt met die van de zichtbare baksteen en de omgeving;

Overwegende dat gebouw I het laagste is (3 verdiepingen) in het westen van perceel 2; dat het de gevelmaterialen van gebouw H herneemt en in de toegestane situatie voorziet in een sokkel in natuursteen die de helling van het terrein volgt; dat hij op de oostgevel de gevel gedeeltelijk bedekt;

Overwegende dat de huidige aanvraag voorstelt om hier ook dezelfde wijziging als voor gebouw H toe te passen om de eenvormigheid van de gevelmaterialen te behouden; dat er voorgesteld wordt om de hoogte van de sokkel te beperken; dat hij onder het buitenschrijnwerk van de zuidgevel, de gevel met de ingang, geplaatst wordt; dat deze hoogte vervolgens rondom in acht genomen wordt om een sterke lijn te bekomen die de sokkel van het gebouw bepaalt;

Overwegende dat de lage aard van de sokkel zo het bouwkundig volume van het gebouw minder abrupt verbreekt en ervoor zorgt dat hij in zijn omgeving geïntegreerd kan worden;

Overwegende dat gebouw J ook een sokkel - in gecementeerde baksteen - omvat waarvan de hoogte varieert naargelang de gevel; dat de huidige aanvraag voorstelt, overeenkomstig de andere gebouwen, de gecementeerde sokkel te vervangen door gevelpanelen in sierbeton, waarvan het hoogste niveau het maaiveld van de gelijkvloerse verdieping in acht neemt; dat de hellingsgraad van het terrein de hoogte van de sokkel - op de verschillende gevels - bepaalt naargelang het landschap;

Overwegende dat de kleur van het sierbeton van gebouw J, net als dat van gebouw F en G, past bij de kleur van de gevelstenen; dat deze laatste dezelfde zijn als die van gebouw F en G, maar dat ze geplaatst worden in vrij muurverband;

Overwegende dat het houten buitenschrijnwerk in natuurlijke kleur deel uitmaakt van het geheel van toegestane materialen voor gebouw J; dat er een wijziging in aluminium voorgesteld wordt in deze vraag tot wijziging, voornamelijk wegens het noodzakelijke regelmatige onderhoud van het houten buitenschrijnwerk;

Dat aluminium daarentegen weinig onderhoud vraagt en duurzaam is en de keuze van de kleur geïnspireerd is op het palet van zachte kleuren in de stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat de vervanging van de plinten in natuursteen of in cement door plinten in sierbeton voor gebouw H, I en J een eenvormigheid ertussen verzekert; dat de architectuur van de gebouwen en de toegestane kleuren behouden worden ondanks de wijzigingen;

Overwegende dat de gebouwen elk hun eigen identiteit behouden dankzij kleine verschillen, meer bepaald in de kleur van het buitenschrijnwerk en de verschillende types borstweringen (spijlen of glas), en een verschil in de afwerking van de geveloppervlakken (gevelsteen, kalkgevelsteen, verschillende types metselwerk, enz.);

Dat deze verschillen ervoor zorgen dat ze van elkaar kunnen variëren, elk met zijn eigen architectuur; dat de subtiele nuances een harmonieus resultaat creëren dat de homogeniteit en de samenhang van de oorspronkelijke vergunning in acht neemt; dat deze wijzigingen aan de gevels aanvaardbaar zijn;

- Vervanging van de gevelbekleding in aluminium door een gevelmuur in achteruitbouw:

Overwegende dat het betrekking heeft op gebouw F, de noord- en westgevel, de gelijkvloerse verdieping, en op gebouw G, de noordgevel, de gelijkvloerse verdieping;

- Wijziging van het buitenschrijnwerk en van de bijhorende borstweringen:

Overwegende dat het gaat om kleine wijzigingen die steeds de toegestane indeling van de verschillende venstertypes in acht nemen; dat de wijzigingen bestaan in een herinrichting van de openslaande vleugel, zodat de borstwering ter hoogte van het openslaande deel komt en niet over de volledige breedte van de vensteropening in de gevel;

- Vervanging van de opengaande vleugel van het schuifraam:

Overwegende dat de wijziging voortvloeit uit de inrichting van de ruimte en het logisch gebruik om toegang te krijgen tot het aangrenzend terras;

- Vensters in de gevels van de halfondergrondse fietsparkings - mezzanines:

Overwegende dat er in gebouw G een venster gepland was in de gevel langs de fietstrap (westgevel); dat dit venster geschrapt werd rekening houdend met de glazen voordeur die reeds gepland was voor de fietsparking; dat het vertrek voldoende verlicht wordt en ook uitgerust is met automatische verlichting voor meer gebruikscomfort;

Overwegende dat er in gebouw J ook een venster gepland was in de gevel van de fietstrap (oostgevel); dat dit venster geschrapt wordt;

Overwegende dat de mezzanine van gebouw J hoger is dan die van gebouw G, wat de aanwezigheid van enkele extra vensters in de noordgevel verklaart; dat twee van de drie vensters behouden worden; dat het derde geschrapt wordt aangezien het weinig licht laat binnenvallen wegens zijn positie onder een overhangend terras;

- Wijzigingen aan de borstweringen:

Overwegende dat de geplande borstweringen ter hoogte van de vensters op de gelijkvloerse verdieping, waar er geen niveauverschil is met de omgeving, geschrapt werden om het gevoel van binnen-buiten in deze woningen te versterken;

Dat de hoogte van de valbeveiliging bovendien aangepast werd op basis van de geldende regelgeving;

Overwegende dat al deze wijzigingen aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de wijzigingen ook betrekking hebben op de riolering en dat de rioleringsplannen ingevolge de technische besprekingen met Vivaqua dienovereenkomstig gewijzigd werden; dat dat geen enkel bezwaar opwerpt;

Overwegende op vlak van regenwaterbeheer dat het gewijzigd project een tank van 1.500 liter toevoegt ter hoogte van gebouw J en een andere ter hoogte van gebouw F, waardoor de extra vragen om het regenwater op te vangen ingevolge de lichte wijzigingen van de toegang tot de fietslokalen ingewilligd kunnen worden; dat de oppervlakte groendak met 22,87 m² toeneemt ingevolge de wijziging van de voornoemde dakafwerking;

Overwegende op vlak van inrichting van de omgeving dat het landschap ongewijzigd blijft ten opzichte van de toegestane situatie;

Overwegende dat enkel de toegangsweg tot de westgevel van gebouw G gewijzigd wordt wegens de aanpassing van de fietstrap;

Dat het in de toegestane situatie een weg in volle grond betreft; dat de huidige aanvraag voorziet in een brugconstructie waarin een eenvoudige geprefabriceerde betonplaat ondersteund wordt door enerzijds de betonnen steunmuur van de fietstrap en anderzijds de funderingsmuur van de westgevel; dat de weg bovendien gelijkaardig aan de andere wegen aangelegd wordt om geen verschil op de site te creëren;

Overwegende overigens dat verschillende appartementen op de gelijkvloerse verdieping in de toegestane situatie beschikken over een kleine privétuin; dat de tuin van appartement I.O.1 minder groot zal zijn in de huidige aanvraag wegens de nabijheid van de wadi; dat het terrein hier bovendien een sterke helling vertoont; dat er om deze redenen beslist werd om de tuin te verkleinen maar hem te verbinden met het terras aan de zuidgevel;

Overwegende dus dat de tuin met 24 m² verkleind wordt maar een oppervlakte van 36,58 m² behoudt;

Overwegende dat achteraan, tussen gebouw I en J, oorspronkelijk het ondergronds lokaal met de warmtepompen lucht-water en de geluidsdempers lag; dat de huidige vraag tot wijziging aantoont dat dergelijke installaties compacter kunnen zijn, aangezien de installatie nu gepland is op het dak van centraal gebouw H; dat de schrapping van dit ondergronds deel en dus ook van de lichtkokers de verluchtingsroosters van de warmtepompinstallaties lucht-water nutteloos maakt in het landschap;

Dat deze technieken ook het gebruikscomfort van de naburige terrassen van gebouw J en I verbeteren;

Overwegende dat deze wijzigingen gerechtvaardigd zijn vanuit technisch oogpunt en geen bezwaar opwerpen;

Onderzoeksmotieven en motivering van de afwijkingen:

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op artikel 8 van Titel I van de GSV - Hoogte van een vrijstaand bouwwerk in die zin dat de buiteneenheden van de warmtepompen op het plat dak van gebouw H geplaatst werden ingevolge de wijziging van het verwarmingssysteem;

Overwegende dat deze installatie gepland werd op het dak van gebouw H aangezien dit gebouw in het midden van het project ligt en zo een efficiënt beheer van het aantal lopende meter leidingen naar de 4 andere gebouwen mogelijk maakt;

Dat de centrale ligging van de installatie het met andere woorden mogelijk maakt het warmte- of koudeverlies te beperken en een gelijke druk in de leidingen te behouden;

Overwegende overigens dat gebouw H de hoogste dakrand van het project heeft en dat de installatie dus niet zichtbaar is vanaf de omliggende gebouwen;

Overwegende dat de technische installaties de dakrand slechts met 1,34 meter overschrijden;

Dat de centrale ligging van gebouw H bovendien het voordeel heeft om voldoende afstand ten opzichte van de naburige percelen te bieden (52 tot 60 meter ten opzichte van de wijk van de François Englertlaan en van de wijk van de Priester Froiduregaarde) om geen visuele overlast voor de buurt te veroorzaken;

Overwegende overigens dat de potentiële geluidsimpact bestudeerd werd door geluidsstudiebureau "Bureau De Fonseca BV"; dat de twee droogkoelers op het dak elk een geluidsvermogen van LWA = 55 dB(A) hebben; dat dat voldoet aan de geluidsvereisten van het Brussels gewest;

Dat er met andere woorden geen geluidsimpact is voor de bewoners van de appartementen eronder of in de aangrenzende gebouwen;

Overwegende bijgevolg dat de gevel- en acroteriehoogtes niet gewijzigd werden ten opzichte van de situatie die in de oorspronkelijke vergunning toegestaan was;

Overwegende dat de technische elementen midden op het dak van gebouw H geplaatst werden, dat zelf in het midden van het project ligt;

Overwegende dat deze installaties onzichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en geen overlast voor de buurt veroorzaken, deze afwijking is aanvaardbaar;

Besluit:

Overwegende dat de gevraagde wijzigingen voornamelijk voortvloeien uit de opmaak van het uitvoeringsdossier;

Dat het totaal aantal wooneenheden en de werking van de ondergrondse parking en de fietsparking ongewijzigd blijven ten opzichte van de toegestane situatie;

Dat er geen enkele structurele wijziging aangebracht wordt;

Dat de oppervlakte van de ondergrondse parking wijzigt wegens de schrapping van het lokaal met de warmtepompen en lichtkokers achteraan (tussen gebouw I en J), wat de verhouding volle grond vergroot;

Overwegende dat de inrichting van de omgeving van de gebouwen praktisch niet wijzigt, behalve aan de verbinding met de aangepaste buitentrappen naar de ondergrondse fietsgarages (G en J) en aan de verbinding van de François Englertlaan met de toegangsweg naar gebouw G;

Overwegende dat de warmtepompen op het dak geen extra overlast veroorzaken en aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de wijzigingen met betrekking tot de gevelmaterialen zorgvuldig gekozen werden om een esthetische en duurzame architectuur te bekomen die steeds past in het landschappelijk karakter en geen afbreuk doet aan de goede plaatselijke aanleg;

Overwegende dat de gevraagde wijzigingen een beperkte impact hebben op de architectuur van de gebouwen en op de onmiddellijke omgeving ervan; dat de aanpassingen steeds voorgesteld werden rekening houdend met en in navolging van wat reeds toegestaan werd;

Overwegende dat het gewijzigd project beantwoordt aan de goede plaatselijke aanleg en geen extra overlast voor de buurt kan veroorzaken;

Eenparig **GUNSTIG advies** van de Overlegcommissie in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de gemachtigde ambtenaar.

De afwijking op artikel 8 (Hoogte van een vrijstaand bouwwerk - technische elementen) van Titel I van de GSV wordt toegestaan om de voornoemde redenen.

