



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/01/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: P138/2020 (IPE)

Adresse / Adres:

Place de la Justice 6 - 17 1000 Bruxelles

Rue de la Paille 1 - 13 1000 Bruxelles

Rue de Ruysbroeck 7 1000 Bruxelles

Rue Lebeau 2

Rue Lebeau 8 - 18 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LEBEAU DEVELOPMENT (Brossel)

Objet / Betreft: Parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/10/2020 - 29/10/2020

Réactions / Reacties: 341

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

1

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction
régionale des Monuments et Sites:

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/01/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: L77/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Place de la Justice 6 - 17 1000 Bruxelles
Rue de la Paille 1 - 13 1000 Bruxelles
Rue de Ruysbroeck 7 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 2
Rue Lebeau 8 - 18 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LEBEAU DEVELOPMENT - S.A. (Adel Yahia Consult SPRL)

Objet / Betreft: Rénover l'immeuble de bureaux « Hôtel Central Téléphonique » (9.569 m²) ; démolir les autres bâtiments existants sur la parcelle et construire 3 immeubles à appartements comprenant 207 logements (22.862 m²) et 8 commerces aux rez-de-chaussée (1.721 m²), un immeuble accueillant un hôtel de 150 chambres ainsi qu'un parking en sous-sol de 385 emplacements dont 161 emplacements à destination d'un parking public.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/10/2020 - 29/10/2020

Réactions / Reacties: 341

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/01/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: V962/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Van Campenhoutstraat 34 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mevrouw Linda Vanherck

Objet / Betreft: afbreken van de bestaande bebouwing; vellen van de hoogstammige bomen in de bouwzone en bouwen van een gebouw (G + 3 + mansardedak) met 8 appartementen, 14 eenheden voor cohousing en een ondergrondse parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/10/2020 - 29/10/2020

Réactions / Reacties: 113

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

2

**EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw):
Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel – Gewestelijke Directie
Monumenten en Landschappen:**

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Verkavelingsvergunning n°2488 "Van Campenhoutstraat" afgeleverd op 10/01/2013;
- gelet op de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark (A.B.W.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op het Reglement op de voetpaden (R.T.);
- overwegende dat het goed gelegen is in woongebied met residentieel karakter en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 19/09/2019;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 23/09/2020;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/01/2021

- overwegende dat de aanvraag het afbreken van de bestaande bebouwing; vellen van de hoogstammige bomen in de bouwzone en bouwen van een gebouw (G + 3 + mansardedak) met 8 appartementen, 14 eenheden voor cohousing en een ondergrondse parking betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 15/10/2020 tot 29/10/2020 voor volgende motieven:
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
 - afwijking op art.5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel);
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - toepassing van art. 155 §2 van het BWRO (afwijking aan een verkavelingsvergunning);
 - afwijking op artikel 14. van de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de squares (daken);
 - afwijking op artikel 6. van de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de squares (achterste grens van het bouwwerk);
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen);
 - afwijking op de bouwreglement art. 73 uitbouw;
- gelet dat dit openbaar onderzoek 113 reacties uitlokte, betreffende :
 - de verandering van de straat door het vellen van de bomen,
 - het project dat niet past in het landschap van de wijk,
 - het feit dat er te veel afwijkingen zijn,
 - de voorgevel die te modern is,
 - het type woningen dat niet past in de wijk ;
- gelet dat er nog 1 reactie werd ingediend na het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van Vivaqua op 29/09/2020;
- gelet op het advies van Vivaqua van 09/10/2020 op de aanvraag ;
- overwegende dat het project plaatsvindt op een terrein waar zich momenteel twee gebouwen bevinden, waarvan een oude garage met twee verdiepingen met een oppervlakte van 78,30m²;
- overwegende dat het project de afbraak van die gebouwen voorziet;
- overwegende dat de twee gebouwen, hoewel origineel en met een bepaald karakter, echter geen waarde hebben die hun behoud rechtvaardigt;
- overwegende dat op het terrein veel bomen staan;
- overwegende dat om het nieuwe gebouw te bouwen deze bomen geveld moeten worden;
- overwegende dat op basis van de beschikbare gegevens we geen fytosanitaire reden zien om de betreffende bomen te vellen;
- overwegende dat in sommige uitzonderlijke gevallen bomen plaats moeten maken voor gebouwen; maar dat we niet begrijpen waarom de nummer 9, 10, 11, 12, 13 en 14 ook geveld moeten worden; de aanvraag geeft geen informatie over de huidige staat van de bomen, noch over de exacte bomen die worden geveld en waarom;
- overwegende dat het project drie bomen behoudt;

Nieuw gebouw:

- overwegende dat het project het bouwen van een nieuw gebouw (G+3+ mansardedak) van 1539,35m² betreft;
- overwegende dat de voorgevel twee aparte ingangen voor de bediening van enerzijds 14 eenheden voor co-housing en anderzijds 8 appartementen voorziet;
- overwegende dat er een inrit naar de ondergrondse parking met bijkomende lokalen in de voorgevel (rechts) voorzien is;
- overwegende dat er twee ondergrondse verdiepingen zijn in het gebouw;
- overwegende dat de eerste ondergrondse verdieping (-2) 3 parkings voorziet en 2 opslagruimtes;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/01/2021

- overwegende dat de tweede ondergrondse verdieping (-1) 6 parkings, een fietslokaal en een lokaal voor huisvuil voorziet;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de GSV, Titel IV toegankelijkheid voor de personen met beperkte mobiliteit, artikel 7 parkeerplaatsen;
- overwegende dat het project geen parkeerplaats voor de PBM voorziet;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is, er zou ten minste een parkeerplaats voor PBM kunnen voorzien worden;
- overwegende dat op het gelijkvloers een gemeenschappelijke ontspanningsruimte en een gemeenschappelijke keuken voorzien is; dat er ook 2 bureelruimtes worden ingericht;
- overwegende dat aan de rechterkant van het gebouw een eerste appartement (78,89m²) wordt ingericht; dat het bestaat uit een woonkamer open op de keuken, 2 slaapkamers en een badkamer;
- overwegende dat het eerste appartement de minimumoppervlaktes opgelegd door de GSV, Titel II respecteert;
- overwegende dat de eerste verdieping als volgt samengesteld is:
 - 4 kamers met hun badkamer (15,40m², 15,38m², 18,54m² en 29,51m²)
 - 2 appartementen met 2 slaapkamers;
- overwegende dat de appartementen een individueel terras hebben;
- overwegende dat kamer 4 en 3 ook een terras hebben;
- overwegende dat de twee appartementen de minimumoppervlaktes opgelegd door de GSV, Titel II respecteren;
- overwegende dat de tweede verdieping als volgt samengesteld is:
 - 4 kamers met hun badkamer (15,40m², 14,84m², 18,54m² en 29,51m²)
 - 2 appartementen met 2 slaapkamers;
- overwegende dat de appartementen een individueel terras hebben;
- overwegende dat kamers 6, 8 en 9 ook een terras hebben;
- overwegende dat de twee appartementen de minimumoppervlaktes opgelegd door de GSV, Titel II respecteren;
- overwegende dat de derde verdieping als volgt samengesteld is:
 - 4 kamers met hun badkamer (15,56m², 14,90m², 15,43m² en 15,70m²)
 - 2 appartementen met 1 slaapkamer;
- overwegende dat de appartementen een individueel terras hebben;
- overwegende dat kamers 10, 11 en 12 ook een terras hebben;
- overwegende dat de twee appartementen de minimumoppervlaktes opgelegd door de GSV, Titel II respecteren;
- overwegende dat de vierde verdieping als volgt samengesteld is:
 - 2 kamers met hun badkamer (32,17m² en 22,13m²)
 - 1 appartement met 3 slaapkamers;
- overwegende dat het appartement een individueel terras heeft;
- overwegende dat het appartement de minimumoppervlaktes opgelegd door de GSV, Titel II respecteert;
- overwegende dat voor de appartementen 1, 2, 4 en 8 de inrichting van de woonkamer niet functioneel is;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de GSV, Titel I kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving, artikel 4, diepte van een mandeling bouwwerk;
- overwegende dat de terrassen op de eerste verdieping en op de tweede verdieping meer dan 3 meter dieper zijn dan het mandeling profiel van het minst diepe naastliggende bouwwerk;
- overwegende dat de GSV ook voorziet dat het bouwwerk niet dieper mag zijn dan het mandelig profiel van het diepste naastliggende bouwwerk”;
- overwegende dat het nieuw gebouw dieper is dan het diepste naastliggende bouwwerk;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/01/2021

- overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is, omdat de terrassen zouden kunnen ingegrepen zijn in het bouwwerk;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de verkavellingsvergunning;
- overwegende dat de verkavellingsvergunning een diepte van 15m aanvaardt voor de kelderverdieping;
- overwegende dat het project een diepte van 20m en 18m voorziet voor de kelderverdiepingen (-1 en -2);
- overwegende dat de terrassen op de eerste en tweede verdieping te diep zijn; de verkavellingsvergunning een diepte van 15m toestaat;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het ABW achterste grens van het bouwwerk, artikel 6;
- overwegende dat het § 1. 2° Het terrein dat door het bouwwerk mag worden bedekt, met inbegrip van de bijgebouwen, wordt begrensd aan de tegenoverliggende kant van de openbare weg, door een evenwijdige lijn met de vorige grens, getrokken op een afstand van die grens, die gelijk is aan 3/4 van de gemiddelde diepte van het perceel, zonder dat deze afstand meer dan 15 meter mag bedragen;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is, omdat een diepte van 15 meter zou kunnen toegepast worden;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de verkavelingsvergunning;
- overwegende dat de verkavelingsvergunning een diepte van 10,74m aanvaardt op de derde en dakverdieping;
- overwegende dat het project een diepte van 12m70 voor de derde verdieping en van 12m voor de dakverdieping voorziet;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de GSV, Titel I kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving, artikel 6 betreffend het dak en de technische elementen;
- overwegende dat het project terrassen op de derde en vierde verdieping voorziet;
- overwegende dat de terrassen een aanzienlijke visuele impact hebben;
- overwegende dat de terrassen overlast kunnen veroorzaken binnen het binnenhuizenblok;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de GSV, Titel I kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving, artikel 6, betreffend het dak;
- overwegende dat het dak hoger is dan het hoogste mandelig dakprofiel van het hoofdgebouw;
- overwegende dat zonder de vierde verdieping, deze afwijking niet meer bestaat;
- overwegende dat het mogelijk is om een project te ontwikkelen zonder deze afwijking;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de GSV, Titel II woonbaarheidsnormen voor woningen, artikel 3 minimumoppervlaktes;
- overwegende dat de 14 kamers niet voldoen aan de definitie van de GSV voor het collectief verblijf "lokale die eigendom zijn van een publiekrechtelijk rechtspersoon of een rechtspersoon van openbaar nut en de mogelijkheid bieden van een collectief verblijf";
- overwegende dat de 14 kamers te klein zijn om studio's of appartementen te zijn;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de GSV, Titel IV toegankelijkheid voor de personen met beperkte mobiliteit, artikel 9 breedte van de gangen;
- overwegende dat de gangen een breedte van minstens 1m50 moeten hebben;
- overwegende dat de gangen van het gelijkvloers die toegang geven naar de gemeenschappelijke keukens en de gemeenschappelijk ontspanningsruimte een breedte van 1m20 hebben;
- overwegende dat we daar zouden kunnen kruisen of draaien;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/01/2021

- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de verkavelingsvergunning;
- overwegende dat het project 8 appartementen en 14 kamers voorziet;
- overwegende dat de voorschriften maximaal 10 wooneenheden voorzien;
- overwegende dat de woondichtheid te druk is;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;

Esthetiek:

- overwegende dat het project een gevel met een rood-grijs-bruine steen voorziet, maar ook een witte-crème gevelsteen voorziet;
- overwegende dat het schrijnwerk in hout of aluminium (kleur beige) wordt behandeld; dat alle schrijnwerk in hout een betere oplossing zou zijn;
- overwegende dat het project een harde blauwsteen voorziet voor het gelijkvloers;
- overwegende dat de harde blauwsteen een verdichtingseffect veroorzaakt; dat de blauwsteen aanwezig moet zijn op ongeveer 60 cm hoog om een continuïteit te vormen met de burens;
- overwegende dat vanaf de eerste verdieping een uitbouw geplaatst is tot en met de derde verdieping;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het bouwreglement, artikel 73, de uitbouw is geplaatst op 2m90 in plaats van 3m hoog;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is, omdat de uitbouw te laag is geplaatst en een verdichtingseffect van het gelijkvloers veroorzaakt;
- overwegende dat de terrasleuning in glas zijn;
- overwegende dat het project een mansardedak voorziet;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark, hoofdstuk II, artikel 14 daken;
- overwegende dat de A.B.W voorziet dat "de zogenaamde gebroken daken (Mansardedaken) worden toegestaan. De dakknik mag echter geen helling hebben van meer dan 70° t.o.v. de horizontale lijn en een hoogte van meer dan 2 meter";
- overwegende dat de dakknik een hoogte heeft van 2m35 ten opzichte van de buur n°32;
- overwegende dat dit een sterk effect heeft ten opzichte van de burens;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat de dakbedekking antracietgrijze pannen betreft;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de verkavelingsvergunning;
- overwegende dat de voorschriften van artikel 2.1.D (verschijningsvorm) een zadeldak voorzien;
- overwegende dat een zadeldak zich aanpast in de architectuur van de straat;
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat de voorgevel afwijkt van de GSV, Titel I kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving, artikel 5 hoogte van de voorgevel;
- overwegende dat de rechtste kant van de gevel te hoog staat ten opzichte van de kroonlijst van de rechterbuur
- overwegende de GSV "De hoogte van de voorgevel van het mandelige bouwwerk mag niet hoger zijn dan de hoogste referentiehoogte";
- overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is, omdat het een verpletterend effect geeft ten opzichte van de burens;
- overwegende dat de esthetiek van het project niet past in het historisch gevelbeeld van de straat: eclectische bebouwing met verticale geleiding;
- overwegende dat het project 3 regenwaterputten (7500l, 7500l en 10.000l) voorziet;
- overwegende het feit dat het nieuwe gebouw het beeld van de straat verzwakt en verdicht, dat het lijkt als een blok, dat de maximale grootte ervan moet worden afgestemd op nummer 53;
- overwegende dat het gebruik van afwijkingen uitzonderlijk moet blijven;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/01/2021

- overwegende dat de kleine gebouwen en de opening naar het binnenste van het perceel, dat groen is, een prettige doorbraak vormen in deze dichtbebouwde straat; dat daarom de constructie op deze plaats een verlies is voor de wijk;
- gelet op het ongunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 14/10/2020 opgenomen in bijlage met als referentie C.2020.0604/1/APM/vh ;
- overwegende bijgevolg dat de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning geweigerd dient te worden;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande het project niet strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

ONGUNSTIG advies.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be