

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-38842

## ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 15/10/2024

### 8. Dossier PU-38842 – mp

AANVRAGER

**Mijnheer Klaas Decorte**

PLAATS

**OPZICHTERSTRAAT 111- 113**

ONDERWERP

de verbouwing van de woongelegenheden, gelegen ter hoogte van nr 111 met ingang op nr 113, met wijziging van het dakvolume en de voorgevel gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), gemengde gebieden - Het goed bevindt zich in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (**BBP**) genaamd **LEOPOLD II (PARTIE B) goedgekeurd** bij Koninklijk besluit op 23/01/1992.

ZONE GBP

OPENBAAR ONDERZOEK

van 24/09/2024 tot 08/10/2024 – geen opmerkingen

MOTIEVEN OO/OC

- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - dakkapellen)
- Art. 126§11 Afwijking op een BBP

Gelet op het Brussels Wetboek van de ruimtelijke ordening (BWRO) met name de artikels 98 en volgende ;

Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw ;

Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de verzending van de documenten met het oog op de behandeling van de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning, de aanvragen om stedenbouwkundig attest en stedenbouwkundig attest met het oog op verkaveling gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019 ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019;

Gelet op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening ;

Gelet op de aanvraag ingediend door Mijnheer Klaas Decorte voor de verbouwing van de woongelegenheden, gelegen ter hoogte van nr 111 met ingang op nr 113, met wijziging van het dakvolume en de voorgevel, **Opzichterstraat 111-113 ;**

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking **van 24/09/2024 tot 08/10/2024** en aan het advies van **de overlegcommissie** om volgende om volgende redenen:

- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - dakkapellen)
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)
- Art. 126§11 Afwijking op een BBP

Overwegende dat **geen bezwaarschriften** zijn ingediend gedurende het openbare onderzoek;

Gezien het **advies** met voorwaarden van de **dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp** van **19/09/2024**;

Gezien de **weigering PU-38594** op datum van **22/02/2024** aangaande de verbouwing van de woongelegenheden, gelegen ter hoogte van nr 111, met wijziging van het dakvolume en de voorgevel;

Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en gemengd gebied volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013 evenals binnen de grenzen van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) genaamd "LEOPOLD II (PARTIE B)" goedgekeurd bij Koninklijk besluit op 23/01/1992;

Overwegende dat het project handelt over de verbouwing van de woongelegenheden, gelegen ter hoogte van nr. 111, met wijziging van het dakvolume en de voorgevel;

Overwegende dat het pand een bestaand woongebouw betreft aan de straatzijde, bestaande uit een GVL+2/3+D, met daarachter een gelijkvloerse bedrijfshal over de volledige diepte van het perceel; dat op de verdiepingen van het gebouw aan de straatzijde zich twee wooneenheden bevinden met een ingang ter hoogte van nr. 113; dat de aanvraag enkel betrekking heeft op de woning die zich bevindt in het rechterdeel (nr. 111);

Overwegende dat de betreffende woning een bovengrondse vloeroppervlakte beslaat van 249 m<sup>2</sup>;

Overwegende dat het bestaande hellende dak wordt afgebroken en vervangen door een nieuw dakvolume; dat de helling aan de voorzijde, evenals de verhoogde kroonlijst, wordt uitgelijnd op het naastliggende gebouw (nr. 113); dat aan de achterzijde aan de linkerkant een dakkapel wordt toegevoegd en een inpandig dakterras wordt gecreëerd aan de rechterkant;

Overwegende dat het nieuwe dakvolume afwijkt van art. 126§11 van het BBP en van art. 6, Titel I van de GSV, meer bepaald dat de nok is ingeplant op meer dan 6m achter de bouwlijn en dat de dakkapel aan de achterzijde onvoldoende afstand bewaart ten opzichte van de perceelgrens;

Overwegende dat het volume zich anderzijds op harmonieuze wijze integreert in de bestaande context; dat de dakkapel aan de achterzijde geen negatieve impact heeft op de burens; dat de afwijkingen dus aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat na de werken het project een oppervlakte beslaat van 274 m<sup>2</sup>, hetgeen een geringe stijging (25 m<sup>2</sup>) van de oppervlakte betekent; dat de woning een grondige verbouwing ondergaat maar als eengezinswoning bestemd blijft, hetgeen positief is aangezien dit type woning tegemoetkomt aan de heersende nood van de gemeente;

Overwegende dat het project grote structurele werken voorziet binnen het gebouw waardoor de bestaande structuur van het pand sterk wordt gewijzigd; dat bestaande trappen worden verplaatst en de vide op de 3<sup>de</sup> verdieping wordt gedicht; dat ook bestaande muren gedeeltelijk worden afgebroken en nieuwe wanden worden geplaatst; dat deze werken een vlottere en meer logische circulatie beogen; dat deze ingrepen, ten opzichte van de vorige geweigerde aanvraag, meer rekening houden met de bestaande 19e-eeuwse typologie van de woning;

Overwegende dat het aangepaste kroonlijst- en dakvolume een verhoging van de zoldervloer toelaten, wat het mogelijk maakt om de noodzakelijke 2,5 m vrije hoogte te behalen ter hoogte van de 3<sup>de</sup> verdieping en een extra slaapkamer op de zolderverdieping te voorzien; dat echter de dakkapel wel de maximale breedte, maar niet de afstand van 1 m ten opzichte van de perceelsgrens respecteert; dat de afwijking noodzakelijk is om de toegankelijkheid naar de zolderverdieping mogelijk te maken; dat, zoals eerder vermeld, dit afwijkend volume geen negatieve impact heeft op de omgeving en de afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat het project is aangepast en nu ook de woonbaarheidsnormen van Titel II van de GSV aangaande de artikelen 4 (plafondhoogte) en 10 (natuurlijke verlichting) respecteert; dat twee extra lichtkoepels worden geplaatst en de plafondhoogte werd verhoogd; dat de situatie dus ten

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

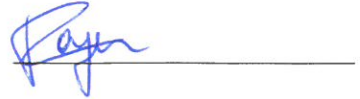
URBAN BRUSSELS




MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR



opzichte van de bestaande toestand merkbaar is verbeterd en we kunnen stellen dat de woning over een hoge levenskwaliteit beschikt;

Overwegende dat er tevens een terras wordt aangelegd op +4; dat over het algemeen het voorzien van buitenruimte de leefbaarheid van een woning bevordert; dat de gemeenschappelijke muur wordt opgehoogd met een vaste plantenbak om rechtstreekse zichtlijnen te vermijden; dat echter de plannen tegenstrijdigheden bevatten op dit punt en het plan van de achtergevel de indruk geeft dat de plantenbak zich bevindt bij de rechterbuur; dat de situatie dient te worden uitgeklaard en eventueel dient te worden gecorrigeerd;

Overwegende dat het pand gelegen is in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en is aangeduid als klasse 3 volgens het bijzonder bestemmingsplan; dat er bijgevolg uitzonderlijke aandacht dient te worden besteed aan de gevels; Overwegende dat het pand zich bevindt in een straat met vele bijzondere gebouwen met erfgoedwaarde in neoklassieke stijl; dat het wenselijk is dit homogeen geheel te behouden; Overwegende dat het project, in tegenstelling tot de vorige aanvraag, voorstelt om de gevel met erfgoedwaarde klasse 3 in ere te herstellen; dat men voorstelt om het dak uit te voeren in rode dak- en gevelpannen; dat ook de bestaande PVC-ramen zullen worden vervangen door exemplaren in hout; dat de kroonlijst met dakgoot naar origineel model wordt gerenoveerd; dat het nieuwe voorstel bijdraagt aan een esthetisch en homogeen aanblik van het straatbeeld; Overwegende dat het echter wenselijk is om een verticale stijl te voorzien in het midden van de ramen op +1 zodat ze een geheel vormen met de ramen van de hoger gelegen verdiepingen;

Overwegende dat de toegangspoort op het gelijkvloers volgens de uitlegnota geen deel uitmaakt van de vergunning en dus onveranderd blijft;

Overwegende dat omwille van bovenvermelde redenen het project beantwoordt aan de goede aanleg van de plaats;

BESLIST:

Onverminderd de adviezen in te winnen bij de bevoegde autoriteiten, een **UNANIEM GUNSTIG ADVIES** uit te brengen op het project op voorwaarde:

Artikel 1

Bij uitvoering van de vergunde werken de opmerkingen opgelegd in het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van **19/09/2024**; na te komen en - gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen :

- aangaande de ramen in de voorgevel op +1: een verticale stijl voorzien in het midden van het raam zodat ze een geheel vormen met de ramen van de hoger gelegen verdiepingen
- de plannen te corrigeren met betrekking tot de rechter gemeenschappelijke muur/vaste plantenbak.

- *Alle ramen in de voorgevel voorzien van houten rijklijst naar historisch model.*

Artikel 2

Rekening te houden met volgende voorwaarden bij de uitvoering van de vergunning :

- Het planten van inheemse soort te voorzien

*De gewijzigde plannen beantwoordend aan de hogergenoemde voorwaarden moeten worden onderworpen aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen voorafgaand aan de afgifte van bouwvergunningen.*

*De afwijkingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen betreffende :*

- Titel I, art. 6 – dak
- Art. 126§11 Afwijking op een BBP

*Zijn aanvaard voor de hierboven vernoemde motieven.*