

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-38882

## ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 17/12/2024

### 5. Dossier PU-38882 – mp

<u>AANVRAGER</u>	<b>ADBROCON Mevrouw GALLÉ Bo</b>
<u>PLAATS</u>	<b>RANSFORTSTRAAT 41</b>
<u>ONDERWERP</u>	de heropbouw en verbouwing van een bestaand handelspand (135m <sup>2</sup> ), na gedeeltelijke afbraak, alsook de bestemmingswijziging tot een eengezinswoning (104m <sup>2</sup> )
<u>ZONE GBP</u>	gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), sterk gemengde gebieden
<u>OPENBAAR ONDERZOEK</u>	van 26/11/2024 tot 10/12/2024 – geen opmerkingen
<u>MOTIEVEN OO/OC</u>	- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte) - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) - toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

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 **ADBROCON** vertegenwoordigd door **Mevrouw GALLÉ Bo** voor de heropbouw en verbouwing van een bestaand handelspand (135m<sup>2</sup>), na gedeeltelijke afbraak, alsook de bestemmingswijziging tot een eengezinswoning (104m<sup>2</sup>), **Ransfortstraat 41**;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **26/11/2024 tot 10/12/2024** alsook onderworpen wordt aan het advies van de overlegcommissie om volgende redenen

- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

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

Overwegende dat een eengezinswoning niet onderworpen is aan het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp;

Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en in een sterk gemengd gebied volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de heropbouw en verbouwing van een bestaand handelspand (135m<sup>2</sup>), na gedeeltelijke afbraak, waarbij ook een bestemmingswijziging wordt voorzien naar een eengezinswoning (104m<sup>2</sup>);

Overwegende dat het bestaande pand een handelsruimte op het gelijkvloers, twee verdiepingen en een dakverdieping (GV+2+D) omvat, met een bijhorend atelier en een woning op de bovenverdiepingen; dat het pand een totale oppervlakte van 135m<sup>2</sup> beslaat en zich uitstrekt over de volledige diepte van het perceel;

Gezien dat er op 19/08/2020 een besluit tot afbraak werd uitgevaardigd en dit is uitgevoerd; dat bepaalde dragende wanden van het hoofdgebouw nog in goede staat verkeerden en daarom niet werden afgebroken, en dat deze wanden worden geïntegreerd in het nieuwe project;

Overwegende dat het nieuwe project qua volume aansluit bij het bestaande, met een gabarit van GV+2 en een hellend dak; dat de bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt om de aanleg van een tuin mogelijk te maken;

Overwegende dat volgens de axonometrie het volume en het dak niet volledig in lijn zijn met de diepte van de naastgelegen bebouwing, aangezien ze ongeveer 10cm uitsteken voorbij het diepste referentiepunt; dat de aanvraag hierdoor afwijkt van artikel 4 en artikel 6 van Titel I van de GSV; dat deze afwijking echter zeer beperkt is en geen merkbare impact heeft op de omgeving; dat de afwijking daarom als aanvaardbaar wordt beschouwd; dat de architect tijdens de zitting vermeldt dat de axonometrie niet correct is en het de bedoeling is dat de achtergevel in lijn ligt met de achtergevel van de naastliggende bebouwing;

Overwegende dat het nieuwe project voorziet in de realisatie van een eengezinswoning; dat de nieuwe woning een oppervlakte van 104 m<sup>2</sup> heeft, wat een vermindering inhoudt ten opzichte van de oorspronkelijke situatie;

Overwegende dat de woning bestaat uit een leefruimte met inkom op het gelijkvloers en drie ruime slaapkamers op de verdiepingen; dat de woning beschikt over aangename, lichte ruimtes en voldoet aan Titel II van de GSV;

Overwegende dat het project verschillende maatregelen omvat om de waterhuishouding en duurzaamheid te verbeteren; dat er een regenwatertank wordt voorzien in overeenstemming met artikel 16, Titel I van de GSV; dat ook de doorlaatbaarheid van het terrein aanzienlijk verbetert, van 1 naar 0,70; dat er een tuinzone in volle grond van +/- 15m<sup>2</sup> wordt voorzien, evenals een terras van 9m<sup>2</sup> met houten beplanking; dat de stabilisatie onder het terras in elk geval waterdoorlatend dient te zijn; dat er tevens is gekozen voor een extensief groendak met een substraat van 6 cm; dat het echter wenselijk is om de waterberging, isolatie en biodiversiteit te optimaliseren door de substraatdikte te verhogen van 6 cm naar 10 cm; dat een dikkere substraatlaag bijdraagt aan betere bescherming tegen extreme weersomstandigheden zoals hittegolven en UV-straling;

Overwegende dat het tevens wenselijk is om minstens 1 hoogstammige inheemse boom te planten; Overwegende dat de woning gelegen is in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en dat er daarom uitzonderlijke aandacht moet worden besteed aan de voorgevel; dat de gevelsteen ter hoogte van de bovenverdieping wordt behouden en een pleisterwerklaag op de benedenverdieping wordt voorzien; dat de fotomontage en de plannen de gevel weinig detailleren, waardoor deze vlak oogt en architecturaal karakter verliest; dat de opdeling van de ramen is vereenvoudigd en dat een volledig glazen inkomdeur niet strookt met de functie van een eengezinswoning; dat het weglaten van een plint de woning onvoldoende verankerd doet lijken; dat pleisterwerk op het gelijkvloers niet optimaal is in deze context, en dat het aangewezen is te

kiezen voor een gevelsteen zoals op de verdiepingen of een robuuster alternatief van gelijkwaardige kwaliteit; dat het bijgevolg wenselijk is een kwalitatieve gevel uit te werken, rekening houdend met bovenstaande opmerkingen;

Overwegende dat omwille van de bovenvermelde redenen het project onvoldoende beantwoordt aan de goede aanleg van de plaats en het project enigszins dient te worden herzien ;

**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**

gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen :

- een semi-intensief groendak met een substraatdikte van minimaal 10cm om de waterberging, isolatie en biodiversiteit te optimaliseren
- waterdoorlatende stabilisé onder het terras voorzien om de optimale doorlaatbaarheid van het terrein te garanderen.
- minstens 1 hoogstammige inheemse boom te voorzien
- een kwalitatieve voorgevel uitwerken rekening houdend met volgende opmerkingen: een plint voorzien, ter hoogte van de benedenverdieping opteren voor een gevelsteen zoals op de verdiepingen of een alternatief van gelijkwaardige kwaliteit, een gesloten houten voordeur plaatsen, raamverdeling baseren op de originele ramenverdeling om het architecturaal karakter van de gevel te behouden

**Artikel 2**

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

- opteren voor inheemse beplanting

*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. 4 -diepte*

*Titel I, art. 6 - dak*

*Zijn aanvaard voor de hierboven vernoemde motieven.*

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

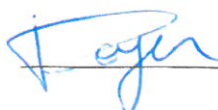
URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

 Nico  
Deswaef

LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR

