

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-38911

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 17/12/2024

6. Dossier PU-38911 – mp

AANVRAGER

TADAA Mevrouw Van Hout Anne

PLAATS

PAALSTRAAT 39

ONDERWERP

de uitbreiding van volume en de bestemmingswijziging van een bestaand atelier (GV) naar een eengezinswoning(GV+3) met ruimte voor zelfstandige activiteit (architect) op het gelijkvloers alsook de aanleg van een tuin.

ZONE GBP

gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), typische woongebieden

OPENBAAR ONDERZOEK

van 26/11/2024 tot 10/12/2024 – geen opmerkingen

MOTIEVEN OO/OC

- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)

- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)

- afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)

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 **TADAA** vertegenwoordigd door **Mevrouw Van Hout Anne** voor de uitbreiding van volume en de bestemmingswijziging van een bestaand atelier (GV) naar een eengezinswoning(GV+3) met ruimte voor zelfstandige activiteit (architect) op het gelijkvloers alsook de aanleg van een tuin, **Paalstraat 39** ;

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.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)

Overwegende dat **geen bezwaarschriften** zijn ingediend gedurende het openbare onderzoek;
 Overwegende dat het project niet onderworpen is aan het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp gezien het project een eengezinswoning betreft;

Gezien het ongunstig advies van de overlegcommissie op datum van 28/05/2024 met betrekking tot de uitbreiding van volume en de bestemmingswijziging van een bestaand atelier (GV) naar een opbrengstwoning (GV+3) bestaande uit een duplex met 30m² kantoorruimte (GV/+1) en een duplex appartement(+2/+3) alsook de aanleg van een tuin;

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

Wettelijke toestand

Overwegende dat het pand bestaat uit één bouwlaag met een platdak aan de voorzijde en een laag hellend dak aan de achterzijde; dat het pand de volledige bouwdiepte beslaat en een oppervlakte van 90m² heeft; dat het bestaande pand is bestemd als atelier;

Nieuwe toestand

Overwegende dat slechts een beperkt deel van het bestaande pand zal behouden blijven, met name het rechterdeel van de voorgevel (GV), enkele balken ter hoogte van het platdak en een gedeelte van de vloerplaat op het gelijkvloers; dat dit behouden deel in verhouding echter minimaal is ten opzichte van het nieuwe gedeelte, wat impliceert dat we in dit geval spreken over een nieuwbouwproject; dat het project bijgevolg als een nieuwbouw project zal worden beoordeeld;

Overwegende dat de aanvraag volgende werken inhouden:

- de afbraak van het bestaande atelier
- de oprichting van een eengezinswoning (GV+3) met ruimte voorzelfstandige op het gelijkvloers
- de aanleg van een tuin

Volume

Overwegende dat de nieuwe constructie bestaat uit een gelijkvloers en 3 verdiepingen; dat de 3^{de} verdieping een terugwijkend volume betreft; dat het volume aanzienlijk is gereduceerd ten opzichte van de vorige aanvraag maar dat het volume aan de achterzijde ter hoogte van de bovenste verdieping beide gemeenschappelijke profielen nog steeds overschrijdt en daarmee afwijkt van artikel 4 (diepte) en artikel 6 (dak), Titel I van de GSV; dat echter de impact op de rechterbuur beperkt blijft, aangezien de achtergevel van deze buur op deze verdieping geen ramen bevat; dat daarbij het nieuwe bouwvolume zich op een correcte manier integreert tussen de bestaande volumes met verschillende dieptes en zo bijdraagt aan een harmonieuze overgang ; dat de afwijkingen bijgevolg aanvaardbaar zijn ;

Overwegende dat de toegang tot de 1^{ste} verdieping gebeurt via een buitentrap ter hoogte van de tuin; dat de keuze hiervan onduidelijk is en onpraktisch lijkt; dat de inplanting van de trap met de circulatie eromheen daarbij onnodig druk legt op de tuinzone van beperkte grootte; dat bijgevolg het wenselijk is om de trap te voorzien binnen het gebouw ;

Programma:

Overwegende dat het project voorziet in een eengezinswoning met een atelierruimte voor een architect op het gelijkvloers; dat het goed over een totale oppervlakte van 177m² beschikt; dat de voorgestelde functie verenigbaar is met het wonen; dat het pand zich in woonzone bevindt, maar dat het, gezien de historiek van het gebouw, waardevol is om een beperkte oppervlakte voor activiteit te

behouden;

Overwegende dat de woning drie slaapkamers omvat; dat dit type woning tegemoetkomt aan de woonbehoeften binnen de gemeente; dat de woning over aangename en over lichtrijke ruimtes beschikt; dat de woning voldoet aan Titel II van de GSV met betrekking tot de woonbaarheidsnormen;

Parking

Overwegende dat het gelijkvloers tevens dienst doet als garage en fietsenberging; dat een niet-afgescheiden staanplaats niet optimaal lijkt, en dat een eengezinswoning volgens Titel VIII van de GSV niet verplicht is om een parkeerplaats te voorzien; dat anderzijds, volgens de aanvraagster, de straat recent heraangelegd werd waardoor een aanzienlijk aantal parkeerplaatsen in de buurt zijn weggevallen; dat het behoud van de parkeerplaats in dat licht verantwoord is;

Tuin/Doorlaatbaarheid

Overwegend dat er een buitenruimte wordt voorzien van 26m², dat hierdoor tegemoet wordt gekomen aan Titel I, art 13 van de GSV alsook aan artikel 0.6 van het GBP aangaande de groene, minerale, esthetische en landschapskwaliteit van het binnenterrein en de bevordering van de doorlaatbaarheid; dat dit zowel voor de woning als het binnegebied een voelbare meerwaarde biedt; dat opbouw van het terras en het type beplanting niet is gespecificeerd; dat het wenselijk is te opteren voor een terrasopbouw die waterdoorlatend is en planten van inheemse soort te voorzien waaronder minstens 1 hoogstammige boom;

Overwegende dat het project tevens voorziet in een regenwaterpunt in overeenstemming met artikel 16 van Titel I van de GSV;

Gevel

Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en dat er uitzonderlijke aandacht dient te worden besteed aan de gevels; dat de bestaande metselwerkvoorgevel ter hoogte van het gelijkvloers wordt behouden; dat ook de bestaande sectionale poort blijft behouden of zal worden vervangen door een gelijkaardige poort met transparante delen; dat het in iedergeval noodzakelijk is te opteren voor een transparante poort ten einde meer openheid en interactie met de buurt te creëren; dat de terugspringende verdieping en de achtergevel in gerecupereerde houten elementen zal worden voorzien; dat het nieuwe schrijnwerk in hout wordt uitgevoerd; dat het project opteert voor kwalitatieve en duurzame materialen;

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 :

- de buitentrap naar de 1^{ste} verdieping in het volume onder te brengen
- opteren voor een transparante poort of een raamgeheel ten einde meer openheid en interactie met de buurt te creëren
- het terras op het gelijkvloers waterdoorlatend te maken
- minstens 1 hoogstammige boom planten

Artikel 2

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

- Opteren voor bomen en planten van een inheemse soort

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 – bouwdiepte

Titel I, art 6 - dak

Zijn aanvaard voor de hierboven vernoemde motieven.

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

 Nico
Deswaef

LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR

