

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-38658

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 26/03/2024

4. Dossier PU-38658 - mp

AANVRAGER

ADN INVEST Mijnheer Adnan SHELU

PLAATS

BRIGADE PIRONLAAN 100

ONDERWERP

voor het omvormen en uitbreiden van het gelijkvloers en de kelderverdieping van een bestaand appartementsblok; de bestemmingswijziging van 2 wooneenheden naar 1 grote duplexappartement (GV/-1) en handelsruimte(50m²), de herinrichting van de achteruitbouwstrook in parkingplaats en installatie van een fietsbox, de wijziging van de voorgevel en de regularisatie van het houtenschrijnwerk in PVC

ZONE GBP

gemengde gebieden, structurerende ruimten

OPENBAAR ONDERZOEK

van 05/03/2024 tot 19/03/2024 – dat 6 brieven met opmerkingen werden ingediend waaronder 1 brief ondertekend door 9 personen en 1 vraag om gehoord te worden

MOTIEVEN OO/OC

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) inspringstroken)
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- afwijking op art.11 van titel I van de GSV (inrichting van de
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning)

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 **ADN INVEST vertegenwoordigd door Mijnheer Adnan SHELU** voor het omvormen en uitbreiden van het gelijkvloers en de kelderverdieping van een bestaand appartementsblok; de bestemmingswijziging van 2 wooneenheden naar 1 grote duplexappartement (GV/-1) en handelsruimte(50m²), de herinrichting van de achteruitbouwstrook in parkingplaats en

installatie van een fietsbox, de wijziging van de voorgevel en de regularisatie van het houtenschrijnwerk in PVC, **Brigade Pironlaan 100**;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking **van 05/03/2024 tot 19/03/2024** alsook 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.11 van titel I van de GSV (inrichting van de inspringstroken)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van:

- het hoger bedoelde bestemmingsplan, met betrekking tot artikels 16,17, 18 van titel II van de GSV ;

Overwegende **dat 6 brieven met opmerkingen werden ingediend waaronder 1 brief ondertekend door 9 personen en 2 vraag om gehoord te worden** naar aanleiding van het openbaar onderzoek; dat deze klachten onder meer over volgende zaken handelen:

- de impact/overlast van een handelsruimte binnen een residentiële wijk
- ontbreken van de exacte type handel
- men betreurt dat de achteruitbouwstrook wordt ingericht als parkingplaats
- de omvorming van het voortuintje en het voorzien van een fietsbox ten nadelen van de groenbeplanting;
- vrees voor beschadiging aan aangrenzende panden (scheuren /barsten)
- overlast van werken (ook tijdens het weekend), geluidshinder, afval,...
- De gedeeltelijke afbraak van het muurtje van de voortuin en dit zonder vergunning
- Gemis aan parkeerterruimte in de straat; een activiteit gaat het gemis nog versterken
- Overlast (beschadigingen, lawaaihinder,...) tijdens reeds uitgevoerde werken
- Ongerustheid voor schade naar aanleiding het verlagen van het maaiveld gezien de al gelede overlast en schade

Gezien het advies met voorwaarden van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp aangevraagd op 22/02/2024;

Overwegende dat het goed gelegen is in **gemengde gebieden, structurerende ruimten** volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013;

Overwegende dat de aanvraag zich afspeelt op het gelijkvloers en de kelderverdieping van een bestaand appartementsgebouw; dat het bestaand gebouw (GV+3) wettelijke over 8 appartementen beschikt, in de vorm van 2 per niveau; dat de appartementen op de verdiepingen onlangs werden gerenoveerd; dat het gebouw volledig is onderkelderd en ter hoogte van het gelijkvloers over een doorgang beschikt die leidt naar een gebouw in het binnengebied ; dat deze erfdiensbaarheid verviel in 2012;

Overwegende dat het bestaand gebouw een oppervlakte beslaat van 704m²;

Overwegende dat het bestaand gelijkvloers momenteel bestaat uit appartement B1 en een studio appartement B8; dat aan de linkerkant een doorgangsweg is gelegen; dat deze tot 2012 doorgang verschaftte aan een achterliggende loods; dat deze overdekte doorgang in de stedenbouwkundige voorschriften wordt bestemd als garage; dat deze met een breedte van 240cm volgens de aanvrager niet is geschikt voor moderne wagens te parkeren;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op :

- de omvorming en uitbreiding van het gelijkvloers en de kelderverdieping tot 1 groot duplexappartement
- de uitbreiding van volume ter hoogte van de doorgang en de creatie van een handelsruimte (50m²)
- de aanleg van een terras ter hoogte van +1
- het voorzien van een fietsbox en een parkingplaats in de voortuin
- de regularisatie van PVC ramen

Overwegende dat het gebouw na de werken een vloeroppervlakte van 828m² bevat oftewel een verhoging van 124m²;

Overwegende dat het bestaande appartement B1 op het gelijkvloers wordt verbouwd naar een duplex appartement met 3 slaapkamers ; dat hiervoor een groot deel van de ondergrondse verdieping wordt omgevormd als bewoonbare oppervlakte; dat het gelijkvloers tevens met 7m² wordt uitgebreid aan de achterzijde (ter hoogte van de onvergunde veranda) door de achtergevel uit te lijnen op deze van de rechterbuur ; dat de uitbreiding beantwoordt aan artikel 4, titel I van de GSV en geen impact heeft op de naastliggende buur ; dat deze uitbreiding dus aanvaardbaar is ;

Overwegende dat de bestaande kelder wordt omgevormd tot slaapgedeelte met dressing en badkamer ; dat er een interne trap wordt voorzien tussen de 2 niveaus ; dat de inrichting van bewoonbare lokalen ter hoogte van de kelderverdieping niet optimaal is en in principe niet wenselijk; dat echter het maaiveld met 50cm wordt verlaagd ten einde voldoende grote ramen te kunnen voorzien ter hoogte van de ondergrondse verdieping ; dat de muren van de kelders en thermisch worden geïsoleerd en vochtbestendig worden gemaakt; dat de dorpel van de verlaagde ramen zich nu op 1m20 van de keldervloer bevinden zodat ook deze ruimtes van een uitzicht kunnen genieten ; dat bijgevolg de inrichting van bewoonbare lokalen in dit geval uitzonderlijk aanvaardbaar is ;

Overwegende dat de verlaging van het maaiveld, gezien de diepe fundering, volgens de aanvrager tevens geen impact zal hebben op de burens; dat echter de burens hun ongerustheid hebben uitgedrukt over de uitvoering van de werken; dat het bijgevolg noodzakelijk is voorafgaandelijk maatregelen te treffen ten einde de impact van de werken te beperken en schade te verhinderen;

Overwegende dat ook de bestaande studio op het gelijkvloers wordt weggelaten en omgevormd en uitgebreid tot een handelsruimte van +/- 50m² ; dat hiervoor een deel van de doorgang wordt ingelijfd bij het verwarmd volume ; dat bijgevolg het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning) van toepassing is ; dat het weglaten van woonoppervlakte voor de vestiging van handelszaken in dit geval niet mogelijk is; dat onder bepaalde voorwaarden het voorzien van een vrijberoep of de activiteit van een bedrijf voor intellectuele dienstverlening wel toegelaten is;

Overwegende dat het project niet voorziet in een afzonderlijk lokaal voor fietsen en kinderwagens, vuilnislokaal of lokaal voor onderhoud; dat volgens de uitlegnota de hoofdkom voldoende breed is voor het stallen van kinderwagens en dat ook fietsers eventueel via deze weg de kelder kunnen bereiken voor het stallen van hun fietsen in de privé-kelder; dat deze oplossing in geen geval kwalitatief is door de moeilijke toegankelijkheid(3 toegangsdeuren en 2 trappen); dat het stallen van kinderwagens in de inkom de toegang tot de woongelegenheden en de activiteit kan hinderen; dat het project bijgevolg afwijkt van de artikels 16,17, 18 van titel II van de GSV ;

Overwegende dat het project wel voorziet in de installatie van een fietsbox en parkingplaats ter hoogte van de voortuin /achteruitbouwstrook ; dat dit in tegenstrijd is met artikel 11, Titel I van de GSV ; dat dit voorstel de goede inrichting van de plaatsen alsook de algemene esthetiek van het gebouw en het straatbeeld aantast;

Overwegende dat anderzijds meer dan 70m² aan ondergrondse gemeenschappelijk ruimte, gemakkelijk toegankelijk via een trap aan de achterzijde, wordt opgeofferd voor het duplex-appartement; dat het project tevens de onderdoorgang inpalmt voor de activiteit en zo de inrichting van een toekomstig gemeenschappelijk lokaal verhindert; dat hogervernoemde afwijkingen onvoldoende worden gemotiveerd in de toelichting en dat de oorsprong ervan gelegen is in het streven naar excessieve uitbating van het gebouw; dat deze afwijkingen derhalve niet aanvaardbaar zijn; Overwegende dat bijgevolg de doorrit dient te worden ingericht als fietslokaal en lokaal voor kinderwagens en dat de achteruitbouwzone in ere dient te worden hersteld door de parkingplaats weg te laten en een maximum aan beplanting in volle grond te voorzien; dat de aanleg zodanig dient te worden ontworpen dat het parkeren niet mogelijk is; Overwegende dat de foto's in het dossier aantonen dat het muurtje van de voortuin reeds gedeeltelijk werd afgebroken zonder enige toestemming; dat dit muurtje opnieuw naar origineel model dient opgebouwd te worden;

Overwegende dat de ondoorlaatbaarheidsgraad van het project afneemt (meerbepaald van 0.64 naar 0.58) doordat een deel van de verharding van de achtertuin wordt weggehaald; dat dit tegemoetkomt aan artikel 0.6 van het GBP;

Overwegende dat de aanvraag tevens de wijziging van de voorgevel inhoudt; dat men wenst de pvc-ramen te regulariseren alsook het aanwezige houten schrijnwerk op het gelijkvloers te vervangen door pvc houtlook wit schrijnwerk;

Overwegende dat de nieuwe inkomdeur van de handelsruimte zich niet correct integreert in de bestaande gevel en dat deze de algemene esthetiek van de gevel aantast; dat de centrale inkomdeur tevens wordt vervangen ; dat deze weinig is gedetailleerd en de integratie ervan moeilijk kan worden beoordeeld ;

Overwegende dat het metaalwerk rond de ramen niet wordt hernomen op de tekeningen; dat deze originele elementen in iedergeval dien te worden behouden;

Overwegende in iedergeval het houten schrijnwerk ter hoogte van het gelijkvloers (deur, ramen en poort) dienen te worden behouden of te worden vervangen door nieuwe houten elementen naar origineel model;

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

Bij uitvoering van de vergunde werken de opmerkingen opgelegd in het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van 22/02/2024 na te komen en - gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen :

- het volume niet uit te breiden ter hoogte van de doorgang
- de studio niet te herbestemmen als handelsruimte (kantoorruimte is eventueel mogelijk)
- ter hoogte van de doorgang een gemeenschappelijk fietslokaal en lokaal voor kinderwagens te voorzien
- de fietsbox en de parking plaats ter hoogte van de voortuin weg te laten
- de voortuin heraanleggen door deze maximaal te ontharden en te voorzien van beplanting en hiervan een gedetailleerd plan te bezorgen, dat de aanleg zodanig dient te worden ontworpen dat het parkeren niet mogelijk is
- de voorgevel te hertekenen en te detailleren met behoud van de bestaande sierelementen
- het schrijnwerk ter hoogte van het gelijkvloers (deur, ramen en poort) behouden of vervangen door nieuwe houten elementen naar origineel model

Artikel 2

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

- Voorzorgen nemen ten einde de impact van de uitvoeringswerken te beperken en schade te verhinderen
- In geen geval de achteruitbouwstrook als parkeerplaats gebruiken

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 van de bouwwerken

Zijn aanvaard voor de hierboven vernoemde motieven.

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



LEEFMILIEU BRUSSEL

Absent

GEMEENTEBESTUUR



