

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-38401

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 14/02/2023

8. Dossier PU-38401 - mp

<u>AANVRAGER</u>	Mevrouw Isabelle Bohets
<u>PLAATS</u>	JUBELFEESTLAAN 133
<u>ONDERWERP</u>	de regularisatie voor de uitbreiding van een bestaand terras(+5) van 14m ² naar 43 m ² mits verhoging van de gemeenschappelijke muur
<u>ZONE GBP</u>	typisch woongebieden -In gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing -Langs structurerende ruimten -
<u>OPENBAAR ONDERZOEK</u>	van 24/01/2023 tot 07/02/2023 –1 brief met opmerkingen
<u>MOTIEVEN OO/OC</u>	- 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 van een mandleig bouwwerk)

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 **Mevrouw Isabelle Bohets** aangaande de regularisatie van de uitbreiding van een bestaand terras(+5) van 14m² naar 43m² mits verhoging van de gemeenschappelijke muur, **Jubelfeestlaan 133;**

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking **van 24/01/2023 tot 07/02/2023 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.6 van titel I van de GSV (dak van een mandleig bouwwerk)

Overwegende **dat 1 brief met opmerkingen werd ingediend** naar aanleiding van het openbaar onderzoek; dat de opmerking handelt over de impact van de rechtstreekse zichten en het respecteren van de privacy, ten aanzien van de onmiddellijke omgeving, vanaf het te regulariseren terras;

Overwegende dat de werken geen advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp vergen;

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

Gezien de **aanvraag PU-38028**, geklasseerd zonder gevolg op 24/02/2022 (wegens nietig verklaren omwille van de overschrijding van de wettelijke termijn) betreffende de regularisatie van een dakterras (niet respecteren van vergunning PU-35463 afgeleverd op 19/03/2014);

Gezien de **vergunning PU-35463** afgeleverd op 19/03/2014 aangaande de verbouwing van een studio en de inrichting van een terras;

Overwegende dat de aanvraag handelt over de regularisatie van de uitbreiding van een bestaand terras (+5) van 14m² naar 43m² mits verhoging van de gemeenschappelijke muur;

Overwegende dat naar aanleiding van de vergunning PU-35463 een terras werd vergund op voorwaarde "het terras te beperken (14 m²) door minimum 1 meter achteruit te springen ten opzichte van de borstwering aan de voorzijde en de niet toegankelijke delen te beplanten";
Overwegende dat regularisatie als volgt in de uitlegnota wordt verantwoord: dat de lage borstwering werd opgetrokken tot 104cm en werd voorzien in veiligheidsglas waardoor de veiligheid van de bewoners verhoogt; dat de verhoging van de gemeenschappelijk muur door houten schermen als doel heeft om de zichten naar naastliggende percelen te vrijwaren alsook de wind te breken;
Overwegende dat de plaatsing van de houten schutting als het ware een verhoging van de gemeenschappelijke muur betreft en dat deze ingreep afwijkt van artikels 4 en 6, titel I van de GSV; dat het betreffende gebouw reeds boven de naastliggende percelen uitsteekt en op enkele uitzonderingen na het hoogste gebouw is van het huizenblok; dat een bijkomende verhoging niet aanvaardbaar is; dat de inrichting van een terras werd vergund op voorwaarden van 1m achteruit te springen ten einde de veiligheid en de privacy van de omliggende gebouwen te garanderen en de ontoegankelijke delen te beplanten; dat het nieuwe voorstel niet beantwoordt aan deze voorwaarden; dat de vaste groenbeplanting werd weggelaten en de privacy van de omliggende woningen niet wordt gegarandeerd;
dat het voorzien van een permanente groenstrook voordelen biedt op allerhande vlak (ecologisch, waterbuffering, esthetisch,.....) en het te betreuren valt dat deze werd weggelaten;

Overwegende dat gezien de boven vermelde opmerkingen het noodzakelijk is houten terras te reduceren door aan beide kanten minstens 1m⁹⁰ afstand te houden van de gemeenschappelijke perceelsgrens en minimum 1m achteruit te springen ten opzichte van de (glazen) borstwering; dat de niet toegankelijk delen moeten worden beplant (type groendak);

Overwegende het belang van de bevordering van de biodiversiteit in de stad ;
Overwegende de aanwezigheid van meerdere vogelsoorten in de omgeving van het gebied ;
Overwegende dat de populaties vogels die een nest maken op het gebouw (holtes), typisch voor het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, sterk afnemen (Bron: Tussentijds verslag 2018 Brusselse Vogelmonitoring - 2017G0356) (zwarte gierzwaluw en zwarte roodstaart) ;
Overwegende dat de glazen balustrades onzichtbaar zijn voor vogels en verantwoordelijk zijn voor een grotere sterfte en dat ze beperkt moeten worden gebruikt, vooral op hoge verdiepingen ;

Overwegende dat tijdens de analyse van het dossier werd vastgesteld dat het schrijnwerk in de voorgevel van bepaalde appartementen niet overeenkomt met de wettelijke situatie; dat bijgevolg het geheel van de mede-eigendom wordt aangespoord om de situatie te regulariseren ;

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 gemeenschappelijke muren niet ophogen en de houten schutting ter hoogte van de gemeenschappelijke muren verwijderen
- Het houten terras reduceren door aan beide kanten minstens 1m90 afstand te houden van de gemeenschappelijke perceelsgrens en minimum 1m achteruit te springen tov de (glazen) borstwering aan de achterzijde
- Het niet toegankelijk gedeelte te beplanten (type groendak)
- De glazen balustrades te vervangen of deze te voorzien van een minder transparante filter zodat de balustrade zichtbaar is voor vogels

Artikel 2

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

- Planten in 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.

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS

MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

LEEFMILIEU BRUSSEL

GEMEENTEBESTUUR

