

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 19/11/2024

7. Dossier PU-38839 - mp

AANVRAGER

Mijnheer Cornelius Claeys

PLAATS

JUBELFEESTLAAN 56

ONDERWERP

Verbouwing van een bestaand duplexappartement (verdiepingen +2 en +3) en een zolderverdieping naar 2 appartementen: 1 appartement (+2) en 1 duplex (+3 en +4) alsook de aanleg van een dakterras ter hoogte van de 4de verdieping

ZONE GBP

structureerende ruimten, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), typische woongebieden - Het goed bevindt zich in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) genaamd LEOPOLD II (PARTIE A)bv. du jubile) goedgekeurd bij Koninklijk besluit op 23/01/1992.-

OPENBAAR ONDERZOEK

van 29/10/2024 tot 12/11/2024 – geen opmerkingen

MOTIEVEN OO/OC

- Art. 126§11 Afwijking op een BBP

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

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 Cornelius Claeys** voor de verbouwing van een bestaand duplexappartement (verdiepingen +2 en +3) en een zolderverdieping naar 2 appartementen: 1 appartement (+2) en 1 duplex (+3 en +4) alsook de aanleg van een dakterras ter hoogte van de 4^{de} verdieping, **Jubelfeestlaan 56** ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **29/10/2024 tot 12/11/2024** en aan het advies van de overlegcommissie om volgende redenen:

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

- Art. 126§11 Afwijking op een BBP

Gezien het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp gevraagd op datum van **17/10/2024**;

Overwegende dat het goed gelegen is in structurerende ruimten, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), typische woongebieden volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013; dat het goed zich tevens bevindt in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) genaamd LEOPOLD II (PARTIE A) goedgekeurd bij Koninklijk besluit op 23/01/1992;

Overwegende dat de aanvraag handelt over de verbouwing van een bestaand duplexappartement (verdiepingen +2 en +3) en een zolderverdieping naar 2 appartementen: 1 appartement (+2) en 1 duplex (+3 en +4) alsook de aanleg van een dakterras ter hoogte van de 4^{de} verdieping ;

Overwegende dat het goed een appartementsgebouw met handelsruimte(apotheek) op het gelijkvloers betreft ; dat er wettelijk 2 wooneenheden zijn ingericht op de verdiepingen ; dat een appartement met 1 slaapkamer gevestigd is op +1 en een duplexappartement op +2/+3 ; dat er tevens een onbewoonde zolderruimte aanwezig is onder het zadeldak ; dat het gebouw een totale oppervlakte beslaat van 420m² ;

Overwegende dat de aanvraag zich afspeelt ter hoogte van +2/+3 en de zolderruimte; dat de onderliggende niveaus geen deel uitmaken van de aanvraag;

Overwegende dat het project het volume niet wijzigt;

Overwegende dat de aanvraag als doel heeft om de duplex +2/+3 en zolderverdieping om te vormen en op te delen in 2 aparte wooneenheden in de vorm van 1 appartement met 1slaapkamer op +1 en een duplex appartement met 3 slaapkamers ter hoogte van +3/zolder: dat het aantal appartementen in het gebouw met 1 wordt verhoogd en dus 3 appartementen in totaal telt ;

Overwegende dat de appartementen op kwalitatieve manier zijn ingericht met voldoende natuurlijke verlichting; dat de appartementen voldoen aan titel II van de GSV aangaande de woonbaarheidsnormen; dat het drie-kamerappartement tevens bijdraagt bovendien aan de behoefte van de gemeente aan grotere woningen.;

Overwegende dat er ook een dakterras wordt aangelegd op het pladak van de uitbouw ter hoogte van de zolderverdieping; dat dit terras plaatselijk iets verder komt dan de maximum opgelegde diepte van het BBP (15m) en van artikel 4, Titel I van de GSV; dat echter het bestaand volume reeds sterk aanwezig is ter hoogte van het binnengebied door de diepe bouwdiepte en dat een terras met balustrade de impact ten aanzien van de omgeving nog versterkt; dat anderzijds een terras een voelbare meerwaarde biedt aan de woonkwaliteit; dat het wenselijk is het terras iets in te korten ten einde de 15m niet te overschrijden;

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 ;

Overwegende dat de aanvraag geen aanpassingen doet aan de voorgevel met uitzondering van de 2 dakkapellen ; dat deze worden gerenoveerd in de bestaande stijl en dat de ramen worden vervangen door geanodiseerd aluminium ; dat ook de ramen in de voorgevel zonder vergunning werden vervangen door PVC ramen hetgeen niet wenselijk is qua duurzaamheid en uitzicht ; dat het bijgevolg noodzakelijk is de bestaande ramen op termijn te vervangen door houten exemplaren ; dat met het oog op een algemene samenhang het tevens wenselijk is de ramen ter hoogte van de dakkapel uit te voeren in hout en de oorspronkelijke indeling van de grote dakkapel te behouden (4delen ipv 3 delen); dat bijgevolg de plannen in dat opzicht ook dienen aangepast te worden ;

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, gevraagd op **17/10/2024**, na te komen en gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen :

- Het terras iets in te korten ten einde de maximumbouwdiepte van 15m niet te overschrijden.
- De ramen ter hoogte van de dakkapel te voorzien in hout en de bestaande indeling van de grote dakkapel te behouden (4 delen ipv 3 delen)
- De bestaande ramen op de verdiepingen ter hoogte van de voorgevel te voorzien in hout en de plannen in die zin aan te passen

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

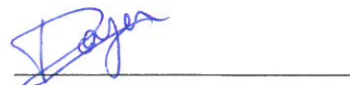
URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR



