

## ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 21/03/2023

### 7. Dossier PU-38385 - mp

AANVRAGER

**Mijnheer Gorges MANNA**

PLAATS

**BIRMINGHAMSTRAAT 81**

ONDERWERP

de regularisatie van de wijziging van het aantal slaapkamers in een appartementsblok met 9 woonegelegenheden, de installatie van een fietsberging op het gelijkvloers, de sluiting van het terras op de 1ste verdieping en de wijziging van de voorgevel

ZONE GBP

structureerende ruimten, gemengde gebieden - Het goed is opgenomen in het stadsvernieuwingscontract Weststation.

OPENBAAR ONDERZOEK

van 28/02/2023 tot 14/03/2023 – Geen opmerkingen

MOTIEVEN OO/OC

- 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)

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 Gorges MANNA** voor de regularisatie van de wijziging van het aantal slaapkamers in een appartementsblok met 9 woonegelegenheden, de installatie van een fietsberging op het gelijkvloers, de sluiting van het terras op de 1<sup>ste</sup> verdieping en de wijziging van de voorgevel, **Birminghamstraat 81**;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking **van 28/02/2023 tot 14/03/2023 alsook** 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)

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

Gezien het advies met voorwaarden van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp gevraagd op 16/02/2023;

Overwegende dat het goed gelegen is in **structureerende ruimten en gemengde gebieden** volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013 evenals in het Duurzaam wijkcontract Rondon Weststation (2018-2023);

Overwegende dat de aanvraag zich afspeelt in een appartementsblok met een bouwvolume van GV+4 met platdak; dat het bestaand gebouw wettelijk 9 woongelegenheden huisvest waaronder 8 1-slaapkamer appartementen en 1 2-slaapkamer appartement; dat het gebouw een totale oppervlakte beslaat van 801m<sup>2</sup>; dat het gebouw over 2 parkingplaatsen beschikt;

Overwegende dat de aanvraag handelt over de regularisatie van de wijziging van het aantal slaapkamers, de installatie van een fietsberging op het gelijkvloers, de sluiting van het terras op de 1<sup>ste</sup> verdieping en de wijziging van de voorgevel; dat het gebouw, na de werken, een totale oppervlakte beslaat van 815m<sup>2</sup> oftewel een verhoging van 14m<sup>2</sup> ondergaat;

Overwegende dat de inrichting van extra slaapkamers mogelijk is binnen het bestaand volume doordat de betreffende appartementen een bewoonbare oppervlakte beslaan van 88m<sup>2</sup> hetgeen zeer ruim is voor een 1-slaapkamerappartement; dat de oorspronkelijke keuken wordt ingericht als kinderslaapkamer van 11m<sup>2</sup> en de leefruimte wordt uitgerust met een keuken in een ruimte van 38m<sup>2</sup>; dat de aangepaste wooneenheden beantwoorden aan de bewoonbaarheidsnormen beschreven onder titel II van de GSV;

Overwegende dat de aanvraag tevens voorziet in de installatie van een fietsberging op het gelijkvloers; dat dit een positieve ingreep is en hierdoor de conformiteit van het gebouw verbeterd met betrekking tot artikel 17, titel II van de GSV, hetgeen wenselijk is gezien er een toename is van het totaal aantal slaapkamers; dat echter de inplanting van het fietslokaal, ter hoogte van de koer, niet optimaal is; dat de inname van de koer allerlei hinder (lawaaihinder, uitzicht,...) kan veroorzaken voor de slaapkamers die erop uitgeven; dat bijgevolg het fietslokaal elders binnen het gebouw dient te worden ondergebracht;

Overwegende dat het project is gelegen in gebied A op het vlak van de toegankelijkheid met het openbaar vervoer van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening ; dat de modal shift van de auto naar andere alternatieve vervoersmiddelen (fiets, trein, tram, bus, enz.) moet worden aangemoedigd om de gewestelijke doelstellingen inzake mobiliteit en vermindering van broeikasgassen te verwezenlijken ; dat de fiets één van deze alternatieven is en dat het gebruik ervan wordt vergemakkelijkt, met name door te voorzien in een voldoende aantal naar behoren uitgeruste en gemakkelijk toegankelijke fietsenstallingen; dat het bijgevolg mogelijk is om 1 van de 2 parkingplaatsen om te vormen tot fietslokaal; dat moet worden voorzien in de uitvoering van minimaal één stalplaats per kamer en dat moet worden gestreefd naar 2m<sup>2</sup> per fiets ;Overwegende dat het type van fietssteun niet op de plannen wordt vermeld en dat het moet worden gespecificeerd; (Aan de steun moeten het frame en het voorwiel van de fiets kunnen worden vastgemaakt. Wielklemsystemen zijn verboden);

Overwegende de inname van de koer afwijkt van artikel 13, titel I van de GSV en van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten); dat deze afwijkingen niet werden verantwoord in de uitlegnota en bijgevolg niet aanvaardbaar zijn; dat het gewestelijke beleid gericht is op de versterking van het groene netwerk en de bescherming en het herstel van de biodiversiteit ; gezien het belang van de bevordering van de biodiversiteit in de stad ; dat het bijgevolg noodzakelijk is om de koer ( gedeeltelijk) te ontharden en van groen beplanting te voorzien;

Overwegende dat het terras op de 1<sup>ste</sup> verdieping werd gesloten; dat echter de aanwezigheid van een buitenruimte de woonkwaliteit verhoogt; dat de het sluiten van het terras weinig meerwaarde biedt; dat het terras volgens de eigenaar werd gesloten omwille van een vochtprobleem; dat een vochtprobleem in principe ook op een andere manier kan worden opgelost zonder dat het terras daarvoor dient te verdwijnen; dat bijgevolg de sluiting niet wordt aanvaard;

Overwegende dat de aanvraag tevens de regularisatie van de voorgevel inhoudt qua vormgeving (ontbreken van hoekramen, niet doorlopende vensterbanken,..) en gevelmaterialen (rode ipv beige

baksteen); dat deze wijzigingen reeds werden doorgevoerd op het moment van oprichting van het gebouw in 1955; dat de huidige gevel zich correct integreert in de bestaande context en dat bijgevolg de wijzigingen aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat bijkomend, de deur op de hoek van het gebouw, niet conform de initiële plannen werd uitgevoerd en momenteel is van voorzien van een volhouten paneel; dat men vermoedelijk in 1955 opteerde voor een imitatie voordeur om de logica met de andere gebouwen op het kruispunt te volgen ondanks dat het plan van 1955 reeds achter deze voordeur geen inkomhal maar een woonruimte voorzag; dat de aanvrager bijgevolg de "imitatie" deur wenst te vervangen door een raam; Dat dit aanvaardbaar is;

Overwegende dat de ramen doorheen de tijd ook werden vervangen door pvc-ramen; dat de materiaalkeuze vanuit ecologisch standpunt niet optimaal is; dat daarbij de hoekramen op de verdiepingen weinig esthetisch zijn uitgevoerd en bijgevolg enigszins afbreuk doen aan de algemene esthetiek van het gebouw; Dat het bijgevolg wenselijk is bij een volgende vervanging van de ramen te opteren voor een meer duurzaam materiaal en te opteren voor rankere raamprofielen ter hoogte van de hoekramen;

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** 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 16/02/2023 na te komen en gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen :

- het fietslokaal ter hoogte van de koer weglaten en een van de twee garages om te vormen tot fietslokaal
- de veranda op de 1<sup>ste</sup> verdieping weglaten en het oorspronkelijk terras in zijn huidige staat herstellen
- de koer (gedeeltelijk) te ontharden en van groenbeplanting te voorzien

#### Artikel 2

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

- bij een volgende vervanging van de ramen te opteren voor een duurzamer materiaal dan PVC (eerder houten of aluminium ramen), alsook voor smallere profielen en gelijke onderverdelingen

*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

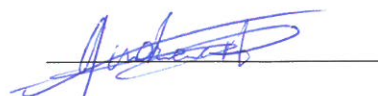
URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR



