

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-38464

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 21/03/2023

8. Dossier PU-38464 - mp

AANVRAGER

Mevrouw Katrien De Koster

PLAATS

SAMBERSTRAAT 21

ONDERWERP

de verbouwing van een duplex-appartement (-1/ GV) naar een triplex-appartement (-1/GV/+1) gelegen in een bestaande opbrengstwoning met 2 wooneenheden en de regularisatie van de PVC-ramen in de voorgevel gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), typische woongebieden -

ZONE GBP

/

OPENBAAR ONDERZOEK

MOTIEVEN OC

- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

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 Katrien De Koster** voor de verbouwing van een duplex-appartement (-1/ GV) naar een triplex-appartement (-1/GV/+1) gelegen in een bestaande opbrengstwoning met 2 wooneenheden en de regularisatie van de PVC-ramen in de voorgevel, **Samberstraat 21;**

Overwegende dat de aanvraag onderworpen wordt aan het advies van de overlegcommissie om volgende reden:

- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

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

Gezien de vergunning PU-33438 afgeleverd op 10/12/2004 met betrekking tot de wijziging van de tuingevel, oprichting van een bijgebouw op het niveau van de ondergrondse verdieping en het

gelijkvloers achteraan van een eengezinswoning ten einde er een duplexflat te creëren tussen deze 2 niveaus (-1/GV);

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

Overwegende dat de aanvraag zich afspeelt in een opbrengstwoning bestaande uit een bouwvolume van GV+2+hellenddak met ondergrondse verdieping en zolderruimte; dat het pand wettelijk 2 wooneenheden huisvest onder de vorm van 2 duplexen meerbepaald -1/GV en +1/+2 met een onbewoonde zolderverdieping; dat het gebouw een totale oppervlakte beslaat van 240m²;

Overwegende dat de aanvraag als doel heeft om de bestaande duplexwoning -1/GV uit te breiden naar de 1^{ste} verdieping en het geheel dus om te vormen tot een triplex; dat niet wordt geraakt aan het bestaand volume en het totaal aantal woningen (2) wordt behouden; dat volgens de uitlegnota weldra een aanvraag zal worden ingediend door de mede-eigenaar van de bovenste verdiepingen(+2/zolder) voor de herinrichting ervan;

Overwegende dat de betreffende uitbreiding toelaat om de bestaande wooneenheid van 2 extra slaapkamers te voorzien alsook van een nieuwe badkamer; dat de triplex over 4 slaapkamers zal beschikken, waaronder 1 gastenkamer; dat de wooneenheid beantwoordt aan de bewoonbaarheidsnormen van titel II van GSV; dat de creatie van woningen met meerdere slaapkamers positief is gezien hieraan een grote nood is in de gemeente; dat ook een nieuwe interne binnentrap zal worden gestoken zodat de triplex geheel onafhankelijk kan functioneren; dat de herinrichtingswerken de algemene woonkwaliteit verbeteren en dat deze voldoen aan Titel II van de GSV;

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 doorheen de tijd enkele ramen op de hogere verdiepingen werden vervangen door PVC ramen hetgeen afbreuk doet aan het oorspronkelijk esthetisch karakter van de gevel; dat volgens de ingediende plannen de PVC ramen werden behouden maar dat de architect tijdens de zitting laat weten dat de PVC ramen ondertussen opnieuw door houten ramen werden vervangen; dat de foto's die we mochten ontvangen dit bevestigen; dat echter de uitvoering gedeeltelijk te wensen overlaat gezien de verluchttingsroosters slechts aan één zijde van het raam zijn voorzien waardoor we een asymmetrisch raamgeheel krijgen en dit het evenwicht in de gevel verstoort; dat de raamstijlen breder en platter zijn dan de originele ramen; dat dit omwille van esthetisch oogpunt niet aanvaardbaar is en de ramen bijgevolg dienen te worden aangepast; dat de bestaande originele houten voordeur in iedergeval dient te worden behouden;

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

- het schrijnwerk in de voorgevel te voorzien in hout naar origineel model ten einde het esthetisch karakter van de woning in ere te herstellen. (onzichtbaar plaatsen van ventilatieroosters, boogvorm volgen, uitgewerkte stijlen voorzien,...)
- het schrijnwerk op de gevelplannen aan te passen

Artikel 2

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

- De originele houten voordeur te behouden en indien nodig te renoveren

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



