

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-38522

## ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 21/11/2023

### 6. Dossier PU-38522 - mp

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <u>AANVRAGER</u>          | <b>SYNCOPE REAL ESTATE - Mijnheer Tom VAN DEN DAELE</b>   |
| <u>PLAATS</u>             | <b>JUBELFEESTLAAN 180</b>   |
| <u>ONDERWERP</u>          | het vergroten van enkele raamopeningen in de achtergevel van een opbrengstwoning alsook het toevoegen van een terrasconstructie op de verdiepingen +1/+2/+3 van de achtergevel  |
| <u>ZONE GBP</u>           | structureerende ruimten, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), gemengde gebieden, op de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest |
| <u>OPENBAAR ONDERZOEK</u> | van 31/10/2023 tot 14/11/2023 – geen opmerkingen  |
| <u>MOTIEVEN OO/OC</u>     | - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)<br>- 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 **SYNCOPE REAL ESTATE** vertegenwoordigd door **Mijnheer Tom VAN DEN DAELE** voor het vergroten van enkele raamopeningen in de achtergevel van een opbrengstwoning alsook het toevoegen van een terrasconstructie op de verdiepingen +1/+2/+3 van de achtergevel, **Jubelfeestlaan 180**;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking **van 31/10/2023 tot 14/11/2023 en aan het advies van de overlegcommissie** om volgende redenen:

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

- de hoger bedoelde stedenbouwkundige verordeningen, met betrekking tot artikel 3 (minimum oppervlakte) en artikel 10 (natuurlijke verlichting), Titel II van de GSV

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

Gezien het **advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van gevraagd op 19/10/2023**;

Gezien de vergunning PU-13585 op datum van 11/07/1924 voor de oprichting van een ééngesinswoning;

Overwegende dat het goed gelegen is **in structurerende ruimten, in gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en gemengd gebied** volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013 alsook ingeschreven **op de inventaris van het bouwkundig erfgoed** van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;

Overwegende dat de aanvraag handelt over het vergroten van enkele raamopeningen in de achtergevel van een opbrengstwoning alsook over het toevoegen van een terrasconstructie op de verdiepingen +1/+2/+3 van de achtergevel;

Overwegende dat het initieel pand volgens PU-13585 een eengezinswoning betrof maar recente stedenbouwkundige inlichtingen in totaal 3 woningen erkent; dat het aantal wooneenheden behouden blijft op 3 en als volgt is opgedeeld: een 3 slpk-duplex (GV/+1), een 1 slpk-appartement (+2) en een 3 slpk-duplex (+3/+4) ;

Overwegende dat het project voorziet in een buitenruimte, in de vorm van een terras voor elke wooneenheid, hetgeen positief is en bijdraagt aan de levenskwaliteit van een woning; dat de terrasstructuur is opgebouwd uit stalen balken en kolommen die afsteunen op de bestaande fundering in de tuinzone ; dat deze structuur als het waren als een volume kan worden beschouwd en de maximale bouwdiepte overschrijdt en dus het project bijgevolg afwijkt van artikel 4, titel I van de GSV; dat de afwijking door de aanvrager wordt verantwoord om wille van het feit dat de maximale bouwdiepte slechts voor 15cm wordt overschreden; dat dit inderdaad het geval is maar dat de vorm van het perceel en zijn beperkte perceeldiepte alsook de omvang van de structuur een bijkomende druk leggen op het dichtbebouwd huizenblok en de eigen tuinzone; dat daarbij de aanleg van het terras ter hoogte van de onderste duplex de natuurlijke lichtinval naar de slaapkamers op het gelijkvloers bijna volkomen verhindert en dus de bewoonbaarheid wordt aangetast; dat deze duplex reeds toegang heeft tot de tuin/koer en dat het voorzien van een bijkomend terras dus maar beperkte meerwaarde biedt voor deze wooneenheid; dat we kunnen stellen dat de manier waarop de terrassen worden gerealiseerd niet optimaal is en niet aanvaardbaar; dat het voorzien van (hang)terrassen op +2 en +3 van geringere omvang eventueel mogelijk is;

Overwegende dat het voorzien van de terrassen tevens het vergroten van de ramen in de achtergevel inhoudt; dat echter gezien de omvang van de geplande werken het te betreuren valt dat men niet opteert voor het isoleren van de achtergevel:

Overwegende dat het perceel momenteel volledig ondoorlaatbaar is; dat de handelingen en werken het binnenterrein van huizenblokken aantasten en dat het project geen verbetering voorziet aangaande de groene, minerale, esthetische en landschapskwaliteit van het binnenterrein en dat ze de doorlaatbaarheid ervan niet bevordert hetgeen in tegenstrijd is met voorschrift 0.6 van het GBP;

Overwegende dat, ten aanzien van de vergunning PU-13585, meerdere wijzigingen zijn doorgevoerd aangaande de binneninrichting; dat deze werken in principe geen deel uitmaken van de aanvraag; dat

echter de betreffende wijzigingen enkel mochten uitgevoerd worden zonder voorafgaande vergunning indien ze geen oplossing van een stabiliteitsprobleem inhouden en/of voor zover ze niet afwijken van de heersende stedenbouwkundige voorschriften; dat dit niet het geval is: dat onder andere de slaapkamers ter hoogte van de ondergrondse verdieping en de zolder niet beschikken over voldoende natuurlijke verlichting noch over de opgelegde minimumoppervlakte; dat de wooneenheden bijgevolg afwijken van artikel 3 (minimum oppervlakte) en 10 (natuurlijke verlichting) , Titel II van de GSV en, indien de wijziging reeds voor het in werking treden van de GSV zouden zijn uitgevoerd, deze qua natuurlijke verlichting ook afwijken van de bouwverordening van de Brussels Agglomeratie van maart 1975;

Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en dat het zich bevindt op de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; dat er bijgevolg uitzonderlijke aandacht dient te worden besteed aan de voorgevel; dat de voorgevel is opgetrokken in metselwerk en het schrijnwerk in hout is uitgevoerd; dat de gevel sierlijke ornamenten bevat rondom de ramen en onder het balkon; dat de bestaande gevel volgens de uitlegnota volledig ongewijzigd blijft; dat de gevelornamenten boven en onderaan de erker en de kroonlijst echter in slechte staat verkeren; dat uit de uitlegnota niet blijkt dat de gevel wordt gerenoveerd; dat het van groot belang is om de gevel in ere te herstellen; dat de plannen van de voorgevel bij een volgende indiening meer gedetailleerd moeten worden qua materiaal, de onderverdeling van de ramen/deur en de sierelementen ; dat het tevens wenselijk is om een fotoreportage van de binneninrichting te bezorgen ;

Overwegende dat omwille van bovenvermelde redenen het project niet beantwoordt aan de goede aanleg van de plaats;

BESLIST:

Onverminderd de adviezen in te winnen bij de bevoegde autoriteiten, een **UNANIEM ONGUNSTIG ADVIES** uit te brengen op het project

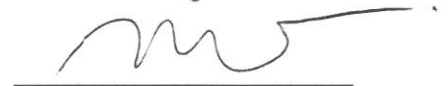
AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



LEEFMILIEU BRUSSEL

Absent

GEMEENTEBESTUUR

