

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-38594

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

### 7. Dossier PU-38594 - mp

AANVRAGER

**Mijnheer Klaas Decorte en Mevrouw Katrien Roebben**

PLAATS

**OPZICHTERSTRAAT 111 - 113**

ONDERWERP

de verbouwing van de woongelegenheden, gelegen ter hoogte van nr 111, met wijziging van het dakvolume en de voorgevel

ZONE GBP

gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), gemengde gebieden - Het goed bevindt zich in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) genaamd LEOPOLD II (PARTIE B) -RUE DE RIBAUCCOURT goedgekeurd bij Koninklijk besluit op 23/01/1992

OPENBAAR ONDERZOEK

van 31/10/2023 tot 14/11/2023 – geen opmerkingen

MOTIEVEN OO/OC

- afwijking op art.5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel)

- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)

- Art. 126§11 Afwijking op een BBP

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 Klaas Decorte en Mevrouw Katrien Roebben** voor de verbouwing van de woongelegenheden, gelegen ter hoogte van nr 111, met wijziging van het dakvolume en de voorgevel, **Opzichterstraat 111 - 113**;

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.5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel)

- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)

- Art. 126§11 Afwijking op een BBP

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van:

- het hoger bedoelde bestemmingsplan, met betrekking tot (dakvorm en de voorgevel hoogte );
- de hoger bedoelde stedenbouwkundige verordeningen, met betrekking tot artikel 4 (plafondhoogte) en artikel 10 ( natuurlijke verlichting) van 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 gevraagd op **19/10/223**;

Overwegende dat het goed gelegen is **in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en gemengd gebied** volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013 evenals binnen de grenzen van **het bijzonder bestemmingsplan (BBP) genaamd "LEOPOLD II (PARTIE B)"** goedgekeurd bij Koninklijk besluit op 23/01/1992;

Overwegende dat het **project handelt over** de verbouwing van de woongelegenheden, gelegen ter hoogte van nr 111, met wijziging van het dakvolume en de voorgevel;

Overwegende dat het goed een **bestaand woongebouw** aan de straatzijde betreft bestaande uit een GVL+2/3+D met daarachter een gelijkvloerse bedrijfshal over de volledige diepte van het perceel; dat op de verdiepingen van het gebouw aan de straatzijde zich twee wooneenheden met een ingang ter hoogte van n°113 bevinden; dat de aanvraag enkel betrekking heeft op de woning die zich bevindt in het rechterdeel (n°111);

Overwegende dat de betreffende woning een bovengrondse vloeroppervlakte beslaat van 277m<sup>2</sup>;

Overwegende dat het bestaand hellend dak volledig wordt afgebroken en wordt vervangen door een atypisch dakvolume; dat het achteruitspringend dakvolume is opgebouwd uit meerdere dakvlakken met verschillende hellingsgraden en voorzien van terras aan de voorzijde; dat het nieuw dakvolume afwijkt van de voorschriften van het BBP meerbepaald dat het type dak niet beantwoordt aan het opgelegd type, dat één van de dakvlakken zich onder de minimum hellingsgraad van 30° bevindt; dat de nok is ingeplant op meer dan 6m achter de bouwlijn en dat de dakkapel aan de achterzijde onvoldoende afstand bewaart ten opzichte van de perceelgrens;

Overwegende dat de bestaande gevel boven de dakgoot verder wordt opgetrokken en voorzien van een metalen balustrade; dat hierdoor de maximum opgelegde hoogte van 14m (+50cm) niet wordt gerespecteerd; dat ook de toelaatbare gevelhoogte aan de achterzijde tevens ruimschoots wordt overschreden; dat het volume zich niet op harmonieuze wijze integreert in de bestaande context ; dat de uitbreiding tevens afwijkt van artikel 5( hoogte) en 6( dak) van Titel I van de GSV aangezien de balustrade ter hoogte van de voorgevel en het nieuw dakvolume het hoogste referentiepunt overstijgt ; dat de afwijkingen niet worden gemotiveerd en dus niet aanvaardbaar zijn:

Overwegende dat na de werken het project een oppervlakte beslaat van 289m<sup>2</sup> hetgeen een geringe stijging (12m<sup>2</sup>) van de oppervlakte met zich meebrengt; dat de woning een grondige verbouwing kent maar als eengezinswoning bestemd blijft hetgeen positief is gezien dit type woning tegemoetkomt aan de heersende nood van de gemeente;

Overwegend dat het project grote structurele werken voorziet binnen het gebouw waardoor de bestaande structuur van het pand sterk wordt gewijzigd; dat bestaande trappen worden verplaatst en de vide op de 3<sup>de</sup> verdieping wordt gedicht ; dat ook bestaande muren gedeeltelijk worden afgebroken en nieuwe wanden worden geplaatst; dat deze werken een vlottere en meer logische circulatie beogen ; dat het dakverdieping wordt uitgebreid en voorzien van een terras; dat het echter te betreuren valt dat de ingrepen geen rekening houden met de bestaande 19de-eeuwse typologie van de woning;

Overwegende dat het project afwijkt van de woonbaarheidsnormen van titel II van de GSV aangaande de artikels 4 (plafondhoogte) en 10 (natuurlijke verlichting); dat de slaapkamer aan de achterzijde op de 3<sup>de</sup> verdieping over onvoldoende lichtinval beschikt en dat de plafondhoogte van de 3de verdieping slechts 2,41m bedraagt ondanks de grote wijzigingen die werden aangebracht aan dit niveau; dat inderdaad de algemene bestaande plafondhoogte van de 3<sup>de</sup> verdieping slechts 2,37m bedroeg maar dat het plafond van de grote slaapkamer(20m<sup>2</sup>) doorliep tot in de nok en dus over een dubbel hoogte beschikte; dat de situatie dus ten opzichte van de bestaande toestand niet is verbeterd; dat de afwijkingen niet werden verantwoord en dus niet aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat er een terras is ingericht ter hoogte van de 2<sup>de</sup> verdieping; dat de uitlegnota vermeld dat deze wordt voorzien van een borstwering maar zo niet is weergegeven op de plannen;  
Overwegende dat er tevens een terras wordt aangelegd op +4; dat over het algemeen het voorzien van buitenruimte de leefbaarheid van een woning bevordert;

Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en is aangeduid als klasse 3 volgens het bijzonder bestemmingsplan; dat er bijgevolg uitzonderlijke aandacht dient te worden besteed aan de gevels;  
Overwegende dat het goed zich bevindt in een straat met vele bijzondere gebouwen met erfgoedwaarde in neoklassieke stijl; dat het wenselijk is dit homogeen geheel te behouden;  
Overwegende dat er aan de voorzijde, over de ganse breedte, een terras met balustrade wordt voorzien en dat op 2,7m achter de bouwlijn een atypisch dak wordt opgetrokken; dat dit echter de bestaande typologie van de woning ernstig aantast; dat deze ingreep een precedent zou kunnen betekenen voor gelijkaardige ingrepen in de straat waardoor het esthetisch/homogeen aanblik van het straatbeeld kan worden geschonden;

Overwegende dat het project niet voorstelt om de gevel, met erfgoedwaarde klasse 3 in ere te herstellen; dat volgens het BBP de gevels zodanig moeten worden opgevat dat het karakter van de traditionele gevelwand wordt gerespecteerd; dat zowel de dakvorm als het materiaal in leien contrasteert met het initieel karakter van de woning zelf en zijn bestaande context; dat ook de PVC ramen en de banale( niet originele) dakgoot wordt behouden; dat de toegangspoort, in slechte staat, op het gelijkvloers volgens de uitlegnota geen deel uitmaakt van de vergunning en dus onveranderd blijft; dat bijgevolg het uitzicht van de gevel niet beantwoordt aan de aanbevelingen van het BBP;

Overwegende dat omwille van de bovenvermelde redenen het project de goede aanleg van de plaats in gedrang brengt;

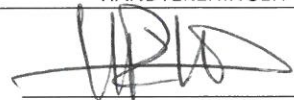
**BESLIST:**

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

