

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 25/06/2024

5. Dossier PU-38760 - mp

<u>AANVRAGER</u>	Mijnheer Ronald Cruzé
<u>PLAATS</u>	BEVRIJDERSSQUARE 7
<u>ONDERWERP</u>	verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning door het toevoegen van een dakverdieping met terras alsook het vernieuwen van het buitenschrijnwerk
<u>ZONE GBP</u>	structurerende ruimten, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), typische woongebieden - van 04/06/2024 tot 18/06/2024 – 1 brief met opmerkingen
<u>OPENBAAR ONDERZOEK</u>	- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
<u>MOTIEVEN OO/OC</u>	- afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) - 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 vertegenwoordigd **door Mijnheer Ronald Cruzé** voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning door het toevoegen van een dakverdieping met terras alsook het vernieuwen van het buitenschrijnwerk, **Bevrijderssquare 7** ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **04/06/2024 tot 18/06/2024** om volgende redenen:

- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
- afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)

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

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

Overwegende dat **1 brief met opmerkingen werd ingediend** naar aanleiding van het openbaar onderzoek ; dat de opmerkingen handelen over de impact van de verhoging, specifiek het verlies van zonlicht voor het achterliggend gebouw en de tuinen van de rechter burens; dat daarnaast bezorgdheid geuit is over de wijziging van de gevelprofielen van het plein, waardoor de harmonie verstoord zou kunnen worden ;

Overwegende dat de aanvraag niet is onderworpen aan het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp gezien het een ééngezinswoning;

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

Overwegende dat de huidige eensgezinswoning bestaat uit een gelijkvloers met 2 verdiepingen en een klein koertje van 4.5m² ; dat de bestaande woning een oppervlakte beslaat van 223m²; dat de huidige woning kamt met een tekort aan zonlicht;

Overwegende dat de aanvraag handelt over het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning door het toevoegen van een dakverdieping met terras en dat de aanvraag volgende werken omvat :

- toevoegen van een dakvolume met terras
- verlagen van het raam van de eetkamer, ter hoogte van de achtergevel
- wijziging van de onderverdeling van het schrijnwerk

Overwegende dat de werken als doel hebben om meer licht binnen te brengen in de woning en een zuidgeoriënteerde buitenruimte te creëren: dat de woning na de werken een oppervlakte beslaat van 248m² hetgeen een toename van 25m² betekent; dat de woning na de werken bestemd blijft als eengezinswoning; dat het project beantwoordt aan titel II van de GSV; dat de ingrepen de leefbaarheid van de woning aanzienlijk verbeteren;

Overwegende dat de toevoeging van de dakverdieping afwijkt van Titel I, art. 6 van de GSV doordat de nieuwe uitbouw de maximumhoogte ten aanzien van de rechterbuur plaatselijk met 40 cm overstijgt; dat de woning echter grenst aan een aanzienlijk hoger hoekgebouw en dat de gemiddelde bouwhoogte van de straat hoger is dan het gabarit van de bestaande woning; dat de rechterbuur nauwelijks of geen hinder ondervindt van de uitbreiding; dat door te opteren voor een hellende dakvorm, de impact naar de straat als naar de achterliggende buur tot een minimum wordt beperkt; dat naar aanleiding van de reactie over het verlies van zonlicht de commissie oordeelt dat de impact toelaatbaar is daar het verlies van zonlicht zich beperkt tot de bovenste verdieping van het achterliggende bijgebouw en een stukje tuin en dit verlies voornamelijk optreedt tijdens de winter maanden waardoor de praktische impact op de dagelijkse leefbaarheid beperkt blijft; dat verminderde zonlichttoetreding niet uitsluitend te wijten is aan de nieuwe dakverdieping, maar grotendeels veroorzaakt wordt door het bestaande hoekgebouw en de omvang van de omliggende gebouwen in het binnengebied; dat gezien deze factoren, in combinatie met de voordelen van de geplande uitbouw voor de betrokken woning, de afwijking derhalve als aanvaardbaar is;

Overwegende dat het project afwijking Titel I, art 13 van de GSV gezien het project geen verbetering voorstelt van de doorlaatbaarheid van het perceel dat volledig ondoorlaatbaar is; dat het behoud van de koer aanvaardbaar is gezien de beperkte oppervlakte en zijn noord gerichte oriëntatie;

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 tevens de wijziging van de onderverdeling van het schrijnwerk inhoudt meerbepaald:

- de wijziging van de onderverdeling van de ramen
- het voorzien van lichtdoorlatend deel in de voordeur

Overwegende dat deze wijzigingen als doel hebben om meer licht in de woning te brengen; dat de voorgestelde wijziging aan het schrijnwerk een harmonieus en frisse gevel oplevert; dat het echter wenselijk is te opteren voor een minder donkere kleur zodat de details meer tot hun recht komen; dat in het kader van het behoud van de typologie van de woning het tevens wenselijk is om de onderverdeling van het raam van het gelijkvloers aan de bovenzijde te voorzien;

Overwegende dat het nieuwe hellende dakvolume zich correct inpast in de bestaande context en het aanzicht van het plein in geen geval aantast; dat het echter van belang is om zoveel mogelijk de bestaande karakteristieken van de woning te behouden en de bovenste dakrand te bewaren; dat het geheel evenwichtiger zou zijn door het dakoppervlak iets meer te sluiten door een kleine terugloop te voorzien aan de nok en de linkerzijde; dat het bijgevolg noodzakelijk is het dakvolume in deze zin aan te passen.

Overwegende dat omwille van bovenvermelde redenen het project nog moet worden aangepast ten einde aan de goede aanleg van de plaats te beantwoorden;

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

Gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen :

- opteren voor een minder donkere kleur voor het schrijnwerk en al het schrijnwerk van de voorgevel in dezelfde kleur te voorzien
- de onderverdeling van het raam op het gelijkvloers bovenaan te voorzien
- het dakvolume aan te passen met behoud van de bestaande bovenste dakrand en het dakoppervlakte iets meer te sluiten door een kleine terugloop te voorzien aan de nok en de linkerzijde

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.

De afwijkingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen betreffende :

Titel I, art. 13 – behoud van een doorlaatbare oppervlakte

Titel I, art. 6 – dak - hoogte

Zijn aanvaard voor de hierboven vernoemde motieven.

AFGEVAARDIGDEN

URBAN BRUSSELS

MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN


LEEFMILIEU BRUSSEL

GEMEENTEBESTUUR

HANDTEKENINGEN

Nicolas
Pauwels
(Signature)

Signé numériquement par
Nicolas Pauwels (Signature)
ND : C=BE, SN=Pauwels,
G=Nicolas Georges,
SERIALNUMBER=760723309
64, CN=Nicolas Pauwels
(Signature)


Nico
Deswaef



