

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 27/05/2025

13. Dossier PU-38982 - mp

<u>AANVRAGER</u>	Mijnheer Lucas en Mevrouw Vanuytsel
<u>PLAATS</u>	WISSENSTRAAT 34
<u>ONDERWERP</u>	de renovatie en uitbreiding van een bestaande eengezinswoning, met toevoeging van een dakvolume met luifel, ophoging van de gemeenschappelijke muur, en inrichting van een terras op het bestaande platdak alsook de regularisatie voor het overdekken van de koer over alle verdiepingen
<u>ZONE GBP</u>	typische woongebieden, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) - Het goed is op de inventaris ingeschreven
<u>OPENBAAR ONDERZOEK</u>	van 07/05/2025 tot 21/05/2025 – geen opmerkingen
<u>MOTIEVEN OO/OC</u>	- 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 van een mandelig bouwwerk) - toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten) - toepassing van art. 207 §3 van het BWRO (goed in de inventaris)

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 Lucas en Mevrouw Vanuytsel** voor de renovatie en uitbreiding van een bestaande eengezinswoning, met toevoeging van een dakvolume met luifel, ophoging van de gemeenschappelijke muur, en inrichting van een terras op het bestaande platdak alsook de regularisatie voor het overdekken van de koer over alle verdiepingen, **Wissenstraat 34** ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **07/05/2025 tot 21/05/2025** en aan het 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 van een mandelig bouwwerk)
- toepassing van art. 207 §3 van het BWRO (goed in de inventaris)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

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

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

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een gebouw in art-decostijl, bestaande uit een gelijkvloers met 2 verdiepingen en een platdak; dat dit goed bestemd is als ééngesinswoning met bijhorende kantoorruimte op het gelijkvloers; dat dit pand ook een garage bevat; dat het goed een totale oppervlakte beslaat van 227m²;

Overwegende dat de aanvraag handelt over de renovatie en uitbreiding van een bestaande ééngesinswoning, met de toevoeging van een dakvolume met luifel, ophoging van de gemeenschappelijke muur, de inrichting van een terras op het bestaande plat dak, alsook de regularisatie voor het overdekken van de koer over alle verdiepingen: dat het gebouw na de werken een oppervlakte beslaat van 245m²;

Overwegende dat volgens de plannen van de laatste vergunde toestand een kleine koer achter de garage aanwezig is; dat deze koer momenteel volledig is dichtgebouwd over alle verdiepingen; dat de exacte datum hiervan echter niet gekend is en dat vermoed wordt dat deze uitbreiding in de jaren '60 is gebeurd; dat deze ingreep weinig tot geen impact heeft op de naastliggende buur; dat het een hoekgebouw betreft en de maximum ¾ diepte regel beschreven onder art. 4, Titel I, van de GSV niet van toepassing is; dat de koer van 4m² daarbij beperkte meerwaarde biedt voor het gebouw zelf; dat de regularisatie bijgevolg kan worden aanvaard;

Overwegende dat er in de badkamer op +2 een raam aanwezig is ter hoogte van de scheidingsmuur (gemeenschappelijke muur volgens plan); dat in geval van een gemeenschappelijke muur geen openingen mogen worden gemaakt zonder voorafgaandelijke toestemming van de buur; dat bij en niet-gemene muur op de verdiepingen enkel lichten mogen worden voorzien op 1m90 boven de afgewerkte vloer; dat in het geval van een gemeenschappelijke muur een schriftelijke toestemming dient te worden bekomen;

Overwegende dat het platte dak wordt ingericht als terras, dat het voorzien van een dakterras voor een grote eengezinswoning zonder buitenruimte de levenskwaliteit merkbaar kan verbeteren en dus een voelbare meerwaarde biedt;

Overwegende dat het terras toegankelijk is via een nieuw dakvolume met een oppervlakte van 18m² en waarin een traphal en keukenruimte zijn ondergebracht; dat de aanvraag tevens voorziet in het verhogen van de schoorsteen;

Overwegend dat het nieuwe volume, samen met de verhoging van de schoorsteen, leidt tot een verhoging van de scheidingsmuur met meer dan drie meter ten opzichte van de aanpalende linkerbuur; dat het project daarmee afwijkt van artikel 5 (gevel) en 6 (dak), Titel I van het GSV; dat deze afwijking door de aanvrager wordt verantwoord op basis van de uitzonderlijk beperkte hoogte van de linkerbuur en het feit dat andere gebouwen in de straat gemiddeld aanzienlijk hoger zijn; dat de verhoging geen

zonlicht wegneemt ten aanzien van de 2 aangrenzende burens en dat de ophoging nauwelijks zichtbaar is vanaf de openbare weg;

Overwegende echter dat de verhoging van de gemeenschappelijke muur, ondanks de gunstige noord-oriëntatie, een nadelige impact heeft op de linkerbuur gezien dit leidt tot verlies van licht en lucht en een gevoel van insluiting veroorzaakt, wat stedenbouwkundig niet wenselijk is; dat de inplanting of de omvang van het nieuwe volume bijgevolg herzien dient te worden; dat het niet (of slechts gedeeltelijk) ophogen van de gemeenschappelijke muur als bijkomend voordeel heeft dat het nieuw terras meer zonlicht zal ontvangen;

Overwegende dat anderzijds bij herpositionering van het volume (zoals hoger gevraagd) de zichtbaarheid ten opzichte van de openbare weg waarschijnlijk toeneemt; dat, gelet op de erfgoedwaarde van het pand, het nieuwe dakvolume zorgvuldig dient te worden geïntegreerd in de bestaande context, met aandacht voor een gepaste wisselwerking met het architecturaal karakter van het bestaande gebouw;

Overwegende dat het project ook voorziet in plantenbakken als balustrade ter hoogte van de dakrand aan de straatzijde, en dat deze zichtbaar zijn vanaf de openbare weg; dat de bestaande dakrand een karakteristiek element is van het gebouw; dat het daarom aangewezen is om de balustrade minstens één meter terug te plaatsen, zodat de visuele impact beperkt blijft en het gevelbeeld gerespecteerd wordt;

Overwegende dat de aanvraag tevens betrekking heeft op de binneninrichting; dat het nieuwe plan voldoet aan de bewoonbaarheidsnormen van Titel II van de GSV; dat de bestemming als eengezinswoning wordt behouden hetgeen positief is; dat de woning beschikt over ruime plaatsen met voldoende lichtinval en dat de herinrichting gebeurt met respect voor de bestaande structuur;

Overwegende dat het perceel volledig is verhard en bijgevolg ondoorlaatbaar; dat de aanleg van een groendak, aangevuld met plantenbakken een positieve ingreep vormt met het oog op duurzaam waterbeheer en vergroting van biodiversiteit;

Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde, of bestemd is voor stadsverfraaiing (GCHEWS), en dat er daarom uitzonderlijke aandacht dient te worden besteed aan de gevels; dat het goed is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Gewest;

Overwegende dat het goed een mooie en typische art-deco-gevel bevat, en dat de fotoreportage aantoont dat er zich in het interieur nog waardevolle elementen van erfgoedwaarde bevinden (zoals deuren, een schouw en wandbekleding in gekleurde geëmailleerde tegels);

Overwegende dat, gezien de erfgoedwaarde van het pand, het belangrijk is het erfgoed zo zorgvuldig mogelijk te bewaren en in ere te herstellen, en dat bij de uitvoering van de werken bijzondere aandacht moet worden besteed aan een respectvolle omgang met de originele materialen en details;

Overwegende dat de aanvrager in de toelichtingsnota vermeldt dat hij op termijn zal voorzien in de renovatie van de historische gevel, met behoud van de oorspronkelijke materialen; dat de dakgoot zich inderdaad momenteel in minder goede staat bevindt en de gevel barsten vertoont;

Overwegende dat uit foto's ook blijkt dat de oorspronkelijke witgeschilderde houten ramen met glas-in-lood tussen 2009 en 2013 zijn vervangen; dat deze zijn vervangen door eenvoudigere raamelementen in onbeschilderd merantihout en dat de glas-in-loodramen zijn weggelaten, hetgeen zeer te betreuren valt; dat de aanvrager tijdens de zitting meldt dat hij de glas-in-loodramen op termijn wil reconstrueren, maar dat hij momenteel nog op zoek is naar de exacte tekening en uitvoering van de originele glasramen; dat het in ieder geval wenselijk is de glasramen te reconstrueren en de plannen in die zin aan te passen;

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 ;

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 :

- de inplanting van het nieuwe dakvolume herzien(en de omvang eventueel reduceren) ten einde de verhoging van de gemeenschappelijke muur achteraan te beperken
- het nieuwe dakvolume op een zorgvuldige manier integreren in de bestaande context, met een uitstraling die harmonieert met de art-decostijl van het bestaande gebouw
- de plantenbakken op de dakrand minstens 1m achteruit te plaatsen om de visuele impact te beperken
- de glasramen op termijn reconstrueren en deze bijgevolg op de plannen "nieuwe toestand" behouden

Artikel 2

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

- kiezen voor inheemse beplanting
- in het geval van een gemeenschappelijke muur, een schriftelijke toestemming bekomen voor de aanwezigheid van het badkamerraam
- de erfgoedwaarde van het gebouw (art-decostijl) maximaal respecteren en in ere herstellen (gevel en waardevolle elementen in het interieur) en bij de uitvoering van werken bijzondere aandacht te besteden aan een respectvolle omgang met de originele materialen en details

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. 5 – hoogte van de gevel

Titel I, art. 6– dakhoogte

Zijn aanvaard voor de hierboven vernoemde motieven.

AFGEVAARDIGDEN

URBAN BRUSSELS

MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

LEEFMILIEU BRUSSEL

GEMEENTEBESTUUR

HANDTEKENINGEN

Margaux

Marquézy



Elise
Darchambeau
(Signature)

Signature
numérique de

Margaux
Marquézy
Nico

Deswaef

Digitally signed by
Elise Darchambeau
(Signature)

 