

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-38681

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 26/03/2024

5. Dossier PU-38681 - mp

AANVRAGER

Mijnheer Loïc Desiron

PLAATS

GULDEN BODEMSTRAAT 7

ONDERWERP

het verbouwen van een ééngesinswoning met uitbreiding van het gelijkvloers, de afbraak van een bijbouw in overtreding en de wijziging van de voorgevel

ZONE GBP

woongebieden met residentieel karakter, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) – het goed is ingeschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Gewest.

OPENBAAR ONDERZOEK

van 05/03/2024 tot 19/03/2024 – geen opmerkingen

MOTIEVEN OO/OC

- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)
- toepassing van art. 207 §1. al4 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 Loïc Desiron** voor het verbouwen van een ééngesinswoning met uitbreiding van het gelijkvloers, de afbraak van een bijbouw in overtreding en de wijziging van de voorgevel, **Gulden Bodemstraat 7**;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking **van 05/03/2024 tot 19/03/2024 alsook** 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 bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)
- toepassing van art. 207 §1. al4 van het BWRO (goed in de inventaris)

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

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

Gezien de vergunning PU-14373 afgeleverd op 28/05/1926 voor de opbouw van eengezinswoningen.
Gezien de vergunning PU-21348 afgeleverd op 14/04/1939 voor de plaatsing van een glazen afdak ;

Overwegende dat het goed gelegen is in **woongebieden met residentieel karakter, gebieden 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 Gewest.

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het verbouwen van een ééngesinswoning met uitbreiding van het gelijkvloers, de afbraak van een bijbouw in overtreding en de wijziging van de voorgevel ;

Overwegende dat dat het pand bestaat uit een gelijkvloers en een eerste verdieping met hellend dak; dat wettelijk een kleine aanbouw(toilet) met afdak aanwezig was maar dat deze met de jaren, zonder wettelijke vergunning, is omgevormd tot een volwaardige aanbouw; dat het goed wettelijk is bestemd als ééngesinswoning en een oppervlakte beslaat van 75m²;

Overwegende dat de werken voorzien in de afbraak van de onvergonde constructie en de wederopbouw van een gelijkvloerse aanbouw over de volledige breedte van het perceel; dat de achtergevel de "wettelijke" diepte van beide burens overschrijdt en dus afwijkt van artikel 4, titel I, van de GSV; dat de impact hiervan ten opzichte van de burens beperkt is;

Overwegende dat er tevens een glazenafdak met paalstructuur is voorzien achter de uitbreiding; dat deze qua diepte en hoogte boven beide burens uitsteekt; dat gezien de beperkte perceelsdiepte van de rechterbuur deze structuur een aanzienlijke impact heeft op de lichtinval; dat gezien de noordwest oriëntatie van de achtergevel deze luifel maar beperkte meerwaarde biedt; dat bijgevolg deze structuur dient te worden weggelaten;

Overwegende dat de woonoppervlakte met 20m² wordt uitgebreid hetgeen de totale vloeroppervlakte op 91m² brengt; dat inderdaad de bestaande vloeroppervlakte zeer beperkt is en dat een uitbreiding van het gelijkvloers een opmerkelijke meerwaarde kan bieden voor deze woning; dat er meerdere woningen in deze wijk een uitbreiding hebben gerealiseerd; dat de aanpassingen beantwoorden aan titel II van de GSV aangaande de woonbaarheidsnormen;

Overwegende dat de aanbouw wordt gerealiseerd in isolatie met houtafwerking; dat ook de 1^{ste} verdieping wordt bedekt met een buitenisolatie; dat de isolatie afgewerkt wordt met geborgen hout.;

Overwegende dat het dak wordt voorzien van een groendak hetgeen zowel vanuit ecologisch als esthetisch uitzicht positief is;

Overwegende, tot slot, dat de aanvrager van plan is de gevel te renoveren; dat het pand zich in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) zone bevindt en is opgenomen in de inventaris van het architectonisch erfgoed, omdat het deel uitmaakt van het opmerkelijke ensemble "tuinwijk Gulden Bodem van Architect Saulnier "; dat bijgevolg bijzondere aandacht moet worden besteed aan de gevels;

Overwegende dat de huidige ramen niet overeenkomen met de oorspronkelijke indeling en materiaal en dat er een rolluikkasten in opbouw aanwezig is ter hoogte van de ramen in de voorgevel;

Overwegende dat de aanvrager de intentie heeft om de voorgevel te renoveren en terug in ere te herstellen; dat het project voorziet om de bestaande ramen te vervangen door nieuwe houten ramen en dat de rolluikkasten wordt gedemonteerd; dat de indeling van de nieuwe ramen echter wel verschillen van de oorspronkelijke indeling maar gebaseerd zijn op de indeling van het recent gerenoveerd hoekgebouw van de slrb- bhhm.brussels; dat dit toelaat om een homogeniteit te creëren in de wijk; dat de dakrand van de dakkapel in zink wordt voorzien maar dat het wenselijk is om dit in hout uit te voeren ten einde zo dichtmogelijk aan te leunen bij de originele uitvoering; Overwegende dat het plan geen informatie verschaft over de voordeur; dat gezien de erfgoedwaarde van de gevel het belangrijk is dat tevens de voordeur terug in ere wordt hersteld; dat bijgevolg de voordeur vervangen dient te worden door een houten voordeur naar model van het recent gerenoveerd hoekgebouw van de slrb- bhhm.brussels;

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

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

- de structuur met dak in glas en hout, achter de aanbouw, weg laten
- de voordeur vervangen door een houten voordeur naar model van het recent gerenoveerd hoekgebouw van de slrb- bhhm.brussel
- de dakrand van de dakkapel uit te voeren in hout in plaats van in zink

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. 4 – bouwdiepte

Zijn aanvaard voor de hierboven vernoemde motieven.

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

 Nico
Deswaef

LEEFMILIEU BRUSSEL

GEMEENTEBESTUUR



