

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 28/05/2024

7. Dossier PU-38711 – mp

<u>AANVRAGER</u>	TADAA VBR - Mevrouw Anne VAN HOUT
<u>PLAATS</u>	PAALSTRAAT 39
<u>ONDERWERP</u>	de uitbreiding van volume en de bestemmingswijziging van een bestaand atelier(GV) naar een opbrengstwoning (GV+3) bestaande uit een duplex met 30m ² kantoorruimte (GV/+1) en een duplex appartement(+2/+3) alsook de aanleg van een tuin.
<u>ZONE GBP</u>	typische woongebieden, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS)
<u>OPENBAAR ONDERZOEK</u>	van 07/05/2024 tot 21/05/2024 – 1 brieven waarvan 1 vraag om gehoord te worden
<u>MOTIEVEN OO/OC</u>	<ul style="list-style-type: none">- afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) -- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)- toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) (voorgevel)- toepassing van art. 237 van het BWRO (vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen))- 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 **TADAA VBR** vertegenwoordigd door **Mevrouw Anne VAN HOUT** voor de uitbreiding van volume en de bestemmingswijziging van een bestaand atelier (GV) naar een opbrengstwoning (GV+3) bestaande uit een duplex met 30m² kantoorruimte (GV/+1) en een duplex appartement (+2/+3) alsook de aanleg van een tuin, **Paalstraat 39** ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **07/05/2024 tot 21/05/2024** alsook aan het advies van de overlegcommissie om volgende redenen:

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken- voorgevel)
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- toepassing van art. 237 van het BWRO (vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen))
- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van:

- de hoger bedoelde stedenbouwkundige verordeningen met betrekking tot Titel II, artikel 17 gemeenschappelijk lokaal tweewielers en fietsenberging ;

Overwegende dat **1 brief met opmerkingen werd ingediend waarvan 1 vraag om gehoord te worden** naar aanleiding van het openbaar onderzoek; dat de opmerkingen handelen over de verhoging van de gemeenschappelijke muur en de evacuatie van het regenwater en het afvalwater;

Gezien het advies met voorwaarden van de dienst voor **Brandweer en Dringende Medische Hulp van 29/04/2024**;

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

Wettelijke toestand

Overwegende dat het pand bestaat uit één bouwlaag met een platdak aan de voorzijde en een laag hellend dak aan de achterzijde; dat het pand de volledige bouwdiepte beslaat en een oppervlakte van 90m² heeft; dat het bestaande pand is bestemd als atelier;

Nieuwe toestand

Overwegende dat slechts een beperkt deel van het bestaande pand zal behouden blijven, met name het rechterdeel van de voorgevel (GV), enkele balken ter hoogte van het platdak en een gedeelte van de vloerplaat op het gelijkvloers; dat dit behouden deel in verhouding echter minimaal is ten opzichte van het nieuwe gedeelte, wat impliceert dat we in dit geval spreken over een nieuwbouw project; dat het project bijgevolg als een nieuwbouw project zal worden beoordeeld;

Overwegende dat de aanvraag volgende werken inhouden:

- de afbraak van het bestaande atelier
- de oprichting van een opbrengstwoning (GV+3) bestaande uit 2 duplexen
- de aanleg van een tuin

Volume

Overwegende dat de nieuwe constructie is opgebouwd uit een gelijkvloers met 3 verdiepingen; dat de 3^{de} verdieping een achteruitspringend volume betreft, losgekoppeld van de gemeenschappelijke muur; dat dit volume aan de achterzijde verder komt dan de beide gemeenschappelijke profielen en dus afwijkt van titel I, art 6(dak) van de GSV; dat het gebouw ook ter hoogte van de 2^{de} verdieping afwijkt van titel I, art 4 (diepte) van de GSV door meer dan 3m de rechterbuur (nr 37) te overschrijden;

Overwegende dat het nieuwe volume hiermee de hoekwoning gedeeltelijk insluit, wat resulteert in een vermindering van de natuurlijke lichtinval voor deze; dat rondom het dakterras een balustrade is geïnstalleerd die een verhoging van de gemeenschappelijke muur veroorzaakt ten aanzien van beide burens; dat hierdoor rechtstreekse zichten ontstaan; dat de afwijking door de aanvrager wordt gevraagd ten einde meer ruimte te kunnen geven aan de studio met de verantwoording dat de gevel van nr. 37 reeds een vrij gesloten karakter vertoont en het wegnemen van natuurlijke lichtinval dus meevalt; dat echter de verantwoording onvoldoende is om de afwijkingen te rechtvaardigen; dat daarbij de omvang van het nieuw gebouw nog bijkomende druk legt op het binnengebied en de omliggende gebouwen, gezien de beperkte perceelsdiepte van het pand en de reeds dichte bebouwing van het binnengebied; dat het loskoppelen van de bovenste verdieping geen harmonieuze overgang vormt tussen de aangrenzende gebouwen; dat bijgevolg deze afwijkingen niet kunnen worden aanvaard.

Overwegende dat ter hoogte van de voorgevel een buitentrap is voorzien die toegang biedt aan de bovenste woonunit; dat deze terugsprong niet beantwoordt aan artikel 3, titel I van de GSV; dat zulke terugsprong in de stedelijke context niet optimaal is wat betreft veiligheid en netheid ; dat daarbij de gekozen vormtaal en materialen niet bijdragen aan de architecturale cohesie van de omgeving ; dat bijgevolg de afwijking niet kan worden aanvaard;

Programma:

Overwegende dat het project 2 units onderbrengt in de pand onder de vorm van 1 duplex-appartement met 30m² kantoorruimte (GV/+1) en een tweede duplex-appartement ter hoogte van de bovenste verdiepingen (+2/+3);

Overwegende dat de woningen beantwoorden aan de algemene bewoonbaarheidsnormen qua lichtinval, oppervlakte en plafondhoogte; dat het echter te betreuren valt dat het project niet voorziet in een woongelegenheid met meerdere slaapkamers waaraan een grote nood is in de gemeente Molenbeek;

Overwegende dat op het gelijkvloers tevens een kantoor (architectenbureau) met een oppervlakte van 32m² is ingericht; dat deze in directe verbinding staat met de slaap en woonruimte op de mezzanine; dat de voorgestelde functie verenigbaar is met het wonen ; dat het goed zich in woonzone bevindt maar dat gezien de historiek van het pand het waardevol is om een beperkte oppervlakte als activiteit te behouden ;

Toegankelijkheid

Overwegende dat het vloerniveau van de benedenverdieping zich bevindt op 30 cm ten opzichte van het niveau van het voetpad; dat dit niet beantwoordt aan titel IV aangaande de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit aangezien het hoogte verschil slechts 2cm mag bedragen ; dat dit niet wordt verantwoordt in de uitlegnota;

Gemeenschappelijke lokalen/parkeerplaatsen

Overwegende dat het project een zone voor 2 fietsstalplaatsen voorziet op het gelijkvloers van de duplex (GV/+1) ; dat de woning op bovenste verdiepingen geen toegang heeft tot deze zone; dat het project ook niet voorziet in een gemeenschappelijk lokaal voor onderhoud en afval; dat het project bijgevolg niet beantwoordt aan titel II artikels 16, 17 et 18 van GSV; dat dit in de uitlegnota wordt gerechtvaardigd omwille van het feit dat dit een renovatieproject betreft; dat zoals hoger uitgelegd

in de tekst, de commissie het project beschouwt als nieuwbouw en dus wel aan de voorschriften moet worden voldaan;
Overwegend dat het project daarbij geen enkel parkingplaats voorziet en het project bijgevolg afwijkt van titel VIII van de GSV; dat dit in de uitlegnota wordt verantwoord door het feit dat het pand gemakkelijk bereikbaar is via het openbaarvervoersnet; dat dit gemis op zijn minst moet worden gecompenseerd door extra fietsplaatsen;

Tuin/Doorlaatbaarheid

Overwegend dat er een buitenruimte wordt voorzien van 27m², toegankelijk vanaf de duplex op de begane grond; dat hierdoor tegemoet wordt gekomen aan Titel I, art 13 van de GSV alsook aan artikel 0.6 van het GBP aangaande de groene, minerale, esthetische en landschapskwaliteit van het binnenterrein en de bevordering van de doorlaatbaarheid; dat dit zowel voor de woning als het binnegebied een voelbare meerwaarde biedt;

Gevel

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; dat de bestaande metselwerk voorgevel ter hoogte van het gelijkvloers wordt behouden hetgeen een interessant gegeven is; dat de nieuwe voorgevel in metselwerk en geperforeerde aluminiumplaat wordt opgetrokken en wordt voorzien van een insprong met buitentrap; dat het terugliggend volume op de 3^{de} verdieping is opgetrokken in kurk; dat dit voorstel qua materiaalkeuze en typologie niet overeenstemt met de andere aanwezige elementen in de straat waardoor het als weinig samenhangend geheel overkomt; dat het gevelplan over het algemeen weinig is gedetailleerd en de exacte kleur niet wordt vermeld waardoor de beoordeling qua integratie wordt bemoeilijkt;

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

Nico
Deswaef

LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR

