

Overlegcommissie

Zitting van 25/06/2024

Stedenbouw Leefmilieu

ADVIES: PU 28489

Generaal Dumonceaulaan 45 - Vorst

Het verbouwen van een eengezinswoning en hernieuwbouwen van de bijhorende garage.

Aanwezig

Gemeente Vorst - Schepen Stedenbouw Leefmilieu

Gemeente Vorst

Gemeente Vorst

Gemeente Vorst - Secretariaat

Gewestelijk bestuur bevoegd voor monumenten en landschappen

Gewestelijk bestuur bevoegd voor stedenbouw

Brussels Instituut voor Milieubeheer – Leefmilieu Brussel

~~Brussel Mobiliteit~~

~~Bestuur bevoegd voor territoriale planning;~~

Onthouding

Afwezig / verontschuldigd

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw en leefmilieu;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies;

~~Gelet op het onderzoek geopend door het College van Burgemeester en Schepenen van — tot — en dat na afloop hiervan, het proces verbaal het volgende vaststelt: 0 klacht(en)/opmerking(en);~~

~~Overwegende dat de commissie hierover heeft beraadslaagd;~~

~~Overwegende dat de aanvrager aanwezig was en gehoord werd;~~

~~Overwegende dat de natuurlijke of rechtspersonen die hierom hebben gevraagd tijdens het openbaar onderzoek gehoord werden;~~

Context

Overwegende dat het goed volgens het bij het R.B. van 3 mei 2001 goedgekeurde gewestelijk bestemmingsplan en de wijzigingen ervan, gelegen is in een woongebied met overwegend residentieel karakter en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing;

Overwegende dat er een bouwvergunning (PU7060) om een huis te bouwen is afgeleverd in 1921; dat er een bouwvergunning (PU7243) om een bijgebouw te bouwen is afgeleverd in 1921; dat er een bouwvergunning (PU7847) om een bijgebouw te bouwen is afgeleverd in 1923; dat er een bouwvergunning (PU11900) om een toegangspoort te bouwen is afgeleverd in 1932; dat er een bouwvergunning (PU20194) voor verbouwingen is afgeleverd in 1978; dat er een bouwvergunning (PU20210) om een garage te bouwen is afgeleverd in 1978;

Overwegende dat de wettelijke situatie van het goed volgens het gemeentearchief een eengezinswoning is;

Overwegende dat het perceel bestaat uit een hoofdgebouw (huis), dat inspringt ten opzichte van de rooilijn aan de straatkant, en uit een bijgebouw (garage) dat op de rooilijn gebouwd is;

Geplande situatie

Overwegende dat de aanvraag de volgende handelingen en werken beoogt:

- de wijziging van het volume van het hoofddak door het verhogen van de achterhelling,
- de wijziging van de gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte,
- de afbraak en de heropbouw van de garage en de toevoeging van een bijgebouw,
- de wijziging van het reliëf van het terrein,
- de renovatie van het interieur van de woning;

Behandeling van de aanvraag

Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan het advies van de Overlegcommissie door toepassing van het bijzondere voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten);

Motivatie

Wijzigingen aan de buitenkant

Overwegende dat de wijzigingen aan zowel de gevel van de garage als de gevel van het inspringende gebouw zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;

Overwegende dat de voorgestelde wijzigingen de esthetische kwaliteiten van de betrokken panden verbeteren; dat de materialen, het herschilderen en de wijzigingen aan de openingen in overeenstemming zijn met de omliggende stedelijke omgeving en het gebouw opwaarderen;

Overwegende dat de wijziging van de achtergevel van het gebouw, door het verbreden van de opening op de begane grond, erin slaagt de architecturale kwaliteit te behouden; dat de gevel, met zijn brede toegang naar het terras, de natuurlijke verlichting van de woning en tegelijkertijd de toegang tot de tuin verbetert;

Overwegende dat de wijziging van het zadeldak achteraan in een plat dak harmonieus past bij de architectuur van het gebouw en de omliggende stedelijke omgeving; dat hierdoor twee comfortabele slaapkamers op de zolder kunnen worden ingericht; dat deze ook in overeenstemming is met de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;

Overwegende dat de afbraak en heropbouw van de garage en van een bijgebouw extra opslagruimte zullen opleveren; dat het geen verwarmde woonruimte is; dat dit de woning zal verbeteren door extra opslagruimte te bieden; dat rekening houdend met de afstand tot de woning, deze niet gebruikt mag worden als verwarmde leefruimte; dat het bijgebouw in overeenstemming is met de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening voor wat betreft het bouwprofiel;

Overwegende dat de nivellering van het terrein door het verlagen van de grond het mogelijk maakt om een terras aan te leggen op de begane grond dat gemakkelijk toegang geeft tot de tuin; dat dit voorstel in zijn geheel een betere organisatie van de zone voor koeren en tuinen mogelijk maakt en voldoet aan de stedenbouwkundige verordeningen;

Dat de tuin zich echter onder een openbare steeg bevindt die langs het pand loopt, dat er momenteel sprake is van waterafvoer en gedeeltelijke overstroming van de tuin, en dat dit punt in aanmerking is genomen voor de implementatie van effectief waterbeheer op het pand;

Binneninrichting

Overwegende dat de binneninrichting die gepaard gaat met structurele werken aan de binnenkant, namelijk het verwijderen van de vloerplaat tussen de begane grond en de 1e verdieping en de nieuwe trap die de verschillende verdiepingen met elkaar verbindt, bedoeld is om de kwaliteit van de woning te verbeteren; dat zij voldoet aan de woonbaarheidsnormen die zijn vastgelegd in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;

Overwegende dat het project ook tot doel heeft de energieprestaties van het gebouw te verbeteren door de leefruimten te isoleren en de raamkozijnen te vervangen;

Fauna/flora

Overwegende dat het pand in een ecologische verbindingszone ligt;

Overwegende dat de aanvraag de mogelijkheid biedt om voorzieningen voor de avifauna in de hoge muren aan te brengen om de biodiversiteit op het perceel te bevorderen; dat met deze mogelijkheid rekening moet worden gehouden bij de werkzaamheden;

Regenwaterbeheer

Overwegende dat het Waterbeheersplan en de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening op het vlak van regenwaterbeheer aansporen om te streven naar een beter regenwaterbeheer op het perceel;

Overwegende dat de regenwatervolumes afkomstig van het perceel moeten worden verminderd en het water zoveel mogelijk in de natuurlijke omgeving moet worden teruggebracht via infiltratie, verdamping of afvoeren bij een zwak debiet;

Overwegende dat de wijziging van het dak zal leiden tot een wijziging van het systeem voor de opvang van regenwater;

Overwegende dat uit de verklarende nota blijkt dat de voorkeur wordt gegeven aan het temporiseren/infiltreren van regenwater, met een voorkeur voor bovengrondse voorzieningen;

Overwegende de aanleg van een regentuin in de tuinzone tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw; dat de overloop van de regentuin zal worden aangesloten op het riool;

Overwegende dat het nieuwe volume aan de voorzijde van het perceel zal worden voorzien van een groendak en ook een bovengrondse regenwatertank van 650 liter krijgt; dat de overloop wordt aangesloten op de regentuin;

Dat deze voorstellen voldoen aan de aanbevelingen; dat de dimensionering van deze voorzieningen zorgvuldig gecontroleerd moet worden; dat, als onderdeel van deze renovaties, ook overwogen moet worden om alle daken te vergroenen.

GUNSTIG ADVIES onder voorwaarden (unaniem):

- De garage niet gebruiken als leefruimte;
- Overwegen om alle daken te vergroenen;
- Geïntegreerde nestkasten installeren om de biodiversiteit op het perceel te bevorderen.

Handtekening der leden

De commissie wenst eraan te herinneren dat dit advies enkel gemotiveerd is op basis van dit dossier en al zijn bijlagen zoals meegedeeld aan de leden van de overlegcommissie, van de uitleg die door de aanvrager en de architect/projectontwerper wordt verstrekt en van de opmerkingen/bezwaren tijdens de zitting door personen die gevraagd hebben door de overlegcommissie te worden aangehoord, alsook van de bezwaren/opmerkingen die in het kader van het openbaar onderzoek werden ontvangen. In geen geval mogen dit advies en zijn motivering geheel of gedeeltelijk worden beschouwd als voorwaarden waar een nieuw project of een wijziging aan deze aanvraag op dezelfde site aan moet voldoen om een gunstig advies zonder voorwaarden te ontvangen.