

Overlegcommissie
Zitting van 15/04/2025
Stedenbouw Leefmilieu

ADVIES : PU 28834

Rodenbachstraat 108 - 110

Conform maken van de wijziging van het aantal woningen van 1 naar 4 en de wijziging van de bestemming van het werkplaatsgebouw achteraan naar 1 woning en aanleggen van 2 terrassen.

Aanwezig

Gemeente Vorst - Schepen Stedenbouw Leefmilieu

Gemeente Vorst

Gemeente Vorst

Gemeente Vorst

Gemeente Vorst - Secretariaat

Gewestelijk bestuur bevoegd voor stedenbouw

Brussels Instituut voor Milieubeheer – Leefmilieu Brussel

~~Brussel Mobiliteit~~

~~Bestuur bevoegd voor territoriale planning;~~

Onthouding

Afwezig / verontschuldigd

Gewestelijk bestuur bevoegd voor monumenten en landschappen

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 26/10/2021 tot 9/11/2021 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;~~

Bestaande toestand

Overwegende dat het goed gelegen is in het gewestelijk bestemmingsplan, goedgekeurd door het R.B. van 3 mei 2001 en zijn wijzigingen, in een woongebied;

Overwegende dat er 5 stedenbouwkundige vergunningen zijn aangevraagd voor dit perceel, namelijk:

- PU 5243 voor een woning gelegen Rodenbachstraat 108/110 werd toegekend op 29/07/1910,
- PU 10253 voor de verhoging van een bijgebouw op nr. 108 werd toegekend op 14/03/1929,
- PU 13136 voor bijgebouwen op nr. 108 werd toegekend op 10/07/1936,
- PU 25312 voor de wijziging van de bestemming van een opslagplaats achteraan tot 5e woning, de uitbreiding van de woning op de 3e verdieping naar de zolder, en de creatie van terrassen achteraan op nr. 108/110 werd afgesloten in 2013,
- PU 28436 voor het conform maken van een eengezinswoning tot 4 woningen en een werkplaats achteraan het perceel omgebouwd tot woning, op nr. 110, werd afgesloten in 2024;

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

Geplande toestand

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het conform maken van:

- de verdeling van een eengezinswoning in vier woningen in het gebouw vooraan, zijnde één woning per niveau en een duplex op de 3e en zolderverdieping;
- de wijziging van de bestemming van het achtergebouw van werkplaats in woning, zijnde in totaal vijf woningen;
- de creatie van twee terrassen aan de achterzijde van het voorgebouw, één op de 2e verdieping en de andere op de 3e verdieping;

Onderzoek

Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking, om de volgende redenen:

- handelingen en werken aan het binnenterrein van een huizenblok (GBP - Algemene voorschriften, artikel 0.6), voor de aanleg van twee terrassen en de wijziging van de bestemming van de werkplaats tot woning,
- afwijking van artikel 4, Titel I van de GSV voor de twee terrassen;

Overwegende dat de aanvraag voorgelegd wordt aan het advies van de afgevaardigde ambtenaar omwille van de volgende afwijkingen:

- afwijking van artikel 4, Titel I van de GSV voor de twee terrassen;
- afwijking van artikel 8, Titel II van de GSV voor de toiletten op de 1^e verdieping;
- afwijking van artikel 10, Titel II van de GSV voor de salon en kamer op het gelijkvloers, de salons op de 1e en 2e verdieping, salon en kamer op de 3e verdieping;

Motivering

Overwegende dat de vorige aanvraag PU 25312, afgesloten in 2013, een gelijkaardige configuratie vertoont; dat de Overlegcommissie hiervoor een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht;

Overwegende dat de voorgestelde terrassen gedeeltelijk storende inkijk verschaffen naar de naburige percelen; dat ze ook niet conform het Burgerlijk Wetboek zijn; dat het advies van 2013 reeds voorschreef dat voor de twee terrassen ofwel een begroeide afstand van 1,90 meter tot de mandelige grenzen moest worden aangehouden, ofwel een door de tussenkomst van een notaris of rechtstreeks in de registraties vastgelegde erfdienstbaarheid van uitzicht; dat deze voorwaarde relevant blijft;

Overwegende dat, zoals aangegeven in het vorige advies van de Overlegcommissie, de creatie van een woning achteraan het perceel aanvaardbaar is om de volgende redenen:

- de indeling ervan voldoet aan de GSV, titel II,
- de toegang ervan is privaat vanaf de straat,
- de afstand tot het voorgebouw bedraagt meer dan 11 meter, waardoor elke inkijk tussen woningen wordt vermeden;

Dat echter de zeer kleine afmeting van de badkamer in deze woning te betreuren is;

Overwegende dat het project voor de binnenplaats en de tuin voorziet in de plaatsing van een dichte haag van meer dan 2 meter die de twee privétuinen scheidt, waardoor de privacy tussen de eenheden van het gebouw vooraan en dat achteraan wordt gewaarborgd; dat de grootte en de plaatsing van de boom en de haag echter moeten worden gecontroleerd en de haag niet te dichtbij mag worden geplaatst om niet te concurreren met de twee beplantingen en hun goede ontwikkeling te garanderen;

Overwegende dat de voorgevel geen enkele wijziging heeft ondergaan en dat het project het esthetische en erfgoeduitendeljk van het goed zoals weergegeven op de wettelijke plannen volledig behoudt; dat de kroonlijst echter afgedekt blijkt te zijn met weinig degelijk pvc; dat dit bij een volgende vervanging moet worden verwijderd en de oorspronkelijke kroonlijst opnieuw moet worden vrijgemaakt of moet worden vervangen door een kroonlijst die vergelijkbaar is met de oorspronkelijke;

Overwegende echter dat het verzoek een aanzienlijke toename van de dichtheid van het gebouw aan de straatkant inhoudt; dat het bovendien talrijke afwijkingen van de minimumnormen inzake bewoonbaarheid voorstelt; dat in het bijzonder de afwijkingen van artikel 10, titel II van de GSV te talrijk zijn;

Overwegende bovendien dat de aanvraag aanpassingen voorstelt die niet in overeenstemming zijn met het beginsel van goede plaatselijke aanleg;

Dat bijvoorbeeld de binneninrichting van appartement 2 op de 1e verdieping onlogische circulatie teweegbrengt doorheen de kamers; dat de toegang tot de wc, een slaapkamer en de badkamer via een andere kamer gaat, wat geen goede indeling is;

Bovendien heeft het appartement op de begane grond een badkamer die alleen via de keuken toegankelijk is;

Overwegende dat de kelders behouden zijn voor gemeenschappelijke ruimten en opslag; dat de ruimten echter niet duidelijk toegewezen zijn en de fietsberging te klein is;

Overwegende dat het, gezien deze elementen, beter zou zijn om het gebouw aan de straatkant op te delen in 3 woningen, waardoor het mogelijk zou zijn om woningen van een hogere kwaliteit aan te bieden;

Overwegende dat het, gezien deze elementen, beter zou zijn om het gebouw op te delen in maximaal 3 woningen, met inachtneming van de bewoonbaarheidsnormen van de GSV, Titel II, en de goede plaatselijke aanleg;

Overwegende dat het Waterbeheerplan en de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening op het vlak van regenwaterbeheer aansporen tot een beter regenwaterbeheer op het perceel;

Overwegende dat de hoeveelheid regenwater die het perceel verlaat, moeten worden beperkt en het water zoveel mogelijk in de natuurlijke omgeving moet worden teruggebracht via infiltratie, verdamping of afvoer met zwak debiet;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in de rehabilitering van de bestaande citerne;

Overwegende dat groeninrichtingen voor temporisering sterk worden aanbevolen; dat de aanvrager de mogelijkheid van vergroening van de platte daken in zijn nota noemt; dat de vergroening van de bovengenoemde niet-toegankelijke zones het mogelijk zou maken om aan deze aanbeveling te voldoen;

Gelet op het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Gunstig advies onder voorwaarden (unaniem):

- De afmetingen en de plaatsing van de boom en de haag tussen de twee tuinzones verifiëren;
- Voor de twee terrassen achteraan zorgen voor ofwel een beplante insprong van minstens 1,90 m ten aanzien van de mandelige grenzen, ofwel voor een door een notaris geregistreerde of rechtstreeks geregistreerde erfdiensbaarheid van uitzicht;
- Maximaal 3 woningen in het gebouw aan de straatkant voorzien;
- De binneninrichting van alle woningen op het perceel herzien met inachtneming van de bewoonbaarheidsnormen uit Titel II van de GSV en rekening houdend met de goede plaatselijke aanleg;
- De verdeling van de gemeenschappelijke ruimten en opslag verduidelijken en een grotere fietsberging voorzien.

De afwijking van artikel 4, Titel I van de GSV voor de twee terrassen wordt toegestaan mits aan de voorwaarden wordt voldaan.

De afwijkingen van Titel II van de GSV worden geweigerd.

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.