

Overlegcommissie

Zitting van 15/04/2025

Stedenbouw Leefmilieu

ADVIES : PU 28835

Rodenbachstraat 116

Het in overeenstemming brengen van de wijziging van het aantal woningen van 1 naar 2 en de wijziging van de bestemming en het plaatsen van een luifel

Aanwezig

Gemeente Vorst - Schepen Stedenbouw Leefmilieu

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 3 stedenbouwkundige vergunningen zijn aangevraagd voor dit perceel, namelijk:

- PU5785 voor de bouw van een huis werd afgeleverd op 09/02/1912;
- PU15720 voor de bouw van twee wc's en de verbouwing van de 2^e verdieping werd afgeleverd op 15/05/1951;
- PU28435 voor het conform maken van de wijziging van het aantal woningen van 3 naar 2 door de creatie van een duplex en een triplex werd afgewezen in 2024;

Overwegende dat het goed is ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (art. 207 BWRO);

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 opdeling van een eengezinswoning in twee woningen,
- de uitbreiding van het terras op de bel-etage aan de achterzijde door de verwijdering van een buitentoilet,
- de installatie van een luifel die dit terras overdekt,
- de afbraak van een buitentrap die het terras op de bel-etage met de tuin verbindt;

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, 0.6), voor de plaatsing van de luifel en de afbraak van de buitentrap;
- afwijking van artikel 4, titel I van de GSV voor de luifel;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan het advies van de Overlegcommissie voor zover het een goed wijzigt dat opgenomen is in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (artikel 207 BWRO);

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 luifel;
- afwijking van artikel 3, Titel II van de GSV voor de keuken (bel-etage);
- afwijking van artikel 8, Titel II van de GSV voor de toiletten (kelderverdieping en 1e verdieping);
- afwijking van artikel 10, Titel II van de GSV voor alle kamers (kelder-duplex en triplex), de eetkamer (bel-etage) en de woonkamer (triplex);

Motivering

Overwegende dat het goed beschreven is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; *"Burgerhuis in eclectische stijl met asymmetrische compositie, gesigneerd en gedateerd "F. Michel Arch. 1912" ter hoogte van de onderbouw. Sobere opstand op een hardstenen onderbouw, de rest bekleed met witsteen. Steekboogvensters. In de hoofdtravee, op de eerste verdieping, balkon op druiper, boogvormig in het midden, met borstwering in ijzerwerk; per twee gekoppelde vensters op de tweede verdieping. Schrijnwerk bewaard."*

Overwegende dat de interieurfoto's die bij de aanvraag zijn gevoegd, met name de aanwezigheid van lijstwerk aan het plafond tonen; dat het gebouw voor het overige zeer weinig decoratieve elementen vertoont; dat echter, gezien de erfgoedkwaliteiten van het gebouw, de bestaande elementen behouden moeten blijven;

Overwegende dat het ontwerp en de materialen van de ramen en de inkomdeur aan de straatgevel overeenstemmen met de oorspronkelijke situatie; dat het buitenschrijnwerk is gemaakt van hout en blauw geschilderd zoals aangegeven in de legende op de plannen; dat het gekozen type blauw moet worden gespecificeerd om te beoordelen of deze kleur harmonieus past bij het oorspronkelijke architecturale karakter van het pand;

Overwegende dat de sloop van de buitentrap die de bel-etage met de tuin verbindt, het mogelijk maakt om de constructies binnen het huizenblok te verminderen; dat de sloop van de trap in dit opzicht voldoet aan voorschrift 0.6 van het GBP;

Overwegende dat, ondanks zijn ouderdom, de voorgestelde luifel de esthetische kwaliteiten van de binnenkant van het bouwblok vermindert en bovendien de kamers op de begane grond verduistert; dat het in die zin moeilijk te aanvaarden is; dat de afwijking van artikel 4 van de GSV niet kan worden toegestaan; dat deze moet worden verwijderd;

Overwegende dat de plannen drie verschillende bekledingen in de binnenplaats en de tuin lijken aan te geven; dat het verharde deel, aangeduid als “patio”, wordt gerechtvaardigd door de aanwezigheid van de citerne;
Overwegende dat het buiten deze ruimte passend is om volle grond te voorzien over de rest van de binnenplaats en de tuin, om de vergroening binnen het bouwblok te verbeteren;

Overwegende dat de vergroting van bovengenoemd terras het gevolg is van de afbraak van een buitentoilet; dat deze wijziging sinds 1996 zichtbaar is volgens fotografische bronnen (bron BRUCIEL); dat het terras niet afwijkt van de GSV en aanvaardbaar is; dat in geval van renovatie de aanleg van een waterdoorlatend terras moet worden overwogen;

Overwegende dat de oppervlakte van de keuken (7,9 m²) op de bel-etage een minieme afwijking vertoont t.o.v. de norm van 8 m² opgelegd door de GSV; dat de afwijking van artikel 3, Titel II van de GSV aanvaardbaar is;

Overwegende dat de afwijking van artikel 8, Titel II van de GSV voor de toiletten in de kelderverdieping en op de 1e verdieping niet nodig is aangezien deze twee toiletten op de plannen van de bestaande rechtstoestand zijn aangegeven;

Overwegende dat de splitsing van de eengezinswoning in twee woningen mogelijk is door de royale oppervlaktes die het gebouw biedt; dat deze splitsing niettemin een verbetering van de gemeenschappelijke ruimten impliceert;
Overwegende dat de volledige kelderverdieping wordt geprivatiseerd door de duplex / bel-etage; dat het gebouw noch over een fietsberging noch over privékeiders beschikt; dat de door de aanvrager voorgestelde fietsberging in de inkomhal geen goede plaatselijke aanleg vormt; dat de aanvraag onvoldoende voldoet aan de artikelen 16, 17 en 18 van de GSV, titel II;
Overwegende dat de kamer in de kelderverdieping niet alleen onvoldoende licht krijgt, maar ook is uitgerust met tralies voor de ramen, wat dit tekort nog versterkt; dat de inrichting ervan als semi-kelderverdieping aan de straatkant niet kwalitatief is; dat de afwijking van artikel 10, Titel II van de GSV niet kan worden toegestaan voor deze kamer;
Overwegende dat, om de hierboven genoemde redenen, de indeling van deze duplex moet worden herzien in overeenstemming met Titel II van de GSV, en dat er een fietsberging en een privékeider moeten worden voorzien voor elke woning, minstens in de eerste travee aan de straatkant, in plaats van de kamer;

Overwegende dat de woon/eetkamer op de bel-etage oorspronkelijk al bestond; dat deze configuratie in het kader van de vorige vergunning is gewijzigd; dat dit geheel van drie achtereenliggende ruimten volledig open en doorgaand is; dat de afwijking van artikel 10, Titel II van de GSV minimaal is en kan worden toegestaan;

Overwegende dat voor de triplex (1e, 2e en 3e verdieping) de afwijking van artikel 10, Titel II van de GSV voor de salon (1e verdieping) en de kamer (2e verdieping) gelegen aan de voorgevel kan worden toegestaan, aangezien de afwijkingen van de verlichtingsnorm miniem zijn en de ramen aan de voorgevel niet kunnen worden gewijzigd gezien de erfgoedkwaliteiten van de straatgevel;

Overwegende dat de 2e kamer op de 2e verdieping, aan de achtergevel, wordt beschouwd als een secundaire kamer; dat de afwijking van artikel 10, titel II van de GSV miniem is en kan worden toegestaan;

Overwegende dat de trap die toegang geeft tot de zolderverdieping, een ladder lijkt; dat deze leidt naar een kamer en niet naar een bergruimte; dat deze configuratie niet voldoende gebruikskwaliteit biedt voor een woonruimte; dat het ontwerp van deze trap dus moet worden herzien om een veilige en comfortabele toegang te garanderen;

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

Overwegende dat het project betrekking heeft op de instandhouding van de bestaande citerne; dat de aanvrager ter zitting verklaart dat het mogelijk is het regenwater voor huishoudelijke doeleinden te gebruiken; dat het project geen wijziging van de wateropvangzones inhoudt;

dat er naar een verbetering van de waterhuishouding moet worden gestreefd in naleving van de GSV;

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

Gunstig advies onder voorwaarden (unaniem)

- Het type blauw specificeren dat wordt gekozen voor de kleur van de raamkozijnen en de inkomdeur;
- De plaatsing van de luifel aan de achtergevel schrappen;
- Volle grond voorzien over de hele binnenplaats en tuin, met uitzondering van het terras, de zogenaamde “patio”;
- Bij renovatie van het terras moet er worden overwogen om een waterdoorlatend terras aan te leggen;
- De indeling van de duplex kelderverdieping/bel-etage herzien:
 - o De kamer op de semi-kelderverdieping schrappen en verplaatsen in overeenstemming met Titel II van de GSV,
 - o Gemeenschappelijke ruimten (kelders, fietsberging) voorzien minstens in de 1e travee vooraan van de kelderverdieping,
- De toegangstrap naar de zolderverdieping verbeteren;
- Streven naar een verbetering van de waterhuishouding in overeenstemming met de GSV;
- De opmerkingen alsook de algemene regelgeving vermeld in het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest naleven en toepassen.

De afwijking van artikel 4 van Titel I van de GSV voor de luifel wordt geweigerd.

De afwijking van artikel 10, Titel II van de GSV voor de kamer op de semi-kelderverdieping van de duplex wordt geweigerd;

De afwijking van artikel 3, Titel II van de GSV voor de keuken van de bel-etage wordt aanvaard.

De afwijking van artikel 10, Titel II van de GSV voor de salon/eetkamer van de bel-etage (doorgaande kamers) wordt aanvaard.

De afwijking van artikel 10, Titel II van de GSV voor de salon (1e verdieping) en de kamer (2e verdieping) aan de voorgevel van de triplex wordt aanvaard.

De afwijking van artikel 8, Titel II van de GSV voor de toiletten (kelderverdieping en 1e verdieping) is niet gepast.

De afwijking van artikel 10, Titel II van de GSV voor de 2e kamer op de 2e verdieping aan de achtergevel wordt aanvaard.

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.