

**ADVIES:      PU 28545**

**Van Volxemlaan 305 - 309**

**Het wijzigen van de bestemming van één werkplaats tot één woning, het bouwen van een volume en het aanleggen van een terras, en de regularisatie van de verhoging van het gebouw gelegen op de binnenterreinen van huizenblokken**

---

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 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;~~

Overwegende dat de wettelijke situatie van het goed volgens de gemeentelijke archieven een ambachtelijke productieactiviteit (werkplaats) is;

Overwegende dat de aanvraag uitsluitend betrekking heeft op het gebouw achteraan;

Overwegende dat de aanvraag de volgende handelingen en werken beoogt:

- De bestemmingswijziging van werkplaats naar 1 woning op de verdiepingen met een architectenbureau horend bij de woning op de begane grond,
- Het conform maken van de verhoging van het gebouw op het binnenterrein van het huizenblok met één verdieping,
- De verhoging van het bestaande gebouw door de zuidgevel te verlengen en een daktoegang te bouwen,
- De aanleg van een terras en een groendak op het dak van het gebouw,
- De vergroening van de binnenplaats;

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

- Handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten (GBP - Algemene voorschriften, 0.6), voor de verhoging van het bouwwerk en de bestemmingswijziging van de werkplaats,
- Wijziging van het stedenbouwkundig karakter van het goed (GBP - Bijzondere voorschriften, 3.5.1°), voor de verhoging van het bouwwerk,
- Afwijking van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), Titel I, Artikel 4 en 6 voor de verhoging van het bouwwerk;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan het advies van de afgevaardigde ambtenaar omwille van de hierboven vermelde afwijkingen van de GSV, Titel I;

### **Motivatie**

Overwegende dat de constructie van de 2<sup>e</sup> verdieping al te zien was op een luchtfoto uit 1953 (bron BRUCIEL); dat het er, gelet op de gebruikte bouwmaterialen en -technieken, op lijkt dat deze uitbreiding werd overeengekomen en uitgevoerd op het moment dat het gebouw werd gebouwd; dat we deze als geïntegreerd in de omliggende bebouwde omgeving kunnen beschouwen;

Overwegende dat de uitbreiding van het gebouw tot doel heeft de zuidgevel te verhogen en een daktoegang te bouwen die het trappenhuis bekroont;

Overwegende dat de verhoging van de gevel kan worden toegestaan uit het oogpunt van de volgende aspecten:

- Ze maakt het mogelijk een intensief groendak aan te leggen, waardoor de groene kwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok worden verbeterd,
- De verhoging overschrijdt de hoogte van de mandelige muren aan de noord- en westzijde niet, waardoor de impact op de aangrenzende percelen dus minimaal is,
- De verhoging wordt voorgesteld in het verlengde van de afwerking van de bestaande gevel en behoudt, door haar consistentie, de esthetische kwaliteiten op het binnenterrein van het huizenblok;

Overwegende dat het volume op het dak aansluit bij het sheddak op het aangrenzende gebouw aan de oostzijde (kunstgalerij *Clearing*); dat de aanvraag voorziet in de bouw van het volume met lichte materialen (hout) en in een geest van omkeerbaarheid; dat met de vergroening van het dak deze uitbreiding het mogelijk maakt de esthetische en landschappelijke kwaliteiten op het binnenterrein van het huizenblok te verbeteren; dat ze dus aansluit bij de doelstellingen van het algemeen voorschrift 0.6 van het GBP;

Overwegende dat het voor het dak voorziene volume het stedenbouwkundige karakter van de omliggende stedelijke omgeving wijzigt; dat deze wijziging er echter in slaagt om de verschillende volumetrieën van de aangrenzende gebouwen harmonieus te combineren; dat ze dus een positieve bijdrage levert aan de doelstellingen van bijzonder voorschrift 3.5.1 van het GBP; Overwegende dat het volume door zijn locatie niet van dien aard is dat er sprake is van aanzienlijke hinder in termen van schaduwwerking op de aanpalende gebouwen en de buitenruimten die bestemd zijn voor bewoning; dat daardoor afwijkingen van Artikel 4 en 6, Titel 1 van de GSV voor de verhoging van het bouwwerk kunnen worden toegestaan;

Overwegende dat de aanvraag bijkomend een activiteit op de begane grond in stand houdt; dat een architectenbureau moet worden beschouwd als een productieactiviteit van immateriële goederen zoals bedoeld in het GBP ; dat om enerzijds

activiteiten in gemengd gebied in stand te houden en om anderzijds de compatibiliteit tussen deze twee activiteiten te garanderen, de woonfunctie moet worden beschouwd als ondergeschikt aan de productieactiviteit;

Overwegende dat, afgezien van de oppervlakte die door het nieuwe volume wordt ingenomen, het dak van het gebouw in zijn geheel beplant en toegankelijk moet zijn; dat het dak aldus een extra recreatieruimte wordt; dat dit echter zou kunnen resulteren in storende inkijk naar naburige eigendommen aan de noord- en westzijde; dat de bruikbare terrasoppervlakte daarom minimaal 1,90 m van de mandelige grenzen aan de noord- en de westzijde verwijderd moet zijn; dat deze ruimte kan worden gevormd door plantenbakken die alleen toegankelijk zijn voor onderhoudsdoeleinden;

Overwegende dat de aanvraag bijdraagt aan de verbetering van de landschappelijke en groene kwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok door de uitbreiding van de doorlaatbare en beplante oppervlakte in volle grond; dat deze wijzigingen derhalve voldoen aan de doelstellingen van het GBP;

Overwegende, zoals hierboven aangegeven, dat de toegang tot het pand verloopt via een erfdienstbaarheid die het gebouw aan de straatkant over deze 4 traveeën kruist; dat de laatste doorgangstravee bestaat uit een aanbouw van één niveau met een plat dak; dat het mogelijk is om de groene kwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok verder te verbeteren, bijvoorbeeld door dit dak te beplanten; dat deze mogelijkheid daarom moet worden overwogen;

Overwegende dat de erfgoedwaarde van het gebouw niet wordt verminderd; dat de deur en de ramen aan de zuidgevel worden vervangen door grijze stalen elementen; dat deze wijzigingen coherent en kwalitatief zijn en bijdragen tot het behoud van de industriële typologie van het gebouw;

Overwegende dat de aanvraag blijkt te voorzien in de bouw van een mandelige muur tegen perceel 59F6, dat overeenkomt met het gebouw aan de straatkant; Overwegende dat deze maatregel kan worden toegestaan op voorwaarde dat de muur de hoogte van de mandelige muur tegen perceel 59M5 (Van Volxemlaan 303) niet overschrijdt ;

Overwegende dat de geplande huisvesting kwalitatief is;

Overwegende dat de aanvraag tot doel heeft de energetische voetafdruk van het gebouw te verkleinen door de installatie van fotovoltaïsche panelen op de zuidelijke helling van het dak van de nieuwe uitbreiding en door isolatie van de mandelige muren aan de noord- en westzijde; dat deze laatste maatregel kan worden aanvaard op voorwaarde dat de afwerking van de muren in harmonie is met de context;

### Water

Overwegende dat het Waterbeheerplan en de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) 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 aanvraag voorziet in infiltratie van regenwater in situ in de zone voor koeren en tuinen; dat de aanvraag bovendien tot doel heeft het regenwater afkomstig van het dak van het gebouw op te vangen; dat het water zal worden opgevangen door middel van een put voor huishoudelijk gebruik; dat deze 2 maatregelen overeenstemmen met de goede plaatselijke aanleg; dat de aanvraag echter geen informatie geeft over de gekozen wijze van infiltratie; dat er daarom een technische nota moet worden overgelegd waarin de geplande maatregelen gedetailleerder worden beschreven, met inachtneming van de desbetreffende GemSV;

### Fauna

Overwegende dat de vogelpopulaties die op gebouwen (holtes) broeden, typisch voor de 'grijze zone' van het Brussels Gewest, sterk afnemen;

Overwegende dat het creëren van nieuwe gevels een goede gelegenheid zou zijn om nestkastjes te installeren en de biodiversiteit binnen het perceel te bevorderen;

### Flora

Overwegende dat om de groene kwaliteiten van het perceel verder te verbeteren, voor de beplanting de lijst met inheemse soorten moet worden geraadpleegd die worden aanbevolen door Leefmilieu Brussel;

### Divers

Overwegende dat het recht van overpad door de keuken en de voormalige bijkeuken van de naburige eigenaar loopt; dat deze lijken te zijn afgebroken; dat ze echter geen deel uitmaken van de aanvraag; dat ervoor moet worden gezorgd dat de naburige woning bewoonbaar is en een vergunningsaanvraag moet worden ingediend om deze handelingen in overeenstemming te brengen;

Overwegende dat er bij de plaatsing van warmtepompen voor moet worden gezorgd dat de geluids- en trillingsoverlast tot een minimum wordt beperkt;

Overwegende dat het perceel in de inventaris van de bodemtoestand van het Brusselse Gewest is opgenomen in categorie 3 (verontreinigde bodem) in het Brussels Gewest;

Dat hoewel het niet onmogelijk is dat de binnenplaats wordt onthard, moet worden bevestigd dat de kwaliteit van de bodem compatibel is met deze wijziging; dat daarom contact moet worden opgenomen met de dienst van de bodemfacilitator van Leefmilieu Brussel ([soilfacilitator@leefmilieu.brussels](mailto:soilfacilitator@leefmilieu.brussels)); dat voor het uitbrengen van een advies de volgende informatie noodzakelijk is: het betrokken adres en de locatie en afbakening van de zone die moet worden onthardt.

**(unaniem) GUNSTIG ADVIES onder voorwaarde dat:**

- De woonfunctie ondergeschikt blijft aan de productieactiviteit (architectenbureau), waarbij formulier Bijlage 1 dienovereenkomstig moet worden aangepast;
- wordt voorzien in een dak op het gebouw; de bruikbare terrasoppervlakte minimaal 1,90 m van de mandelige grenzen aan de west- en noordzijde verwijderd is; deze ruimte kan worden gevormd door plantenbakken die alleen toegankelijk zijn voor onderhoudsdoeleinden;
- Voor de bouw van de mandelige muur tegen perceel 59F6 wordt voorzien dat deze niet hoger is dan de mandelige muur tegen perceel 59M5;
- Voor de isolatie van de mandelige muren aan de noord- en westzijde wordt voorzien in een afwerking die in harmonie is met de context;
- Een technische nota wordt overgelegd waarin de geplande maatregelen, met inachtneming van de desbetreffende GemSV, worden beschreven;
- Nestkastjes worden voorzien in de nieuwe muren van de uitbreiding voor de kleine fauna ;
- Overwegende dat voor de landschapsinrichting moet worden uitgegaan van de door Leefmilieu Brussel opgestelde lijst van inheemse en niet-invasieve soorten;
- Ervoor wordt gezorgd dat de naburige woning bewoonbaar is en er een vergunningsaanvraag wordt ingediend om deze handelingen en werken in overeenstemming te brengen;
- Voor de warmtepomp de geluids- en trillingsoverlast tot een minimum wordt beperkt;
- Contact wordt opgenomen met de dienst van de bodemfacilitator van Leefmilieu Brussel ([soilfacilitator@leefmilieu.brussels](mailto:soilfacilitator@leefmilieu.brussels)) voor advies;

De afwijking van artikel 4 en 6, Titel I van de GSV wordt toegestaan.

***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.*