

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 08/07/2021

AANVRAGER:

PLAATS:

VOORWERP:

Leuvensesteenweg 506 - 508

op een perceel met een voorgebouw (7 woonegelegenheden) en een achtergebouw (opslag): in het voorgebouw, in overeenstemming brengen van de wijziging van het architecturale uitzicht van de voorgevel; op het gelijkvloers, regulariseren van de bouw van 2 bijgebouwen; in overeenstemming brengen van het openen van 2 raamopeningen; op de zolderverdieping, regulariseren van de inrichting van een bijkomende woonegelegenheden; de bouw van een dakkapel; openen van een raamopening in de achtergevel; omvormen van een plat dak naar terras; in het achtergebouw: op de eerste verdieping, regulariseren van de wijziging van de bestemming in één woonegelegenheden (waardoor het totaal aantal woonegelegenheden opgetrokken wordt tot 9); in overeenstemming brengen van het openen van 5 nieuwe raamopeningen en een toegangsdeur in de voorgevel; in het gebied voor koeren en tuinen, bouwen van 2 afdaken; aanleggen van 3 parkeerplaatsen in openlucht en in overeenstemming brengen van de architecturale wijziging van de voorgevel

LIGGING:

GBP :

ANDERE :

in een sterk gemengd gebied en langs een structurerende ruimte

-

ONDERZOEK:

van 11/06/2021 tot 25/06/2021

REACTIES:

0

De Commissie hoort:

De architect

De Commissie brengt in besloten vergadering, het volgende advies uit:

- 1) Overwegende dat de aanvraag beoogt, op een perceel met een voorgebouw (7 woonegelegenheden) en een achtergebouw (opslag):
 - IN HET VOORGEBOUW:
 - het in overeenstemming brengen van het wijzigen van het architecturale uitzicht van de voorgevel, in afwijking op de GemSV, Titel I, art. 3 (onderhoud van de bouwwerken en hun naaste omgeving) en art. 7 (erfgoedelementen aan de straatgevel - ramen);
 - op het gelijkvloers, in afwijking op de GSV, Titel II, art. 10 (natuurlijke verlichting);
 - het regulariseren van de bouw van 2 bijgebouwen;
 - het in overeenstemming brengen van het openen van 2 raamopeningen;
 - op de zolderverdieping, het regulariseren van:
 - ✓ het inrichten van een bijkomende woonegelegenheden, in afwijking op de GSV, Titel II, art. 8 (WC);
 - ✓ de bouw van een dakkapel;
 - ✓ het openen van een raamopening in de achtergevel;
 - ✓ het omvormen van een plat dak naar terras in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 en 6 (buiten bouwprofiel);
 - IN HET ACHTERGEBOUW:
 - op de eerste verdieping, het regulariseren van de wijziging van de bestemming naar één woonegelegenheden (waardoor het totaal aantal woonegelegenheden opgetrokken wordt tot 9), in afwijking op de GemSV, Titel II, art. 14, §2, 1° (verlichting, verluchting en uitzicht van de woningen op binnenterreinen van huizenblokken);
 - het in overeenstemming brengen van het openen van 5 nieuwe raamopeningen en een toegangsdeur in de voorgevel;

- IN HET GEBIED VOOR KOEREN EN TUINEN, in afwijking op de GSV, Titel I, art. 12 (inrichting van het gebied voor koeren en tuinen) en art. 13 (behoud van de doorlaatbare oppervlakte) en op de GemSV, Titel I, art. 39 (inrichting van het gebied voor koeren en tuinen):
 - de bouw van 2 afdaken;
 - het aanleggen van 3 parkeerplaatsen in openlucht;
- 2) Gelet op de bouwvergunning van 26 juni 1917 voor het bouwen van een huis;
- 3) Gelet op de bouwvergunning van 28 november 1922 voor het openen van een kelderraam;
- 4) Gelet op het feit dat het goed opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- 5) Gelet op de ingebrekestelling van 8 augustus 2020 voor:
 - het wijzigen van het aantal woonegelegenheden (10 in plaats van 7) door het inrichten van woningen op de zolderverdieping van het voorgebouw en het wijzigen van de bestemming van de 1ste verdieping van het achtergebouw ;
 - het bouwen van een plastieken afdak over het gebied van koeren en tuinen (+/- 15,8 m²);
 - het bouwen van 2 bijgebouwen op het gelijkvloers;
 - het uitvoeren van structurele werken;
 - het aanleggen van een terras op het platte dak ter hoogte van de zolderverdieping;
- 6) Gelet op art. 192 van het BWRO betreffende de stedenbouwkundige vergunningen voor het regulariseren van stedenbouwkundige inbreuken;

ALGEMEEN

- 7) Overwegende dat het project een wijziging in het totaal aantal woonegelegenheden beoogt door het toevoegen van een woning op de zolderverdieping van het voorgebouw en het wijzigen van de bestemming van de 1ste verdieping van het achtergebouw; dat de gebouwen als volgt ingedeeld worden:
 - Voorgebouw:
 - Gelijkvloers: 1 tweeslaapkamerappartement (+/- 64 m²);
 - Verdiepingen 1 t.e.m. 3: 2 éénslaapkamerappartementen per verdieping (+/- 50 m² per woning);
 - Zolderverdieping: 1 tweeslaapkamerappartement (+/- 69 m²);
 - Achtergebouw:
 - Gelijkvloers: opslag;
 - Verdieping 1: 1 drieslaapkamerappartement (+/- 128 m²);
- 8) Overwegende dat de woningen kwalitatief zijn en over het algemeen de bewoonbaarheidsnormen respecteren;

VOORGEBOUW

- 9) Overwegende dat de aanvraag het herinrichten van de bestaande woning op het gelijkvloers beoogt, evenals de bouw van 2 kleine bijgebouwen waarin het toilet en een sas die toegang biedt tot de kleine slaapkamer ondergebracht worden;
- 10) Overwegende dat de private koer van deze woonelegenheden overdekt wordt met een lichtdoorlatend materiaal en omheind wordt, maar dat de plannen lacunair zijn wat de materialisering van deze omheining betreft;
- 11) Overwegende dat deze woning afwijkt van de GSV wat de natuurlijke lichtinval van de leefruimte betreft; dat het enige raam van de leefruimte daarenboven uitgeeft op de overdekte en omheinde koer, hetgeen de lichtinval in de leefruimte niet ten goede komt;
- 12) Overwegende bijgevolg dat het nodig is het afdak te verwijderen;
- 13) Overwegende dat de aanvraag eveneens het openen van 2 raamopeningen in de kleine slaapkamer beoogt; dat deze structurele werken toelaten de kamer conform de bewoonbaarheidsnormen in te richten;
- 14) Overwegende dat een bijkomende twee slaapkamer woning ingericht wordt op de zolderverdieping;
- 15) Overwegende dat het niet wenselijk is een bijkomende, afzonderlijke woning in te richten op de zolderverdieping; dat de uitbreiding van één van de bestaande woningen van de 3de verdieping naar de zolderverdieping wel mogelijk is teneinde de mix aan verschillende woningen binnen het gebouw te verbeteren;
- 16) Overwegende dat op het platte dak ter hoogte van de zolderverdieping een terras aangelegd wordt; dat dit terras rechtstreekse zichten op beide buurpercelen mogelijk maakt, hetgeen afwijkt van het Burgerlijk Wetboek; dat het nodig is het terras te verkleinen en een afstand van 1,90 m t.o.v. beide buurpercelen te voorzien;

- 17) Overwegende dat de leuning van het terras afwijkt van de GSV wat zijn diepte en hoogte betreft; dat deze leuning niet hoger of dieper dan de bestaande gemene muur is, waardoor ze geen bijkomende overlast veroorzaakt t.o.v. de buurpercelen en dat het terras de woonkwaliteit van het appartement verbetert;
- 18) Overwegende bijgevolg dat de afwijking toelaatbaar is;
- 19) Overwegende dat de enige gevelopening op de zolderverdieping die rechtstreeks en horizontaal uitzicht naar buiten toelaat de deuopening in de nieuwe dakkapel is; dat de dakkapel conform de geldende regelgevingen opgetrokken wordt;
- 20) Overwegende dat deze deuopening de enige toegang tot het terras is; dat deze toegang zich in een slaapkamer bevindt maar dat het wenselijk is om de verbinding met het terras via één van de leefruimtes te voorzien;
- 21) Overwegende dat het architecturale uitzicht van de voorgevel gewijzigd wordt door het vervangen van het houten vensterschrijnwerk door wit PVC vensterschrijnwerk waarbij de originele vormgeving niet gerespecteerd wordt hetgeen afwijkt van de GemSV;
- 22) Overwegende dat dit nieuwe vensterschrijnwerk afbreuk doet aan de architecturale kwaliteit van het gebouw opgenomen in het inventaris en dat het nodig is de PVC kozijnen te vervangen door houten schrijnwerk met respect voor de originele vormgeving;

GEBIED VOOR KOEREN EN TUINEN

- 23) Overwegende dat het gebied van koeren en tuinen voorzien wordt van een overdekte fietsenstalling en 3 open lucht parkeerplaatsen;
- 24) Overwegende dat het GBP aangeeft dat de heraanleg van een koer bij voorkeur de groene, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken bevorderen, net als de aanleg van oppervlakken in volle grond; dat de aanleg van de koer in kwestie dan ook afwijkt van de geldende regelgeving gezien minder dan 2/3 van de koer aangelegd wordt in volle grond en de inrichting het groen uitzicht niet kwalitatief noch kwantitatief verbetert;
- 25) Overwegende dat het aanleggen van de 3 openluchtparkeerplaatsen in dat opzicht niet wenselijk is en gezien het goed zich in toegankelijkheidszone B van de GSV bevindt (goede bediening door het openbaar vervoer) eveneens niet noodzakelijk;
- 26) Overwegende dat het bijgevolg nodig is de koer conform de geldende regelgevingen in te richten en daarbij de 3 parkeerplaatsen te schrappen;
- 27) Overwegende dat de overdekte fietsenstalling plaats biedt aan 9 fietsen; dat dit onvoldoende is voor het aantal woningen voorzien in het project;
- 28) Overwegende dat het wenselijk is minimaal één fietsparkeerplaats te voorzien per slaapkamer aanwezig in het project (met name 12);

ACHTERGEBOUW

- 29) Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de bestemming van de eerste verdieping van het achtergebouw naar een woongelegenheden beoogt;
- 30) Overwegende dat de bestemming van opslagplaats van het gelijkvloers niet op zichzelf kan bestaan en bijgevolg dat dit niveau aan de woonbestemming van het perceel moet gekoppeld worden; bovendien dat deze vrijgekomen ruimte zou moeten worden gebruikt voor de inrichting van gemeenschappelijke en privatieve lokalen die niet of onvoldoende op het perceel aanwezig zijn;
- 31) Overwegende dat de woning in het achtergebouw zich op minder dan 10 m (namelijk 7,02 m) van het bijgebouw op het gelijkvloers van het voorgebouw bevindt en dit in afwijking op de GemSV;
- 32) Overwegende echter dat het achtergebouw zich op meer dan 10 m (namelijk 12,125 m) van het hoofdvolume van het voorgebouw bevindt en dat de raamopeningen meer dan 10 m van de raamopeningen van de woningen in het voorgebouw gelegen zijn; dat de nieuwe woning geen inkijk veroorzaakt en de afwijking bijgevolg toelaatbaar is;
- 33) Overwegende dat er 5 nieuwe raamopeningen en 1 nieuwe deuopening voorzien worden teneinde de woning van een private toegang en voldoende lichtinval te voorzien;
- 34) Overwegende dat de hal van het appartement op het gelijkvloers een raamloze ruimte van zo'n 20 m² groot is (+/- 15,5 % van de totale oppervlakte van de woning); dat deze ruimte onderbenut is en het wenselijk is dit lokaal een bestemming te geven;

- 35) Overwegende dat slaapkamer 3 verlicht wordt door een enkel dakvenster dat zich op een hoogte van +/- 3 m bevindt waardoor de kamer geen recht zicht naar buiten toe heeft; dat dit lokaal qua oppervlakte overeenkomt met deze van de voorziene badkamer, dewelke wel over een recht zicht naar buiten toe beschikt; dat het bijgevolg wenselijk is de badkamer en slaapkamer 3 om te wisselen;
- 36) Overwegende dat de werken bedoeld om een einde te maken aan de inbreuken binnen de 3 maanden na het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning aangevangen en binnen de 6 maanden afgewerkt moeten worden;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE DAT:

- **VOORGEBOUW:**
 - het afdak van de private koer van de woongelegenheden op het gelijkvloers te verwijderen teneinde de lichtinval van de woonkamer en slaapkamer 2 te verbeteren;
 - de WC op de zolderverdieping conform de GSV in te richten;
 - het terras ter hoogte van de zolderverdieping conform het Burgerlijk Wetboek aan te leggen (minimumafstand van 1m90 t.o.v. de gemene grenzen voorzien);
 - de zolder in te richten als uitbreiding van één van de woningen van de 3de verdieping;
 - het vensterschrijnwerk te vervangen door houten vensterschrijnwerk met respect voor het originele design;
- **GEBIED VOOR KOEREN EN TUINEN:**
 - de 3 parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen te verwijderen;
 - de doorlaatbare oppervlakte van het gebied voor koeren en tuinen te vergroten (waarbij minimum 2/3 van de oppervlakte in volle grond aangelegd wordt);
- **ACHTERGEBOUW:**
 - het gelijkvloers te herbestemmen in huisvesting, en meer bepaald er een ruime fietsenstalling (minimum 1 plaats per slaapkamer (met name 12) aanwezig op het perceel), gemeenschappelijke lokalen en privatieve kelders inrichten;
 - De verloren ruimte van 20 m² op het gelijkvloers een bestemming te geven;
 - de badkamer en de 3de slaapkamer om te wisselen.
- de werken bedoeld om een einde te maken aan de inbreuken aan te vangen binnen de 3 maanden na het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning en af te werken binnen de 6 maanden na het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning;

De volgende afwijkingen worden toegekend:

- 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);
- afwijking op art. 10 van Titel II van de GSV (natuurlijke verlichting);
- afwijking op art. 14 van Titel II van de GemSV (verlichting, verluchting en uitzicht van de woningen op binnenterreinen van huizenblokken);

Onthouding(en) :-

Afkortingen : GSV = Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening / BWRO = Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening / GBP = Gewestelijk Bestemmingsplan / BBP = Bijzondere Bestemmingsplan / GemSV = Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening

Frédéric NIMAL, Voorzitter,

Eric DE LEEUW, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

Lien DEWIT, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Benjamin LEMMENS, *Vertegenwoordiger van de BSE, Directie Stedenbouw,*

Catherine DE GREEF, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Monumenten en Landschappen,*

Marie FOSSET, *Vertegenwoordigster van het Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,