

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 30/09/2021**AANVRAGER:****PLAATS:****VOORWERP:**

Vanderlindenstraat 10 - 12

op een perceel met een voorgebouw (nr.12 - productieactiviteit op het gelijkvloers en 6 woongelegenheden op de verdiepingen) en een achtergebouw (nr. 10 - opslagplaats op het gelijkvloers en 2 woongelegenheden op de verdiepingen):

- in het voorgebouw: regulariseren van de bestemmingswijziging van het gelijkvloers naar één woongelegenheid (wat het totaal aantal woningen op het perceel op 9 brengt) en in overeenstemming brengen van de dichtmaking van alle balkons in de achtergevel;
- in het gebied voor koeren en tuinen: regulariseren van de bouw van 3 bijgebouwen aan de voorzijde van het achtergebouw langs de linker gemene muur ter hoogte van het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping en van de overdekking van de koer tussen het voor- en het achtergebouw en van de koer achter het achtergebouw;
- in het achtergebouw: wijzigen van de bestemming van het gelijkvloers van het achtergebouw naar productieactiviteit en herinrichten van de 2 woongelegenheden op de verdiepingen met uitbreiding van de 2de woongelegenheid naar de zolderverdieping.

LIGGING:

GBP :

ANDERE :

in een sterk gemengd gebied en langs een structurerende ruimte.

-

ONDERZOEK:

van 02/09/2021 tot 16/09/2021

REACTIES:

-

De Commissie hoort:

De aanvrager

De architect

De raadsheer

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

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt, op een perceel met voorgebouw (nr.12) bestemd als productieactiviteit op het gelijkvloers en 6 woongelegenheden op de verdiepingen en een achtergebouw (nr. 10) bestemd als opslag op het gelijkvloers en 2 woongelegenheden op de verdiepingen:

- **IN HET VOORGEBOUW:**

- regulariseren van het wijzigen van de bestemming van het gelijkvloers naar één woongelegenheid (hetgeen het totaal aantal woningen op het perceel op 9 brengt) in afwijking op de GSV, Titel II, art. 10 (natuurlijke verlichting) en de GemSV, Titel II, art. 13 (lokale voor fietsers en kindervagens),
- in overeenstemming brengen van het sluiten van alle balkons in de achtergevel;

- **IN HET GEBIED VOOR KOEREN EN TUINEN:**

- regulariseren van de bouw van 3 bijgebouwen aan de voorzijde van het achtergebouw langs de linker gemene muur ter hoogte van het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 (buiten bouwvolume),
- en van het overdekken van de koer gelegen tussen het voor- en het achtergebouw en van de koer gelegen achter het achtergebouw in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 (buiten bouwvolume) en 13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) en op de GemSV, Titel I, art. 9 (platte daken – groendak);

- **IN HET ACHTERGEBOUW:**

- wijzigen van de bestemming van het gelijkvloers van het achtergebouw in productieactiviteit,

- herinrichten van de 2 woongelegheden op de verdiepingen van het achtergebouw waarbij de 2^{de} woongelegheden uitgebreid wordt naar de zolderverdieping in afwijking op de GSV, Titel II, art. 3 (minimumoppervlakenormen bewoonbare lokalen) en 10 (natuurlijke verlichting);
- 2. Gelet op de bouwvergunning van 20 september 1887 voor « het bouwen van een achtergebouw »;
- 3. Gelet op de bouwvergunning van 2 september 1921 voor « het uitvoeren van wijzigingen »;
- 4. Gelet op de bouwvergunning van 21 januari 1954 voor « het verhogen van het hoofdgebouw met één verdieping en het toevoegen van bijgebouwen, terrassen en een WC op de eerste, tweede en derde verdieping »;
- 5. Gelet op de bouwvergunning van 28 oktober 1954 voor « het vernieuwen van de gevelbekleding »;
- 6. Gelet op de processen-verbaal opgemaakt op 18 mei 2019 en 4 juni 2019 en de ingebrekestellingen van 28 mei 2019 en 4 juni 2019 voor:
 - het wijzigen van het aantal woongelegheden in het voorgebouw, 7 in plaats van 6, en het wijzigen van de bestemming van het gelijkvloers, woongelegheden in plaats van lokalen horend bij een productieactiviteit,
 - het wijzigen van de bestemming van het achtergebouw: 7 woongelegheden in plaats van opslagplaats,
 - het overdekken van de koer (+/- 25 m²) door het bouwen van een dak tussen het voor- en het achtergebouw,
 - het bouwen van een afdak op het gelijkvloers langs de achtergevel waarbij een koer van +/- 21 m² bedekt wordt,
 - het bouwen van een bijgebouw op 2 niveaus (gelijkvloers en 1^{ste} verdieping) langs de linker gemene muur langs de voorzijde van het achtergebouw,
 - het bouwen van een bijgebouw op de 2^{de} verdieping langs de linkerkant aan de voorzijde van het achtergebouw,
 - het wijzigen van de bestemming van het achterdeel van het gelijkvloers van het voorgebouw: opslag in plaats van een productieactiviteit,
- 7. Gelet op art. 192 van het BWRO dat de vastlegging van termijnen voor de vergunningen oplegt waarbinnen de stedenbouwkundige inbreuken moeten worden stopgezet;

ALGEMEEN

- 8. Overwegende dat het project een wijziging van het totaal aantal woongelegheden en de bestemmingen op het gelijkvloers beoogt; dat de gebouwen als volgt ingedeeld worden:
 - Voorgebouw:
 - Gelijkvloers links: 1 studio (+/- 29 m²) ;
 - Gelijkvloers rechts: berijdbare doorgang ;
 - Verdiepingen 1, 2 en 3: 2 studio's per verdieping (+/- 48 m² en +/- 38,5 m²) ;
 - Achtergebouw:
 - Gelijkvloers: productieactiviteit (+/- 214 m²) ;
 - Verdieping 1: 1 tweeslaapkamer woning (+/- 62 m²) ;
 - Verdieping 2 en zolderverdieping : 1 vijfslaapkamer duplexwoning (+/- 119 m²) ;
- 9. Overwegende dat de aanvraag het toevoegen van een fietsenlokaal voorziet; dat dit lokaal echter te klein en moeilijk toegankelijk is;
- 10. Overwegende dat er slechts plaats voor 3 fietsen voorzien wordt daar waar het project 9 woongelegheden telt (met een totaal van 14 slaapkamers); dat het nodig is minstens 1 fietsparkeerplaats te voorzien per kamer op een goed bereikbare plaats in het gebouw;

VOORGEBOUW

- 11. Overwegende dat de aanvraag een bestemmingswijziging op het gelijkvloers beoogt (van productieactiviteit naar een bijkomende woongelegheden);
- 12. Overwegende dat de nieuwe woning op het gelijkvloers afwijkt van de GSV wat de natuurlijke verlichting betreft; dat deze studio slechts over 1 raamopening beschikt;
- 13. Overwegende dat door het toevoegen van deze woning in het voorgebouw (met een totale bewoonbare oppervlakte van slechts +/- 228 m² en een totaal aantal woningen van 7) de woningdichtheid binnen het gebouw te hoog oploopt;
- 14. Overwegende daarenboven dat alle woningen in het voorgebouw studio's zijn en er niet gestreefd wordt naar een gezonde mix van kleine en grote woongelegheden;
- 15. Overwegende dat het bijgevolg noodzakelijk is de bestemmingswijziging op het gelijkvloers niet uit te voeren en de woning op het gelijkvloers te schrappen;

16. Overwegende dat de gemeenschappelijke hal op het gelijkvloers voorzien is van een toilet; dat het onduidelijk is welke unit gebruik zal maken van dit toilet en wie er zal instaan voor het onderhoud; dat het wenselijk is dit toilet te verwijderen;
17. Overwegende dat, zonder de nodige voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, de balkons in de achtergevel van het voorgebouw dichtgemaakt werden door middel van vensterschrijnwerken; dat dit de natuurlijke lichtinval in de reeds slecht verlichte studio's niet ten goede komt;
18. Overwegende echter dat het sluiten van de balkons het mogelijk maakt om de toiletten (die enkel toegankelijk waren vanop de balkons) in de woningen te integreren hetgeen bevorderlijk is voor de woonkwaliteit van de studio's;

GEBIED VOOR KOEREN EN TUINEN

19. Overwegende dat de aanvraag de bouw van verschillende bijgebouwen op meerdere niveaus beoogt; dat het toevoegen van deze bouwwerken tot gevolg heeft dat het volledige perceel bebouwd is hetgeen afwijkt van de GSV wat het bouwvolume en de doorlaatbaarheid van het gebied voor koeren en tuinen betreft;
20. Overwegende dat de bijgebouwen eveneens afwijken van de GemSV aangezien de nieuwe platte daken van meer dan 20 m² niet uitgevoerd worden als groendaken;
21. Overwegende dat het huizenblok waarin het perceel zich bevindt ook reeds dicht bebouwd is;
22. Overwegende dat het nodig is de bouw van deze bijgebouwen niet uit te voeren;
23. Overwegende dat het perceel in de bodeminventaris opgenomen is in de categorie 2 « *licht verontreinigd perceel zonder risico* » en dat het project geen grondwerken beoogt;
24. Overwegende dat het wenselijk de koer achter het achtergebouw (al dan niet gedeeltelijk) aan te leggen in volle grond;
25. Overwegende dat de toegang tot de woningen in het achtergebouw voorzien wordt via een lange (+/- 18,5 m), raamloze hal; dat het wenselijk is deze hal van lichttunnels of dakvensters te voorzien;

ACHTERGEBOUW

26. Overwegende dat de verschillende documenten van de vergunningsaanvraag geen éénsluidend antwoord geven over de toekomstige bestemming van het gelijkvloers; dat de plannen aangeven dat het om een werkplaats (productieactiviteit)/opslagplaats gaat die zich uitstrekt over de gehele benedenverdieping en dat het aanvraagformulier deze ruimte bestemd als logistieke activiteit;
27. Overwegende dat het noodzakelijk is om het gelijkvloers een duidelijke bestemming toe te kennen;
28. Overwegende dat de woningen in het achtergebouw een nieuwe indeling krijgen; dat de woning op de tweede verdieping uitgebreid wordt naar de zolderverdieping;
29. Overwegende dat beide woningen licht afwijken van de geldende bewoonbaarheidsnormen wat de natuurlijke verlichting en de minimumoppervlakten van de bewoonbare lokalen betreft, maar dat de afwijkingen klein en bijgevolg toelaatbaar zijn;
30. Overwegende dat leefruimten in de duplexwoning disproportioneel zijn ten opzichte van het aantal slaapkamers; dat het nodig is de indeling van deze woning te herzien en één of meerdere kamers te schrappen teneinde de woonkwaliteit van deze woning te verbeteren;

CONCLUSIE

31. Overwegende dat, gelet op hetgeen voorafgaat, het project een aanzienlijke verdichting van de bezetting van het reeds dichtbezette gebouw beoogt, alsook de volledige bebouwing van het reeds dichtbebouwde perceel;
32. Gelet op het ongunstig brandweeradvies van 17 augustus 2021;
33. Overwegende dat het noodzakelijk is om de werken tot beëindiging van de stedenbouwkundige overtredingen binnen de 6 maanden aan te vatten en ze binnen de 12 maanden te voltooien na de datum van betekening van de definitieve beslissing over de huidige vergunningsaanvraag ;

UNANIEM ONGUNSTIG ADVIES

Onthouding : -

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

Frédéric NIMAL, Voorzitter,

Valérie PIERRE, *Vertegenwoordigster 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 Cultureel Erfgoed,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,