

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 10/03/2022**AANVRAGERS:****PLAATS:**

Vondelstraat 91

VOORWERP:

in een eengezinswoning, slopen van bestaande bijgebouwen op het gelijkvloers en de eerste verdieping en bouwen van een nieuw bijgebouw op het gelijkvloers, vergroten van 2 raamopeningen in de achtergevel, verstevigen van de scheidingsmuren d.m.v. een ringbalk en plaatsen van 2 dwarsbalken in het gebied van koeren en tuinen

LIGGING:

GBP :

typisch woongebied

ANDER(EN) :

ambtshalve opgenomen in de inventaris van het brussels bouwkundig erfgoed

ONDERZOEK:

van 11/02/2022 tot 25/02/2022

REACTIES:

0

De Commissie hoort:

De aanvragers

De architect

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

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt, in een eengezinswoning:
 - slopen van bestaande bijgebouwen op het gelijkvloers en de eerste verdieping,
 - bouwen van een nieuw bijgebouw op het gelijkvloers, in afwijking op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), Titel I, art. 4 en 6 (buiten bouwprofiel) en Titel II, art. 4 (plafondhoogte) en art. 8 (WC),
 - vergroten van 2 raamopeningen in de achtergevel,
 - verstevigen van de scheidingsmuren d.m.v. een ringbalk,
 - plaatsen van 2 dwarsbalken in het gebied van koeren en tuinen;
2. Gelet op de bouwvergunning van 16 april 1920 voor het wijzigen van de serre, deels in koer, deels in bergruimte;
3. Gelet op de bouwvergunning van 27 juni 1935 voor het bouwen van een bijgebouw;
4. Gelet op de weigering van bouwvergunning van 6 december 1977 voor het bouwen van een bijgebouw op de eerste verdieping;
5. Gelet op de bouwvergunning van 4 april 1978 voor het bouwen van een bijgebouw op de eerste verdieping;
6. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 13 maart 2012 voor het verhogen van een deel van de achtergevel van een eengezinswoning;
7. Gelet dat het goed dateert van voor 1932 en ambtshalve opgenomen is in de inventaris van het Brussels bouwkundig erfgoed;
8. Overwegende dat de aanvraag de sloop van de bestaande bijgebouwen op het gelijkvloers en de eerste verdieping beoogt; dat deze bouwwerken in slechte staat verkeren waardoor de afbraak ervan gerechtvaardigd is;
9. Overwegende dat het project voorziet in de bouw van een nieuw bijgebouw ter hoogte van het gelijkvloers; dat dit bijgebouw afwijkt van de GSV wat zijn hoogte en diepte betreft; dat de afwijkingen klein zijn en bijgevolg toelaatbaar;
10. Overwegende dat het nieuwe bijgebouw daarenboven voorzien is van grote raampartijen die de natuurlijke verlichting van het hele gelijkvloers verbeteren, hetgeen de woonkwaliteit van de eengezinswoning ten goede komt; dat het bijgebouw een rechtstreekse toegang tot de tuin toelaat vanuit de leefruimten van de woning;
11. Overwegende dat het project eveneens het openen van een nieuwe raamopening voorziet boven de aansluiting van het nieuwe bijgebouw op de bestaande constructie; dat dit bovenlicht een natuurlijke lichtinval tot diep in de woning mogelijk maakt;
12. Overwegende dat het dak van het nieuwe bijgebouw hellend uitgevoerd wordt; dat hierdoor de plafondhoogte in de leefruimte plaatselijk slechts 2,30 m hoog is, hetgeen afwijkt van de GSV;

13. Overwegende echter dat dit enkel het geval is ter hoogte van de aansluiting van het nieuwe bijgebouw op de steunbalk die de achtergevel draagt; bijgevolg dat de afwijking toelaatbaar is;
14. Overwegende dat een bijkomend apart toilet geplaatst wordt in de inkomhal; dat dit toilet afwijkt van de GSV wat zijn afmetingen betreft (breedte van 0,73 m i.p.v. 0,80 m), maar dat de afwijking zeer klein en dus toelaatbaar is;
15. Overwegende dat de tuin voor 50% doorlaatbaar ingericht wordt; dat het regenwater dat terecht komt op het verharde deel, afgewaterd wordt naar het onverharde deel voor infiltratie en niet afgevoerd wordt naar de riolering;
16. Overwegende dat de tuilmuren verstevigd worden met een ringbalk waardoor deze licht verhoogd worden; dat deze balk de stabiliteit van de tuinmuur garandeert en dat de verhoging weinig hinder veroorzaakt voor de omliggende percelen;
17. Overwegende dat er twee dwarsbalken bevestigd worden aan deze ringbalk teneinde een basis te creëren voor een tijdelijke zonnewering, hangend tuinmeubilair en klimplanten, hetgeen de leefkwaliteit van de buitenruimte verbetert;
18. Overwegende dat de achtergevel geïsoleerd (15 cm) en van een nieuwe gevelbekleding voorzien wordt;
19. Overwegende dat het vensterschrijnwerk in de achtergevel op de eerste verdieping vervangen wordt; dat het raam op de tweede verdieping vergroot wordt en eveneens van nieuw vensterschrijnwerk voorzien wordt; dat dit de natuurlijke verlichting van slaapkamer 2 ten goede komt;
20. Overwegende dat de aanvrager in zitting bevestigt dat de voorgevel geen deel van deze vergunningsaanvraag uitmaakt ;
21. Overwegende dat, gelet op hetgeen vooraf gaat, het project een aanzienlijke verbetering van de woonkwaliteit van de woning met zich meebrengt;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES

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. 4 van Titel II van de GSV (hoogte onder het plafond - bewoonbare lokalen),
- afwijking op art. 8 van Titel II van de GSV (WC) ;

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,*

Marie FOSSET, *Vertegenwoordigster van het Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,