

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 05/05/2022**AANVRAGER:****PLAATS:****VOORWERP:**

Josafatstraat 76

in een commercieel gebouw met een handelszaak op het gelijkvloers en een bijhorende woning op de verdiepingen, omvormen van het gebouw tot een eengezinswoning, in overeenstemming brengen van de bouw van kelders, slopen van de tweede verdieping van het bijgebouw aan de achtergevel en van de dakkapel, uitvoeren van structurele werken, wijzigen van de esthetiek van de voorgevel

LIGGING:

GBP :

in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en in een lint voor handelskernen

ANDERE :

-

ONDERZOEK:

van 12/04/2022 tot 26/04/2022

REACTIES:

0

De Commissie hoort:

De aanvrager

De architect

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

- Overwegende dat de aanvraag beoogt, in een commercieel pand met een handelszaak op het gelijkvloers en een bijhorende woning op de verdiepingen:
 - slopen van de tweede verdieping van het bijgebouw aan de achtergevel en van de dakkapel,
 - omvormen van het gebouw tot een ééngesinswoning, in afwijking op art. 3 van titel II van de GemSV,
 - in overeenstemming brengen van de aanbouw van kelders, in afwijking op art. 12 en 13 van titel I van de GSV en art. 6 en 39 van titel I van de GemSV,
 - aanleggen van een terras op het dak van de kelders, in afwijking op art. 9 §2 van titel I van de GemSV,
 - uitvoeren van structurele werken,
 - wijzigen van de esthetiek van de voorgevel (toepassing van art. 333 van het BWRO);
- Gelet op de bouwvergunning van 29 augustus 1929 strekkende tot "bouwen van WC";
- Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 14 november 2000 strekkende tot "wijzigen van het gebruik van het commerciële gelijkvloers in snack" onder de voorwaarde, o.a., van "de woning op de verdiepingen exclusief te bestemmen voor het gebruik door de uitbater van de snack";
- Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 26 juni 2001 strekkende tot "wijzigen van het gebruik van het commerciële gelijkvloers van snack in snack-frituur (35 m²).";
- Gelet op de milieuvergunning van 25 november 2014 strekkende tot "uitbaten van een gevogeltewinkel en een opslagplaats van dierlijk afval" voor een termijn van 15 jaar;
- Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 10 april 2014 strekkende tot "renoveren van de uitstalramen en in kleur zetten van de voorgevels van de gebouwen om de handelskern Josafat een nieuwe dynamiek te geven";
- Gelet op de stedenbouwkundige inlichtingen van 28 september 2020 die de regelmatigheid van de volgende stedenbouwkundige bestemmingen en hun ruimtelijke indeling bevestigen:
 - kelders: lokalen horende bij de verschillende bestemmingen van het gebouw,
 - gelijkvloers: handelszaak,
 - eerste en zolderverdieping: 1 duplexwoning horende bij de handelszaak;
- Overwegende dat de tweede verdieping van het bijgebouw en de dakkapel aan de achtergevel afgebroken zijn ; dat deze ingrepen geen impact op de naburige percelen heeft;
- Overwegende dat het gebouw tot een eengezinswoning omgevormd wordt; dat een dergelijk project positief door de Gemeente verwelkomd wordt;

10. Overwegende echter dat de woonkamer 19 m² beslaat in plaats van de voorgeschreven 28 m², in afwijking op artikel 3, titel II van de GemSV;
11. Overwegende dat dit gecompenseerd wordt door de grote afmetingen van de keuken en de eetkamer die samen ook 19 m² beslaan ; dat bijgevolgd de afwijking gerechtvaardigd is;
12. Overwegende dat het project goed gebruikmaakt van de herinrichting van dit smalle huis;
13. Overwegende dat de aanvraag beoogt om de uitbreiding van de kelders over het ganse terrein in overeenstemming te brengen ; dat deze uitbreiding afwijkt op de artikelen 12 en 13, titel I van de GewSV en de artikelen 6 en 39, titel I van de GemSV; dat deze afwijkingen gerechtvaardigd zijn door de geringe omvang van het koer-en tuingebied en de aanwezigheid van een grote regenwaterput;
14. Overwegende dat het dak van de kelders als een terras wordt gebruikt; dat dit terras rechtstreekse uitzichten op op de buurpercelen vestigt (n° 72 & 74 van de Josafastraat), in tegenstrijd met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en in afwijking op het art. 9 §2, titel I van de GemSV ; dat deze laatste afwijking gerechtvaardigd is, maar dat zij wel moet worden aangelegd in overeenstemming met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek ;
15. Overwegende dat de ganse structuur van het gebouw gesloopt wordt, inclusief de traphallen en het dak en dat zij volledig heropgebouwd wordt ;
16. Overwegende dat die werken het gebruik van het huis verbeteren;
17. Overwegende dat de aanvraag beoogt de esthetiek van de voorgevel te wijzigen door de afschaffing van de bestaande dakkapel en haar vervanging door een glazen dakraam die goed past in het dak en dat zij nauwelijks zichtbaar vanuit de openbare ruimte is;
18. Overwegende dat de esthetiek van de voorgevel ook gewijzigd wordt door de plaatsing van zonnepanelen, maar dat zij zich goed in de nieuwe toestand inschrijven;
19. Overwegende tevens dat haar esthetiek ook gewijzigd wordt door het verven van de voorgevel in een gebroken witte kleur, zoals op n° 74; dat die werken de esthetiek van het rijhuis verbeteren en toelaten om de oorspronkelijke neoclassicistische stijl terug te vinden;
20. Overwegende dat de kunststof schrijnwerken in de voorgevel door houten schrijnwerken vervangen worden; dat deze ingreep positief beschouwd wordt;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE :

- Het Burgerlijk Wetboek na te leven voor het terras achteraan op het gelijkvloers (ofwel terugsprongen van 1,90 m., ofwel verhoging van alle gemene muren tot op een hoogte van 1,90m., ofwel vestiging van zichterdienstbaarheden via notariële akte);
- Een ander gebruik aan de voorste ruimte op het gelijkvloers aan de straatzijde te geven (inkom);
- Een deur te voorzien voor de kamer op de 2^{de} verdieping;

De volgende afwijkingen worden toegekend:

- afwijking op art. 12 van titel I van de GSV (inrichting van de koer- en tuingebieden)
- afwijking op art. 13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)
- afwijking op de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel I art 6 - Diepte van ondergrondse bouwwerken
- afwijking op de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel I art 9 - Platte daken
- afwijking op de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel I Art. 39 - Doorlaatbaarheid van het gebied van koeren en tuinen
- afwijking op de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel II Art. 3 - Minimumoppervlakenormen

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,

Seden TIELEMANS, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

William CHISHOLM, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Vertegenwoordigster 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,