

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 11/05/2023

AANVRAGER:

PLAATS:

Artanstraat, 26

VOORWERP:

in een gebouw met 3 woningen, in overeenstemming brengen van de uitbreiding van een van de woningen (onderste duplexwoning) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, afbreken en herbouwen van een terras op het verhoogde gelijkvloers, verhogen van een gemene muur, plaatsen van een bepleistering op isolatie op een gedeelte van de achtergevel en heraanleggen van het koer- en tuingebied in een typisch woongebied

LIGGING:

GBP :

ANDERE :

-

ONDERZOEK:

van 14/04/2023 tot 28/04/2023

REACTIES:

0

De Commissie hoort:

De aanvrager

De architect

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

1. Overwegende dat de aanvraag, in een gebouw met 3 woningen, de volgende werken beoogt:
 - de uitbreiding van een van de woningen (verlaagd gelijkvloers) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, in afwijking op art. 3 van Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (Gew.S.V.)(private bergruimten), art. 10 van Titel II van de Gew.S.V. (natuurlijke verlichting), art. 17 van Titel II van de Gew.S.V. (fietslokaal), art. 3 van Titel II van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (Gem.S.V.) (private bergruimten) en art. 13 van Titel II van de Gem.S.V. (fietslokaal),
 - de afbraak en de herbouw van een terras op het verhoogde gelijkvloers, in afwijking op art. 4 van Titel I van de Gew.S.V. (diepte van de bouwwerken),
 - de verhoging van een gemene muur, in afwijking op art. 4 en 6 van Titel I van de Gew.S.V. (buiten het maximale toelaatbaar profiel),
 - de plaatsing van een pleister op isolatie op een deel van de achtergevel, in afwijking op art. 4 van Titel I van de Gew.S.V. (buiten het maximale toelaatbaar profiel),
 - de herziening van de inrichting van het koer-en tuingebied inclusief twee buitentrappen, in afwijking op art. 4 van Titel I van de Gew.S.V. (diepte van de bouwwerken);

HISTORIEK

2. Gelet op de bouwvergunning van 12 januari 1909 voor de bouw van een woning (G+2);
3. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 9 september 2008 voor de bouw van een dakkapel in de achterste dakhelling en de onderverdeling van een eengezinswoning in 3 woningen;
4. Gelet dat het gebouw regelmatig bestemd is voor huisvesting en 3 woningen in het bijzonder;
5. Gelet het gunstig advies van de Brandweerdienst van 14 februari 2023 (réf. T.2008.0673/2) ;

ALGEMEEN

6. Overwegende dat deze aanvraag alleen het verhoogde en verlaagde gelijkvloers betreft;
7. Overwegende dat het gebouw een triplexwoning, een duplexwoning en een appartement bevat;

APPARTEMENT EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

8. Overwegende dat de duplexwoning in het verlaagde gelijkvloers van het gebouw uitgebreid wordt;
9. Overwegende dat het nieuwe terras op het verhoogde gelijkvloers de woonkwaliteit van de slaapkamer 1 schaadt (minder natuurlijke verlichting);
10. Overwegende bijgevolg dat de slaapkamer 1 afwijkt op art. 10 van Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en dat deze afwijking niet gerechtvaardigd is;
11. Overwegende dat in zitting van de Overlegcommissie de aanvrager heeft verklaard dat hij de eigenaar is van de centrale ruimte in het verlaagde gelijkvloers;

12. Overwegende dat het gebouw niet over een voldoende aantal private berguimten beschikt, in afwijking op art. 3 van Titel II van de Gewestelijke en Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordeningen;
13. Overwegende dat het project alleen een gemeenschappelijke bergkast in het verlaagde gelijkvloers voorziet voor de drie woningen;
14. Overwegende dat die afwijking niet gerechtvaardigd is en en dat hieraan moet worden verholpen;
15. Overwegende dat de toegang naar de verlaagde gelijkvloers en de tellers onveranderd blijft;
16. Overwegende dat de oppervlakte van het lokaal voor stalling van fietsen en kinderwagens door de plaatsing van een gemeenschappelijke bergkast verminderd wordt en dat zij niet meer voldoende is;
17. Overwegende dat dit lokaal afwijkt op art. 17 van Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en art. 13 van Titel II van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening en dat die afwijkingen niet gerechtvaardigd zijn;
18. Overwegende dat het nodig zal zijn om een extra ruimte voor de berging van kinderwagens in te richten en dat zij in de inkomhal zouden kunnen worden geplaatst;

VOLUME

19. Overwegende dat het terras en een kleine berging worden gesloopt om een groter terras te bouwen;
20. Overwegende dat het nieuwe terras afwijkt op het art. 4, Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening in de mate dat zij de $\frac{3}{4}$ de perceeldiepte overschrijdt, alsook het maximaal vergunbare bouwvolume t.o.v. de aangrenzende gebouwen en bijgevolg dat zij een impact op de aangrenzende gebouwen en hun buitenruimten heeft;
21. Overwegende dat de bouw van dit terras de verhoging van een gemene muur vereist (verhoging van 90cm);
22. Overwegende dat deze verhoging van de gemene muur zich niet in het vergunbare bouwvolume inschrijft;
23. Overwegende dat de voorziene hoogte (1,8 m) voor de gemene muur niet conform is met de Burgerlijk Wetboek;
24. Overwegende dat de afwijkingen voor het nieuwe terras en de ermee gepaard gaande verhoging van de gemene muur niet gerechtvaardigd zijn;
25. Overwegend dat de toegang tot de tuin vanaf het verhoogde gelijkvloers de woonkwaliteit van die woning verbetert;

KOER- EN TUINGEBIED

26. Overwegende dat de nieuwe inrichting van koer- en tuingebied de plaatsing van twee nieuwe buitentrappen vereist;

ISOLATIE

27. Overwegende dat de achtergevel van die duplexwoning geïsoleerd wordt en dat die werken het comfort van die duplexwoning verbeteren;
28. Overwegende dat een deel van dit isolatie afwijkt op art. 4, Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, maar dat zij geen impact op de aanpalende gebouwen heeft;

Unaniem GUNSTIG ADVIES ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN:

- gebruiken van de inkomhal als kinderwagen/fietsenstalling,
- verwijderen van het terras op het verhoogde gelijkvloers en niet verhogen van de linkse gemene muur,
- voorzien van een toegang naar de tuin conform met het Burgerlijk Wetboek,
- plaatsen van drie private bergkasten of drie kelders in het verlaagde gelijkvloers in plaats van de gemeenschappelijke bergkast;

De volgende afwijkingen worden toegekend:

- afwijking op art. 4 van Titel I van de Gew.S.V. (diepte van de bouwwerken)

Onthouding(en) :-

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

Eric DE LEEUW, Voorzitter,

Maud DECONINCK, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Clara BADELLA, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Stedenbouw,*

Catherine DE GREEF, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Cultureel Erfgoed,*

Pierre SERVAIS, *Vertegenwoordiger van het Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,