

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 25/05/2023**AANVRAGER:****PLAATS:****VOORWERP:**

Vanderlindenstraat, 10 - 12

op een perceel met een voorgebouw met gemengd gebruik (nr.12 - productieactiviteit op het gelijkvloers en 6 woonegelegenheden op de verdiepingen) en een achtergebouw (nr. 10 - opslagplaats op het gelijkvloers en 2 woonegelegenheden op de verdiepingen): in het voorgebouw: regulariseren van de bestemmingswijziging van het gelijkvloers in één woonelegenheden (verhoging van 8 naar 9 woonegelegenheden) en in overeenstemming brengen van de dichtmaking van alle balkons aan de achtergevel, in het koer- en tuingebied: regulariseren van de bouw van een bijgebouw op de 2^{de} verdieping langs de gemene linkermuur aan de voorgevel van het achtergebouw, inrichten van 2 parkeerplaatsen in openlucht en uitvoeren van structurele werken (afbraakwerken), in het achtergebouw: regulariseren van de overdekking van de koer achteraan, plaatsen van een uitschuifbare ladder, bouwen van een terras op het gelijkvloers, wijzigen van de bestemming van het gelijkvloers in woning (lokale horend bij de woonegelegenheden) en herinrichten van de 2 woonegelegenheden op de verdiepingen met uitbreiding van de 2^{de} woonelegenheden naar de zolderverdieping in een sterk gemengd gebied en langs een structurerende ruimte,

LIGGING:

GBP :

ANDERE :

van 21/04/2023 tot 05/05/2023

ONDERZOEK:**REACTIES:**

0

De Commissie hoort:

De aanvrager:

De architect:

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

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt, op een perceel met een voorgebouw (nr.12 - productieactiviteit op het gelijkvloers en 6 woonegelegenheden op de verdiepingen) en een achtergebouw (nr. 10 - opslagplaats op het gelijkvloers en 2 woonegelegenheden op de verdiepingen):
 - in het voorgebouw:
 - regulariseren van de bestemmingswijziging van het gelijkvloers naar één woonelegenheden (stijging van 8 tot 9 woonegelegenheden) in afwijking op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV), Titel II, art. 3 (minimumoppervlakte), 10 (natuurlijke verlichting) en 17 (lokaal voor tweewielers), en op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV), Titel II, art. 13 (lokaal voor tweewielers) 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 een bijgebouw op de 2^{de} verdieping langs de linkerkant aan de voorzijde van het achtergebouw in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 en 6 (buiten bouwvolume), inrichten van 2 parkeerplaatsen in openlucht in afwijking op de GSV, Titel VIII, art. 3 (kenmerken van de plaatsen),
 - uitvoeren van structurele werken (afbraakwerken) in afwijking op de GSV, Titel I, art. 13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) en op de GemSV, Titel I, art. 39 (doorlaatbaarheid van het gebied van koeren en tuinen),
 - in het achtergebouw:
 - regulariseren van de overdekking van de koer achteraan in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 en 6 (buiten bouwvolume) en op de GemSV, Titel I, art. 9 (groen dak),
 - plaatsen van een uitschuifbare ladder in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 en 6 (buiten bouwvolume),
 - bouwen van een terras op het gelijkvloers in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 en 6 (buiten bouwvolume),

- wijzigen van de bestemming van het gelijkvloers van het achtergebouw naar woning (lokale horend bij de woongelegenheden),
- herinrichten van de 2 woongelegenheden op de verdiepingen met uitbreiding van de 2^{de} woongelegheden naar de zolderverdieping in afwijking op de GSV, Titel II, art. 3 (minimumoppervlakte) en 10 (natuurlijke verlichting);

HISTORIEK :

2. Gelet op de bouwvergunning van 20 september 1887 voor “het bouwen van en 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 woongelegenheden in het voorgebouw, 7 in plaats van 6 en het wijzigen van de bestemming van het gelijkvloers, woongelegheden in plaats van lokale horend bij een productieactiviteit,
 - het wijzigen van de bestemming van het achtergebouw: 7 woongelegenheden in plaats van een 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 +/- 21m² overdekt wordt,
 - het bouwen van een bijgebouw op 2 niveaus (gelijkvloers en 1^{ste} verdieping) langs de linker gemene muur aan 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 achterste gedeelte van het gelijkvloers van het voorgebouw, opslag in plaats van een productieactiviteit;
7. Gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning van 26 oktober 2021 voor « 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 woongelegheden (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 2^{de} woongelegheden naar de zolderverdieping » ;
8. Gelet op art. 192 van het BWRO dat de vastlegging van termijnen voor de vergunningen oplegt waarbinnen de stedenbouwkundige inbreuken moeten worden stopgezet;
9. Overwegende dat de werken tot beëindiging van de stedenbouwkundige overtredingen binnen de 6 maanden moeten worden aangevat en binnen de 18 maanden moeten worden voltooid na de datum van betekening van de definitieve beslissing over de huidige vergunningsaanvraag;
10. Gelet op het ongunstige advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 9 mei 2023;

VOLUMETRIE:

- gebied voor koeren en tuinen:
11. Overwegende dat de aanvraag de afbraak van de overdekte passage, de luifel en een bijgebouw op 2 niveaus beoogt, waardoor een aanzienlijke toename (meer dan 400%) van de oppervlakte van het koer- en tuingebied mogelijk is; dat alzo de kwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok waarin het perceel zich bevindt, verbeterd wordt (huizenblok is reeds dicht bebouwd);
 12. Overwegende dat de rechtstoestand een bijgebouw op de 2^{de} verdieping weergeeft, maar dat deze situatie onjuist is aangezien het toegelaten bijgebouw uit twee niveaus bestond (gelijkvloers tot 1^{ste} verdieping); echter dat het verticaal afgestemd is op het bestaande bijgebouw; dat dit weliswaar afwijkt van de geldende stedenbouwkundige

voorschriften, maar dat zij geen verhoging van de gemene muren vereist en de naburige gebouwen niet schaadt, waardoor de afwijkingen zouden kunnen worden toegestaan;

- achtergebouw:

13. Overwegende dat de koer van het achtergebouw overdekt is en zij qua volume en aanleg (groendak) afwijkt van de geldende regelgeving;
14. Overwegende dat het project tot doel heeft de bestaande trap naast het bijgebouw aan de voorzijde van het achtergebouw te verwijderen en er een terras (1,8 m diep) aan te leggen; dat dit qua volumetrie afwijkt;
15. Overwegende dat aan de voorzijde van het achtergebouw een uitschuifbare ladder is gepland, maar dat deze qua volume afwijkt en geen optimale oplossing voor evacuatie vormt; dat deze nooduitgang in het gebouwde volume moet worden geïntegreerd;

ONDERVERDELING:

16. Overwegende dat het project een wijziging van het totaal aantal woonegelegenheden en de bestemmingen op het gelijkvloers beoogt; dat de gebouwen als volgt ingedeeld worden:

- voorgebouw:
 - gelijkvloers: 1 éénslaapkamer woning (+/-42m²) en 2 parkeerplaatsen in openlucht;
 - verdiepingen 1, 2 en 3: 2 studio's per verdieping (+/- 48m² en +/- 38,5m²);
- achtergebouw:
 - gelijkvloers en kelderniveau: lokalen horende bij de woonegelegenheden,
 - verdieping 1: 1 tweeslaapkamer woning (+/- 62m²),
 - verdieping 2 en zolderverdieping: 1 vijfslaapkamer duplexwoning (+/-119m²);

17. Overwegende dat het perceel volledig als woonegebied is bestemd;

WONINGEN:

- voorgebouw:

18. Overwegende dat de aanvraag een bestemmingswijziging op het gelijkvloers beoogt (van productieactiviteit naar een bijkomende woonelegenheden);
19. Overwegende dat de nieuwe woning niet als een studio kan worden beschouwd omdat de ruimten gedifferentieerd zijn; dat zij dan ook als een klassieke woning zal worden beschouwd en geanalyseerd;
20. Overwegende dat deze woning afwijkt van de GSV wat de natuurlijke verlichting en de minimumoppervlakte betreft;
21. Overwegende dat de vensteropening in de achtergevel uitsteekt op een gemeenschappelijke binnenplaats en dat dit aspect afbreuk doet aan de privacy van de woning;
22. Overwegende bijgevolg dat de voorgestelde woning niet aanvaardbaar is;
23. Overwegende dat 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;

- Achtergebouw:

24. Overwegende dat de woningen in het achtergebouw een nieuwe indeling krijgen; dat de woning op de tweede verdieping uitgebreid wordt naar de zolderverdieping; dat beide woningen licht afwijken van de geldende bewoonbaarheidsnormen wat de natuurlijke verlichting en de minimumoppervlakten betreft;
25. Overwegende dat de leefruimte in de duplexwoning disproportioneel is ten opzichte van het aantal slaapkamers;
- Gemeenschappelijke ruimtes:
26. Overwegende dat het nieuwe gebied voor koeren en tuinen wordt ontwikkeld ten behoeve van de bewoners van het perceel, met inbegrip van de doorlaatbaarheid van een deel van dit gebied; dat deze doorlaatbare oppervlakte niet in volle grond wordt uitgevoerd en dat deze ontwikkeling afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften;
27. Overwegende dat het perceel is opgenomen in categorie 2 van de inventaris van de bodemgesteldheid (verontreinigd perceel zonder risico); dat er volgens het rapport over de bodemgesteldheid (ref. SOL/00222/2020) geen beperkingen zijn op het gebruik ervan;
28. Overwegende dat het niettemin aangewezen is de aanvrager in kennis te stellen van de afvalstatus van de grond die op het perceel kan worden uitgegraven; dat deze grond derhalve niet opnieuw kan worden gebruikt op een terrein in Brussel en moet worden geëvacueerd en behandeld overeenkomstig de code van goede praktijken inzake het gebruik van uitgegraven grond en aggregaten in of op de grond;

29. Gelet op het bovenstaande kan dit gebied aan de voorschriften voldoen en voor ten minste 2/3 van haar oppervlakte uit volle grond met beplantingen bestaan;
30. Overwegende dat het project voorziet in de plaatsing van twee onoverdekte parkeerplaatsen; dat dit voorstel volgens de stedenbouwkundige voorschriften niet toelaatbaar is en afbreuk doet aan de kwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok;
31. Overwegende dat het project voorziet in een fietsparking voor zes fietsen in de onoverdekte ruimte, maar dat deze inrichting niet kwalitatief is, aangezien zij niet is afgesloten en gescheiden van andere functies;
32. Overwegende daarenboven dat het vereist is minstens 1 fietsparkeerplaats (2m² per fiets) te voorzien per kamer;
33. Overwegende dat de bestemmingswijziging van het gelijkvloers van het achtergebouw het mogelijk maakt om daar een kwalitatieve fietsruimte in te richten; dat het mogelijk zou zijn daar ook auto's te plaatsen, maar dat de fietsruimte de voorkeur moet genieten en voldoen aan de huidige normen van woonbaarheid;

REGENWATERBEHEER:

34. Overwegende dat de volumes regenwater die het perceel verlaten, moeten worden beperkt en dat dit water zoveel mogelijk aan de natuurlijke omgeving moet worden teruggegeven door infiltratie en verdamping, zoals aanbevolen in het gewestelijk Waterbeheerplan;
35. Overwegende dat het regenwaterbeheersysteem niet op de plannen wordt vermeld en dat dit moet worden gespecificeerd;
36. Overwegende dat het de voorkeur verdient infiltratiezones te creëren in de eerste lagen van een begroeide bodem in plaats van diepe infiltratie of stormbekkens;

CONCLUSIE:

37. Overwegende dat, gelet op hetgeen voorafgaat, het project in zijn totaliteit moet worden herzien om tegemoet te komen aan de bovenvermelde opmerkingen en de afwijkingen op de geldende regelgeving maximaal te beperken;

UNANIEM ONGUNSTIG ADVIES

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,

Valérie PIERRE, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

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,