

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 07/09/2023**AANVRAGER:****PLAATS:**

Josafatstraat 144 - 146

VOORWERP:

in een gebouw met 3 woningen, regulariseren van de afbraak van een achtergebouw op 2 niveaus, de verwijdering van een deel van het dak over de koer en de verhoging van een deel van het achterste dakvlak, in overeenstemming brengen van de wijzigingen die aan de voorgevel aangebracht werden, bouwen van een bijgebouw op 2 niveaus, verhogen van een ander deel van het achterste dakvlak, uitvoeren van structurele binnenwerken, herzien van de inrichting van de 3 woningen en wijzigen van de gevels.

LIGGING:

GBP :

in een gemengd gebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS)

ANDERE :

-

ONDERZOEK:

-

De Commissie hoort:

De architect

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

- 1) Overwegende dat de aanvraag de volgende handelingen en werken beoogt: de afbraak van een achtergebouw op 2 niveaus, de verwijdering van een deel van het dak van de koer, de verhoging van een deel van de helling van het achterste dakvlak, de bouw van een bijgebouw op 2 niveaus, de verhoging van een andere deel van de helling van het achterste dakvlak, de uitvoering van structurele binnenwerken, de herziening van de inrichting van de 3 woningen en de wijziging van de gevels;

HISTORIEK

- 2) Gelet op de bouwtoelating van 25 april 1939 voor de verbouwing van het gebouw (2 toiletten en terrassen);
- 3) Gelet op het proces-verbaal van 25 november 1998 voor de verhoging van de helling van het achterste dakvlak van het hoofdgebouw, de afbraak van een achtergebouw op 2 niveaus en de verwijdering van een deel van het dak van de koer;
- 4) Gelet op het artikel 192 van het BWRO dat de vastlegging van termijnen voor de vergunningen oplegt waarbinnen de stedenbouwkundige inbreuken moeten worden stopgezet;
- 5) Gelet op het gunstig advies van de Brandweerdienst van 14 april 2023 (réf. T.2023.0673/2);
- 6) Gelet dat het gebouw regelmatig bestemd is voor huisvesting en 3 woningen in het bijzonder (een woning per niveau);

VOLUME/STRUCTURELE WERKEN

- 7) Overwegende dat de afbraak van het achtergebouw en de verwijdering van een deel van het dak van de koer de aanleg van een ruim koer- en tuingebied mogelijk maakt;
- 8) Overwegende dat het project de afbraak van een houten vloer, schoorstenen, sommige draagmuren en de verbreding van sommige muuropeningen inhoudt;
- 9) Overwegende dat de verlaagde duplexwoning de bouw van een bijgebouw en de plaatsing van een binnentrap vereist;
- 10) Overwegende dat de verhoging van de helling van het achterste dakvlak van het hoofdgebouw de duplexwoning met ongeveer 80 centimeter vergroot;
- 11) Overwegende dat het aangewezen is om een groendak aan te leggen op het dak van het nieuwe bijgebouw en het overtollige regenwater ervan naar de tuin af te voeren;

WONINGEN

- 12) Overwegende dat het aantal woningen in het gebouw onveranderd blijft, maar dat wel de onderverdeling ervan gewijzigd is;

- 13) Overwegende dat het appartement op het gelijkvloers in een deel van de kelderverdieping uitgebreid wordt;
 - 14) Overwegende dat de woonkamer een oppervlaktetekort (26,68m² met de trap en niet 28m²) en een tekort aan vrije plafondhoogte (2,33m in plaats van 2,5m) vertoont die haar woonkwaliteit aantast;
 - 15) Overwegende dat de toegang van die woning op de kelderverdieping ligt en dat dit geen goede inrichting van het gebouw is;
 - 16) Overwegende dat de slaapkamer in dezelfde ruimte met de keuken en de woonkamer gelegen is en dus dat deze inrichting het comfort van de slaapkamer in het gedrang brengt;
 - 17) Overwegende evenwel dat die woning van een deel van de nieuwe grote tuin zal genieten;
 - 18) Overwegende bijgevolg dat de verlaagde duplexwoning geen goede woonkwaliteit vertoont en dat hieraan moet worden verholpen;
 - 19) Overwegende dat het project voorziet in de inrichting van een badkamer in de woning op de eerste verdieping om het comfort van het bestaande appartement te verbeteren;
 - 20) Overwegende dat deze ingreep een impact op de slaapkamer heeft;
 - 21) Overwegende dat de slaapkamer niet meer over voldoende oppervlakte (11,12m² in plaats van 14m²) beschikt, maar dat de woonkwaliteit ervan voldoende blijft;
 - 22) Overwegende dat die woning niet alleen van een private buitenruimte (een balkon) geniet, maar ook van de gemeenschappelijke tuin;
 - 23) Overwegende dat het WC op het balkon afgeschaft wordt;
 - 24) Overwegende dat die verbouwde woning een betere woonkwaliteit vertoont;
 - 25) Overwegende dat de woning op de tweede verdieping in de zolderverdieping uitgebreid wordt;
 - 26) Overwegende dat het project de plaatsing van een badkamer in de woning voorziet om het comfort van die duplexwoning te verbeteren;
 - 27) Overwegende dat de slaapkamer een klein oppervlaktetekort vertoont die haar woonkwaliteit niet aantast (13,43m² in plaats van 14m²);
 - 28) Overwegende dat net als het appartement op de eerste verdieping, die duplexwoning niet alleen geniet van een balkon, maar ook van de gemeenschappelijke tuin;
- GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN
- 29) Overwegende dat de toegang naar de kelderverdieping en de tellers onveranderd blijft;
 - 30) Overwegende dat het project drie private bergruimtes en een lokaal voor tweewielers en kinderwagens voorziet;
- ACHTERGEVEL
- 31) Overwegende dat het project de plaatsing van een pleister op isolatie aan de achtergevel voorziet om de energieprestaties van het gebouw te verbeteren;
 - 32) Overwegende dat sommige openingen in de achtergevel aangepast zijn aan de nieuwe interne organisatie van dit appartementsgebouw;
- VOORGEVEL
- 33) Overwegende dat het project ook het architecturale uitzicht van de voorgevel wijzigt;
 - 34) Overwegende dat de Gemeente niet over een gevelplan van de rechtstoestand beschikt en bijgevolg dat de oorspronkelijke onderverdelingen en het uitzicht van de ramen en de voordeur niet gekend zijn;
 - 35) Overwegende dat de bepleistering in cement van de voorgevel in beige geschilderd wordt;
 - 36) Overwegende dat de afbraak van de schouw de vormgeving van de gevel niet aantast;
 - 37) Overwegende dat de buitenschrijnwerken in hout uitgevoerd zijn;
 - 38) Overwegende verder dat de verhoudingen van de bovenramen op de eerste verdieping de typologie van het gebouw niet respecteren;
 - 39) Overwegende dat de dubbele ramen geen volledige borstwering hebben;
 - 40) Overwegende dat een van de twee deuren op het gelijkvloers door een venster vervangen wordt;
 - 41) Overwegende het feit dat de rolluikkast op het gelijkvloers dateert uit periode van de bouw van het gebouwpannd;
 - 42) Overwegende dat deze wijzigingen de voorgevel aantasten en dat hieraan moet worden verholpen;
 - 43) Overwegende dat de voordeur zoals voorgesteld (symmetrie niet gerespecteerd) afbreuk doet aan de typologie van het gebouw;
 - 44) Overwegende dat de kroonlijst in hout moet worden behouden;
 - 45) Overwegende dat de smeedijzerwerken behouden zijn;
 - 46) Overwegende dat er geen ventilatieroosters op de plannen vermeld zijn;

47) Overwegende dat het derhalve noodzakelijk is in voorkomend geval te voorzien in een onzichtbaar permanent ventilatiesysteem en in een of meerdere retrofitprofielen voor ramen waarvoor geen systeem nodig is;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN:

- Inrichten van een verlaagde duplexwoning waarvan de toegang op het gelijkvloers gelegen is, waarin de woonkamer en de slaapkamer een minimale vrije plafondhoogte van 2,5m hebben en waarvan de slaapkamer kan worden afgesloten;
- Aanleggen van een groendak op het dak van het nieuwe bijgebouw;
- voorstellen van een voorgevel die aan de volgende voorwaarden beantwoordt:
 - de voordeur is geïnspireerd op die van het gebouw n°140;
 - de twee ramen op het gelijkvloers zijn identiek (zonder of met dezelfde rolluikkast);
 - de verhoudingen van de bovenramen op de eerste verdieping respecteren de typologie van het gebouw;
 - de dubbele ramen hebben een volledige borstwering;
 - al de buitenschrijnwerken hebben dezelfde kleur (naturel of wit);
 - de permanente ventilatieroosters moeten onzichtbaar vanaf de open ruimte zijn en de vensters waarvoor geen ventilatierooster nodig is, moeten worden uitgerust met een retrofitprofiel;
- de noodzakelijke werken tot stopzetting van de stedenbouwkundige inbreuken binnen het jaar aanvatten en binnen de 2 jaar beëindigen.

De volgende afwijkingen worden toegekend:

- afwijking op art. 3 van Titel II van de Gew.S.V. (minimumoppervlakenormen- oppervlakte van bewoonbare lokalen),
- afwijking op art. 3 van Titel II van de Gem.S.V. (minimumoppervlakenormen)

Onthouding(en) : -

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

Seden TIELEMANS, Voorzitster,

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,