

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 28/09/2023

AANVRAGER:

PLAATS:

VOORWERP:

Leuvensesteenweg 506 - 508

op een perceel met een voorgebouw (7 woningen) en een achtergebouw (opslagplaats), in het voorgebouw, regulariseren van de bouw van twee bijgebouwen, de uitvoering van structurele binnenwerken en de aanleg van een dakterras op de vierde verdieping, in overeenstemming brengen van de bouw van een dakkapel, de creatie van twee raamopeningen, de inrichting van het appartement op het gelijkvloers en de wijzigingen die aan de voorgevel aangebracht werden, uitbreiden van het rechter appartement op de derde verdieping in de zolderverdieping ;

in het achtergebouw, regulariseren van de bestemmingswijziging van opslag naar woning, de toevoeging van een bijkomende woning (van 7 naar 8) en de uitvoering van structurele binnenwerken, in overeenstemming brengen van de wijzigingen die aan de voorgevel aangebracht werden en verbouwen van het bestaande zadeldak tot een plat dak ;

in het binnenterrein, afbreken en herbouwen van een afdak voor de fietsenstalling

LIGGING:

GBP :

ANDERE :

in een sterk gemengd gebied en langs een structurerende ruimte

opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

ONDERZOEK:

van 01/09/2023 tot 15/09/2023

REACTIES:

0

De Commissie hoort:

De aanvrager

De architect

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

1) Overwegende dat de aanvraag beoogt, op een perceel met een voorgebouw (7 woonegelegenheden) en een achtergebouw (opslagplaats):

– In het voorgebouw:

- regulariseren van:
 - de bouw van twee bijgebouwen op het gelijkvloers,
 - de realisatie van structurele binnenwerken (afbreken van draagmuren op de kelderverdieping),
 - de aanleg van een dakterras op de vierde verdieping in afwijking op art. 4 en 6 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (Gew.S.V.) (buiten bouwprofiel),
- in overeenstemming brengen:
 - de bouw van een dakkapel,
 - de creatie van twee raamopeningen,
 - de inrichting van het appartement op het gelijkvloers in afwijking op het art. 4 van Titel II van de Gew.S.V. en Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (Gew.S.V.) (een slaapkamer niet conform) en het art. 10 van Titel II van de Gew.S.V. (woonkamer niet conform),
 - de wijzigingen die aan de voorgevel aangebracht werden in afwijking op art. 3 van Titel I van de Gew.S.V. (onderhoud van de bouwwerken en hun naaste omgeving) en art. 7 van Titel I van de Gew.S.V. (erfgoedelementen aan de straatgevel - ramen),
- uitbreiden van het rechter appartement op de derde verdieping in de zolderverdieping in afwijking op het art. 3 van Titel II van de Gew. en Gem.S.V. (woonkamer niet conform), art. 10 van Titel II van de Gew.S.V. (een slaapkamer niet conform) en art. 8 van Titel II van de Gew.S.V. (WC zonder sas) ;

- In het koer -en tuingebied:
 - afbreken van afdaken,
 - herbouwen van een afdak voor de fietsenberging in afwijking op art. 4 en 6 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (Gew.S.V.) (buiten bouwprofiel), art. 17 van Titel II van de Gew.S.V. en art. 13 van Titel II van de Gem.S.V.) (fietslokaal niet conform);
- In het achtergebouw:
 - regulariseren van :
 - de gedeeltelijke bestemmingswijziging van opslagplaats naar woning,
 - de toevoeging van een bijkomende woning (van 7 naar 8) in afwijking op art. 14, §2, 1° van Titel II van de Gem.S.V. (verlichting, verluchting en uitzicht van de woningen op binnenterreinen van huizenblokken) en art. 12 van Titel II van de Gew. en Gem.S.V. (vaste ramen),
 - de realisatie van structurele binnenwerken (een nieuwe binnentrap),
 - in overeenstemming brengen van:
 - de wijzigingen die aan de voorgevel aangebracht werden (5 nieuwe ramenopeningen en een nieuwe voordeur in de voorgevel),
 - verbouwen van het bestaande zadeldak naar een plat dak in afwijking op art. 13 van Titel I van de Gew.S.V. en art. 9 van Titel I van de Gem.S.V. (plat dak niet conform);

HISTORIEK:

- 2) Gelet op de bouwvergunning van 26 juni 1917 voor het bouwen van een huis;
- 3) Gelet op de bouwvergunning van 28 november 1922 voor het openen van een kelderraam;
- 4) Gelet op het feit dat het goed opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- 5) Gelet op de ingebrekestelling van 8 augustus 2020 voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden (10 in plaats van 7) door het inrichten van woningen op de zolderverdieping van het voorgebouw en het wijzigen van de bestemming van de 1^{ste} verdieping van het achtergebouw, het bouwen van een plastieken afdak over het gebied van koeren en tuinen (+/- 15,8 m²), het bouwen van 2 bijgebouwen op het gelijkvloers, het uitvoeren van structurele werken en het aanleggen van een terras op het platte dak ter hoogte van de zolderverdieping;
- 6) Gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning van 8 maart 2022 voor "op een perceel met een voorgebouw (7 woongelegenheden) en een achtergebouw (opslag): in het voorgebouw, in overeenstemming brengen van de wijziging van het architecturale uitzicht van de voorgevel; op het gelijkvloers, regulariseren van de bouw van 2 bijgebouwen; in overeenstemming brengen van het openen van 2 raamopeningen; op de zolderverdieping, regulariseren van de inrichting van een bijkomende woongelegenheden; de bouw van een dakkapel; openen van een raamopening in de achtergevel; omvormen van een plat dak naar terras; in het achtergebouw: op de eerste verdieping, regulariseren van de wijziging van de bestemming in één woongelegenheden (waardoor het totaal aantal woongelegenheden opgetrokken wordt tot 9); in overeenstemming brengen van het openen van 5 nieuwe raamopeningen en een toegangsdeur in de voorgevel; in het gebied voor koeren en tuinen, bouwen van 2 afdaken; aanleggen van 3 parkeerplaatsen in openlucht en in overeenstemming brengen van de architecturale wijziging van de voorgevel";
- 7) Gelet op art. 192 van het BWRO betreffende de stedenbouwkundige vergunningen voor het regulariseren van stedenbouwkundige inbreuken;
- 8) Overwegende dat de werken om een einde te maken aan de stedenbouwkundige inbreuken binnen de 3 maanden na de betekening van de definitieve beslissing over de huidige aanvraag om stedenbouwkundige vergunning moeten worden aangevat en dat zij binnen de 6 maanden moeten worden beëindigd;
- 9) Gelet op het advies van de Brandweer en Dringende Medische Hulpdienst van 1 juni 2023 met als referentie CP.2021.0497/2 dat gunstig is voor het voorgebouw, maar ongunstig voor het achtergebouw;

ALGEMEEN:

- 10) Overwegende dat deze aanvraag vergelijkbaar blijft met de vorige geweigerde vergunningsaanvraag, met uitzondering van de wijzigingen die aan het binnenterrein aangebracht zijn (geen wagens meer en meer waterdoorlaatbare oppervlakte), de aan de voorgevel aangebrachte verbeteringen (ramen in hout) en het behoud van het aantal woningen;
- 11) Overwegende dat het voorgebouw nog steeds zeven appartementen zal bevatten, maar dat hun onderverdeling als volgt gewijzigd wordt:
 - In het voorgebouw:

- Kelderverdieping: bijkomende lokalen voor de bestemmingen van het gebouw,
- Gelijkvloers links: 1 tweeslaapkamerappartement (+/- 64 m²),
- Gelijkvloers rechts: doorgang,
- 1ste verdieping: 2 éénslaapkamerappartementen (+/- 50 m² per woning),
- 2e verdieping: 2 éénslaapkamerappartementen (+/- 50 m² per woning),
- 3de verdieping: 1 éénslaapkamerappartementen (+/- 50 m² per woning),
- 3de verdieping/zolderverdieping: 1 vierslaapkamerappartement/duplex (+/- 110 m²),
- In het achtergebouw:
 - Gelijkvloers: 1 opslagplaats,
 - Eerste verdieping: 1 drieslaapkamerappartement (+/- 128 m²);

VOORGEBOUW:

- 12) Overwegende dat de aanvraag het herinrichten van de bestaande **woning op het gelijkvloers beoogt**, evenals de bouw van twee kleine bijgebouwen waarin het toilet en een sas die toegang biedt tot de tweede slaapkamer, ondergebracht worden;
- 13) Overwegende dat de bijgebouwen op het gelijkvloers conform zijn met de Stedenbouwkundige Verordeningen;
- 14) Overwegende het feit dat een van de twee bijgebouwen de goede natuurlijke verlichting van de woonkamer aantast;
- 15) Overwegende dat die afwijking op het art. 10 van Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening heel belangrijk is (2,34 in plaats van 4,14m²);
- 16) Overwegende dat deze afwijking niet gerechtvaardigd is;
- 17) Overwegende dat de tweede slaapkamer een tekort aan vrije plafondhoogte (2,16m in plaats van 2,5m) vertoont die haar woonkwaliteit sterk aantast;
- 18) Overwegende dat door deze lage plafondhoogte het niet wenselijk is om er een bewoonbaar lokaal in te richten ;
- 19) Overwegende dat **de woningen op de eerste en de tweede verdieping** onveranderd blijven, alsook deze op de derde verdieping links;
- 20) Overwegende dat het rechter appartement op de derde verdieping naar de zolderverdieping uitgebreid wordt;
- 21) Overwegende dat de inrichting van die **duplexwoning** de plaatsing van een nieuwe binnentrap vereist;
- 22) Overwegende dat de woonkamer een oppervlaktetekort (24,87 in plaats van 28m²) vertoont die haar woonkwaliteit aantast;
- 23) Overwegende dat die woonkamer/eetkamer te klein is voor dit appartement met 3 of 4 slaapkamers (te verduidelijken) en dus dat de afwijking niet gerechtvaardigd is;
- 24) Overwegende dat de grote slaapkamer een gering tekort aan natuurlijke verlichting vertoont die haar woonkwaliteit echter niet aantast ;
- 25) Overwegende dat het toilet op de derde verdieping afwijkt op art. 8, Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat zij niet over een sas beschikt;
- 26) Overwegende dat het gekozen type trap (wenteltrap) veel ruimte in beslag neemt en geen goede inrichting van de zolderverdieping (verdieping van de slaapkamers) mogelijk maakt;
- 27) Overwegende het feit dat elke slaapkamer onafhankelijk van de andere kamers toegankelijk moet zijn en dat hetzelfde geldt voor de familiebadkamer;
- 28) Overwegende dat de toegang naar de badkamer niet eenvoudig is (lage deur);
- 29) Overwegende dat de verbouwde woning, zoals voorgesteld, niet kwalitatief is;
- 30) Overwegende dat het project ook de aanleg van een terras (op de vierde verdieping) voor die woning voorziet; dat het terras niet conform met de Titel I van de Gew.S.V. is;
- 31) Overwegende dat dit terras rechtstreekse zichten op een van de buurpercelen mogelijk maakt, hetgeen afwijkt van het Burgerlijk Wetboek;
- 32) Overwegende dat de balustrade van het terras afwijkt van de Gew.S.V. wat zijn diepte en hoogte betreft;
- 33) Overwegende tot slot dat het project het architecturale uitzicht van de voorgevel wijzigt door de vervanging van de ramen;
- 34) Overwegende dat de voorgevel niet opgetrokken werd volgens de archiefplannen (wijzigingen op het gelijkvloers) en dat deze wijzigingen dus dateren van de bouw van het gebouw;
- 35) Overwegende dat de buitenschrijnwerken afwijken op de art. 3 en 7 van Titel I van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening;

- 36) Overwegende dat de nieuwe ramen in wit geschilderd hout zijn, maar dat de oorspronkelijke onderverdelingen niet behouden worden;
 - 37) Overwegende dat de nieuwe onderverdelingen slechts kunnen worden toegelaten als de verschillende ramen in de raampartijen over een dubbel raamkader beschikken;
 - 38) Overwegende dat het centrale deel van de driedelige raampartijen breder zou moeten zijn;
 - 39) Overwegende dat de legende van de materialen onjuist lijkt te zijn met betrekking tot de balkons en de kroonlijst;
- KOER- EN TUINGEBIED:
- 40) Overwegende dat de inrichting van het koer- en tuingebied conform is met art. 39 van de Gem.S.V., maar dat de overdekte fietsenberging moet worden verwijderd;
 - 41) Overwegende dat het algemeen voorschrift 0.6. van het Gewestelijk Bestemmingsplan bepaalt dat de heraanleg van het binnengebied bij voorkeur de groene, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken bevorderen;
 - 42) Overwegende dat de fietsenberging geen echt lokaal voor tweewielers en kinderwagens is en dus afwijkt op de stedenbouwkundige verordeningen;
 - 43) Overwegende dat ze afwijkt op art. 4 en 6 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat ze in het binnenterrein ingeplant is;
 - 44) Overwegende dat die afwijkingen niet gerechtvaardigd zijn omdat het achtergebouw nog over beschikbare vrije ruimte beschikt;
 - 45) Overwegende dat de overdekte fietsenstalling plaats biedt aan 12 fietsen; dat dit onvoldoende is voor het aantal woningen voorzien in de aanvraag;
 - 46) Overwegende dat het wenselijk is minimaal één fietsparkeerplaats te voorzien per slaapkamer aanwezig in het project;
 - 47) Overwegende dat de grasdallen niet erg comfortabel zijn voor de voetgangers;
 - 48) Overwegende dat een ingegraven mazouttank aanwezig is in de koer en dat deze niet het voorwerp van een reglementaire buitendienststelling uitgemaakt heeft; dus dat het nodig is om zo spoedig mogelijk een attest van buitendienststelling van deze tank aan de gemeentelijke dienst Leefmilieu te bezorgen;
- ACHTERGEBOUW:
- 49) Overwegende dat het project de verbouwing van het zadeldak tot een plat dak voorziet;
 - 50) Overwegende dat het nieuwe platte dak van meer dan 100m² afwijkt op de art. 13 van Titel I van de Gew.S.V. en 9 van Titel I van de Gem.S.V. omdat ze niet als een groendak aangelegd wordt;
 - 51) Overwegende dat de plaatsing van een groendak een meerwaarde zou zijn voor de biodiversiteit en het regenwaterbeheer op het perceel;
 - 52) Overwegende dat de opslagplaats enkel tot het gelijkvloers beperkt wordt ;
 - 53) Overwegende dat de bestemming van opslagplaats van het gelijkvloers niet op zichzelf kan bestaan en bijgevolg dat dit niveau aan de woonbestemming van het perceel moet gekoppeld worden;
 - 54) Overwegende dat de aanvraag de wijziging van de bestemming van de eerste verdieping van het achtergebouw naar een woongelegenheid beoogt;
 - 55) Overwegende dat de woning in het achtergebouw zich op minder dan 10 m (namelijk 7,02 m) van het bijgebouw op het gelijkvloers van het voorgebouw bevindt en dit in afwijking op de Gem.S.V.;
 - 56) Overwegende echter dat het achtergebouw zich op meer dan 10 m (namelijk 12,125 m) van het hoofdvolume van het voorgebouw bevindt en dat de raamopeningen meer dan 10 m van de raamopeningen van de woningen in het voorgebouw gelegen zijn; dat de nieuwe woning geen inkijk veroorzaakt en bijgevolg dat de afwijking toelaatbaar is;
 - 57) Overwegende dat de plannen niet vermelden of de ramen geopend kunnen worden en dus dat die woning niet verlucht zou kunnen worden in afwijking op het art. 12 van Titel II van de Gew. en Gem.S.V.;
 - 58) Overwegende dat de woning over een private buitenruimte beschikt, maar dat het tuintje zeer klein is;
 - 59) Overwegende dat er 5 nieuwe raamopeningen en 1 nieuwe deuropening voorzien worden teneinde de woning van een private toegang en voldoende lichtinval te voorzien;
 - 60) Overwegende dat de hal van het appartement op het gelijkvloers een raamloze ruimte van zo'n 20 m² groot is (+/- 15,5 % van de totale oppervlakte van de woning); dat deze ruimte onderbenut is en het wenselijk is dit lokaal een bestemming te geven;

61) Overwegende het feit dat die woning niet toelaatbaar is, omdat het niet voldoet aan de brandpreventievoorschriften ;

CONCLUSIE:

62) Overwegende gelet op het voorgaande, dat het project in zijn huidige vorm niet aanvaardbaar is;

Unaniem **ONGUNSTIG ADVIES** (in afwezigheid van de vertegenwoordigster van B.S.E. – directie Stedenbouw).

Onthouding(en) : -

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

Benjamin WILLEMS, Voorzitter,

Seden TIELEMANS, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Cédric VEKEMAN, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

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

Pierre SERVAIS, *Vertegenwoordiger van het Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,