

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 03/10/2019

AANVRAGER:

PLAATS:

Gaucheretstraat 139

VOORWERP:

op een perceel met een voorgebouw (lokalen horende bij de productieactiviteit en 2 woningen) en een achtergebouw (productieactiviteit), in overeenstemming brengen van de wijziging van de bestemming van het gelijkvloers van productieactiviteit in handel (apotheek) voor het voorgebouw en van productieactiviteit in huisvesting (bijkomende woning) voor het achtergebouw, bouwen van een bijgebouw op het gelijkvloers en wijzigen van de voorgevel.

LIGGING:

GBP :

in een gemengd gebied

ANDERE :

-

ONDERZOEK:

van 05/09/2019 tot 19/09/2019

REACTIES:

0

De Commissie hoort:

De architect

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

- 1) Overwegende dat de aanvraag de wijziging van de bestemming van het gelijkvloers van productieactiviteit in handel voor het voorgebouw en van productieactiviteit in huisvesting (bijkomende woning) voor het achtergebouw (in overeenstemming brengen), de bouw van een bijgebouw op het gelijkvloers en de wijziging van de voorgevel beoogt;
- 2) Gelet op de bouwgunning van 8 maart 1928 voor de bouw van bijgebouwen;
- 3) Gelet op de bouwvergunning van 14 november 1944 voor de herbouw van een achtergebouw;
- 4) Gelet op de bouwvergunning van 11 maart 1954 voor de uitbreiding van het achtergebouw;
- 5) Gelet op de bouwvergunning van 2 september 1954 voor de herbouw van een flatgebouw op 3 niveaus;

Voorgebouw

- 6) Overwegende dat het voorgebouw een winkel (apotheek) en 2 woningen zal bevatten;
- 7) Overwegende dat de nieuwe bestemming (handel) conform aan de voorschriften van het gebied is en geen hinder in dit gemengde gebied met zich meebrengt;
- 8) Overwegende dat het bestaande bijgebouw aan de achtergevel afgebroken is;
- 9) Overwegende dat het nieuwe bijgebouw afwijkt op het art. 4, Titel I van de Gew.S.V., maar dat zij geen nadelige gevolgen voor de buurgebouwen veroorzaakt;
- 10) Overwegende dat bepaalde wijzigingen al aan de bestaande woningen aangebracht werden, maar dat deze vrijgesteld van vergunning waren;
- 11) Overwegende dat de toegang naar de kelderverdieping en de tellers onveranderd blijft;
- 12) Overwegende dat het project geen lokaal voor tweewielers en kinderwagens voorziet en dus afwijkt op de stedenbouwkundige verordeningen;
- 13) Overwegende dat de gemeenschappelijke delen van dit gebouw een voldoende aantal private berguimten bevatten;
- 14) Overwegende dat de balkons aan de achtergevel niet correct op de plannen weergegeven worden en dat zij moeten behouden worden;

Het achtergebouw

- 15) Overwegende dat een bijkomende woning ingericht wordt in het achtergebouw in plaats van de productieactiviteit;
- 16) Overwegende dat dit achtergebouw geen bijzondere erfgoedwaarde heeft;
- 17) Overwegende dat die woning afwijkt op art. 14, Titel II van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de afstand tussen de twee gebouwen minder dan 10 meter bedraagt (1,3 tot 8,89m op het gelijkvloers en 6,08m op de eerste verdieping);

- 18) Overwegende dat enkele vensteropeningen van andere gebouwen zich op minder dan 10 meter van dit achtergebouw bevinden, gemeten binnen een horizontale hoek van 120°, in afwijking op art. 14, Titel II van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening;
- 19) Overwegende dat de natuurlijke verlichting van de woonkamer afwijkt op art. 10, Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;
- 20) Overwegende dat de grote slaapkamer een oppervlaktedeficit (10,4 in plaats van 14m²) vertoont die haar woonkwaliteit aantast;
- 21) Overwegende dat de keuken niet op plannen vermeld is en dus afwijkt op art. 9, Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;
- 22) Overwegende bovendien dat deze woning mono georiënteerd is wat haar bewoonbaarheid niet ten goed komt;
- 23) Overwegende dat die woning toegankelijk is vanaf de openbare ruimte via de inrijpoort;
- 24) Overwegende dat die woning over de koer beschikt, maar dat zij niet zeer kwalitatief is;
De voorgevel
- 25) Overwegende dat deze aanvraag eveneens op de wijziging van de voorgevel op het gelijkvloers betrekking heeft;
- 26) Overwegende dat de nieuwe bekleding en het nieuwe uitstalraam geen afbreuk doen aan de voorgevel;
- 27) Overwegende dat de toegangsdeur voor de woningen niet heel zichtbaar is en dat hieraan moet verholpen worden;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE DAT:

- de woning in het achtergebouw af te schaffen;
- de bestaande balkons aan de achtergevel te behouden ;
- de voorgevel aan te passen om de toegang tot de woningen meer zichtbaar te maken.

De volgende afwijkingen worden toegekend:

- afwijking op art. 4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);

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

Frédéric NIMAL, Voorzitter,

Eric DE LEEUW, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

Maud DECONINCK, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

Benjamin LEMMENS, *Vertegenwoordiger van de BSE,
Directie Stedenbouw,*

Catherine DE GREEF, *Vertegenwoordigster van de BSE,
Directie Monumenten en Landschappen,*

Marie FOSSET, *Vertegenwoordigster van het Leefmilieu
Brussel,*

Michel WEYNANTS, Secretaris,