

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 05/12/2019

AANVRAGER:

PLAATS:

VOORWERP:

Destouvellesstraat 69 - 71

in een gebouw met gemengde functies (productieactiviteit en 6 wooneenheden), wijzigen van de bestemming van de productieactiviteit op het gelijkvloers in een 7de wooneenheid en een handelszaak (garage in een commerciële ruimte) en wijzigen van de voor- en zijgevels

LIGGING:

GBP :

ANDERE :

in een typisch woongebied

-

ONDERZOEK:

van 09/11/2019 tot 23/11/2019

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 om in een gebouw met gemengde functies (productieactiviteit en 6 wooneenheden), de bestemming van de productieactiviteit op het gelijkvloers te wijzigen in een 7de wooneenheid;
- 2) Overwegende dat het gebouw als volgt zal worden ingedeeld en verbouwd:
 - kelderverdieping : 7 kelders en tellers;
 - gelijkvloers : wijziging van de bestemming van de productieactiviteit in een appartement 2 slaapkamers (in afwijking op art. 8, Titel II van de GSV (WC) en inrichting van een garage met fietslokaal;
 - verdiepingen: behoud van de 6 bestaande woningen van 68m² (2 woningen per verdieping), dichtmaking van de balkons;
 - wijziging van de voorgevel op het gelijkvloers : plaatsing van een nieuwe garagedeur in aluminium en plaatsing van een raamgeheel op een vaste ondermuur;
 - aanleg van een tuin (in afwijking op art. 13, Titel I van de GSV - behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
 - isolering van de achtergevel en de zijgevels;
- 3) Overwegend dat het betreurenswaardig is om 185 m² productieactiviteit af te schaffen ten voordele van huisvesting; dat hierdoor afbreuk gedaan wordt aan het gemengde karakter van de wijk dat ook in een typisch woongebied wenselijk is;
- 4) Overwegende dat het toilet geen dubbele deur heeft in afwijking op art. 8, Titel II van de GSV (WC) en zij dus in direct contact staat met het salon van het appartement;
- 5) Overwegend dat de hoofdslaapkamer aan de straatkant ingericht wordt en dat de straathinder de bewoonbaarheid ervan in het gedrang brengt;
- 6) Overwegende ook dat de verblijfslokalen niet kwalitatief zijn door een gebrek aan rechtstreekse natuurlijke verlichting ;
- 7) Overwegende dat de dichtmaking van de balkons aan de achtergevel de bestaande keukens vergroot, maar dat hierdoor de woningen niet langer over een buitenruimte beschikken waardoor hun bewoonbaarheid verminderd wordt;
- 8) Overwegende dat de sloop van een gedeelte van de achterbouw op het gelijkvloers het mogelijk maakt om de bestaande koer te vergroten en een tuin van 4,2 m bij 2,15 m aan te leggen, maar dat dit onvoldoende is om een kwalitatieve buitenruimte voor de nieuwe woning te creëren;
- 9) Overwegende dat de koer- en tuinzone vervuild is en bijgevolg dat het niet mogelijk is om haar aan te leggen in overeenstemming met art. 13, Titel I van de GSV (behoud van minstens 50% doorlaatbare oppervlakte);
- 10) Overwegende echter dat de tuin- en koerzone omgeven wordt door muren die dicht bij de achtergevel van de nieuwe woning liggen waardoor zij sterk ingesloten is en haar bewoonbaarheid aangetast wordt;

- 11) Overwegende dat de fietsenberging zich in de garage bevindt en dat een volledige privatisering van de garage ten gunste van een van de woning het gebruik ervan voor alle bewoners van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen;
- 12) Overwegende dat de inrichting van de kelders niet functioneel is (de gangen zijn te smal);
- 13) Overwegende dat de inrichting van een garage voor een enkele auto de afschaffing van een publieke parkeerplaats met zich meebrengt hetgeen niet als een goede aanleg van de plaatsen kan worden beschouwd;
- 14) Overwegende dat de garage voor één enkele wagen en de stalling van fietsen afwijkt op art. 13, Titel II van Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening;
- 15) Overwegende dat de bestaande zijgevels geïsoleerd worden met een witte afwerking, maar dat het aangewezen is de bestaande kleurtint (grijs / beige) te behouden;
- 16) Overwegend dat de geplande voorgevel een verarming van de bestaande voorgevel is door de afschaffing van de decoratieve gevelelementen, de doorbreking van de symmetrie op het gelijkvloers en de plaatsing van een voordeur met een compleet ander uitzicht dan de oorspronkelijke voordeur;
- 17) Overwegende dat gelet op wat voorafgaat, dit project niet kan worden vergund;

UNANIEM ONGUNSTIG ADVIES

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,