

**ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 11/06/2020****AANVRAGER:****PLAATS:**

Louis Bertrandlaan 126

**VOORWERP:**

in een kantoorgebouw, wijzigen van de bestemming van het ganse kantoorgebouw in een woongebouw met 3 woningen, uitvoeren van structurele binnenwerken, aanleggen van een dakterras op de eerste verdieping en realiseren van een nieuwe buiten - en binnentrap en in overeenstemming brengen van de wijzigingen die aan de voorgevel aangebracht worden.

**LIGGING:**

GBP :

in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte

ANDER(EN) : -

**ONDERZOEK:**

-

**De Commissie hoort:**

De architecte

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

- 1) Overwegende dat de aanvraag de wijziging van de bestemming van het ganse kantoorgebouw in een woongebouw met drie woningen, de uitvoering van structurele binnenwerken, de aanleg van een dakterras op de eerste verdieping, de plaatsing van een nieuwe binnentrap, de uitvoering van een decoratieve waterpartij in de tuin en de wijziging van de voorgevel beoogt;
- 2) Gelet op de bouwvergunning van 14 januari 1930 voor de bouw van een eengezinswoning;
- 3) Gelet op de bouwvergunning van 23 december 1986 voor de uitbreiding van het gelijkvloers, de uitvoering van kleine binnenwijzigingen en de inrichting van kantoren ; dat deze vergunning volledig uitgevoerd werd waardoor de garagefunctie op het gelijkvloers afgeschaft werd ;
- 4) Gelet dat het gebouw regelmatig bestemd is voor kantoren ;
- 5) Overwegende dat het project 340,71m<sup>2</sup> kantoorvloeroppervlakte afschaft;
- 6) Overwegende dat het gebouw 1 duplexwoning met twee slaapkamers (+/- 127m<sup>2</sup>) en 2 appartementen met één slaapkamer (+/-65 m<sup>2</sup>) bevatten zal;

**Duplexwoning**

- 7) Overwegende dat de creatie van de duplexwoning de realisatie van een nieuwe binnentrap vereist;
- 8) Overwegende dat die nieuwe duplexwoning een goede woonkwaliteit vertoont;
- 9) Overwegende dat een terras op de eerste verdieping voor die woning aangelegd wordt;
- 10) Overwegende dat dit terras en de buitentrap conform zijn aan Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;
- 11) Overwegende dat die wijzigingen het comfort van die duplexwoning verbeteren;
- 12) Overwegende dat die woning over het gebruik van de tuin beschikt;
- 13) Overwegende dat een decoratieve waterpartij in de tuin aangelegd wordt;
- 14) Overwegende dat de oorspronkelijke garage behouden wordt niettegenstaande zij voordien als kantoor gebruikt werd en bijgevolg dat deze aanvraag beoogt om opnieuw een garage op het gelijkvloers in te richten ;

**Appartementen (1ste en 2de verdieping)**

- 15) Overwegende dat de natuurlijke verlichting van de slaapkamers op de tweede en de derde verdieping afwijkt op de art. 10, Titel II van de Gewestelijke en Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (2,24m<sup>2</sup> i.p.v. minimum 2,8m<sup>2</sup>), maar dat de woonkwaliteit van die slaapkamers voldoende is;

**Gemeenschappelijke delen**

- 16) Overwegende dat de toegang naar de kelder verdieping en de tellers onveranderd blijft;
- 17) Overwegende dat het project een ruimte voor tweewielers en kindervagens voorziet (in de inkomhal);
- 18) Overwegende dat de drie woningen over een private berging beschikken;

#### Gevels

- 19) Overwegende dat de voordeur en de garagepoort afbreuk doen aan de esthetiek van de voorgevel;
- 20) Overwegende dat de behandeling van de voorgevel op het gelijkvloers moet herzien worden;
- 21) Overwegende dat de voorgevel de nieuwe woonbestemming moet weergeven;
- 22) Overwegende dat de bestaande vensters (in PVC) de laatst vergunde toestand (in aluminium) niet naleven en dat zij dus moeten vervangen worden ;
- 23) Overwegende dat de zijgevel geïsoleerd zal worden om de energieprestaties van het gebouw te verbeteren;
- 24) Overwegende dat deze ingreep vrijgesteld van vergunning is omdat het uitzicht van de gevel onveranderd blijft;

#### **UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE de plannen te wijzigen om:**

- een raam met ondermuur in de plaats van de garagepoort te realiseren ;
- een witte houten voordeur en houten ramen op de verdiepingen te plaatsen die geïnspireerd zijn op de oorspronkelijke voordeur (onderverdeling);
- een balustrade voor de ramen op de verdiepingen te plaatsen ;
- de garage op het gelijkvloers af te schaffen en deze ruimte om te vormen tot een gemeenschappelijke ruimte of te integreren in de duplexwoning.

#### De volgende afwijkingen worden toegekend:

- art. 10, Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (Natuurlijke verlichting);
- art. 10, Titel II van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (Natuurlijke verlichting);

*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,*

Céline ANGELICI, *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,