

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 11/06/2020

AANVRAGER:

PLAATS:

François Bossaertsstraat 98

VOORWERP:

in een eengezinswoning, inrichten van een studio op de zolderverdieping horende bij de eengezinswoning (de studio vormt géén afzonderlijke woongelegenheden), aanleggen van een terras op de tweede verdieping, bouwen van een bijgebouw op de eerste verdieping, in overeenstemming brengen van een bijgebouw op het gelijkvloers, uitvoeren van structurele werken en vervangen van het vensterschrijnwerk van de voorgevel

LIGGING:

GBP :

in een typisch woongebied

ANDERE :

-

ONDERZOEK:

van 21/02/2020 tot 06/03/2020

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, in een eengezinswoning :
 - inrichten van een studio op de zolderverdieping horende bij de eengezinswoning (de studio vormt géén afzonderlijke woongelegenheden) in afwijking op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel II, art. 4 & 8 (plafondhoogte niet-bewoonbare lokalen & WC),
 - aanleggen van een terras op de tweede verdieping in afwijking op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel I, art. 4 & 6 (hoogte en diepte) en de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel I, art. 9 & 29 (platte daken, verhoging van de scheidsmuren),
 - bouwen van een bijgebouw op de eerste verdieping,
 - in overeenstemming brengen van een bijgebouw op het gelijkvloers,
 - uitvoeren van structurele werken,
 - vervangen van het vensterschrijnwerk van de voorgevel ;
- 2) Gelet op de bouwvergunning van 15/06/1909 voor het bouwen van een huis;
- 3) Overwegende dat de aanvraag de inrichting van een studio op de zolderverdieping beoogt horende bij de eengezinswoning van het gebouw;
- 4) Overwegende dat het een verbouwing van een eengezinswoning naar een kangoeroewoning betreft waarbij het totaal aantal woongelegenheden binnen het gebouw niet gewijzigd wordt; dat de studio niet als autonome woongelegenheden beschouwd mag worden;
- 5) Overwegende dat de badkamer binnen deze studio niet conform de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening is wat de plafondhoogte betreft;
- 6) Overwegende dat het gaat om een douchekamer met toilet; dat de eengezinswoning nog 2 andere badkamers telt; dat de afwijking klein en toelaatbaar is;
- 7) Overwegende dat deze douchekamer met toilet rechtstreeks uitgaat op de kitchenette van de studio; dat dit afwijkt op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel II, art. 8; dat deze afwijking door de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening toegelaten wordt voor autonome woongelegenheden van het type studio; dat de afwijking hierdoor eveneens toelaatbaar is voor de studio horende bij de woongelegenheden van het gebouw;
- 8) Overwegende dat de aanvraag de aanleg van een terras op de tweede verdieping van het gebouw beoogt;
- 9) Overwegende dat, om conform te zijn met het Burgerlijk Wetboek, het terras niet conform de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel I, art. 9 uitgevoerd wordt, gezien een verhoging van de gemene muur met het rechterbuurperceel (nr. 100) noodzakelijk is, dewelke niet conform de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel I, art. 4 & 6 is wat de hoogte en de diepte betreft;

- 10) Overwegende daarenboven dat de verhoging uitgevoerd wordt door middel van een matglazen paneel; dat dit niet conform de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel I, art. 39 is wat het materiaal en de dikte betreft;
- 11) Overwegende dat de eengezinswoning eveneens beschikt over een tuin ter hoogte van het gelijkvloers; dat de aanleg van het terras op de tweede verdieping dus niet noodzakelijk is om de woning toegang te bieden tot een private buitenruimte; dat het bijgevolg wenselijk is het terras op de tweede verdieping af te schaffen, alsook de verhoging van de gemene muur;
- 12) Overwegende dat de aanvraag de bouw van een bijgebouw op de eerste verdieping voorziet;
- 13) Overwegende dat dit bijgebouw conform de Gewestelijke en Gemeentelijk Stedenbouwkundige Verordening uitgevoerd wordt;
- 14) Overwegende dat dit bijgebouw geen extra vloeroppervlakte creëert, maar zorgt voor een betere lichtinval in het centraal gelegen deel van de leefruimten op het gelijkvloers door het creëren van een vide;
- 15) Overwegende bijgevolg dat dit bijgebouw een verbetering van de leefkwaliteit van de woning met zich meebrengt;
- 16) Overwegende echter dat de slaapkamer op de 1ste verdieping aan de achtergevel uitsteekt op de vide en dus rechtstreeks in contact staat met de keuken wat afbreuk doet aan de leefkwaliteit van die slaapkamer ;
- 17) Overwegende ook dat de aanvraag de regularisatie van een bijgebouw op het gelijkvloers beoogt;
- 18) Overwegende dat dit bijgebouw conform de Gewestelijke en Gemeentelijk Stedenbouwkundige Verordening uitgevoerd werd; dat het een vergroting van de leefruimte toelaat, hetgeen ten goede komt aan de woonkwaliteit van de eengezinswoning;
- 19) Overwegende dat de structurele binnenwerken het openwerken van de hobbykamer op de tweede verdieping toelaten, waardoor de kamer langs beide kanten van natuurlijke lichtinval kan genieten, hetgeen de kwaliteit van de ruimte aanzienlijk verbetert;
- 20) Overwegende dat het nieuwe vensterschrijnwerk het originele materiaal en de oorspronkelijke indeling en kleur respecteert; dat de vernieuwing van dit schrijnwerk een betere thermische isolatie van de woning toelaat;
- 21) Overwegende dat de renovatie van het gebouw door het isoleren van de bestaande daken een verhoging van 26 cm van het dak van het bestaande bijgebouw met zich meebrengt, niet conform de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening; dat door deze isolatielaag de leefkwaliteit van de woning sterk verbetert; dat deze afwijking bijgevolg toelaatbaar is;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE de plannen te wijzigen om:

- een andere functie aan de slaapkamer op de 1^{ste} verdieping aan de achtergevel te geven;
- het terras op de tweede verdieping en de bijhorende verhoging van de rechter gemene muur te verwijderen;
- een groendak op het bijgebouw van de 2^{de} verdieping aan te leggen;

De volgende afwijkingen worden toegekend:

- Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel I, art. 4 (Diepte van een mandelig bouwwerk),
- Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel I, art. 6 (Het dak (hoogte)),
- Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel II, art. 4 (hoogte onder het plafond (niet-bewoonbare lokalen)),
- Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel II, art. 8 (WC),
- Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel I, art. 9 (Platte daken (Verhoging van de scheidingsmuren)),
- Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel I, art. 29 (Scheidingsmuren)

Onthouding(en) :-

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,*

Lien DEWIT, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,