

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 16/07/2020

AANVRAGER:

PLAATS:

VOORWERP:

Prinses Elisabethlaan 86

in een eengezinswoning, afbreken en herbouwen van een bijgebouw over 2 verdiepingen, bouwen van een bijgebouw op de tweede verdieping, bouwen van een dakkapel aan de achtergevel, aanleggen van een dakterras op de derde verdieping, inrichten van drie appartementen in plaats van een eengezinswoning en uitvoeren van structurele binnenwerken (verbinden van de ondergrondse verdieping van n°84 et 86).

LIGGING:

GBP :

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

ANDERE :

-

ONDERZOEK:

van 18/06/2020 tot 02/07/2020

REACTIES:

0

De Commissie hoort:

De aanvrager

De architect

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

- 1) Overwegende dat de aanvraag de afbraak en de heropbouw van een bijgebouw over 2 verdiepingen, de bouw van een bijgebouw op de tweede verdieping, de bouw van een dakkapel aan de achtergevel, de aanleg van een dakterras op de derde verdieping, de inrichting van drie appartementen in plaats van een eengezinswoning en de uitvoering van structurele binnenwerken (verbinden van de ondergrondse verdieping van n°84 et 86) beoogt;
- 2) Gelet op de bouwvergunning van 17 mei 1906 voor de bouw van een gebouw;
- 3) Gelet dat het gebouw dateert van voor 1932 en dus ambtshalve opgenomen is in de inventaris van het architecturaal erfgoed;
- 4) Overwegende dat dit gebouw van +/- 355 m² de inrichting van verschillende appartementen toelaat;
- 5) Overwegende dat de opsplitsing de inrichting van 1 appartement 1 slaapkamer (>208m²), een studio (+/- 74m²) en een appartement 1 slaapkamer (+/- 73m²) beoogt;
- 6) Overwegende dat het bijgebouw op het gelijkvloers afgebroken en heropgebouwd wordt en afwijkt op art. 4, titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;
- 7) Overwegende dat het project de realisatie van een nieuwe binnentrap tussen het gelijkvloers, de tussenverdieping en de eerste verdieping vereist;
- 8) Overwegende dat dit triplexappartement een goede woonkwaliteit vertoont;
- 9) Overwegende dat het trappenhuis naar de kelder voor de woning van het gelijkvloers voorbehouden wordt;
- 10) Overwegende dat het nieuwe bijgebouw (badkamer) op de 2de verdieping afwijkt op art. 6, titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening,;
- 11) Overwegende dat de woonkamer van de woning op de derde verdieping afwijkt op art. 3, titel II van de Gewestelijke en Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening;
- 12) Overwegende dat de dakkapel geen impact op de aanpalende gebouwen heeft en het comfort van de woning verbetert;
- 13) Overwegende dat het terras afwijkt op art. 6, titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek niet naleeft;
- 14) Overwegende dat om twee bijkomende woningen op de bovendverdiepingen te realiseren, afwijkingen op de stedenbouwkundige reglementering noodzakelijk zijn (o.a. het nieuwe bijgebouw op de 2de verdieping en de woonkamer op de 3de verdieping) ;
- 15) Overwegende ook dat deze opsplitsing afbreuk doet aan de erfgoed- en ruimtelijke kwaliteiten van het gebouw ;
- 16) Overwegende bijgevolg dat het aangewezen is om de twee woonentiteiten op de bovenste verdiepingen samen te voegen om de afwijkingen maximaal af te schaffen en de typologie van het gebouw beter na te leven ;

- 17) Overwegende dat het project een voldoende aantal private berguimtes voorziet;
- 18) Overwegende dat de garage onder het naastgelegen pand (n°84) ook tot deze eigendom behoort en dat structurele binnenwerken uitgevoerd worden om verbindingen op de ondergrondse verdieping te maken;
- 19) Overwegende dat de serre in de tuin een vergund bouwwerk is;
- 20) Overwegende dat de voorgevel gerestaureerd en de voordeur vervangen zal worden door een nieuwe houten voordeur naar het oorspronkelijke model;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE de plannen aan te passen om:

- de opsplitsing van het gebouw tot twee wooneenheden te beperken zonder enige afwijking op de bewoonbaarheids- en volumenormen;

De volgende afwijking wordt toegekend:

- afwijking op art. 4 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (diepte van de bouwwerken) ;

Onthouding(en) : -

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

Eric DE LEEUW, Voorzitter,

Benjamin WILLEMS, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

Laura FLAMENT, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

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

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

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,