

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

AANVRAGER:

PLAATS:

VOORWERP:

François-Joseph Navezstraat 57

op een perceel met een voorgebouw met 2 woongelegenheden en een achter- en tussenliggend gebouw bestemd als productieactiviteit, slopen van het tussenliggend gebouw, wijzigen van de bestemming van het achtergebouw, er structurele werken uitvoeren en het dak verhogen, inrichten van een bijkomende duplexwoning in het voorgebouw op het gelijkvloers en de kelderverdieping, aanleggen van een terras op het platte dak aan de achtergevel van het voorgebouw ter hoogte van de tweede verdieping en in overeenstemming brengen van structurele werken en de gedeeltelijke verhoging van het dak

LIGGING:

GBP :

ANDERE :

in een gemengd gebied

-

ONDERZOEK:

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

REACTIES:

0

De Commissie hoort:

De aanvrager

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

- 1) Gelet op de bouwvergunning afgeleverd op 12/11/1904 voor het bouwen van een huis en een achterhuis;
- 2) Gelet op de bouwvergunning afgeleverd op 15/03/1910 voor het bouwen van kantoren op het eigendom;

GEBIED VOOR KOEREN EN TUINEN

- 3) Overwegende dat de aanvraag de sloop van het tussenliggende gebouw beoogt;
- 4) Overwegende dat het voormalig bebouwde terrein omgevormd wordt tot een gedeelde tuin en twee private terrassen wat bijdraagt tot een groener binnenhuizenblok;
- 5) Overwegende niettemin dat de inrichting van het gebied voor koeren en tuinen niet in overeenstemming met het artikel 39, Titel I van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening is;
- 6) Overwegende dat deze nieuwe toestand wel in overeenstemming met de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening uitgevoerd wordt; dat de vermindering van de verharding van het binnenterrein bijdraagt tot een verbetering van de levenskwaliteit van de woningen; dat de afwijking op de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening bijgevolg toelaatbaar is;
- 7) Overwegende dat het perceel in categorie 3 (verontreinigd percelen zonder risico) op de kaart van de bodemtoestand ingeschreven is ten gevolge van de activiteiten die er in het verleden hebben plaatsgevonden (carrosserie); dat er bijgevolg gebruiksbeperkingen gelden;

ACHTERGEBOUW

- 8) Overwegende dat de aanvraag de bestemmingswijziging van het achtergebouw van productieactiviteit naar 2 woongelegenheden beoogt; dat deze woongelegenheden als volgt verdeeld worden:
 - een studio op het gelijkvloers;
 - een duplexwoning met twee slaapkamers op de eerste verdieping en de zolderverdieping;
- 9) Overwegende dat de inrichting van deze woningen structurele werken vereist;
- 10) Overwegende dat beide woningen conform de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening zijn;
- 11) Overwegende echter dat de studio op het gelijkvloers slechts langs de voorzijde van het gebouw van raamopeningen voorzien is; dat de natuurlijke lichtinval in de slaaphoek daardoor tot het minimum beperkt wordt, hetgeen afbreuk doet aan de woonkwaliteit van deze woongelegheden;
- 12) Overwegende dat de inrichting van de patio op de eerste verdieping achteraan een betere natuurlijke lichtinval toelaat in de duplexwoning; dat met deze patio een private buitenruimte gecreëerd wordt voor deze woning;
- 13) Overwegende dat de patio geen rechtstreekse of zijdelingse zichten op de buurpercelen vestigt aangezien de bestaande gemene muren voldoende hoog zijn en de loodrechte vensteropening van de kleine kamer in de zolderverdieping zich op een afstand groter dan 1m90 van de perceelgrens bevindt;

- 14) Overwegende dat het bouwvallige en leegstaande achtergebouw een zekere architecturale waarde heeft en dat de reconversie en renovatie ervan bijdraagt tot de bewaring van dit achtergebouw;
- 15) Overwegende dat de verhoging van het dak een verbetering van de woonkwaliteit van de zolderverdieping toelaat;
- 16) Overwegende niettemin dat deze verhoging afwijkt op de artikelen 4 en 6, Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;
- 17) Overwegende daarenboven dat deze asymmetrische verhoging bekleed wordt met een ander materiaal, hetgeen afbreuk doet aan de uniformiteit van het achtergebouw;
- 18) Overwegende dat, gelet op hetgeen voorafgaat, de inrichting van één enkele woongelegenheden in het achtergebouw de voorkeur geniet; dat hierbij de noodzaak om het dak te verhogen vervalft;

VOORGEBOUW

- 19) Overwegende dat de aanvraag de inrichting van een bijkomende duplexwoning ter hoogte van het gelijkvloers en de kelderverdieping beoogt;
- 20) Overwegende dat, hoewel de kelderruimten geprivatiseerd worden, de tellers en een gemeenschappelijke bergruimte algemeen toegankelijk blijven;
- 21) Overwegende dat de aanvraag geen gemeenschappelijke opslagruimte voorziet voor fietsen en kinderwagens; dat de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening een dergelijke ruimte vereist;
- 22) Overwegende dat de gemeenschappelijke inkomhal voldoende breed en toegankelijk is om er zo'n ruimte in te richten;
- 23) Overwegende dat het trapgat tussen de kelderverdieping en het gelijkvloers geregulariseerd wordt teneinde een interne privaatieve circulatie voor de nieuwe duplexwoning te kunnen voorzien;
- 24) Overwegende dat de aanvraag de aanleg van een terras op de tweede verdieping beoogt;
- 25) Overwegende dat de plannen zich baseren op een foutief mandelig profiel van het buurperceel (nr. 55) gezien het bijgebouw er zonder de vereiste voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning verwezenlijkt werd;
- 26) Overwegende bijgevolg dat het terras niet conform het Burgerlijk Wetboek is; dat het nodig is zich in overeenstemming te brengen met het Burgerlijk Wetboek;
- 27) Overwegende dat de balustrade van het terras afwijkt op de artikelen 4 en 6, Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;
- 28) Overwegende dat de aanleg van dit terras de kwaliteit van de woning verbetert en dat de afwijking gering en toelaatbaar is;
- 29) Overwegende dat de aanvraag de regularisatie van een gedeeltelijke verhoging van het dak beoogt; dat deze verhoging afwijkt op de artikelen 4 en 6, Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;
- 30) Overwegende dat deze verhoging een betere lichtinval toelaat in de badkamer en de kleine slaapkamer van de duplexwoning (+2/zolderverdieping);
- 31) Overwegende daarenboven dat de afwijking gering en bijgevolg toelaatbaar is;

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

- Het aantal woongelegenheden in het achtergebouw tot 1 eenheid te beperken;
- De verhoging van het dak van het achtergebouw niet uit te voeren;
- De inrichting van een bergruimte voor fietsen en kinderwagens in de gemeenschappelijk hal van het voorgebouw te voorzien;
- Het terras op de tweede verdieping van het voorgebouw in overeenstemming te brengen met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake zichten op naburige eigendommen;

De volgende afwijkingen worden toegekend:

- Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel I, art. 4 (enkel voor wat het terras op de tweede verdieping en de dakkapel van het voorgebouw betreft);
- Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel I, art. 6 (enkel voor wat het terras op de tweede verdieping en de dakkapel van het voorgebouw betreft);
- Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel I, art. 39.

Onthouding : -

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,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,