

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

AANVRAGER:

PLAATS:

Trooststraat 31

VOORWERP:

in een pand met drie woonéénheden, wijzigen van het dakvolume en bouwen van een dakkapel aan de voorgevel, inrichten van een bijkomende woning in de zolder om het aantal woningen op te trekken tot 4 en uitbreiden van de woning van het gelijkvloers naar de kelderverdieping
in een typisch woongebied

LIGGING:

GBP :

ANDERE :

-

ONDERZOEK:

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

REACTIES:

0

De Commissie hoort:

De architect

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

- 1) Overwegende dat de aanvraag beoogt, in een pand met drie woonéénheden:
 - de verhoging met één verdieping van het dakvolume en de bouw van een dakkapel aan de voorgevel ;
 - de aanleg van een bijkomende woning in de zolder om het aantal woningen tot 4 op te trekken ;
 - de uitbreiding van de woning van het gelijkvloers naar de kelderverdieping ;
 - de uitvoering van structurele aanpassingen aan het bijgebouw door de bouw van kelders, van een extra verdieping op +1, van een toegankelijk terras op +1 en van een platform met haar trappen naar de tuin ;
 - de wijziging van de esthetiek van de voorgevel door de plaatsing van een kroonlijst in pvc, een nieuwe voordeur, rolluiken en nieuwe ramen in pvc ;
 - het regulariseren van de inbreuken ;
- 2) Gelet op de bouwvergunningen van 19/10/1956 en 10/10/1958;
- 3) Gezien de voorschriften in het brandpreventieverslag van 30 mei 2016;
- 4) Gelet op het proces-verbaal van 10 december 2015 voor de volgende stedenbouwkundige overtredingen:
 - Totale verharding van het binnengebied ;
 - Bouw van een platform van ongeveer 3 m² en van een trap en een metalen structuur aan de achtergevel tussen het gelijkvloers en de kelderverdieping;
 - De kelderruimtes die niet voldoen aan de Gew.S.V. (onvoldoende plafondhoogte, tekort aan natuurlijke verlichting voor ruimte aan de straatkant en de centrale ruimte);
 - Bouw van extra volume, een bijgebouw met berging (+/- 10m²), in het gebied van koeren en tuinen aan de linkerkant;
 - In het koer- en tuingebied, de ontgraving van +/- 1 m voor de inrichting van een ruimte voor een slaapkamer en een badkamer;
 - Op de tussenverdieping, de uitbreiding van het bijgebouw van +/- 6,5 m².
 - De plaatsing van een rolluikkast op de straatgevel ter hoogte van het gelijkvloers;
 - De wijziging van het aantal woningen: inrichting van een extra woning door de opdeling van de duplex (2de en 3de verdieping) in twee onafhankelijke appartementen (één per niveau);
 - De woning op de 3de verdieping voldoet niet aan de Gew.S.V.;
 - Aanwezigheid van een dakkapel op de achtergevel.
- 5) Overwegende dat de aanvraag beoogt de verschillende stedenbouwkundige overtredingen te regulariseren, alsook een aantal nieuwe ingrepen te vergunnen ;

Ondoorlaatbaarheid

- 6) Overwegende dat een ondoorlaatbare betonnen plaat de tuin verhardt ; dat die werken gerealiseerd werden tussen 2009 en 2015 op basis van de analyse van de luchtfoto's van Bruciel ;

- 7) Overwegende dat de aanvraag beoogt deze betonplaat te verwijderen om een beplante oppervlakte in volle grond aan te leggen en om naar een situatie zonder afwijkingen terug te keren;

Tuinhuisje (GewSV, art. 4, Titel I)

- 8) Overwegende dat de aanvraag beoogt de bouw van een tuinhuis van +/- 6m² (berging) aan de linkerkant te regulariseren;
- 9) Overwegende echter dat dit tuinhuis meer de vorm een bijgebouw aanneemt ; dat zij de ¾de perceelsdiepte overschrijdt in afwijking top artikel 4, titel I van de Gew.S.V. ; dat dit bijgebouw de tuin en het binnenterrein van het huizenblok niet verfraait en bijgevolg dat zij verwijderd en deze ruimte heraangelegd moet worden in een aangeplante open ruimte;

Uitgraving van de tuin

- 10) Overwegende dat de aanvraag beoogt de uitgraving van het koer- en tuingebied van +/- 1 m² te regulariseren om een kleine lage koer te maken ;

Structurele en volumetrische wijzigingen

- 11) Overwegende dat de aanvraag beoogt om een groot aantal bijgebouwen en structurele wijzigingen te regulariseren die zonder stedenbouwkundige vergunning en bijgevolg zonder toezicht van een architect of ingenieur uitgevoerd werden;

Bijgebouw achteraan (GewSV, art. 4 en 6, Titel I)

- 12) Overwogen dat uit de analyse van het dossier blijkt dat de bijgebouwen achteraan volledig gesloopt en heropgebouwd werden zonder dat daartoe een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd werd;
- 13) Overwegende dat de 1ste verdieping van dit bijgebouw het aangrenzende rechter buurgebouw benadeelt wat de zonverlichting betreft ; dat dit bijgebouw afwijkt op de artikelen 4 en 6, titel I van de GewSv door de overschrijding met meer dan 3m van de linker en rechter buurgebouwen en dat deze afwijkingen niet gerechtvaardigd zijn;
- 14) Overwegende dat het noodzakelijk is om de eerste verdieping van het bijgebouw te slopen en een ontoegankelijk groendak op het dak ervan aan te leggen;
- 15) Overwegende dat het terras op de eerste verdieping rechtstreekse en zijdelingse uitzichten op het aangrenzende perceel nr. 29 vestigt in afwijking op artikel 9, titel I van de GemSV ; dat deze afwijking niet gerechtvaardigd is en dus dat dit terras moet worden verwijderd;

Buitentrap en platform (GewSV art.4en 6 TI)

- 16) Overwegende dat de aanvraag beoogt om de bouw van een platform van ongeveer 3 m² aan de achtergevel op het niveau van de gelijkvloers te regulariseren ; dat dit platform en zijn borstwering als een volume moeten worden beschouwd en dat zij afwijken op de artikelen 4 en 6, Titel I van de GewSV inzake het vergunbare bouwvolume ; dat het gebruik van deze bouwwerken storende rechtstreekse en zijdelingse uitzichten vestigt op de aangrenzende percelen nr. 29 en nr. 33 en bijgevolg dat het nodig is om ze af te schaffen;
- 17) Overwegende dat de aanvraag de regularisatie beoogt van een metalen buitentrap die het tuinniveau verbindt met het gelijkvloers ; dat haar gebruik storende uitzichten op het aangrenzende rechterperceel vestigt ; dat deze trap in afwijking op artikel 4, titel I van de GewSV gerealiseerd wordt ; dat deze afwijking niet gerechtvaardigd is ;

Luifel (GewSV, art. 4, Titel I)

- 18) Overwegende dat dit platform is uitgerust met een luifel ; dat het als een volume beschouwd moet worden ; dat zij afwijkt op artikel 4, titel I van de GewSV en samen met het platform verwijderd moet worden;

Verhoging van het dak aan de achtergevel

- 19) Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de verhoging van het achterste dak op twee niveaus;
- 20) Overwegende dat het volume van deze uitbreiding het vergunbare bouwvolume naleeft;

Aantal wooneenheden

- 21) Gezien het proces-verbaal van 26/07/2018 waarin de volgende bestemmingen worden vermeld:
- kelderverdieping: lokalen horende bij de woningen van het gebouw;
 - gelijkvloers, 1ste en 2de verdieping: 1 woonéénheid per verdieping
 - zolderverdieping: lokalen horende bij de woningen van het gebouw

Bewoonbaarheid

duplexappartement kelder –gelijkvloers (GewSV, art. 4 en 10, Titel II)

- 22) Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de regularisatie van de inrichting van nieuwe kelders in de kelderverdieping en de inrichting van bewoonbare lokalen die deel uitmaken van het appartement van het gelijkvloers;

- 23) Overwegende dat deze duplexwoning met 4 slaapkamers op het gelijkvloers en in de kelderverdieping geen goed bewoonbaarheid bezit ; dat de slaapkamers in de kelder niet in overeenstemming zijn met de GewSV, titel II, artikelen 4 en 10 (onvoldoende hoogte onder plafond, tekort aan natuurlijke verlichting voor de kamer aan de straatzijde en de centrale kamer);

1 slaapkamer appartement – 1ste verdieping (GewSV, art. 10, Titel II en GemSV, art. 3, Titel II)

- 24) Overwegende dat de aanvraag beoogt dit bestaande appartement her in te richten om zijn bewoonbaarheid te verbeteren;
- 25) Overwegende echter dat de bewoonbaarheid ervan onvoldoende blijft ; dat de bewoonbare lokalen (slaapkamer en woonkamer) te klein zijn ; dat de badkamer uitgeeft op de keuken ; dat de woonkamer niet genoeg natuurlijke verlichting heeft in afwijking op artikel 3, titel II van de GemSV en 10, titel II van de GewSV;
- 26) Overwegende ook dat het bijgebouw dat de douche en de keuken bevat opgetrokken werd in afwijking op de artikelen 4 en 6, titel I van de GewSV en dat zij een grote impact op de linker en rechter buurgebouwen heeft;

1 slaapkamerappartement – 2de verdieping

- 27) Overwegende dat de aanvraag beoogt dit bestaande appartement her in te richten om de bewoonbaarheid ervan te verbeteren door middel van de verhoging van het dakvolume;
- 28) Overwegende echter dat het appartement nog steeds niet voldoende leefruimte heeft en dat het aangewezen is om dit appartement tot een studio om te vormen;

2 slaapkamerappartement – zolderverdieping

- 29) Overwegende dat de aanvraag beoogt een vierde appartement in de zolderverdieping in te richten;
- 30) Overwegende dat de bewoonbaarheid van deze woning slecht is ; dat de slaapkamer, de keuken en de woonkamer onvoldoende oppervlakte hebben en dat die afwijkingen op artikel 3, titel II van de GemSV niet gerechtvaardigd zijn;

Bevindingen over bewoonbaarheid (GemSV, art. 28, Titel II)

- 31) Overwegende dat er geen lokaal voor fietsen / kinderwagens ingericht wordt in het gebouw in afwijking op artikel 28, titel II van de GemSV;
- 32) Overwegende dat de bewoonbaarheid van alle woningen slecht is, dat het nodig is om de inrichting van het gebouw volledig te herzien om een significante verbetering van de bewoonbaarheid van de woningen te bekomen;

Esthetiek van de voorgevel (GemSV, art. 7 en 21, Titel I)

- 33) Overwegende dat rolluikkasten op de voorgevel geplaatst werden die de oorspronkelijke esthetiek van de gevel niet respecteren in afwijking op artikel 24, titel I van de GemSV ; dat deze ingreep afbreuk doet aan het esthetisch uitzicht van de voorgevel en dat het noodzakelijk is om de rolluikkasten aan de binnenkant van de ramen te plaatsen of om te verwijderen;
- 34) Overwegend dat de voordeur van het gebouw vervangen werd door een set van asymmetrische deuren in exotisch hout ; dat zij de typologie van de originele deur niet respecteert (die bestond uit twee delen van dezelfde breedte (zie archiefplannen) met een afwerking in lijstwerkend panelen) ; dat deze wijziging afwijkt op artikel 7, titel I van de GemSV en dat het noodzakelijk is om een voordeur te plaatsen die de stijl van de originele deur overneemt;
- 35) Overwegende dat de kroonlijst bedekt is met pvc-latten in afwijking op artikel 21, titel I van de GemSV en dat het noodzakelijk is om de bestaande originele houten kroonlijst te herstellen;

Conclusie

- 36) Overwegende dat gelet op hetgeen voorafgaat, de aanvraag onvoldoende gericht is op de verbetering van de bewoonbaarheid van de bestaande woningen ; dat de vele afwijkingen erop wijzen dat het gebouw niet de draagkracht heeft om bijkomende woningen te ontvangen en bijgevolg dat niet meer dan drie woningen in dit gebouw kunnen worden ingericht ;

UNANIEM ONGUNSTIG ADVIES

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,*

William CHISHOLM, *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,