

## ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 12/11/2020

### AANVRAGER:

### PLAATS:

Jean Jaurès laan 21

### VOORWERP:

in een kantoorgebouw, wijzigen van de bestemming van het gebouw in huisvesting (2 appartementen), bouwen van een bijgebouw op het gelijkvloers, aanleggen van een dakterras op de eerste verdieping, toevoegen van een balkon op de tweede verdieping en uitvoeren van structurele binnenwerken.

### LIGGING:

GBP :

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

ANDERE :

-

### ONDERZOEK:

van 16/10/2020 tot 30/10/2020

### 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 wijziging van de bestemming van het kantoorgebouw in huisvesting (2 appartementen), de bouw van een bijgebouw op het gelijkvloers, de aanleg van een dakterras op de eerste verdieping, de toevoeging van een balkon op de tweede verdieping en de uitvoering van structurele binnenwerken beoogt ;
- 2) Gelet op de bouwvergunning van 19 september 1929 voor de bouw van een eengezinswoning ;
- 3) Gelet op het bouwattest van 24 februari 1981 voor de uitbreiding van een bestaande opslagplaats (n°23 - 25) en de bouw van een nieuw gebouw aan de straatkant ;
- 4) Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 23 oktober 2007 voor de bouw van een mansardedak met een dakkapel in de voorgevel en 2 dakkapellen in de achtergevel, de aanleg van een dakterras op het platte dak, de bouw van en bijgebouw op het gelijkvloers en de eerste verdieping, de verhoging van de gemene rechter muur, de aanleg van dakterrassen op de eerste en de tweede verdieping en de onderverdeling van het gebouw in 2 woningen ;
- 5) Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 10 februari 2015 voor de wijziging van de linker zijgevel met een bepleistering op isolatie ;
- 6) Overwegende dat deze aanvraag de afschaffing van 217m<sup>2</sup> kantooroppervlakte in dit gebouw en de inrichting van 2 appartementen beoogt ;
- 7) Overwegende dat het bestaande bijgebouw op het gelijkvloers afgebroken wordt en dat er een nieuwe aanbouw gerealiseerd wordt voor de inrichting van een keuken en eetplaats opgetrokken wordt ;
- 8) Overwegende dat dit bijgebouw de stedenbouwkundige verordeningen inzake bouwdiepte naleeft in de mate dat zij de bouwdiepte van het linker buurgebouw (zelfde eigenaar) niet overschrijdt en er geen bebouwing aan de rechterzijde is ;
- 9) Overwegende dat een nieuwe dakkoepel in de zithoek voor extra natuurlijke verlichting geplaatst wordt ;
- 10) Overwegende dat een nieuwe gemeenschappelijke tuinmuur ter hoogte van het terras op het gelijkvloers, over de diepte van het nieuwe terras, opgetrokken wordt;
- 11) Overwegende dat de aanleg van het terras op de eerste verdieping afwijkt op art. 6, Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (hoogte van een constructie aan een gemene muur) en dat deze afwijking niet gerechtvaardigd is ;
- 12) Overwegende dat de bestaande gemene muur op de eerste verdieping verlengd en met 1,82 m. verhoogd wordt om de zichten vanop het terras naar het terrein op het n°19 te beperken en dat deze muur niet vereist is als een groendak van minstens 1,90 m. (i.p.v. 1,70 m.) breed aangelegd wordt ;
- 13) Overwegende eveneens dat een stalen constructie voor de ophanging van een zonnewering op dit terras geplaatst wordt ;

- 14) Overwegende dat de woning op het gelijkvloers en de eerste verdieping een goede woonkwaliteit vertoont ;
- 15) Overwegende dat de slaapkamer op de tweede verdieping afwijkt van de stedenbouwkundige verordeningen omdat zij geen 14m<sup>2</sup> groot is, maar dat hieraan gemakkelijk kan worden verholpen ;
- 16) Overwegende dat een balkon op de tweede verdieping toegevoegd wordt en dat dit positief bijdraagt tot de woonkwaliteit van de woning ;
- 17) Overwegende dat een regenwaterput in de tuin geplaatst wordt;
- 18) Overwegende dat de toegang naar de kelderverdieping en de tellers onveranderd blijft ;
- 19) Overwegende dat een lokaal voor tweewielers en kinderwagens op het gelijkvloers bereikbaar vanaf de straat ingericht wordt ;
- 20) Overwegende dat deze aanvraag geen betrekking heeft op de voorgevel die onveranderd blijft ;

**UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE :**

- de afwijking op de minimumoppervlakte van de slaapkamer op de tweede verdieping tot een minimum te herleiden;
- de verhoging van de gemene muur op de 1<sup>ste</sup> verdieping af te schaffen en een groendak van minstens 1,90m. breed t.o.v. het rechter buurperceel aan te leggen.

De volgende afwijkingen worden toegekend:

- afwijking op art. 3, Titel II van de GewSV (Minimumoppervlaktenormen);
- afwijking op art. 3, Titel II van de GemSV (Minimumoppervlaktenormen);

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,*

Céline ANGELICI, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

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

Marie FOSSET, *Vertegenwoordigster van het Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,