

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 02/12/2021

AANVRAGER:

PLAATS:

VOORWERP:

Eugène Demolderlaan 128

in een gebouw met gemengd gebruik (1 kantoor op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping en 3 woningen), afbreken en herbouwen van een bijgebouw in het binnenterrein, gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van het gelijkvloers in woning en inrichten van 1 bijkomende woning (van 3 naar 4 eenheden)

LIGGING:

GBP :

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

ANDERE :

-

ONDERZOEK:

van 08/11/2021 tot 22/11/2021

REACTIES:

0

De Commissie hoort:

De architect

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

1. Overwegende dat de aanvraag de afbraak en de herbouw van een bijgebouw in het binnenterrein, de gedeeltelijke wijziging van de bestemming van het gelijkvloers in woning en de inrichting van een bijkomende woning (van 3 naar 4 eenheden) beoogt;
2. Gelet op de bouwvergunning van 10 april 1925 voor de bouw van een eengezinswoning;
3. Gelet op de bouwvergunning van 13 oktober 1961 voor de verbouwing en de toevoeging van een bijgebouw op het gelijkvloers;
4. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 20 april 1999 voor de verbouwing van het gebouw (1 bureel en 3 woningen);
5. Overwegende dat de goede uitvoering van bovenvermelde stedenbouwkundige vergunning nog niet gecontroleerd werd en bijgevolg, dat deze nieuwe aanvraag de stedenbouwkundige vergunning van 20 april 1999 wijzigt;

ALGEMEENHEDEN:

6. Overwegende dat deze aanvraag alleen het gelijkvloers betreft;
7. Overwegende dat het gebouw 1 kantoor, 1 studio en 3 appartementen bevatten zal;

AFBRAAK / VOLUME:

8. Overwegende dat het bestaande achtergebouw en het bouwvolume tussen het voor- en het achtergebouw afgebroken worden;
9. Overwegende dat het nieuwe bijgebouw afwijkt op het art. 4, Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) in de mate dat zij de $\frac{3}{4}$ van de perceelsdiepte overschrijdt, alsook het maximaal vergunbare bouwvolume t.o.v. de aangrenzende gebouwen en bijgevolg dat zij een grote impact op het binnengebied van het huizenblok heeft;
10. Overwegende dat het nieuwe bijgebouw ook afwijkt op het art. 6, Titel I van de GSV en dat deze afwijking zeer groot is;
11. Overwegende dat dit project in strijd met het Gewestelijke Bestemmingsplan en het Duurzaam Gewestelijk Ontwikkelingsplan is;
12. Overwegende niettemin dat het project een tuin van 40 m² voorziet in plaats van de koer (met ondoorlaatbare bekleding);
13. Overwegende dat de plaatsing van een groendak een meerwaarde zou zijn voor de biodiversiteit en het regenwaterbeheer;

WONING:

14. Overwegende dat de toegang tot de nieuwe woning langs de gemeenschappelijke delen van het voorgebouw geschiedt;
15. Overwegende dat de studio met tuin een goede woonkwaliteit vertoont, maar dat de nieuwe woning zich totaal niet in het vergunbare bouwvolume inschrijft;
16. Overwegende dat de nieuwe woning afwijkt ook op het art. 11, Titel II van de Gewestelijke en Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat zij geen rechtstreeks en horizontaal uitzicht vrij van ieder obstakel over een afstand van minstens 3 meters heeft;
17. Overwegende de andere wijzigingen die op andere verdiepingen (vergroting van het terras op de 1ste verdieping en bouw van een nieuw balkon op de 3de verdieping) uitgevoerd worden ; dat deze wijzigingen het voorwerp van een specifieke vergunningsaanvraag zullen moeten uitmaken;

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

18. Overwegende dat de inrijpoort als lokaal voor tweewielers en kindervagens ingericht is;
19. Overwegende dat de toegang naar de kelderverdieping en de tellers onveranderd blijft;
20. Overwegende dat het project een voldoende aantal private berguimtes voorziet;

CONCLUSIE:

21. Overwegende dat de bouw van een nieuw bijgebouw in het binnenterrein niet wenselijk is;

UNANIEM ONGUNSTIG ADVIESOnthouding : -

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

Benjamin WILLEMS, Voorzitter,

Valérie PIERRE, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Maud DECONINCK, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Vertegenwoordigster van Urban.brussels, Directie Stedenbouw,*

Catherine DE GREEF, *Vertegenwoordigster van Urban.brussels, Directie Cultureel Erfgoed,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,