

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 09/12/2021**AANVRAGER:****PLAATS:****VOORWERP:**

François-Joseph Navezstraat 57

INITIËLE AANVRAAG : op een perceel met een voorgebouw (2 woonegelegenheden) en een tussen- en een achtergebouw (productieactiviteit), slopen van het tussengebouw, wijzigen van de bestemming van het achtergebouw, er structurele werken uitvoeren en verhogen van het dak, inrichten van een bijkomende duplexwoning op het gelijkvloers en de kelder verdieping van het voorgebouw, aanleggen van een terras op het platte dak van de 2de verdieping aan de achtergevel van het voorgebouw en in overeenstemming brengen van de structurele werken en de gedeeltelijke verhoging van het dak

GEWIJZIGDE AANVRAAG : op een perceel met een voorgebouw (2 woonegelegenheden) en een tussen- en een achtergebouw (productieactiviteit), gedeeltelijk slopen van het tussengebouw, wijzigen van de bestemming van de verdiepingen van het achtergebouw (naar een duplexwoning), er structurele werken uitvoeren en toevoegen van een dakkapel, inrichten van een bijkomende duplexwoning op het gelijkvloers en de kelder verdieping van het voorgebouw, aanleggen van een terras op het platte dak van de 2de verdieping aan de achtergevel van het voorgebouw en in overeenstemming brengen van de structurele werken en de gedeeltelijke verhoging van het dak

LIGGING:

GBP :

ANDER(EN) :

gemengd gebied

-

ONDERZOEK:

van 11/11/2021 tot 25/11/2021

REACTIES:

0

De Commissie hoort:

De aanvrager

De architect

De Commissie brengt in besloten vergadering, het volgende advies uit:**1. Overwegende dat de aanvraag beoogt:**

- **INITIËLE AANVRAAG:** op een perceel met voorgebouw met 2 woonegelegenheden en een achter- en tussenliggend gebouw bestemd als productieactiviteit:
 - slopen van het tussenliggend gebouw,
 - wijzigen van de bestemming van het achtergebouw,
 - uitvoeren van structurele werken,
 - verhogen van het dak, in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 en 6 (buiten bouwprofiel),
 - inrichten van een bijkomende duplexwoning in het voorgebouw op het gelijkvloers en de kelder verdieping,
 - aanleggen van een terras op het platte dak aan de achtergevel van het voorgebouw ter hoogte van de tweede verdieping, in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 en 6 (buiten bouwprofiel),
 - in overeenstemming brengen van structurele werken,
 - gedeeltelijk verhogen van het dak, in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 en 6 (buiten bouwprofiel);
- **GEWIJZIGDE AANVRAAG:** op een perceel met voorgebouw met 2 woonegelegenheden en een achter- en tussenliggend gebouw bestemd als productieactiviteit:
 - slopen van een deel van het tussenliggend gebouw, in afwijking op de GSV, Titel I, art. 13 (behoud van doorlaatbare oppervlakte) en de GemSV, Titel I, art. 39 (inrichting van het gebied voor koeren en tuinen),
 - wijzigen van de bestemming van de verdiepingen van het achtergebouw (naar een duplexwoning),
 - uitvoeren van structurele werken,
 - toevoegen van een dakkapel,

- 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, in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 en 6 (buiten bouwprofiel),
 - in overeenstemming brengen van structurele werken,
 - gedeeltelijk verhogen van het dak, in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 en 6 (buiten bouwprofiel);
2. Gelet op de initiële aanvraag ingediend op 9 april 2019;
 3. Gelet op het unaniem gunstig advies van de Overlegcommissie van 16 juli 2020, afgeleverd onder de volgende voorwaarden:
 - beperken van het aantal wooneenheden in het achtergebouw tot 1 eenheid,
 - niet uitvoeren van de verhoging van het dak van het achtergebouw,
 - voorzien van de inrichting van een bergruimte voor fietsen en kinderwagens in de gemeenschappelijk hal van het voorgebouw,
 - in overeenstemming brengen van het terras op de tweede verdieping van het voorgebouw met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake zichten op naburige eigendommen,
 4. Overwegende dat de aanvrager gewijzigde plannen heeft ingediend op 2 februari 2021 en vervolledigd op 9 september 2021, in toepassing van artikel 126/2 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;
 5. Overwegende dat de plannen overeenstemmen met de voorwaarden opgelegd door de Overlegcommissie en het College van Burgemeester en Schepenen wat het voorgebouw betreft, maar dat het project volledig gewijzigd wordt wat het achter- en tussenliggend gebouw betreft;
 6. Overwegende dat een deel van het tussenliggend gebouw (+/- 10,6 m²) gesloopt wordt;
 7. Overwegende dat het achter- en het tussenliggend gebouw als volgt ingedeeld worden:
 - productieactiviteit op het gelijkvloers (+/- 91 m²),
 - duplexwoning op de eerste en de zolderverdieping (+/- 80 m²);
 8. Overwegende dat bepaalde productieactiviteiten aan een milieuvergunning onderworpen zijn; dat er tot op heden geen nieuwe aanvraag om milieuvergunning ingediend werd voor het goed;
 9. Overwegende dat het goed gelegen is in een gemengd gebied van het GBP; dat beide bestemmingen toelaatbaar zijn in dergelijke gebieden;
 10. Overwegende echter dat het noodzakelijk is de aard van de productieactiviteit te verduidelijken in de vergunningsaanvraag;
 11. Overwegende dat het dak van het tussenliggend gebouw een oppervlakte van meer dan 20 m² heeft; dat het wenselijk is dit dak als groendak in te richten;
 12. Overwegende dat de aanwezigheid van het fietsen- en kinderwagenlokaal in de berijdbare doorgang van het voorgebouw een vlotte toegankelijkheid voor de productieactiviteit onmogelijk maakt;
 13. Overwegende bijgevolg dat de fietsenstalling elders ingericht dient te worden, teneinde de vlotte doorgang naar de productieactiviteit te verzekeren;
 14. Overwegende dat productieactiviteiten overlast met zich mee kunnen brengen (geluids- en/of geuroverlast, stof, trillingen, etc.);
 15. Overwegende dat, aangezien ze zich in hetzelfde gebouw bevinden, de nieuwe duplexwoning en de productieactiviteit moeilijk verenigbare activiteiten zijn; dat er bijgevolg geen sprake is van een goede plaatselijke aanleg;
 16. Overwegende bijgevolg dat het nodig is de duplexwoning in te richten als woning horende bij de productieactiviteit van het gelijkvloers; dat de aard van de productieactiviteit zodanig gekozen dient te worden dat de overlast op de woningen van het voorgebouw tot een minimum beperkt wordt;
 17. Overwegende dat de duplexwoning conform de woonbaarheidnormen ingericht wordt;
 18. Overwegende dat deze woning echter niet van een optimale indeling voorzien is; dat de slaapkamer op de eerste verdieping en de kleine kamer op de tweede verdieping namelijk elk over een enkel dakraam beschikken dat zich op een hoogte van respectievelijk 4,20 m en 2,85 m bevindt waardoor de kamers geen rechtstreekse zichten naar buiten toe hebben;
 19. Overwegende dat het onduidelijk is of de tuin aangelegd wordt als private tuin voor de duplexwoning van de kelderverdieping en het gelijkvloers van het voorgebouw, of als gemeenschappelijke tuin voor alle bewoners van de gebouwen;

20. Overwegende dat de private verlaagde koer niet afgesloten wordt van deze tuin; dat het nodig is een deel van de tuin te privatiseren voor deze duplexwoning door middel van een (groene) afsluiting;
21. Overwegende dat het ijzerwerk van de balkons langs de voorgevel werd gewijzigd zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning en zonder respect voor het originele ontwerp; dat het wenselijk is het ijzerwerk te vervangen;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE:

- de aard van de geplande productieactiviteit te verduidelijken en zodanig te kiezen dat de overlast op de omliggende bewoning tot een minimum beperkt wordt;
- de fietsenstalling elders in te richten, teneinde de vlotte toegankelijkheid van de productieactiviteit te garanderen;
- de duplexwoning in te richten als woning horende bij de productieactiviteit van het gelijkvloers;
- de indeling van de duplexwoning in het achtergebouw te herzien;
- een deel van de tuin te privatiseren voor deze duplexwoning door middel van een (groene) afsluiting; en op de plannen te verduidelijken welk deel van de tuin privé is en welk deel gemeenschappelijk;
- het inrichten van het platte dak van het tussenliggend gebouw als groendak;
- het ijzerwerk van de balkons van de voorgevel te vervangen met respect voor het originele ontwerp (kan gebaseerd worden op het ijzerwerk van het buurgebouw nr. 55);
- het advies van de DBDMH na te leven.

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

Frédéric NIMAL, Voorzitter,

Valérie PIERRE, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Lien DEWIT, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

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

Catherine DE GREEF, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Cultureel Erfgoed,*

Michel WEYNANTS, Secretaris,