

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 10/02/2022

AANVRAGER:

PLAATS:

Masuiplein 4

VOORWERP:

op een onbebouwd perceel, bouwen van een gebouw met een handelszaak (wasserette) en 5 verdiepingen voor 9 woningen

LIGGING:

GBP :

in een sterk gemengd gebied, langs een structurerende ruimte

ANDERE :

-

ONDERZOEK:

van 13/01/2022 tot 27/01/2022

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 bouw van een gebouw met gemengd gebruik, met een handelszaak (wasserette) en 5 verdiepingen voor 9 woningen, op een onbebouwd perceel beoogt;
2. Gelet op de milieuvergunning van 1971 voor een garage voor het onderhoud en de herstelling van voertuigen;
3. Gelet op de afbraak van die garage tussen 1977 en 1987;
4. Overwegende dat het perceel nu onbebouwd is;
5. Overwegende dat dit nieuwbouwproject 9 woningen voorziet: acht appartementen met 2 slaapkamers en één appartement met 3 slaapkamers;
6. Overwegende dat het gebouw weinig diversiteit in het type aangeboden woningen vertoont en de gevellijn dichtmaakt;
7. Overwegende dat het project in een sterk gemengd gebied situeert zich en dat het noodzakelijk is een andere functie dan woningen op het gelijkvloers te voorzien;
8. Overwegende dat het volume van deze nieuwbouw afwijkt op de art. 4 en 6, Titel I van de GSV en dat hieraan moet worden verholpen;
9. Overwegende dat de keukens van 7 appartementen (1 tot 7) afwijken op het art. 3 (minimumoppervlakenormen), Titel II van de GSV en de GemSV;
10. Overwegende dat de twee kinderslaapkamers ingericht op de vierde verdieping afwijken op art. 3 (minimumoppervlakenormen), Titel II van de GemSV en de GewSV;
11. Overwegende dat elk appartement over een privaatieve buitenruimte (terras en/of balkon) beschikt;
12. Overwegende dat het koer- en tuingebied niet in overeenstemming met de bepalingen van art. 13, Titel I van de GewSV en art. 39, Titel I van de GemSV wordt aangelegd en dat hieraan moet worden verholpen;
13. Overwegende dat het project geen groendak voorziet en dat deze moet worden voorzien;
14. Overwegende dat een gemeenschappelijk lokaal voor fietsen en kinderwagens op het gelijkvloers ingericht is (zowel binnen als buiten); dat een privétuin voor de woning op het gelijkvloers moet worden afgebakend;
15. Overwegende dat een afvalberging voorzien wordt;
16. Overwegende dat het gebruik van de waterette niet duidelijk is (aparte toegang via de straatgevel) en dat de afvoerbuys van de ventilatie niet weergegeven is;
17. Overwegende dat het gebouw gedeeltelijk onderkelderd is;
18. Overwegende dat het project een voldoende aantal private berguimtes voorziet;
19. Overwegende dat een regenwaterput op het aangrenzende perceel geplaatst wordt en dat deze situatie niet duidelijk is;
20. Overwegende dat het perceel gelegen is in een zone met overstromingsgevaar op de overstromingsgevaarkaart en overstromingsrisicokaart van Leefmilieu Brussel;
21. Overwegende dat het project zich in een zone met een ondiepe grondwaterlaag bevindt en dat een passieve drainage onder het gebouw nodig zal zijn om een eventueel stuwdammeffect tot een minimum te beperken;

22. Overwegende dat het project een moderne voorgevel voorstelt;
23. Overwegende dat de voorgevel op het gelijkvloers goed opengemaakt is (geen blinde voorgevel);
24. Overwegende echter dat de voorgevel zich beter in de bestaande stedelijke context moet inschrijven;
25. Overwegende dat het project volledig aan de voorschriften van Titel IV van de GSV moet voldoen (bijvoorbeeld : een vrije doorgang van 0,95 m, de overloop voor de openingszone van de deur is minstens 1,50 m lang en minstens 1,50 m breed buiten het bereik van de opengaande beweging van de deuren) ;
26. Overwegende dat het project afwijkt van art. 6, Titel VIII van de GSV dat minstens één parkeerplaats per woning oplegt;
27. Overwegende dat dit project een overdreven verdichting van dit perceel vormt;
28. Overwegende dat het project moet worden herzien om aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften te beantwoorden;

UNANIEM ONGUNSTIG ADVIES zoals voorgesteld

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,*

Laura FLAMENT, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Stedenbouw,*

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

Marie FOSSET, *Vertegenwoordigster van Leefmilieu Brussel,*

Michel WEYNANTS, Secretaris,