

**ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 28/04/2022****AANVRAGER:****PLAATS:**

Louis Bertrandlaan 126

**VOORWERP:**

in een kantoorgebouw, wijzigen van de bestemming van het ganse kantoorgebouw in 3 woningen, uitvoeren van structurele binnenwerken, aanleggen van een dakterras op de eerste verdieping en realiseren van een nieuwe buiten- en binnentrap, toevoegen van een decoratieve waterpartij in het tuin, wijzigen van de voorgevel (deur en buitenschijfwerk)

**LIGGING:**

GBP :

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

ANDERE :

langs een landschap ingeschreven op de inventaris, de Louis Bertrandlaan

**ONDERZOEK:**

-

**REACTIES:**

-

**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 ganse kantoorgebouw in drie woningen en de uitvoering van structurele binnenwerken beoogt, als volgt:
  - kelderverdieping: inrichting van 3 kelders,
  - gelijkvloers en 1ste verdieping: inrichting van een fietslokaal in de inkomhal, in afwijking op art. 13 §2, Titel II van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) en art. 17, Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV),
  - inrichting van een duplex appartement 2 slaapkamers van +/- 127m<sup>2</sup> met de plaatsing van een nieuwe binnentrap, de inrichting van een garage in afwijking op art. 16, Titel I van de GemSV, de aanleg van een dakterras op de eerste verdieping en de uitvoering van een decoratieve waterpartij in de tuin,
  - 2de verdieping : inrichting van een appartement 1 slaapkamer, in afwijking op art. 10, Titel II van de GSV en de GemSV (verlichting);
  - 3de verdieping : inrichting van een appartement 1 slaapkamer, in afwijking op art. 10, Titel II van de GSV en de GemSV (verlichting);
  - wijziging van de voorgevel;
2. Gelet op de bouwvergunning van 14 januari 1930 voor de bouw van een eengezinswoning;
3. Gelet op de bouwvergunning van 23 december 1986 voor de uitbreiding van het gelijkvloers, de uitvoering van kleine binnenwijzigingen en de inrichting van kantoren; dat deze vergunning volledig uitgevoerd werd waardoor de garagefunctie op het gelijkvloers afgeschaft werd;
4. Gelet dat het gebouw regelmatig bestemd is voor kantoren;
5. Gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning van 8 juni 2021 over de aanvraag met als voorwerp «in een kantoorgebouw, wijzigen van de bestemming van het ganse kantoorgebouw in een woongebouw met 3 woningen, uitvoeren van structurele binnenwerken, aanleggen van een dakterras op de eerste verdieping en realiseren van een nieuwe buiten- en binnentrap en in overeenstemming brengen van de wijzigingen die aan de voorgevel aangebracht worden »;
6. Overwegende dat deze stedenbouwkundige vergunning geweigerd werd omdat de door de Overlegcommissie gevraagde gewijzigde plannen nooit ingediend werden;
7. Overwegende dat het goed zich langs een landschap ingeschreven op de inventaris (Louis Bertrandlaan) bevindt;
8. Overwegende dat het project 340,71 m<sup>2</sup> kantoorvloeroppervlakte afschaft;
9. Overwegende dat het gebouw een garage, een duplexwoning met 2 slaapkamers (+/- 127m<sup>2</sup>) en twee appartementen met 1 slaapkamer (+/-65 m<sup>2</sup>) bevatten zal;

Duplexwoning:

10. Overwegende dat de creatie van de duplexwoning de realisatie van een nieuwe binnentrap vereist;
11. Overwegende dat die nieuwe duplexwoning een goede woonkwaliteit vertoont;
12. Overwegende dat een terras op de eerste verdieping voor die woning aangelegd wordt;
13. Overwegende dat dit terras en de buitentrap conform zijn aan de voorschriften van de Titel I van de GSV;
14. Overwegende dat die wijzigingen het comfort van die duplexwoning verbeteren;
15. Overwegende dat die woning over het gebruik van de tuin beschikt;
16. Overwegende dat een decoratieve waterpartij in de tuin aangelegd wordt;
17. Overwegende dat de oorspronkelijke garage behouden wordt niettegenstaande zij voordien als kantoor gebruikt werd en bijgevolg dat deze aanvraag beoogt om opnieuw een garage op het gelijkvloers in te richten;

Appartementen (2de en 3de verdieping):

18. Overwegende dat de natuurlijke verlichting van de slaapkamers op de tweede en de derde verdieping afwijkt op de GSV en GemSV (2,24 m<sup>2</sup> i.p.v. minimum 2,8 m<sup>2</sup>), maar dat de woonkwaliteit van die slaapkamers voldoende is;

Garage:

19. Overwegende dat de garage vergund bij de bouwtoelating van 1930 nooit uitgevoerd geweest is;
20. Overwegende dat, in de bouwvergunning van 1986, de voorste kamer aan de straatzijde op het gelijkvloers als wachtkamer aangeduid staat;
21. Overwegende dat in de aanvraag wordt voorgesteld om een garage voor één parkeerplaats in te richten en dat dit derhalve tot doel heeft een deel van de openbare weg te privatiseren voor één auto, hetgeen in strijd is met de goede indeling van het pand;

Gemeenschappelijke ruimtes:

22. Overwegende dat de toegang naar de kelderverdieping en de tellers onveranderd blijft;
23. Overwegende dat er geen fietslokaal in het gebouw aanwezig is (in afwijking op GemSV, Titel II, art. 13 §2); dat het project wel in een ruimte voor tweewielers en kinderwagens voorziet (in de inkomhal), maar dat het mogelijk is om een dergelijk lokaal te creëren in het gebouw, o.m. in plaats van de garage;
24. Overwegende dat de drie woningen over een private berging beschikken;

Gevels:

25. Overwegende dat de nieuwe houten buitenschrijnwerken in de voorgevel een verbetering van de laatst vergunde toestand (aluminium) zijn;
26. Overwegende dat de nieuwe buitenschrijnwerken op de oorspronkelijke bouwplannen van 1930 geïnspireerd zijn;
27. Overwegende dat een balustrade voor de ramen op de verdiepingen wordt voorzien;
28. Overwegende dat de nieuwe voordeur en de garagepoort goed passen in de esthetiek van de voorgevel;
29. Overwegende dat de behandeling van de voorgevel op het gelijkvloers verbeterd is sinds de laatste vergunningaanvraag;
30. Overwegende dat de zijgevel met nr 128 geïsoleerd zal worden (met een afwerking in buitenbepoelstering) om de energieprestaties van het gebouw te verbeteren; dat deze ingreep vrijgesteld van vergunning is omdat het uitzicht van de zijgevel onveranderd blijft;

**UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE :**

- de garage op het gelijkvloers af te schaffen en deze ruimte tot een gemeenschappelijke ruimte om te vormen (lokaal voor tweewielers en kinderwagens);
- de toegang van het lokaal voor tweewielers en kinderwagens aan te passen vanaf de straat om zijn nieuwe opdracht weer te geven.

De volgende afwijkingen worden toegekend:

- afwijking op art. 10 van titel II van de GSV (natuurlijke verlichting)

*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,*

Céline ANGELICI, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

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

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

Michel WEYNANTS, Secretaris,