

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 30/06/2022**AANVRAGER:****PLAATS:**

Albert Giraudlaan 28

VOORWERP:

in een gebouw met 2 woningen, afbreken en heropbouwen van een bijgebouw op het gelijkvloers

LIGGING:

GBP :

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

ANDERE :

ambtshalve opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (gebouw daterend van voor 1932)

ONDERZOEK:

van 03/06/2022 tot 17/06/2022

REACTIES:

0

De Commissie hoort:

De architect

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

- 1) Overwegende dat de aanvraag beoogt om in een gebouw met 2 woningen, een bijgebouw op het gelijkvloers af te breken en in afwijking op art. 4 en 6 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) (buiten bouwprofiel) en art. 4 en art. 8 van Titel II van de GSV (plafondhoogte, WC);
- 2) Gelet op de bouwvergunning van 15 juli 1910 voor het bouwen van een huis;
- 3) Gelet dat het goed dateert van voor 1932 en ambtshalve opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- 4) Gelet op de bouwvergunning van 14 juni 1912 voor het uitvoeren van wijzigingen op het eigendom;
- 5) Gelet op de bouwvergunning van 4 augustus 1927 voor het bouwen van een 3^{de} verdieping;
- 6) Gelet op de bouwvergunning van 4 november 1927 voor het bouwen van een bijgebouw;
- 7) Overwegende dat de aanvraag uitsluitend betrekking heeft op de duplexwoning gelegen op het gelijkvloers en de eerste verdieping; dat het project daarenboven enkel het gelijkvloers van deze duplexwoning wijzigt;
- 8) Overwegende dat het bestaande bijgebouw gesloopt wordt; dat het bijgebouw in slechte staat verkeert waardoor de afbraak ervan gerechtvaardigd is;
- 9) Overwegende dat het project voorziet in de bouw van een nieuw bijgebouw ter hoogte van het gelijkvloers; dat dit bijgebouw en zijn luifel afwijken van de GSV wat hun hoogte en diepte betreft;
- 10) Overwegende echter dat de afwijkingen klein zijn en een geringe impact zullen hebben op de naastliggende percelen; dat het nieuwe bijgebouw daarenboven een betere lichtinval en een betere woonkwaliteit van de duplexwoning met zich meebrengt;
- 11) Overwegende bijgevolg dat de afwijkingen toelaatbaar zijn;
- 12) Overwegende dat het dak van het nieuwe bijgebouw hellend uitgevoerd wordt; dat hierdoor de plafondhoogte in de leefruimte plaatselijk slechts 2,25 m hoog is, hetgeen afwijkt van de GSV;
- 13) Overwegende echter dat dit enkel het geval is ter hoogte van de aansluiting van het nieuwe bijgebouw op de steunbalk die de achtergevel draagt; dat de leefruimte op deze plek daarenboven als binnentuin ingericht wordt; dat de afwijking toelaatbaar is;
- 14) Overwegende dat de indeling van de duplex gewijzigd wordt ter hoogte van het gelijkvloers;
- 15) Overwegende dat het toilet hierdoor afwijkt van de GSV aangezien deze rechtstreeks uitgaat op de keuken;
- 16) Overwegende dat het nodig is het toilet van een sas te voorzien in overeenstemming met de GSV;
- 17) Overwegende dat de linker gemene muur 83 cm verhoogd wordt en de rechter gemene muur lokaal 54 cm; dat deze verhoging conform art. 29, Titel I van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening uitgevoerd wordt, maar dat haar impact op het linkerbuurgebouw (n° 26) groot is;
- 18) Overwegende bijgevolg dat het noodzakelijk is de hoogte van het bijgebouw te verkleinen;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE :

- het toilet van een sas te voorzien conform de GSV;
- de hoogte van het bijgebouw te verkleinen om de impact op het linkerbuurperceel te minimaliseren;
- de breedte van de verharde trap tot max. 1,5 m te beperken ;

De volgende afwijkingen worden toegekend:

- afwijking op art. 4 van Titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- afwijking op art. 6 van Titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)
- afwijking op art. 4 van Titel II van de GSV (hoogte onder het plafond - bewoonbare lokalen)

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,

Valérie PIERRE, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Joan RUIZ AVILA, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

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

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

Marie FOSSET, *Vertegenwoordigster van het Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,