

**ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 29/09/2022****AANVRAGER:****PLAATS:**

Koningsstraat, 269

**VOORWERP:**

op een perceel met 2 gebouwen (productieactiviteit met 2 woningen in het voorgebouw en productieactiviteit in het achtergebouw), wijzigen van de bestemming van de woningen van het voorgebouw in productieactiviteit en van een gedeelte van het achtergebouw in woning (bijkomstig aan de productieactiviteit), verhogen van de achtergevel van het voorgebouw en van 2 aangrenzende muren, creëren van een lage koer, afbreken en herbouwen van het bijgebouw van het achtergebouw, toevoegen van een hellend dak tussen de 2 gebouwen en uitvoeren van structurele werken

**LIGGING:**

GBP :

gemengde gebieden, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langs een structurerende ruimte

ANDER(EN) :

-

**ONDERZOEK:**

van 05/09/2022 tot 19/09/2022

**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 volgende handelingen en werken beoogt op een perceel met 2 gebouwen (productieactiviteit van immaterieel goed met 2 woningen in het voorgebouw en productieactiviteit in het achtergebouw) : wijziging van de bestemming van de woningen van het voorgebouw in productieactiviteit en van een gedeelte van het achtergebouw in woning (horende bij de productieactiviteit), de verhoging van de achtergevel van het voorgebouw en van 2 aangrenzende muren, de creatie van een lage koer, de afbraak en de herbouw van het bijgebouw van het achtergebouw, de toevoeging van een hellend dak tussen de 2 gebouwen en de uitvoering van structurele werken;
2. Gelet op de bouwvergunning van 18 maart 1913 voor het uitvoeren van wijzigingen;
3. Gelet op de bouwvergunning van 4 juli 1913 voor het uitvoeren van wijzigingen;
4. Gelet op de milieuvergunning van 1946 voor dertig jaar voor een stelplaats en werkplaats voor filmcontrole;
5. Gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning van 24 mei 2005 voor het vellen van 1 hoogstammige boom;
6. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 21 mei 2013 voor de plaatsing van een uithangbord;
7. Gelet dat het gebouw dateert van voor 1932 en dus ambtshalve opgenomen is in de inventaris van het architecturaal erfgoed;
8. Overwegende dat de productieactiviteit zich in het voor- en het achtergebouw ontplooit en dat de bestemmingswijzigingen aan de voorschriften van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) voldoen;

**VOORGEBOUW :**

9. Overwegende dat de twee bestaande woningen worden afgeschaft;
10. Overwegende dat de volledige bestemmingswijziging van een woning in een gemengd gebied slechts vergunbaar is mits de inrichting van een openbaar onderzoek om de uitbreiding van een bestaande productieactiviteit mogelijk te maken (algemeen voorschrift 0.12. van het GBP);
11. Overwegende dat de verhoging van de achtergevel op het dakniveau en de aanleg van het terras op de derde verdieping aan de achtergevel een kleine verhoging van de linker gemene muur vereisen; dat deze verhoging afwijkt op de art. 4 en 6, titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, maar dat zij slechts een geringe impact op het aangrenzende gebouw heeft;

12. Overwegende dat een lage koer (patio) wordt gecreëerd om licht in de kelderverdieping te brengen; dat deze werken ook afwijken op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, maar dat zij het comfort van de productieactiviteit verbeteren;
13. Overwegende dat de inrijpoort enkel voor de levering van goederen gebruikt wordt;
14. Overwegende dat een luifel voorbij de inrijpoort aan de achtergevel geplaatst wordt;

#### ACHTERGEBOUW :

15. Overwegende dat in het achtergebouw op het gelijkvloers een deel van de productieactiviteit en op de twee verdiepingen een dienstwoning (conciergerie) horende bij de productieactiviteit ondergebracht worden;
16. Overwegende dat het bijgebouw van het achtergebouw afgebroken en heropgebouwd wordt; dat zij afwijkt van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, maar dat deze ingreep het comfort en de werking van de productieactiviteit verbeteren;
17. Overwegende dat de conciërgewoning conform aan de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening is;
18. Overwegende dat de uitbreiding van het terras op de eerste verdieping de bewoonbaarheid van de woning gevoelig verbetert; dat zij ook een kleine verhoging van de linker gemene muur vereist die afwijkt op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;
19. Overwegende dat een buitentrapp wordt voorzien; dat zij afwijkt op art. 4 en 6, titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening maar dat de gemene muur voldoende hoog is en dus dat er geen rechtstreekse uitzichten vanaf de nieuwe trap op het aangrenzende perceel worden gevestigd;
20. Overwegende dat de openingen in de gevel worden vergroot om de natuurlijke verlichting van de productieactiviteit en de woning te verbeteren;

#### HELLEND DAK EN HOOGSTAMMIGE BOOM IN HET BINNENTERREIN :

21. Overwegende dat het nieuwe zadeldak tussen de 2 gebouwen ook op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening afwijkt; dat hieronder een fietsenberging voorzien wordt;
22. Overwegende dat dit dak een grote impact op het koer- en tuingebied heeft ;
23. Overwegende dat de bestaande dakstructuur niet vergund is ;
24. Overwegende bijgevolg dat het aangewezen is om de oppervlakte van dit bouwwerk te halveren ;
25. Overwegende dat alzo de bestaande hoogstammige boom zich volop verder zal kunnen ontwikkelen ;
26. Overwegende dat de hoogstammige boom (wutte paardekastanje) wordt bewaard;
27. Overwegende dat deze boom opgenomen is in de inventaris van het natuurlijk erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (<https://sites.heritage.brussels/fr/trees/3769>).
28. Overwegende dat alles in het werk moet worden gesteld om deze boom te vrijwaren tijdens de werffase (vermijden van materialenopslag en grondverdichting onder de kroon, ...);

#### TELLERS :

29. Overwegende dat de toegang naar de kelderverdieping en de tellers onveranderd blijft;

#### VOORGEVEL :

30. Overwegende dat de voorgevel niet gewijzigd is; dat de toegangsdeur niet in detail getekend is, maar dat zij ook bewaard wordt;

#### UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE:

- De oppervlakte van het nieuwe dak in het koer- en tuingebied te halveren en ze in te planten tegen de rechter gemene muur teneinde de beschermde hoogstammige boom te vrijwaren.

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 mandleig bouwwerk)

#### 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,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Vertegenwoordiger van Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,