

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 10/11/2022**AANVRAGER:****PLAATS:****VOORWERP:**

Gustave Fussesstraat, 26

in een gebouw met een gemengd gebruik (een opslagplaats op het gelijkvloers en een woning op de verdiepingen), in overeenstemming brengen van de overdekking van de koer, de wijziging van de bestemming van het gelijkvloers van opslag naar woning, de inrichting van een garage (1 parkeerplaats) en de wijzigingen die aan de voorgevel aangebracht zijn, uitvoeren van structurele binnenwerken en inrichten van een bijkomende woning (van 1 tot 2)

LIGGING:

GBP :

ANDERE :

in een typisch woongebied

-

ONDERZOEK:

van 14/10/2022 tot 28/10/2022

REACTIES:

0

De Commissie hoort:

De aanvrager

De architect

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

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt om de overdekking van een koer, de wijziging van de bestemming van het gelijkvloers van opslagplaats naar woning, de inrichting van een garage (1 parkeerplaats) en de wijzigingen van de voorgevel in overeenstemming te brengen, structurele binnenwerken uit te voeren en een bijkomende woning (van 1 naar 2)

2. in te richten;

HISTORIEK

3. Gelet op de bouwvergunning van 6 april 1937 voor "de wijziging van de gevel van het gebouw";
4. Gelet op de bouwvergunning van 25 juni 1991, verlengd op 19 augustus 1992 voor "de plaatsing van een garagedeur en een toegangsdeur op de rooilijn";

ALGEMEEN

5. Gelet dat het gebouw regelmatig bestemd is voor opslag op het gelijkvloers en huisvesting op de verdiepingen;
6. Overwegende dat het gebouw een garage op het gelijkvloers, een studio van 41m² en een duplexwoning van 90m² zal inhouden;
7. Overwegende dat de bestaande plannen de rechtstoestand weergeven met uitzondering van de overdekking van de koer;

BOUWVOLUME

8. Overwegende dat de overdekking van de koer afwijkt op de art. 4 en 6 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat het bijgebouw dieper dan drievierden van de perceelsdiepte is en het maximale bouwvolume op basis van de twee aangrenzende bouwprofielen overschrijdt;
9. Overwegende dat het project een gemeenschappelijk lokaal (afvalberging) in dit nieuwe volume voorziet;
10. Overwegende evenwel dat de bestaande gemeenschappelijke delen van dit gebouw (een grote deel van het gelijkvloers en de kelderverdieping) voldoende groot zijn;
11. Overwegende dat om die redenen, deze afwijkingen niet gerechtvaardigd zijn;

STRUCTURELE BINNENWERKEN

12. Overwegende dat het project de afbraak van een dragende muur op de eerste verdieping voorziet;

DE WONINGEN

13. Overwegende dat de bestaande woning in twee kleinere woningen opgedeeld is;
14. Overwegende dat de studio de woonbaarheidsnormen naleeft;
15. Overwegende dat een slaapkamer van de duplexwoning niet over voldoende natuurlijke verlichting beschikt (1,01 m² in plaats van 1,2m²); dat die afwijking gering is en dat dit de woonkwaliteit van die kamer niet aantast;
16. Overwegende echter dat de twee woningen heel klein zijn;
17. Overwegende dat dit gebouw zich niet leent voor een opsplitsing in meerdere woningen; daarentegen dat ze perfect geschikt is voor een gebruik als eengezinswoning;
18. Overwegende dat de nieuwe onderverdeling niet wenselijk is voor een gebouw van slechts +/- 200m²;

GEMENE DELEN EN GARAGE

19. Overwegende dat op het gelijkvloers een garage en gemeenschappelijke ruimtes ingericht zijn;
20. Overwegende dat de garage afwijkt op art. 16, titel I van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat er slechts één parkeerplaats ingericht wordt en dus dat die afwijking niet gerechtvaardigd is;
21. Overwegende dat de toegang naar de kelderverdieping en de tellers onveranderd blijft;
22. Overwegende dat het project een lokaal voor tweewielers en kinderwagens op het gelijkvloers voorziet;
23. Overwegende dat de twee woningen over een private kelder beschikken;

VOORGEVEL

24. Overwegende dat het goed ambtshalve opgenomen in de erfgoedinventaris is (gebouw voor 1932);
25. Overwegende dat het project het architecturale uitzicht van de voorgevel wijzigt door de afschaffing van de onderverdeling in de bovenramen en de plaatsing van een regenafvoerpijp en een nieuwe garagedeur;
26. Overwegende dat de ramen en deuren in hout (blauw) uitgevoerd zijn;
27. Overwegende dat deze wijzigingen gering zijn en dus de voorgevel niet aantasten;
28. Overwegende dat de dakvensters van de grote slaapkamer niet op het voorgevelplan getekend zijn;
29. Overwegende dat de regenafvoerpijp de voorgevel niet aantast, dat het materiaal niet vermeld is en dat de regenafvoerpijp niet in PVC mag uitgevoerd worden;
30. Overwegende dat ze afwijkt op art. 10 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en art. 36 van Titel I van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat er geen waterdichte en schokbestendige uitloopbuis van min. 1 m. hoog is;

BESLUIT

31. Overwegende dat het project zoals voorgesteld niet toelaatbaar is;

UNANIEM ONGUNSTIG ADVIESOnthouding : -

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

Benjamin WILLEMS, Voorzitter,

Seden TIELEMANS, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Maud DECONINCK, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Clara BADELLA, *Vertegenwoordigster van Urban.brussels, Directie Stedenbouw,*

Pierre SERVAIS, *Vertegenwoordiger van het Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,