

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 23/11/2023**AANVRAAGSTER:****PLAATS:****VOORWERP:**

Maurice Maeterlincklaan 84

in een gebouw met gemengd gebruik (opslagplaats op het gelijkvloers en duplexwoning op de verdiepingen), in overeenstemming brengen van de bouw van een bijgebouw op de eerste verdieping, afbreken en herbouwen van een zadeldak, uitvoeren van structurele binnenwerken, creëren van een patio, plaatsen van een bepleistering op isolatie op de achtergevel, wijzigen van de bestemming van het gelijkvloers van opslagplaats tot woning, inrichten van een bijkomende woning (van één naar twee eenheden), aanleggen van een dakterras op de tweede verdieping, vervangen van een buitentrapp en wijzigen van de gevels

LIGGING:

GBP :

ANDERE :

in een gemengd gebied

-

ONDERZOEK:

van 30/10/2023 tot 13/11/2023

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 : in overeenstemming brengen van de bouw van een bijgebouw op de eerste verdieping, afbreken en herbouwen van een zadeldak, uitvoeren van structurele binnenwerken, creëren van een patio, plaatsen van een bepleistering op isolatie op de achtergevel, wijzigen van de bestemming van het gelijkvloers van opslagplaats tot woning, inrichten van een bijkomende woning (van één tot twee eenheden), aanleggen van een groendak op een plat dak met een bestaand terras, aanleggen van een dakterras op de tweede verdieping, vervangen van een buitentrapp en wijzigen van de gevels;
2. Gelet op de bouwvergunning van 24 september 1931 voor “de bouw van een eengezinswoning”;
3. Gelet op de commodo-incommodo (milieuvergunning) van 1954 voor “een opslagplaats van bieren”;
4. Gelet op het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 12 oktober 2023 met als referentie CP.2022.0871/1;
5. Gelet dat het gebouw regelmatig bestemd is als een gebouw met een opslagplaats op het gelijkvloers en een duplexwoning op de verdiepingen;
6. Overwegende dat de afschaffing van de opslagplaats de inrichting van een bijkomende woning mogelijk maakt;
7. Overwegende dat het gebouw dan twee woningen zal bevatten;
8. Overwegende dat het project de afbraak van het bestaande zadeldak, een dakkapel (zonder geldige bouwvergunning) en sommige draagmuren vereist, alsook de plaatsing van nieuwe binnentrappen;
9. Overwegende dat het nieuwe dak afwijkt op het art. 6, Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), maar dat deze afwijking gering en dus gerechtvaardigd is;
10. Overwegende dat het bijgebouw op de eerste verdieping afwijkt op het art. 4, Titel I van GSV in de mate dat zij het maximaal vergunbare bouwvolume t.o.v. de aangrenzende gebouwen overschrijdt;
11. Overwegende echter dat zij geen verhoging van de rechte gemene muur vereist en dus dat dit bijgebouw geen impact voor het rechter rijhuis heeft;
12. Overwegende dat de achtergevels (bepleistering op isolatie, 20cm dik) geïsoleerd worden; dat een deel van deze isolatie afwijkt op art. 4, Titel I van de GSV, maar dat zij geen impact op de aanpalende gebouwen heeft en het thermische comfort van het gebouw verbetert;
13. Overwegende dat de nieuwe buitentrapp afwijkt op het art. 4, Titel I van de GSV, maar dat zij geen rechtstreekse zichten op het aangrenzende perceel vestigt en dus dat die afwijking gerechtvaardigd is;

14. Overwegende dat het nieuwe dakterras op de tweede verdieping niet conform aan de art. 4 en 6, Titel I van de GSV is, maar dat dit terras, zoals voorgesteld, impact op het aanpalende linkergebouw heeft en dat hieraan moet worden verholpen;
15. Overwegende het feit dat de nieuwe patio het mogelijk maakt om de natuurlijke verlichting van het centrale deel van de kelderverdieping te verbeteren;
16. Overwegende dat de leefruimtes (eetkamer en woonkamer) van de onderste triplex een voldoende natuurlijke verlichting hebben dankzij de nieuwe opening in de achtergevel;
17. Overwegende het feit dat dat door die wijziging, de woonkamer grotendeels openstaat naar de tuin;
18. Overwegende dat zijn grootste slaapkamer een klein tekort aan oppervlakte vertoont die haar woonkwaliteit niet aantast;
19. Overwegende dat dit appartement met drie slaapkamers van de grote tuin geniet;
20. Overwegende dat de bestaande duplexwoning in het nieuwe dakvolume uitgebreid wordt om een bijkomende slaapkamer in te richten;
21. Overwegende dat de natuurlijke verlichting van de woonkamer onvoldoende is, maar dat die afwijking al vervat zat in de bouwvergunning van 1931;
22. Overwegende dat het dakterras het comfort van die woning verbetert;
23. Overwegende dat het gebouw over van een grote gemeenschappelijke garage beschikt;
24. Overwegende dat de toegang naar de kelderverdieping en de tellers gewijzigd wordt (nieuwe trap);
25. Overwegende dat de tellers toegankelijk zijn voor alle bewoners van het gebouw;
26. Overwegende dat slechts een woning over een private kelder beschikt ; dat dit afwijkt op het art. 3, Titel II van de GSV en van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV); echter dat de woningen voldoende groot zijn en over voldoende interne bergruimtes beschikken ;
27. Overwegende dat de kelderverdieping heel ruim is en dat hieraan kan en moet worden verholpen;
28. Overwegende dat het project de plaatsing van zonnepanelen op het dak aan de voorgevel voorziet;
29. Overwegende dat in zitting, de aanvrager heeft verklaard dat de bestaande regenwaterput in de tuin zal behouden worden en dat de overloop ervan naar de tuin zal worden afgeleid ;
30. Overwegende dat de populaties vogels die een nest maken op het gebouw (holtes), typisch voor het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, sterk afnemen ;
31. Overwegende dat de creatie van nieuwe gevels een goede gelegenheid zou zijn om nestkastjes te plaatsen en de biodiversiteit op het perceel te bevorderen ;
32. Overwegende dat voor de landschapsinrichting (groendak, tuin) moet worden uitgegaan van de door Leefmilieu Brussel opgestelde lijst van inheemse en niet-invasieve soorten ;
33. Overwegende dat op basis van de fotoreportage in het dossier, de oorspronkelijke deuren (voordeur en garagepoort) net zoals de smeedwerken behouden worden, maar dat de realisatieplannen dit niet correct weergeven (vereenvoudigde tekeningen) ;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE :

- een fietslokaal in plaats van een gemeenschappelijke garage te vermelden indien een fietslokaal behouden blijft;
- de bestaande deuren (de oorspronkelijke voordeur en garagepoort) in de voorgevel net zoals het smeedwerk te behouden (aanpassen van de legende);
- de regenwaterput in de tuin op de plannen te vermelden, alsook de overloop ervan naar de tuin ;
- de diepte van het nieuwe dakterras te beperken tot op de diepte van het linker aangrenzende profiel.

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 (het dak),
- afwijking op art. 3 van Titel II van de GSV (minimumoppervlakenormen),
- afwijking op art. 10 van Titel II van de GSV (natuurlijke verlichting),
- afwijking op art. 3 van Titel II van de GemSV (minimumoppervlakenormen);

Onthouding : -

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 de BSE, Directie Stedenbouw,*

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

Pierre SERVAIS, *Vertegenwoordiger van het Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,