

TE KOOP

Via overname aandelen (nv)

INFO

Project bouwgrond

Locatie

Duysburghstraat 22

Jette/Brussel



TE KOOP

PROJECT-GROND

via overname aandelen NV

INFO

Willy Verlé:

0475 64 44 44 - 054 33 44 44

info@willyverle.be - www.willyverle.be

À VENDRE

PROJET DE TERRAIN

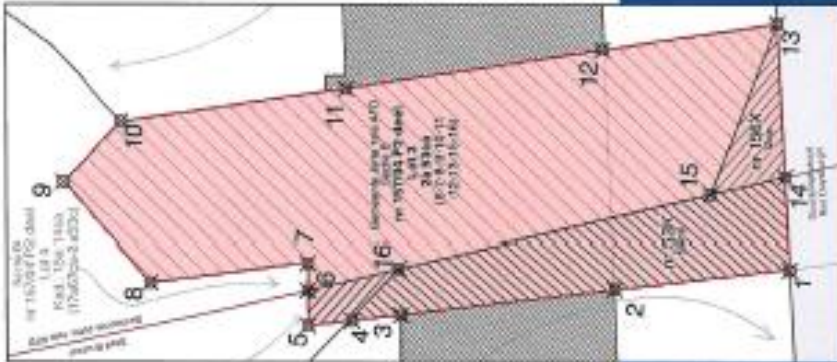
par rachat d'entreprise (SA)

INFO

Guido Geraerts:

0475 48 24 99

guido.geraerts@gmail.com



LOCATIE

Duysburgstraat 22
Jette/Brussel

VOORDEEL

- Op wandelafstand: het Koning Boudewijnpark en andere parken
halte station tram/bus/metro/trein
- RO-ring op \pm 1.500 meter
- Winkels op \pm 900 meter
- Scholen op \pm 500 meter
- Openbaar vervoer op \pm 100 meter
- Sportcentrum op \pm 150 meter
- Vlot bereikbaar via kleinere invalswegen
- Super commercieel
 \pm 300 appartementen in de Duysburgstraat; sporadisch één of twee appartementen te koop of te huur!

BESCHIKBAARHEID

- Via onderhandse overname overeenkomst
 - Geen BTW of registratierechten
 - Snelle afhandeling
 - Bij interesse overname, verdere gegevens beschikbaar op kantoor

EXTRA BIJKOMENDE MOGELIJKHEDEN

- Aankoop van woning nr. 24, rechts gelegen van de bouwgrond en palend aan appartementsgebouw nr. 26 (zie foto A op blz. 4).

FOTO'S

- Huidige locatie/omgeving

Dank voor jullie interesse. Steeds bereid voor verdere info.

Plan - foto's huidige locatie/omgeving

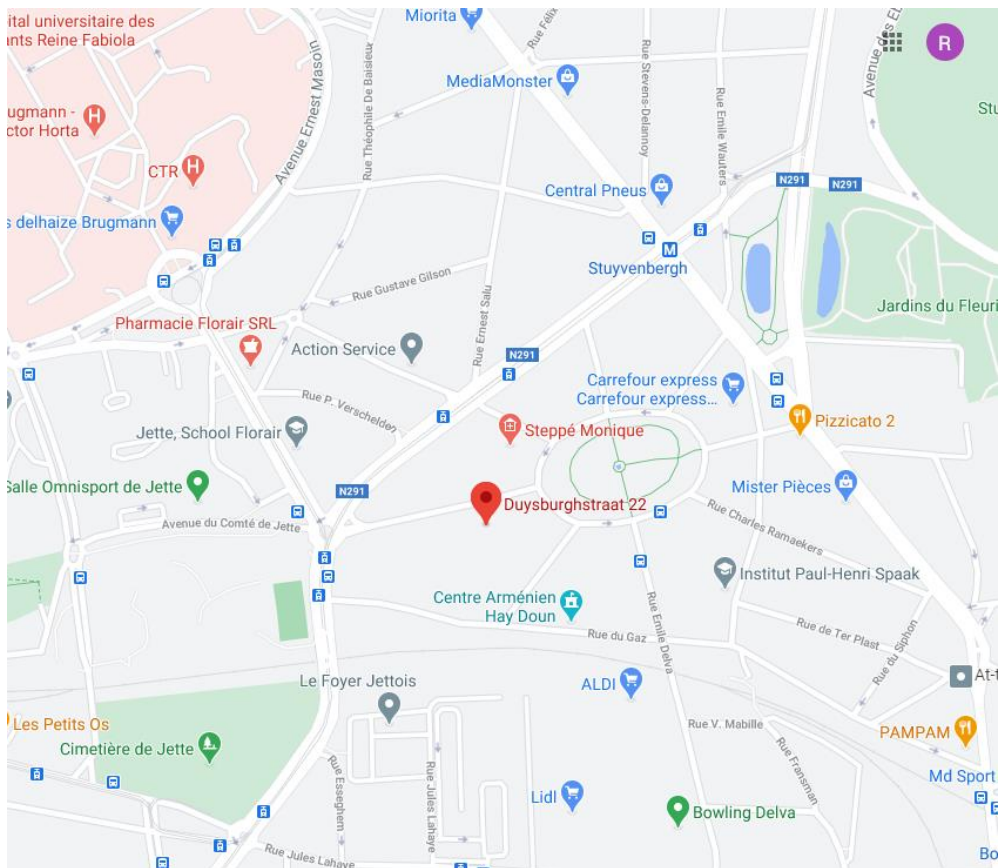




Foto A



Voorstel architect

Haalbaarheidsstudie

Plan – foto's

HAALBAARHEIDSSTUDIE

Om de koper(s) een idee te geven van de mogelijke bouwconstructie hebben wij architect Filip De Mulder vrijblijvend de opdracht gegeven info te verzamelen. Op 12/06/2020 heeft er een bespreking plaatsgehad tussen de dienst RO Jette via Dhr. Gaétan Desneux en voormelde architect. Urbanisatie Brussel kon momenteel geen inlichtingen bezorgen aan architecten wegens tijdsgebrek en Covid 19.

Rekening houdend met de wettelijke voorschriften en de aansluitende gebouwen werden er door beide partijen enkele suggesties voorgesteld.

Ondanks de bereidwilligheid van Dhr. Desneux om te komen tot een ontwerp dat een goede stedenbouwkundige overgang betracht dienen enkele afwijkingen aangevraagd te worden aan de overlegcommissie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (zie lager).

VOORSTEL VOORONTWERP ARCHITECT

Programma

- Gebouw met gelijkvloers + 4 typeverdiepingen + dakverdieping;
- Elke typeverdieping bevat 2x 1-slpkmrappartement;
- Dakverdieping met dakappartement;
- In totaal dus 9 appartementen;
- Gelijkvloers:
 - Inkom, lift en trap;
 - Fietsenberging;
 - Vuilnisberging;
 - Doorrit naar achterliggende garages op ander perceel = erfdienstbaarheid;
- Parkeren:
 - GSV vraagt 1 parkeerplaats per woontiteit;
 - Dus 9 parkeerplaatsen vereist;
 - 7 Parkeerplaatsen mogelijk op ons perceel;
 - Bij stedenbouwkundige aanvraag zal er dus een intentieverklaring (of dergelijke) moeten toegevoegd worden ivm huren of kopen van 2 parkeerplaatsen op achterliggend terrein;

PS: vanaf een mix keuze van 1 appartement per verdiep, op 2 bouwlagen zijn 7 parkeerplaatsen voldoende voor 7 appartementen;

Inplanting & volumetrie / aanduidingen van afwijkingen:

- Zie ook bijlage GSV 'inplanting';
- Kroonlijst:
 - Zie art. 5 & 6 in GSV;
 - De nieuwbouw mag in principe niet hoger zijn dan 3m tov laagste gebouw (rechtse buur);
 - In het GSV staat echter ook vermeld:
 - *Als de hoogte van de voorgevel van beide referentiebouwwerken abnormaal laag of abnormaal hoog is ten opzichte van de gemiddelde hoogte van de andere bouwwerken in de straat of, bij gebreke hieraan, van het huizenblok, dan wordt de hoogte van het mandelige bouwwerk bepaald op grond van de gemiddelde hoogte van de andere bouwwerken in de straat of, bij gebreke hieraan, van het huizenblok.*
 - *Er moet gezorgd worden voor een harmonieuze aansluiting tussen de bouwwerken met verschillende hoogten.*
 - In samenspraak met RO Jette wordt van bovenstaande passage in GSV gebruik gemaakt om een weloverwogen afwijking aan te vragen;
 - Er wordt geïnterpreteerd dat het 'huizenblok links' en 'blok met appartementen rechts' onderling 'abnormaal laag of hoog' tov elkaar zijn;
 - We gaan ervan uit dat de rechterbuur op (korte of middellange) termijn zal afgebroken worden. Samen met ons perceel kunnen dit 2 overgangsparcellen vormen tussen de lage huizenrij (links) en de hoge appartementsgebouwen (rechts);
 - Met 1 perceel is deze overgang niet op een behoorlijke manier te maken;
 - Zie de beelden in bijlage: versie met 'bestaande rechterbuur' en versie met 'mogelijk overgangsgebouw tussen ons perceel en appartementsgebouwen' (grijs volume);
 - Binnen deze denkpiste beschouwen we het rechtse gebouw als 'laagste' gebouw, en NIET het linkse (omdat dit kan/moet verdwijnen);
 - Tov de linkse kroonlijst ligt onze kroonlijst 3m hoger (zie GSV);
 - Dus gelijkvloers + 4 verdiepingen + terugliggende dakverdieping (zie onder);
- Dakverdieping:
 - We vinden deze verdieping ook nodig om een goede stedenbouwkundige overgang te maken;
 - Voorzijde ligt 3m dieper dan bouwlijn (volgens voorschriften GSV);
 - Achteraan ligt het gelijk met de achtergevel;
 - Dit laatste is vermoedelijk ook voorwerp van een afwijking;
- Volumetrie:
 - Ik ben van oordeel dat dit voorstel van volumetrische overgang getuigt van een goede ruimtelijke ordening, waarmee we (met kans tot slagen) naar de commissie kunnen stappen;

- Bouwdiepte:
 - Zie art. 4 in GSV en samenvattende bijlage 1, achteraan het document;
 - In principe 3m dieper dan de minst diepe buur (=linkse buur);
 - Dus 10.46m (diepte linkerbuur) + 3m = 13.46m / dit is gerespecteerd bij voorliggend ontwerp!!!
 - Terrassen zitten dieper (tot 15m), maar wederom op 3m vd perceelsgrenzen (volgens voorschriften GSV);
- Erker:
 - Enkel aan voorgevel;
 - 2/3 van voorgevel;
 - Mag max. 1m uitsteken;
 - De erkers passen binnen de twee verticale vlakken die een hoek van 45° vormen ten opzichte van de gevel, vertrekkend vanaf de mandelige grens;
 - Volledig gerespecteerd bij voorliggend ontwerp;

Oppervlakte:

- Zie ook bijlage GSV 'oppervlakte';
- Er wordt geen 'totale' minimum oppervlakte opgelegd zoals in sommige gemeentes (zoals bvb 80m² bij Merchtem);
- Wel minimale netto oppervlakte per ruimte;
- Leefruimte met open keuken (min. 28m²): 28,2m² bij voorliggend ontwerp;
- Slaapkamer ouders (min. 14m²): 16,3m² bij voorliggend ontwerp;
- Slaapkamer kind: 9m² / NVT;
- WC:
 - Min. 80x120 OF integreren in badkamer;
 - Het vertrek waarin de WC zich bevindt, mag niet rechtstreeks uitgeven op het salon, de eetkamer of de keuken (er moet dus een sasdeur zijn);
- Fietslokaal: GEEN oppervlakte opgegeven;
- Vuilnislokaal: GEEN oppervlakte opgegeven;

Berekenen bebouwbare oppervlakte volgens voorstel architect:

- Gelijkvloers:

Inkom – lift – fietsstalling	50	
2 carports – 5 buitenstaanplaatsen	<u>66</u>	
	111	111
- Verdiep 1 – 2 – 3 – 4

Per verdiep 148 m ² X 4		592
------------------------------------	--	-----
- Verdiep 5

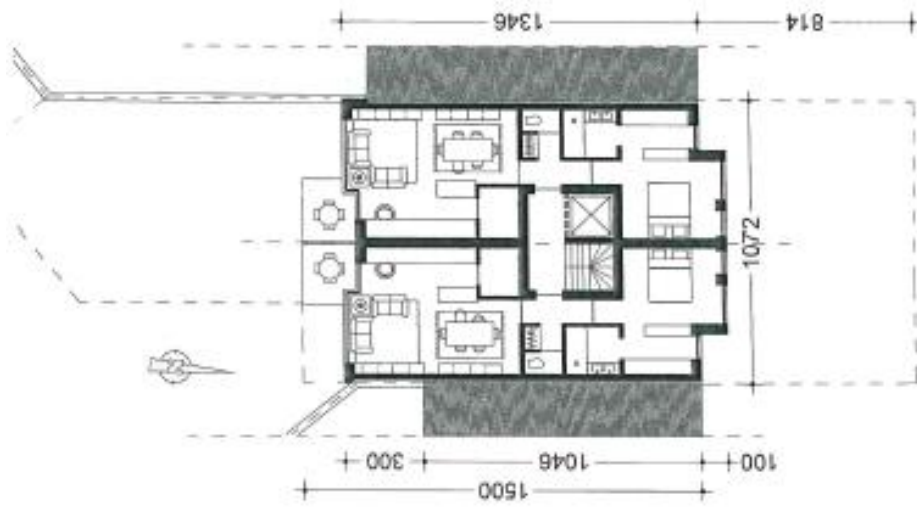
Dakverdiep		<u>80</u>
------------	--	-----------
- PS: zie plan in bijlage Totaal bebouwbaar: 783 m²

Aandacht:

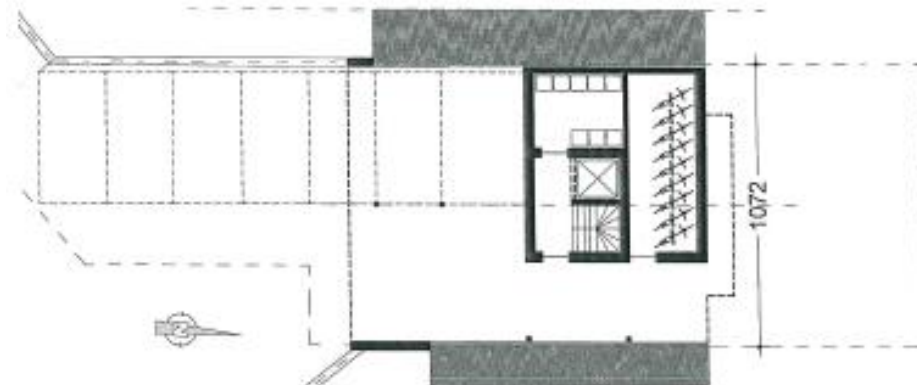
Voormelde constructiemogelijkheden alleen ter info en zonder enige verbintenis vanwege Archibo nv



DAKVERDIEPING



VERD. 1, 2, 3 & 4



GELIJKVLOERS