

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 06/05/2021

AANVRAGER:

PLAATS:

Hollestraat 5

VOORWERP:

in een eengezinswoning met garage, inrichten van twee bijkomende woningen (van 1 naar 3), aanleggen van een terras op de 4^{de} verdieping met verhoging van de gemene muur van Haachtsesteenweg n°290 en in overeenstemming brengen van de wijziging van de voorgevel

LIGGING:

GBP :

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

ANDERE :

-

ONDERZOEK:

van 12/04/2021 tot 26/04/2021

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 in een eengezinswoning met garage, twee bijkomende woningen (van 1 naar 3) in te richten, een terras op de 4^{de} verdieping aan te leggen met verhoging van de gemene muur aan de kant van de Haachtsesteenweg, 290 en de wijziging van de voorgevel te regulariseren, en dit als volgt:
 - kelderverdieping: 2 kelders ;
 - gelijkvloers: garage (23.7m²), een bergruimte en een fietslokaal (4.8m²);
 - 1^{ste} en 2^{de} verdieping: inrichting van een studio van 47m², in afwijking op art. 10, Titel II van de GewSV en de GemSV (natuurlijke verlichting) ;
 - 3^{de}, 4^{de} en zolderverdieping: inrichting van een triplex appartement met 3 slaapkamers van +/-116 m², aanleg van een terras van 4,3m² op de 4^{de} verdieping aan de achtergevel met verhoging van de gemene muur (Haachtsesteenweg n°290) met een metalen balustrade van 1.2m hoog, in afwijking op art. 3, Titel II van de GewSV en de GemSV (oppervlakte slaapkamer) en art. 4 en 6, Titel I van de GewSV en art. 29 van de GemSV (Scheidingsmuren) ;
 - wijzigen van de voorgevel (smeedwerk van de balkons op de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping) ;
- 2) Overwegende dat de totaal bovengrondse oppervlakte 287m² bedraagt;
- 3) Overwegende dat het perceel volledig bebouwd en dus niet over een tuin of koer beschikt;
- 4) Overwegende dat het gelijkvloers volledig door bebouwing ingesloten is;
- 5) Overwegende dat de garage verkleind wordt om een lokaal voor de berging van fietsen en kinderwagens te kunnen inrichten;
- 6) Overwegende dat de toegang tot de tellers gemakkelijk en permanent voor alle bewoners van het gebouw is;
- 7) Overwegende dat de bestaande garage wordt toegekend aan de triplex, zodoende dat er voldoende bergruimte is en dat er 4 fietsen kunnen gestald worden in de diepe garage;
- 8) Overwegende dat de twee studio's elk over een afzonderlijke kelder van 1,65m² beschikken, alsook over een fietsenstalling ;
- 9) Overwegende dat alle woningen genieten van een balkon aan de voorgevel en dus dat hun comfort verhoogd is;
- 10) Overwegende dat de studio's op de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping een glasoppervlakte van 7.64m² hebben (in plaats van 7.9m² om de natuurlijke verlichtingsnorm na te leven), maar dat deze afwijking gering is;
- 11) Overwegende dat de plannen aangeven dat de draagbalken op de gemene muren rusten en dat het aangewezen is ze te laten steunen op een kolom of muurtje teneinde de gemene muren niet te belasten ;
- 12) Overwegende dat de ramen in de voorgevel veranderd werden naar pvc zonder vergunning en dat het aangewezen is om houten ramen te voorzien die de oorspronkelijke onderverdelingen naleven ;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE :

- de bestaande ramen in de voorgevel te vervangen door houten ramen die de oorspronkelijke onderverdelingen naleven ;
- de balustrades van de balkons op de 1ste en de 2de verdieping te vervangen om terug te keren naar de oorspronkelijke stijl ;
- het terras op de 4de verdieping aan te leggen in overeenstemming met de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek zonder verhoging van de gemene muur;
- de draagbalken te laten steunen op een kolom of muurtje;

De volgende afwijkingen worden toegekend:

- afwijking op art. 3 van titel II van de GSV (minimumoppervlaktenormen- oppervlakte van bewoonbare lokalen)
- afwijking op art. 10 van titel II van de GSV (Natuurlijke verlichting)
- afwijking op de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel II Art. 3-Minimumoppervlaktenormen
- afwijking op de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel II Art. 10-Natuurlijke verlichting

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

Frédéric NIMAL, Voorzitter,

Eric DE LEEUW, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

Céline ANGELICI, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

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

Catherine DE GREEF, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Monumenten en Landschappen,*

Michel WEYNANTS, Secretaris,