

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 30/09/2021**AANVRAGER:****PLAATS:**

Lindestraat 322

VOORWERP:

In een eengezinswoning, afbreken en heropbouwen van een veranda, verhogen van een gemene muur, uitvoeren van structurele binnenwerken, herzien van haar inrichting en vervangen van de buitenschrijnwerken van de voorgevel

LIGGING:

GBP :

in een woongebied met residentieel karakter en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

ANDERE :

in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) « kern 180 begrepen tussen de straten A. Marbotin, Linde, J. Wauters en J. Destrée » - K.B. 12/03/1979.

ONDERZOEK:

van 02/09/2021 tot 16/09/2021

REACTIES:

-

De Commissie hoort:

De aanvragers

De architecte

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

1. Overwegende dat de aanvraag de afbraak en de heropbouw van een veranda, de verhoging van een gemene muur, de uitvoering van structurele binnenwerken, de herziening van haar inrichting en de vervanging van de buitenschrijnwerken van de voorgevel beoogt;
2. Gelet dat het gebouw regelmatig bestemd is voor huisvesting, meer bepaald een eengezinswoning;
3. Overwegende dat die aanvraag de afbraak en de heropbouw van de veranda voorziet (diepte onveranderd);
4. Overwegende dat de nieuwe veranda afwijkt op art. 2 §2 van het BBP (inplanting) over de kern 180, maar dat zij geen impact op de aanpalende gebouwen heeft;
5. Overwegende dat de afwijking gering is (24 cm dieper dan de maximaal toelaatbare diepte) en dus dat zij gerechtvaardigd is;
6. Overwegende dat het houtwerk van de veranda, die langs de linkse gemene muur geplaatst wordt, als verhoging van die muur kan beschouwd worden ;
7. Overwegende dat die verhoging afwijkt op art. 29, Titel I van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat zij niet in baksteen uitgevoerd wordt ; dat hieraan moet worden verholpen;
8. Overwegende dat het project de afbraak van een dragende muur en de plaatsing van een nieuwe binnentrap (tussen de eerste en de zolderverdieping) voorziet;
9. Overwegende dat een klein gedeelte van de woonkamer een tekort aan vrije plafondhoogte (minder van 2,5m) vertoont, maar dat dit haar woonkwaliteit niet aantast;
10. Overwegende dat het toilet op het gelijkvloers niet aan de vereiste minimumafmetingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (75cm in plaats van 80cm) voldoet; dat de afwijking minimaal is en geen invloed op het gebruik van het lokaal heeft;
11. Overwegende dat de verbouwde eengezinswoning een goede woonkwaliteit vertoont;
12. Overwegende dat het project het architecturale uitzicht van de voorgevel wijzigt door de vervanging van de vensters en de voordeur;
13. Overwegende dat de Gemeente niet over een gevelplan van de rechtstoestand beschikt en bijgevolg dat de oorspronkelijke onderverdeling en uitzicht van de ramen en de voordeur niet gekend zijn;
14. Overwegende dat de nieuwe ramen en de voordeur in hout en wit geschilderd zijn;
15. Overwegende dat het ontwerp van de ramen en de voordeur geïnspireerd is op de bestaande ramen van de huizen in de tuinwijk Terdelt;
16. Overwegende dat die nieuwe buitenschrijnwerken de typologie van het gebouw naleeft;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE :

- de linkse gemene muur te verhogen in overeenstemming met het art. 29, Titel I van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening.

De volgende afwijkingen worden toegekend:

- afwijking op art. 2 §2 van het BBP « kern 180 » (inplanting)
- afwijking op art. 4 van titel II van de Gew.S.V. (hoogte onder het plafond - bewoonbare lokalen);
- afwijking op art. 4 van titel II van de Gem.S.V. (Hoogte onder het plafond);
- afwijking op art. 8 van titel II van de Gem.S.V. (WC)

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,*

Maud DECONINCK, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Benjamin LEMMENS, *Vertegenwoordiger van urban.brussels - Directie Stedenbouw,*

Catherine DE GREEF, *Vertegenwoordigster van urban.brussels - Directie Cultureel Erfgoed,*

Marie FOSSET, *Vertegenwoordigster van het Leefmilieu Brussel,*

Michel WEYNANTS, Secretaris,