

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 02/06/2022**AANVRAAGSTER:****PLAATS:**

Huart Hamoiriaan 129-131

VOORWERP:

in een gebouw met gemengd gebruik (1 handelszaak en 1 woning), in overeenstemming brengen van de toevoeging van een woning op de bovenste verdiepingen, wijzigen van de bestemming van het commerciële gelijkvloers in huisvesting (van 1 naar 3 woningen), herzien van de inrichting van de bestaande woning, afbreken en opbouwen van een bijgebouw op het gelijkvloers, de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping, aanleggen van terrassen op de 1^{ste} en de laatste verdieping, bouwen van een dakkapel op de achterste dakhelling en wijzigen van de voorgevel (ramen)

LIGGING:

GBP :

in een gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en langs een structurerende ruimte

ANDERE :

-

ONDERZOEK:

van 06/05/2022 tot 20/05/2022

REACTIES:

0

De Commissie hoort:

De aanvragers

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

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt, in een gebouw met gemengd gebruik (1 handelszaak en 1 woning):
 - in overeenstemming brengen van de toevoeging van een woning op de verdiepingen, in afwijking op art. 8, Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV),
 - wijzigen van de bestemming van het commerciële gelijkvloers in huisvesting (van 1 naar 3 woningen), in afwijking op art. 6, Titel II van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV),
 - herzien van de inrichting van de bestaande woning,
 - afbreken en opbouwen van een bijgebouw op het gelijkvloers, de 1ste en de 2de verdieping, in afwijking op art. 4 en 6, Titel I van de GSV,
 - aanleggen van terrassen op de 1ste en laatste verdieping, in afwijking op art. 4 en 6, Titel I van de GSV,
 - bouwen van een dakkapel op de achterste dakhelling,
 - wijzigen van de voorgevel (ramen);
2. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 9 maart 2021 voor « in een gebouw met gemengd gebruik (1 handelszaak en 1 woning), wijzigen van de bestemming van het commerciële gelijkvloers in huisvesting (van 1 naar 2), herzien van de inrichting van de bestaande woning, afbreken en herbouwen van een bijgebouw op het gelijkvloers, wijzigen van de voorgevel en optrekken van 1 dakkapel aan de voorgevel », afgeleverd onder de voorwaarde om slechts 2 duplexwoningen in het gebouw in te richten die aan de woonbaarheidsnormen beantwoorden;
3. Gelet de bevestiging van 3 mei 2021 dat de commerciële activiteit op het gelijkvloers en één woning op de bovenste verdiepingen als regelmatige bestemmingen vastlegt;
4. Gelet dat de stedenbouwkundige vergunning van 9 maart 2021 de inrichting van 2 duplexwoningen in het gebouw toelaat (gelijkvloers/1ste verdieping en 2de verdieping/zolderverdieping);
5. Overwegende dat de definitieve wettelijke toestand van het gebouw slechts gewijzigd zal worden na vaststelling door de Gemeente van de uitvoering van de werken in overeenstemming met de vergunde plannen;
6. Overwegende dat de ingediende plannen van de bestaande toestand overeenstemmen met de feitelijke toestand en niet met de rechtstoestand; echter dat er geen gemeentelijke archiefplannen bestaan die deze rechtstoestand weergeven;

7. Overwegende dat het project voorziet in 3 wooneenheden die als volgt zijn verdeeld:
 - gelijkvloers en voorste deel van de kelders: 1 appartement met 1 slaapkamer,
 - 1ste verdieping: 1 studio,
 - 2de verdieping en 3de verdieping op zolder: 1 duplex met 2 slaapkamers;
8. Overwegende dat de woning op het gelijkvloers wordt uitgebreid naar de kelderverdieping met de inrichting van een fitnessruimte en een badkamer;
9. Overwegende dat de slaapkamer wordt verkleind door de integratie van een trap die leidt naar de fitnessruimte en de badkamer in de kelderverdieping;
10. Overwegende dat deze inrichting weinig kwalitatief is en afwijkt van de gemeentelijke reglementering voor wat de toegang tot elke ruimte door middel van een privécirculatie betreft;
11. Overwegende ook dat deze uitbreiding in de kelderverdieping wordt teweeggebracht door de overbezetting van het gebouw en dat zij niet wenselijk is;
12. Overwegende dat de studio op de 1ste verdieping conform is;
13. Overwegende dat de duplex niet voldoet omdat de toiletruimte direct uitkomt op de keuken;
14. Overwegende dat het bijgebouw op het gelijkvloers wordt gesloopt en herbouwd, dat de omvang ervan afwijkt van de GSV doordat zij meer dan 3 meter verder dan het minst diepe aangrenzende gebouw opgetrokken wordt en doordat zij de hoogte van de aangrenzende gebouwen overschrijdt;
15. Overwegende echter dat gezien de configuratie van de buurgebouwen, dit nieuwe bijgebouw weinig impact op die gebouwen hebben zal, aangezien de bodembezetting onveranderd blijft en alleen het voorste deel van het bijgebouw verhoogd wordt om een plat dak te verkrijgen;
16. Overwegende dat op de bovenverdiepingen, het bestaande bijgebouw vergroot wordt (2m diep in plaats van 1.40m), waardoor het aangrenzende perceel nr. 125-127, gelegen nabij de hoek, verder omsloten wordt;
17. Overwegende dat het project voorziet in de aanleg van een terras op het platte dak van het nieuwe bijgebouw, toegankelijk voor de studio gelegen op de 1ste verdieping;
18. Overwegende dat de grootte van dit terras en haar balustrades het toelaatbare bouwvolume door de GSV overschrijdt;
19. Overwegende dat hetzelfde geldt voor het terras aangelegd op de zolderverdieping, bereikbaar vanuit één van de twee slaapkamers;
20. Overwegende dat de nieuwe dakkapel aan de achtergevel conform is;
21. Overwegende dat hoewel de tuin op het gelijkvloers toegankelijk voor alle bewoners van het gebouw zou zijn, de ligging van de fietsenstalling voor de deur naar de tuin zal de doorgang naar buiten belemmeren;
22. Overwegende dat het gemeenschappelijk maken van de tuin leidt tot storende zichten in de woonkamer van de woning op het gelijkvloers;
23. Overwegende dat aan de voorgevel, de ramen van de verdiepingen in hout uitgevoerd zijn en de originele onderverdelingen naleven, maar dat zij de raamronding niet respecteren en de deurvensters geen volle onderplaat hebben;
24. Overwegende dat de huidige metalen toegangsdeur vervangen wordt door een houten deur die in de gehele voorgevel past en dat de wijziging van het uitstalraam (in hout en kathedraalbeglazing) zich in de bestaande gevel inschrijft;
25. Overwegende dat, gezien de afmetingen van het gebouw, en zoals vermeld in de vorige vergunningsaanvraag, het kwalitatiever zou zijn om 2 eenheden binnen het gebouw te behouden door 2 duplexen vanaf het gelijkvloers voor te stellen, in overeenstemming met de vergunning verleend op 9 maart 2021;

UNANIEM ONGUNSTIG ADVIES

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,

Valérie PIERRE, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Alice HOSSÉ, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Stedenbouw,*

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

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,