

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 01/09/2022**AANVRAGER:****PLAATS:**

Hubert Krainsstraat 22

VOORWERP:

in een eengezinswoning, afbreken en herbouwen van het bijgebouw op het gelijkvloers, uitvoeren van structurele binnenwerken, herzien van de binneninrichtingen, bouwen van een dakkapel aan de achtergevel, plaatsen van een regenwaterput en wijziging 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 de GEZONEERDE GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING "TERDELT CHOMEWIJK", goedgekeurd op 25/10/2012

ONDERZOEK:

-

REACTIES:

-

De Commissie hoort:

De aanvrager

De architect

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

- 1) Overwegende dat de aanvraag de afbraak en de bouw van het bijgebouw op het gelijkvloers, de uitvoering van structurele binnenwerken, de herziening van de binneninrichting, de bouw van een dakkapel aan de achtergevel, de plaatsing van een regenwaterput en de wijziging van de voorgevel van een eengezinswoning beoogt;
- 2) Gelet dat het gebouw ambtshalve opgenomen is in de inventaris van het architecturaal erfgoed;
- 3) Overwegende dat het niet-vergunde bijgebouw (in L-vorm) op het gelijkvloers afgebroken wordt;
- 4) Overwegende dat het nieuwe bijgebouw conform is aan de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;
- 5) Overwegende dat op het gelijkvloers, de eetkamer en keuken tot een leefkeuken worden samengevoegd door de afbraak van een dragende muur;
- 6) Overwegende dat de nieuwe binneninrichting kwalitatief is met uitzondering van de dubbele afsluiting van de ruimte grenzend aan de slaapkamer van de 1ste verdieping aan de achtergevel; dat in zitting de architect heeft verklaard dat het bestaande raam wordt behouden omdat zij kwalitatief is en de ingreep laat toe om de energieprestatie van het gebouw te verbeteren;
- 7) Overwegende dat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de bestaande openingen in de voorgevel niet voldoet aan de huidige normen van het GSV; echter dat het salon en de hoofdslaapkamer al altijd op deze plaatsen (van het gelijkvloers en de 1ste verdieping) ingericht waren en dat deze inrichting niet wordt gewijzigd in dit project; bovendien dat de erfgoedwaarde van de bestaande gevel een vergroting van de raamopeningen niet mogelijk maakt en dus dat de afwijking gerechtvaardigd is;
- 8) Overwegende dat de dakkapel aan de achtergevel conform is aan de voorschriften, geen impact op de aanpalende gebouwen heeft en het comfort van de eengezinswoning verbetert;
- 9) Overwegende ook dat de achtergevel geïsoleerd wordt;
- 10) Overwegende eveneens dat een regenwaterreservoir (5m³) geplaatst wordt;
- 11) Overwegende dat de dakbedekking met rode dakpannen behouden wordt;
- 12) Overwegende dat de zonnepanelen aan de voorgevel op een rechte lijn met het raam van de 1ste verdieping geplaatst worden; dat idealiter de plaatsing van een 4de zonnepaneel gewenst is, maar dat dit weinig zinvol is (onvoldoende bezonning);
- 13) Overwegende dat de nieuwe buitenschrijnwerken in de voorgevel in hout (blauw) worden uitgevoerd en dat de onderverdelingen ervan lichtjes veranderd zijn (t.o.v. originele ramen), maar dat zij zich goed in de voorgevel integreren;

- 14) Overwegende dat de achteruitbouwstrook niet conform de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening aangelegd is; dat het oorspronkelijke poortje en hekwerk weggehaald werden en dat hieraan moet worden verholpen;
- 15) Overwegende dat een strook van 50 cm verharding op een afstand van 130 cm van de gevel voorzien is; dat deze aanleg afwijkt van de stedenbouwkundige reglementering, maar dat zij een meer comfortabele toegang creëert naar de fietsenopbergplaats voor de fietsen;
- 16) Overwegende dat de verharding in de voortuin in beton- of natuursteenplaten voorzien is die op een regelmatige afstand van elkaar geplaatst worden zodat het regenwater kan aflopen en naast de platen in de grond kan infiltreren;
- 17) Overwegende dat dit project het comfort van de eengezinswoning gevoelig verbetert;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE DAT:

- het oorspronkelijke poortje en hekwerk van de achteruitbouwstrook terug te plaatsen;

De volgende afwijkingen worden toegekend:

- afwijking op art. 10 van titel II van de GSV (natuurlijke verlichting);
- afwijking op art. 18 van titel I van de Gez.GemSV Terdelt- en Choméwijk (zonne- en fotovoltaïsche panelen en collectoren op het dak);
- afwijking op art. 19 van titel I van de Gez.GemSV Terdelt- en Choméwijk (aanleg van achteruitbouwstroken);
- afwijking op art. 20 §1 en §2 van titel I van de Gez.GemSV Terdelt- en Choméwijk (omheiningen in achteruitbouwstroken op de rooilijn).

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,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Vertegenwoordiger van Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,