

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 23/03/2023**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 herbouwen van een bijgebouw op het gelijkvloers, isoleren van de achtergevel, bouwen van een dakkapel op de achterste dakhelling en wijzigen van de voorgevel (ramen) [gewijzigde aanvraag]

LIGGING:

GBP :

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

ANDERE :

-

ONDERZOEK:

-

REACTIES:

-

De Commissie hoort:

De aanvragers

De architecte

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

- Gelet op de oorspronkelijke aanvraag van 5 november 2021 voor « 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 herbouwen van een bijgebouw op het gelijkvloers, de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping, aanleggen van terrassen op de 1^{ste} en de hoogste verdieping, bouwen van een dakkapel op de achterste dakhelling en wijzigen van de voorgevel (ramen) »;
- Gelet op het ongunstige advies van de Overlegcommissie van 2 juni 2022;
- Gelet op de aangehaalde redenen in dit ongunstige advies, zijnde:
 - de uitbreiding van de woning in de kelder verdieping om er een fitnessruimte en een badkamer in te richten en de verkleining van de oppervlakte van de slaapkamer door de integratie van een trap om er toegang toe te krijgen, waardoor de algehele indeling weinig kwalitatief is;*
 - de niet-overeenstemming van de duplex door de plaatsing van een toiletruimte dat rechtstreeks uitgeeft op de keuken;*
 - de uitbreiding van de bijgebouwen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping waardoor het aangrenzende perceel gelegen in de nabijheid van de hoek van het huizenblok, meer ingesloten raakt;*
 - de omvang van de aangelegde terrassen op de platte daken van de 1^{ste} en de 3^{de} verdieping;*
 - de storende zichten naar de woning op het gelijkvloers door het gemeenschappelijk maken van de tuin en de beperkte toegankelijkheid ervan door de positionering van de fietsenstalling;*
 - de plaatsing van houten ramen in de voorgevel die de kromming van de vensteropeningen en de oorspronkelijke volle onderplaten niet naleven;*
- Overwegende dat de aanvraagster op 22 november 2022 gewijzigde plannen heeft ingediend, in toepassing van artikel 126/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- Overwegende dat de gewijzigde plannen beogen tegemoet te komen aan de bezwaren van de Overlegcommissie;
- Overwegende inderdaad dat de uitbreiding naar de kelder verdieping verkleind wordt, dat de fitnessruimte afgeschaft wordt ten gunste van een comfortabelere badkamer en dat een privaatieve bergruimte voor elke woning ingericht wordt;
- Overwegende dat het toilet dat uitgeeft op de keuken van de duplex, verwijderd is;

8. Overwegende dat de bijgebouwen op de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping niet vergroot worden, maar enkel van buitenaf geïsoleerd worden, zonder dat dit een afwijking vormt op een stedenbouwkundige verordening;
9. Overwegende echter dat de isolatie van de volledige achtergevel afwijkt op artikel 4, titel I van de GSV aangezien zij een overschrijding (in de diepte) met zich meebrengt van het diepste aangrenzende gebouw, namelijk het linker gebouw (nr. 133), maar dat het slechts 10 tot 12cm betreft wat aanvaardbaar is;
10. Overwegende dat de aangelegde terrassen op de platte daken in de initiële aanvraag verwijderd zijn ten gunste van groendaken en dat dit het beheer van het regenwater en de kwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok eiland verbetert;
11. Overwegende dat de gemeenschappelijke toegang tot de tuin afgeschaft is ten gunste van de fietsenstalling voor alle bewoners;
12. Overwegende dat de voorgestelde ramen de originele vormen en onderverdelingen hernemen;
13. Overwegende dat het project zoals gewijzigd alle opgelegde voorwaarden naleeft en kwalitatief is en dus vergund kan worden;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE:

- het traliewerk voor het kelderraam in de voorgevel op de plannen te vermelden;
- een vaste balustrade voor de vensterdeuren van de 1^{ste} en de 3^{de} verdieping aan de achtergevel te plaatsen.

De volgende afwijkingen worden toegekend:

- afwijking op art. 4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- afwijking op art. 6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)

Onthouding(en) : -

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,*

Alice HOSSÉ, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Clara BADELLA, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Stedenbouw,*

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

Pierre SERVAIS, *Vertegenwoordiger van het Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,