

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 12/10/2023**AANVRAGSTERS:****PLAATS:**

François-Joseph Navezstraat 91 - 93

VOORWERP:

in een gebouw met gemengd gebruik (groothandel en 5 woonegelegenheden), verhogen van de hellende daken aan de voorzijde van de 5de verdieping (30cm) om ze te isoleren, isoleren van de linker zijgevel (40cm), herzien van de binneninrichtingen van de woning van de 5de verdieping, installeren van een warmtepomp op het terras aan de rechterkant van de voorgevel en uitvoeren van structurele werken

LIGGING:

GBP :

in een gemengd gebied

ANDERE :

-

ONDERZOEK:

van 15/09/2023 tot 29/09/2023

REACTIES:

0

De Commissie hoort:

De aanvraagsters

De architect

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

- Overwegende dat de aanvraag beoogt, in een gebouw met gemengd gebruik (groothandel en 5 woonegelegenheden):
 - verhogen van de hellende daken aan de voorzijde op het niveau van de 5de verdieping (40cm) om ze te isoleren, in afwijking op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), Titel I, art. 6 (hoogte),
 - isoleren van de linkerzijgevel (12cm),
 - herzien van de binneninrichting van de woning op de 5de verdieping,
 - installeren van een warmtepomp op het terras aan de rechterkant van de voorgevel,
 - uitvoeren van structurele werken;

GESCHIEDENIS:

- Gelet op de bouwvergunning van 5 juli 1988 voor "het verbouwen van een huis";
- Gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning van 15 januari 2008 voor "het sluiten van alle balkons aan de achtergevel, het bouwen van bijgebouwen op de 5de verdieping (op deze verdieping is alleen een technische berging toegestaan), om een extra woning te creëren en het bouwen van een bijgebouw in het verlengde van het trappenhuis";
- Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 9 juni 2009 voor "de verandering van de bestemming van een kantoor naar een groothandel";
- Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 1 februari 2011 voor "het bouwen van een uitbreiding op het dak van een gebouw (R+4) bestaande uit 4 woningen en een commerciële gelijkvloers en het afsluiten van de balkons op elke verdieping aan de achterzijde van het gebouw";
- Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 10 januari 2012 voor "de verhoging van het aantal woonegelegenheden in het gebouw (5 in plaats van 4);
- Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 16 februari 2016 voor "de wijziging van het architecturale uitzicht van de voorgevel";
- Overwegende dat deze aanvraag uitsluitend betrekking heeft op de 5de verdieping en de linker zijgevel van het gebouw;

VOLUME:

- Overwegende dat het project gericht is op de verbetering van de energieprestaties van het gebouw;
- Overwegende dat het project daartoe voorziet in de wijziging van de voorste dakhellingen van het gebouw door de kroonlijst met 40 cm te verhogen; dat deze verbouwing qua volume afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften, maar dat de nok van het dak niet wordt gewijzigd en dat deze wijziging het mogelijk maakt de

lichtinval van de lokalen te vergroten dankzij de nieuwe hoogte van de ramen; dat de afwijkingen bijgevolg kunnen worden toegestaan;

11. Overwegende dat hetzelfde geldt voor de achterste dakhellingen; dat de extra dikte veroorzaakt door de isolatie minder dan 20 cm is en dat omwille van deze minimale dikte, deze verhoging aanvaardbaar is;
12. Overwegende dat de voorgestelde afwerking (leiste) van de linker zijgevel in plaats van baksteen geen afbreuk doet aan de esthetiek van het gebouw;

WONING:

13. Overwegende dat de woning op de 5de verdieping zo is ingericht dat de leefruimte en de keuken zijn samengevoegd en dat een extra slaapkamer is ingericht; dat deze inrichting kwalitatief is en dat de dag- en nachtruimtes van elkaar zijn gescheiden;
14. Overwegende dat wordt voorgesteld om een warmtepomp te installeren op het terras aan de rechterkant van de voorgevel; dat zij volgens de technische fiche geen milieuvergunning vereist ; echter dat haar inplanting niet ideaal is, aangezien deze installatie direct voor het slaapkamerraam is geplaatst omwille van de geluidsoverlast die het kan veroorzaken; bijgevolg dat er een bijzondere aandacht moet worden besteed aan de plaatsing ervan en aan de technische oplossingen die moeten worden geïmplementeerd om de overlast ervan te beperken;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE:

- de warmtepomp naar het centrale deel van het platte dak op de 5de verdieping te verplaatsen, een akoestisch onderzoek door een expert te laten uitvoeren en de door deze expert aanbevolen maatregelen uit te voeren (zoals bijv. plaatsen van een opengewerkte houten omkasting).

De volgende afwijking wordt toegekend:

- afwijking op art. 6 van Titel I van de GSV (dak - hoogte);

Onthouding :-

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

Frédéric NIMAL, Voorzitter,

Seden TIELEMANS, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Joan RUIZ AVILA, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

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

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

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,