

URB/20024 : Aanvraag stedenbouwkundige vergunning om regulariseren de bouw van een bijgebouw op 2 verdiepingen en de verandering van de bestemming van een handelsruimte op gelijkvloers in een studio; Molenstraat 138;
ingediend door Mevrouw Ayse KOKSAL Molenstraat, 138 te 1210 Brussel.

ADVIES

Overwegende dat het betreffende goed zich bevindt in een woongebied met overwegend residentieel karakter en is gelegen in een gebied van cultureel, historisch, esthetisch belang en/of voor stadsvernieuwing ;

Gelet op het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 04/04/2016 ;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikels : 13 van Titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte), 0.6 van de GBD (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten), 10 van Titel II van de GSV (natuurlijke verlichting), 4 van Titel II van de GSV (hoogte onder het plafond) ;

Overwegende dat de aanvraag volgt en pro-justicia van 07/12/2011 voor: de bouw van een bijgebouw op 2 verdiepingen, de verdeling van een tweegezinswoning in 4 woningen en de verandering van de bestemming van de kelder in 1 woning ;

Overwegende dat de wettige toestand de volgende is: 2 woningen et 1 handelszaak op het gelijkvloers ;

Overwegende dat de aanvraag niet gaat over de duplex woning van de 2de en 3de verdieping;

Overwegende dat het gebouw sterk omsloten is door de aangrenzende gebouwen en dat de binnenkoer volledig overdekt is ;

Overwegende dat er geen gemengd soort woningen aanwezig is, met 2 studio's (op het gelijkvloers en op de eerste verdieping) ;

Overwegende dat het toevoegen van een bijkomende woning in dit huis, naast de reeds bestaande woningen, een excessieve verdichting van het perceel vormt ;

Overwegende het ontbreken van natuurlijk licht met het bijgebouw aan de achterzijde voor het realiseren van een woning op het gelijkvloers (ongeveer 4,4 m² in plaats van 5,9 m²) ;

Overwegende dat het bijgebouw op de entresol onvoldoende hoog is (2,18 m² in plaats van 2,20 m²) ;

Overwegende dat de implantatie van het lokaal voor fietsen en kinderwagens, in de sousol wordt voorgesteld, en dit als effect heeft dat de toegankelijkheid weinig gemakkelijk is omdat men eerst langs een trap moet, die derhalve weinig bruikbaar is in deze functie ;

VOOR DE MEERDERHEID GUNSTIG MET CONDITIE ADVIES

- het bijgebouw aan de achterzijde wordt verwijderd om daglicht binnen te brengen en het perceel te ontsluiten
- een duplex-woning te realiseren op het gelijkvloers en de eerste verdieping.