

URB/20264 : Aanvraag stedenbouwkundige vergunning om in overeenstemming te brengen de bouw van een bijgebouw op de 1e verdieping, de overdekking van een terras op de 2e verdieping en het verdelen van het pand in 5 woningen met de oprichting van een dakkapellen en terrassen (REFUS); Jottrandlaan 45; ingediend door Mijne Heren Ken Edvard - Bahram RATAMA - KHAZAI avenue Jottrand, 45 bte3 à 1210 Bruxelles.

ADVIES

Overwegende dat het betreffende goed zich bevindt in een woongebied met 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 02/03/2018;

Overwegende het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 28/05/2018 tot 11/06/2018 voor de volgende redenen: afwijkingen van artikel 4 en 6 van de titel I van de GSV (diepte van het gebouw/ hoogte van het dak);

Overwegende dat er geen klacht/opmerking tijdens het openbaar onderzoek werd gemaakt;

Overwegende dat de aanvraag ook afwijkt van artikels : 3 (minimumoppervlaktenormen), 4 (hoogte onder het plafond) en 10 (natuurlijke verlichting) van titel II van de GSV;

Overwegende dat het goed is ingeschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;

Overwegende dat de benaming van de verdiepingen in de plannen niet coherent is (het niv+0 valt samen met het niveau van de kelder, niv+1 valt samen met de begane grond,...);

Overwegende dat de wettige toestand de volgende is : 1 woning op het gelijkvloers, 1 woning op de 1ste verdieping en 1 woning op de 2de verdieping;

Overwegende dat na een controlebezoek op 31/05/2016 de bouw van een bijgebouw op de 1ste verdieping en de sluiting van het balkon op de 2de verdieping werden opgemerkt;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de regularisatie van het bijgebouw op de 1ste verdieping en de sluiting van het balkon op de 2de verdieping;

Overwegende dat het bijgebouw van de 1ste verdieping afwijkt van artikel 6 van titel I van de GSV (één meter hoger op het dak in vergelijking met de aangrenzende bijgebouwen van de aangrenzende profielen);

Overwegende dat het balkon op de 2de verdieping afwijkt van artikel 4 van titel 1 van de GSV (uitsteken van 1.20m in vergelijking met de aangrenzende gebouwen);

Overwegende dat de balkonoverdekking niet echt een specifiek gebruik heeft;

Overwegende dat de bijgebouwen van de 1ste en 2de verdiepingen niet werden gebouwd volgens de regels van de kunst;

Overwegende dat de aanvraag ook betrekking heeft op de oprichting van 5 wooneenheden en twee dakkapellen;

Overwegende dat het project voorziet in de verdeling van de geplande woningen als volgt : 1 appartement 1 slaapkamer in de kelder, 1 appartement 1 slaapkamer op de begane grond, 1 appartement 2 slaapkamers op de 1ste verdieping, 1 studio op de 2de verdieping en 1 duplex appartement 1 slaapkamer op de zolder;

Overwegende dat het appartement in de kelder afwijkt van artikelen 4 – hoogte onder het plafond (2.42m in plaats van 2.5m) en 10 – natuurlijke verlichting (ongeveer 2m² in plaats van 8m²) van titel II van de GSV;

Overwegende dat de kelders niet geschikt is voor huisvesting;

Overwegende dat het hoofdvertrek van het appartement op het gelijkvloers geen voldoende natuurlijke verlichtingsoppervlakte heeft (ongeveer 5m² in plaats van 8m²);

Overwegende dat het appartement op de 1ste verdieping afwijkt van artikelen 3 – minimumoppervlaktenormen (8.5m² in plaats van 9m² voor de 2de kamer) en 10 - natuurlijke verlichting (ongeveer 4m² in plaats van 6.8m² voor het hoofdvertrek) van titel II van de GSV;

Overwegende dat de tuin is verdeeld in twee delen om de kelderwoning en de woning op de begane grond een tuin te laten hebben;

Overwegende dat er geen lokaal voor tweewielers is (inrichting van de gang);

Overwegende het aantal afwijkingen;

Overwegende dat de toename van het aantal woningen te belangrijk is;

Overwegende dat de aard van de woningen niet gevarieerd genoeg is;

Overwegende de te sterke verdichting van het perceel, die mobiliteitsproblemen veroorzaakt vooral op het gebied van parkeren;

Overwegende dat het project te belangrijk is voor dit gebouw;

Overwegende dat het project in strijd is met de goede plaatselijke aanleg;
Overwegende dat het raadzaam is om de schrijnwerkerij in de voorgevel te herzien met
inachtneming van de afdelingen van herkomst;

ONGUNSTIG (EENSLUIDEND) ADVIES