

**URB/20329 : Aanvraag stedenbouwkundige vergunning om in overeenstemming te brengen de bouw van een bijgebouw op de 1e verdieping, een wettelijk 3 woningen pand te vernieuwen in 2 duplex en een appartement en een dakkapel te bouwen.; Jottrandlaan 45 ; ingediend door Mijne Heren Ken Edvard - Bahram RATAMA - KHAZAI Jottrandlaan, 45 te 1210 Brussel.**

## **ADVIES**

Gelet op de aanvraag van de Heren Ken Edvard - Bahram RATAMA - KHAZAI, Jottrandlaan 45, om de bouw van een bijgebouw op de 1e verdieping in overeenstemming te brengen, een dakkapel te bouwen en een wettelijk 3 woningen pand te vernieuwen in 2 duplexen en een appartement gelegen Jottrandlaan 45;

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 11/09/2018;

Overwegende het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 25/02/2019 tot 11/03/2019 voor de volgende redenen: afwijkingen van artikel 6 (hoogte van het dak) en 12 (inrichting van de gebieden voor koeren en tuinen) van de titel I van de GSV;

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

Overwegende dat het project valt onder de toepassing van artikel 0.6 van de GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);

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

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

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

Overwegende de weigering van de stedenbouwkundige vergunning URB/20.264 op 26/06/2018 om *“in overeenstemming te brengen de bouw van een bijgebouw op de 1<sup>ste</sup> verdieping, de overdekking van een terras op de 2<sup>de</sup> verdieping en het verdelen van het pand in 5 woningen met de oprichting van dakkapellen en terrassen”*;

Overwegende dat de nieuwe eigenaar de bestand toestand van het gebouw wil regulariseren;

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 aanvraag betrekking heeft op de regularisatie van het bijgebouw op de 1<sup>ste</sup> verdieping en de verbouwing van de 3 woningen;

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

Overwegende dat het project voorziet in de volgende verdeling:

- 1 duplex 2 slaapkamers op het niveau keuken-kelder/gelijkvloers
- 1 woning met 2 slaapkamers op de 1<sup>ste</sup> verdieping
- 1 duplex 2 slaapkamers op de 2<sup>de</sup> /3<sup>de</sup> verdiepingen;

Overwegende dat het aantal woningen niet is veranderd (3 woningen);

Overwegende dat het bijgebouw van de 1<sup>ste</sup> verdieping afwijkt van artikel 6 van titel I van de GSV (ongeveer 2 meter hoger op het dak in vergelijking met het hoogste dakprofiel van de aangrenzende gebouwen);

Overwegende dat dit gebouw dezelfde diepte heeft als de aangrenzende gebouwen;

Overwegende dat dit bijgebouw toelaat het appartement te vergroten;

Overwegende dat de uitbreiding op de 1<sup>ste</sup> verdieping het mogelijk maakt om de badkamer op de tussenverdieping te verbinden met de rest van de behuizing;

Overwegende dat het bijgebouw van de 1<sup>ste</sup> verdieping momenteel niet is gebouwd volgens de regels van de kunst;

Overwegende dat het bijgebouw zal worden herbouwd volgens de huidige eisen;  
Overwegende dat het dakkapel achteraan in overeenstemming is met de titel I van de GSV;  
Overwegende dat het uiterlijk van de achtergevel is verbeterd;  
Overwegende dat de sluiting van het balkon en de wc op de 2<sup>de</sup> verdieping zijn verwijderd;  
Overwegende dat het terras op de 2<sup>de</sup> verdieping legaal is (vergunning URB/12.580 van 1935);  
Overwegende dat het niveau keuken-kelder is ingericht om een duplex behuizing te realiseren met het niveau bel-étage;  
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 2.7m<sup>2</sup> in plaats van 4m<sup>2</sup> voor de slaapkamer 2) van titel II van de GSV;  
Overwegende dat het appartement op de 1ste verdieping afwijkt van artikelen 3 - minimumoppervlakenormen (8.5m<sup>2</sup> in plaats van 9m<sup>2</sup> voor de 2<sup>de</sup> kamer) van titel II van de GSV;  
Overwegende dat een trap voorzien is in de tuin;  
Overwegende dat de aard van deze trap niet vermeld is;  
Overwegende de aanwezigheid van een lokaal voor tweewielers en een lokaal voor de opslag van huisvuil;  
Overwegende dat een bestaand gebouw is;

### **Gunstig met conditie (eensluidend) ADVIES**

- - een scherm voor het terras op de 2de verdieping te plaatsen (niv+3 in de plannen)  
- een plantaardige trap in de tuin te realiseren  
- de trap in slaapkamer 2 op het niveau kelder-keuken te verwijderen  
- het venster van de 2de verdieping met het venster van de 1ste verdieping te richten