

URB/20405 : Aanvraag stedenbouwkundige vergunning om renoveren van 2 eengezinswoningen naar 4 woningen met volumevergroting, wijzigen en isoleren van de voor- en achtergevel, bouwen van dakkapellen vooraan en achteraan - rénover 2 maisons unifamiliales en 4 logements avec augmentation du volume, modifier et isoler les façades avant et arrière, construire des lucarnes avant et arrière; Uniestraat 34 – 36 ; ingediend door Mijnheer Hamza Sahbaz Uniestraat 34 te 1210 Sint-Joost-ten-Node.

ADVIES

Gelet op de aanvraag van Mijnheer Hamza Sahbaz, Uniestraat 34 te 1210 Sint-Joost-ten-Node voor de renovatie van 2 eengezinswoningen tot 4 woningen met volumeverhoging, wijziging en isolate van de voor- en achtergevel, bouw van dakkapellen voor- en achteraan, gelegen Uniestraat 34 - 36 ;

Overwegende dat het betreffende goed zich bevindt in een woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing op het gewestelijk bestemmingsplan goedgekeurd door het regeringsbesluit van 3 mei 2001 ;

Gelet op het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 05/09/2019 met als referenties T.2019.0275/1/APM/dd, dat in het dossier van de vergunningsaanvraag zit;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwerken) en art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk) ;

Overwegende dat de aanvraag tevens afwijkt van art. 6 van Titel VIII (aantal parkeerplaatsen dat moet voorzien worden woningen) ;

Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking; dat het openbaar onderzoek plaatsvond van 18/11/2019 tot 02/12/2019 en dat er geen enkel bezwaar en/of vraag om te worden gehoord werd ingediend ;

Overwegende dat het voorwerp van de aanvraag tot doel heeft om het atelier achteraan het perceel af te breken en een zeer zware renovatie uit te voeren van 2 eengezinswoningen in slechte staat met volledige afbraak van de achtergevel, herinrichting van de ramen aan de straatgevel met schrapping van een toegangsdeur alsook een verhoging van een verdieping ;

Overwegende dat het project 2,80 m dieper is op de 3^{de} verdieping dan de diepst gelegen buur en 2 m hoger dan het hoogste bijgebouw ;

Overwegende dat deze verschillen te groot zijn ter hoogte van de 3^{de} verdieping ;

Overwegende dat de inplanting van de nieuwe constructies op het gelijkvloers iets verder reikt dan $\frac{3}{4}$ van het perceel ;

Overwegende dat de aanvraag tevens tot doel heeft om de voor- en achtergevel te isoleren ;

Overwegende dat de isolatie van de voorgevel in zijn geheel is voorzien en de rooilijn van de straatgevels daardoor wordt doorbroken door een afwijking van ongeveer tien centimeter;

Overwegende dat na analyse van de plannen de raamopeningen in de voorgevel worden verplaatst en vergroot; ;

Overwegende dat het nieuwe dak is voorzien in zwarte dakpannen ;

Overwegende dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voorziet dat de kleur van de dakpannen in harmonie moet zijn met deze van de naburige daken ;

Overwegende dat de naburige daken over rode dakpannen beschikken ;

Overwegende dat het project na gedeeltelijk renovatie/heropbouw 4 woningen zal bevatten die ingedeeld zijn als volgt : een tweekamerappartement op het gelijkvloers, op de 1^{ste} en op de 2^{de} verdieping + een duplex-appartement met 4 kamers op de. 3^{de} -/dakverdieping ;

Overwegende dat het project afwijkt van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake woonbaarheidsnormen aangezien de oppervlakte van de kamers op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping slechts 12 m² bedraagt in plaats van 14 m² ondanks het feit dat het een nieuwe constructie betreft ;

Overwegende dat de leefruimte/keuken van het duplex- appartement op de 3^{de} -/dakverdieping slechts 33 m² bedraagt voor een appartement met 4 kamers ;

Overwegende dat iedere woning zal genieten van een buitenruimte hetzij een tuin, een balkon of een terras ;

Overwegende dat op de 1^{ste} verdieping het niet-gebruikte platte dakterras zal worden vergroend ;

Overwegende dat het project 5 kelders voorziet voor 4 woningen ;

Overwegende dat het lokaal voor fietsen/kinderwagens van 2,72 m² niet voldoende is om de fietsen en kinderwagens te plaatsen van 4 appartementen met in totaal 10 kamers ;

Ongunstig voor meerderheid ADVIES