**URB/20717 : Aanvraag stedenbouwkundige vergunning om Verbouwen van een bestaand appartementencomplex met handelsfunctie - Rénovation d'un immeuble de logement avec un rez commercial; Middaglijnstraat 2 - 4 ;
ingediend door Mijnheer Thierry Bouciqué Midddaglijnstraat 2 - 4 te 1210 Brussel.**

**ADVIES**

Gelet op de aanvraag van de heer Thierry Bouciqué, Middaglijnstraat 2 - 4 te 1210 Brussel, voor de renovatie van een woongebouw met een commercieel gelijkvloers, gelegen Middaglijnstraat 4 Middaglijnstraat 2 ;

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

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in een woongebied met handelszaak/horeca op het gelijkvloers op het BBP nr.25 "MIDDAGLIJN" huizenblok begrensd door de Middaglijn-, Grens-, Unie-, Beriot-, Warmoesstraat en het H.Frickplein, en waarvoor een besluit van het type "Ord. 91 - Besluit PM Tot" van 05/06/1997 werd opgesteld ;

Gelet op het advies van de Dienst voor brandbestrijding en dringende medische hulp (DBDMH) van 04/07/2022 met referentie T.1989.2856/13; opgenomen in het dossier van de vergunningsaanvraag ;

Overwegende dat de aanvraag valt onder de toepassing van bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf de openbare ruimte) en de toepassing van bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen aan de stedenbouwkundige kenmerken van de constructies) ;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van :

* Artikel 2.0 van BBP 25 (volume en kenmerken van constructies - gebouwen beschermd door de huidige voorschriften)
* art.5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel)

Overwegende dat de aanvraag ter advies werd voorgelegd aan de volgende administratie(s) of instantie(s): KCML, maar dat deze het niet wenselijk heeft geacht advies uit te brengen ;

Overwegende dat de aanvraag werd ingediend in het kader van de bijzondere maatregelen van openbaarmaking ; dat het openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden van 29/08/2022 tot 12/09/2022 ;

Overwegende dat het gebouw juridisch gezien bestaat uit 1 kantoorruimte op de linker benedenverdieping en een horecagelegenheid op de rechterverdieping, waarbij de rest van het gebouw een eengezinswoning is;

Overwegende dat met de aanvraag wordt beoogd om het gebouw met twee niveaus te verhogen, 7 woningen te creëren en bijgebouwen aan de achterzijde te bouwen;

Overwegende dat het gebouw juridisch gezien in het midden, op het gelijkvloers en op de 1ste verdieping een aanbouw heeft waarvan de diepte afwijkt van die welke door het BBP is toegestaan (namelijk 17 m in plaats van 12 m) ;

Overwegende dat het gelijkvloers zijn huidige bestemming zal behouden ;

Overwegende dat op het gelijkvloers rechts de aanvraag strekt tot het regulariseren van een bestaande veranda;

Overwegende dat deze veranda qua diepte afwijkt van het BBP en de GSV, maar in overeenstemming is met de aanbouw en geen hinder veroorzaakt ten opzichte van de buur aan de rechterkant ;

Overwegende dat de tuin zal worden heraangeplant in volle grond met de privatisering van een klein gedeelte voor de huurders van de kantoorruimte ;

Overwegende dat op de eerste verdieping 2 woningen voorzien zijn ;

Overwegende de aanwezigheid van twee trappenhuizen die de inrichting bemoeilijken ;

Overwegende dat men door de badkamer moet om toegang te krijgen tot de slaapkamer van het tweede appartement en dat deze regeling niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke aanleg ;

Overwegende dat deze verdieping kan genieten van de tuin door middel van een trap vanaf het terras ;

Overwegende de architecturale kwaliteit van de 1ste verdieping en de binnenruimten die behouden moeten blijven;

Overwegende dat de indeling van deze verdieping moet worden herzien en dat slechts één groot appartement moet worden ingericht ;

Overwegende dat het terras aan de rechterkant niet in overeenstemming is met het burgerlijk wetboek wat het uitzicht betreft en dat er een insprong moet worden gecreëerd (van ten minste 1,17 m ten opzichte van het terras);

Overwegende dat het inrichten van één enkele woning het mogelijk zou maken slechts één trap te creëren en de achtergevel lichter zou maken ;

Overwegende dat de bouw van een bijgebouw aan de rechterzijde wordt voorzien, dat dit conform de GSV is maar afwijkt van het BBP (15 m diep in plaats van 12) ;

Overwegende dat op de tweede verdieping 2 appartementen met 1 slaapkamer zijn voorzien en de uitbreiding van het bijgebouw op de 1ste verdieping (conform de GSV maar afwijkend van het BBP (15 m diep in plaats van 12);

Overwegende dat het BBP een gebouw van 3 verdiepingen onder kroonlijst met een zadel- of mansardedak toestaat ;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in een verhoging van het gebouw met twee niveaus ;

Overwegend dat deze uitbouw moet worden behandeld als een dakelement en niet als een gevelelement ;

Overwegende dat het huidige gebouw lager is dan zijn twee buren ;

Overwegende dat de verhoging van de gevel de laagste buur met 5,25 m overschrijdt zonder de hoogste buur te overschrijden ;

Overwegende dat voor deze verdieping een inspringing van 1 m ten opzichte van de kroonlijst moet worden voorzien ;

Overwegende bijgevolg dat de woonkamer van de tweede woning niet langer de door titel II van de GSV voorgeschreven afmetingen zou hebben ;

Overwegende de belangrijke verdichting op het vlak van huisvesting ;

Overwegende dat het aangewezen is om slechts één woning in te richten op de 3de verdieping ;

Overwegende dat de oppervlakte voor één enkele woning dan voldoende zou zijn en dat het bijgebouw aan de rechterzijde niet langer noodzakelijk zou zijn ;

Overwegende dat er een woning is voorzien op de 4de verdieping ;

Overwegend dat het tevens aangewezen is om een inspringing te voorzien van 1 m en geen terras aan te leggen om de flat op de verdieping eronder niet te verduisteren ;

Overwegende dat het appartement over een mooie buitenruimte beschikt aan de achterkant ;

Overwegende dat de bestaande gevel van het gebouw behouden blijft ;

Overwegend dat de uitbouw moet worden behandeld als een dak ;

 **GUNSTIG ADVIES onder voorwaarden (eenheid)**

* Slechts één appartement wordt ingericht op de 1ste en 2 de verdieping
* De aanbouw aan de rechterzijde op de 2de verdieping wordt beperkt
* Een dakbehandeling wordt voorzien voor de materialen van de 2 bijkomende verdiepingen.
* een inrichting voor herstel de regenwater voorzien
* omgekeerd U-type bevestigingssysteem voor de fiesten voorzien