

**URB/19767 : Aanvraag stedenbouwkundige vergunning om verhogen een gebouw van een verdieping ; Molenstraat 24;
ingediend door Mijnheer Saïd DOUKALI Molenstraat, 24 1210 Brussel.**

ADVIES

Overwegende dat het betreffende goed zich bevindt in woongebied op het gewestelijk bestemmingsplan goedgekeurd door het regeringsbesluit van 3 mei 2001 ;
Overwegende dat het project afwijkt van art.5 (hoogte van de voorgevel), van art.6 van titel I van de GSV (dak – hoogte) en van art.4(bouwdiepte) van titel I van de GSV ;
Overwegende dat het project tevens afwijkt van art.6 van titel VIII van de GSV (Aantal parkeerplaatsen te voorzien voor de woning) ;
Gelet op het advies van de brandweerdienst van 30/07/2013 ;
Overwegende dat de aanvraag strekt tot de conformiteitstelling van het bouwwerk en de bestemmingswijziging van een bijgebouw achteraan aan de achterzijde van het het perceel (aangezien het gebouw achteraan dat in de lengte gebouwd is door een vroegere vergunning toegestaan is als atelier) alsook de toevoeging van een woning op zolder ;
Overwegende dat het goed uit 3 wettelijke woningen bestaat ;
Overwegende dat volgens de neergelegde plannen er geen kelderverdieping lijkt te zijn en dat de woningen bijgevolg niet over gemeenschappelijke ruimten (vuilnisbakken, fietsen-kinderwagens) noch individuele kelders beschikt ;
Overwegende dat de woning op de benedenverdieping vooraan niet overeenstemt met de bewoonbaarheidsnormen van de GSV en dat het niet mogelijk is om deze om te bouwen tot studio ;
Overwegende dat de woning achteraan conform is zowel wat betreft de oppervlakte als de verlichting ;
Overwegende dat de 2 woningen op de 1ste en 2de verdieping bestaande en wettelijk zijn maar dat ze niet conform zijn met de normen van de GSV inzake oppervlakte ;
Overwegende dat ze om hun bewoonbaarheid te verbeteren, zouden moeten worden omgebouwd tot studio ;
Overwegende dat de ophoging van het dak de oppervlakte vergroot van de woning die zich momenteel op de zolderverdieping bevindt ;
Overwegende dat deze woning niet wettelijk is ;
Overwegende echter dat de oppervlakten nog kleiner zijn dan de bewoonbaarheidsnormen van de GSV ;
Overwegende dat de ophoging van de voorgevel haar esthetiek niet verbetert ;
Overwegende de aanwezigheid van een zolder waarvan het nut niet uitdrukkelijk wordt geformuleerd ;
Overwegende dat de ophoging de laagste buur met 3,60 m overschrijdt ;
Overwegende dat het perceel volledig waterdicht is ;
Overwegende dat het gebouw gelegen is in een zone die goed bereikbaar is met het openbaar vervoer ;

GUNSTIG MET CONDITIE (EENSLUIDEND) ADVIES

- [de woning vooraan op gelijkvloer wordt vervangen door gemeenschappelijke lokalen voor alle woningen
- [de appartementen van de 1ste en 2de verdieping worden verbouwd tot studio
- [de ophoging van de voorgevel en van het dak wordt beperkt door de bestaande daklijst en profielen te behouden ;
- [een woning wordt ingericht met niet-gedifferentieerde ruimten op de hoogste verdieping
- [de koer wordt vergroend door indien mogelijk de betonnen tegels uit te breken
- [het lijstwerk van de gevel behouden
- [de gevel herschilderen in een kleur toegestaan door de GemSV
- [de rolluikkasten op de benedenverdieping verwijderen.