

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 28/01/2021

AANVRAGER:

PLAATS:

Milcampsiaan 33

VOORWERP:

in een eengezinswoning, plaatsen van een terras op het gelijkvloers achteraan, verwijderen van de bestaande balkons aan de achtergevel op de eerste en de tweede verdieping en bouwen van twee nieuwe balkons, isoleren van de gehele achtergevel en in overeenstemming brengen van de dakkapel en het terras op het platte dak op de derde verdieping;

LIGGING:

GBP :

in een typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

ANDERE :

-

ONDERZOEK:

van 04/01/2021 tot 18/01/2021

REACTIES:

1

De Commissie hoort:

De aanvrager

De architect

De buur

De Commissie brengt in besloten vergadering, het volgende advies uit:

Aangezien gedurende het openbare onderzoek, de volgende opmerkingen werden geformuleerd:

- De verhoging van de gemene muren zal een impact op de natuurlijke verlichting van de aangrenzende gebouwen hebben.
- De terrassen op het gelijkvloers en de derde verdieping houden geen rekening met de afstanden voorgeschreven door het Burgerlijk Wetboek en zij veroorzaken rechtstreekse en zijdelingse zichten op de naburige eigendommen.

1) Overwegende dat de aanvraag beoogt, in een eengezinswoning:

- plaatsen van een terras op het gelijkvloers achteraan in afwijking op de GewSV, Titel I, art. 4 & 6 (diepte en hoogte mandelig bouwwerk);
- verwijderen van de bestaande balkons aan de achtergevel op de eerste en de tweede verdieping en bouwen van twee nieuwe balkons in afwijking op de GewSV, Titel I, art. 4 & 6 (diepte en hoogte mandelig bouwwerk);
- isoleren (31cm) van de gehele achtergevel in afwijking op de GewSV, Titel I, art. 4 & 6 (diepte en hoogte mandelig bouwwerk) en op de GemSV, Titel I, art. 29 (scheidingsmuren) ;
- in overeenstemming brengen van de dakkapel in afwijking op de GSV, Titel II, art. 10 (natuurlijke verlichting) en van het terras op het platte dak op de derde verdieping in afwijking op de GewSV, Titel I, art. 4 & 6 (diepte en hoogte mandelig bouwwerk) en op de GemSV, Titel I, art. 9 & 29 (platte daken & scheidingsmuren);

2) Gelet op de bouwvergunning van 14 april 1908 voor het bouwen van twee huizen;

3) Gelet op de bouwvergunning van 25 oktober 1934 voor de bouw van een bijgebouw, 1 WC en een terras;

4) Overwegende dat, ter hoogte van het gelijkvloers achteraan, een terras en trap voorzien worden die toegang bieden tot de lager gelegen tuin; dat de vormgeving van het terras zodanig gekozen is dat er geen zichten op de buurpercelen gecreëerd worden;

5) Overwegende dat dit terras afwijkt van de GewSV wat zijn diepte en hoogte betreft;

6) Overwegende echter dat het terras een betere woonkwaliteit van de woning met zich meebrengt en geen overlast veroorzaakt ten opzichte van de naastliggende buurpercelen;

7) Overwegende dat de aanvraag de verwijdering van de bestaande balkons op de eerste en de tweede verdieping achteraan beoogt; dat deze in slechte staat verkeren en de afbraak ervan gerechtvaardigd is;

8) Overwegende dat voor de raamopeningen van deze verdiepingen een ondiep balkon geplaatst wordt; dat deze balkons afwijken van de GewSV wat hun diepte en hoogte betreft en van het Burgerlijk Wetboek wat de zichten op het buurperceel nr. 35 betreft; dat het nodig is zich te conformeren met het Burgerlijk Wetboek;

- 9) Overwegende dat de achtergevel geïsoleerd wordt door middel van een isolerende voorzetwand in houtskelet; dat de bouwdiepte bijgevolg over de hele breedte met 31 cm vergroot wordt; dat het gebouw hierdoor afwijkt van de GewSV, maar dat deze afwijking klein en dus toelaatbaar is;
- 10) Overwegende dat bij het isoleren van de achtergevel ter hoogte van de scheidsmuren geopteerd wordt om de helft van de gemene muur te verwijderen en te vervangen door isolatie wat niet in overeenstemming is met de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek ;
- 11) Overwegende dat de oorspronkelijke ramen van de achtergevel behouden blijven, maar de beglazing vervangen wordt door dubbele beglazing;
- 12) Overwegende dat de aanvraag eveneens het in overeenstemming brengen van de dakkapel beoogt; dat deze gebouwd werd zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning; dat de dakkapel conform is aan de stedenbouwkundige verordeningen en een betere natuurlijke lichtinval in slaapkamer 5 toelaat;
- 13) Overwegende niettemin dat, hoewel de zolderverdieping geen voorwerp uitmaakt van de vergunningsaanvraag, de slaapkamers op deze verdieping niet conform zijn aan de GSV wat de natuurlijke verlichting betreft, maar dat het om nachtvertrekken gaat waardoor de afwijking toelaatbaar is;
- 14) Overwegende dat slaapkamer 2, hoewel eveneens geen voorwerp van de vergunningsaanvraag, niet conform is aan de GSV aangezien de vloeroppervlakte van deze kamer (+/- 6 m²) kleiner is dan de minimum toegelaten vloeroppervlakte; dat het wenselijk is deze ruimte een ander gebruik toe te kennen;
- 15) Overwegende dat de aanleg van het terras op het platte dak ter hoogte van de zolderverdieping geen voorwerp uitmaakt heeft van een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning;
- 16) Overwegende dat voor de aanleg van het terras de gemene muur verhoogd wordt door middel van een doorschijnend scherm, maar dat dit scherm afwijkt van de GSV wat zijn hoogte en diepte betreft en van de GemSV wat zijn breedte betreft;
- 17) Overwegende dat de borstwering eveneens te hoog en te diep is volgens de GSV;
- 18) Overwegende daarenboven dat de aanleg van het terras afwijkt van het Burgerlijk Wetboek en niet conform de GemSV uitgevoerd wordt gezien een verhoging van de gemene muur enkel toegelaten wordt indien deze conform de GSV uitgevoerd wordt;
- 19) Overwegende dat de woning reeds toegang heeft tot een privaat terras op het gelijkvloers en een lager gelegen private tuin;
- 20) Overwegende bijgevolg dat het wenselijk is dit terras en de verhoging van de gemene muur te verwijderen;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE :

- de achtergevel ter hoogte van de scheidsmuren volledig te isoleren aan de binnenkant (zonder inkapping van de muren) ;
- de balkons op de eerste en tweede verdieping te verwijderen;
- de slaapkamer 2 niet als slaapkamer in te richten;
- het terras op het platte dak ter hoogte van de zolderverdieping te verwijderen, alsook de ermee gepaard gaande verhoging van de gemene muur.

De volgende afwijkingen worden toegekend:

- afwijking op art. 4, Titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken – enkel voor wat het terras op het gelijkvloers en de isolatie van de achtergevel betreft)
- afwijking op art. 6, Titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk – enkel voor wat het terras op het gelijkvloers en de isolatie van de achtergevel betreft)
- afwijking op art. 10, Titel II van de GSV (natuurlijke verlichting)

Afkortingen : GSV = Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening / BWRO = Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening / GBP = Gewestelijk Bestemmingsplan / BBP = Bijzondere Bestemmingsplan / GemSV = Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening

Eric DE LEEUW, Voorzitter,

Benjamin WILLEMS, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

Benjamin LEMMENS, *Vertegenwoordiger van de BSE, Directie Stedenbouw,*

Michèle KREUTZ, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Monumenten en Landschappen,*

Marie FOSSET, *Vertegenwoordigster van het Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,