

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 11/03/2021**AANVRAGER:****PLAATS:**

François Rigasquare 10

VOORWERP:

de opsplitsing van een eengezinswoning in twee woongelegenheden, de bouw van een uitbreiding op het gelijkvloers, de bouw van een buitentrapp op de 1^{ste} verdieping naar de tuin, de aanleg van een terras en de bouw van een dakkappel op de 3^{de} verdieping, in overeenstemming brengen van wijziging van de voorgevel (onderverdeling van de vensters)

LIGGING:

GBP :

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

ANDERE :

op minder dan 20m. van een geklasseerd landschap, zijnde de Huart Hamoiriaan de François Rigasquare bevindt zich in de vrijwaringszone van dit geklasseerde landschap

ONDERZOEK:

-

REACTIES:

-

De Commissie hoort:

De aanvrager

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

- 1) Overwegende dat de aanvraag beoogt om de eengezinswoning in twee woongelegenheden op splitsen, een uitbreiding op het gelijkvloers te bouwen, een buitentrapp op de 1ste verdieping naar de tuin te plaatsen, een terras aan te leggen en een dakkappel op te trekken op de 3de verdieping en de wijziging van de voorgevel in overeenstemming te brengen, en dit als volgt :
 - op de kelderverdieping: de inrichting van een vuilnislokaal, een fietsenstalling (5m²), een tellerlokaal en 2 kelders ;
 - op het gelijkvloers: de inrichting van een duplexappartement (0 en +1) met twee slaapkamers en de bouw van een uitbreiding van 7.5m² (dichtmaking van het overdekte terras) ;
 - op de 1ste verdieping: de bouw van een buitentrapp langs de linker gemene muur ;
 - op de 2de en de 3de verdieping: de inrichting van een appartement 3 slaapkamers, de aanleg van een terras van 4.3m² met de bouw van een dakkappel op de 3de verdieping ;
 - in overeenstemming brengen van de wijziging van de onderverdeling van de ramen op de 1ste verdieping ;
 - in overeenstemming brengen van de kroonlijst in pvc, in afwijking op art. 21 van Titel I van GemSV ;
 - in overeenstemming brengen van de vervanging van de balustrade op de 2de verdieping ;
- 2) Gezien de bouwvergunning van 02/05/1922 voor « bouwen van een huis » ;
- 3) Gezien de bouwvergunning van 25/03/1938 voor « uitvoeren van verbouwingen (afschaffing van de garage et wijziging van de gevelopeningen van het gelijkvloers » ;
- 4) Gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning van 17 maart 2020 over de aanvraag met als voorwerp « opsplitsen van een eengezinswoning in drie woongelegenheden, bouwen van een uitbreiding op het gelijkvloers en aanleggen van een terras op de 2de verdieping met wijziging van de achtergevel » ;
- 5) Overwegende dat het goed zich op minder dan 20m. van een geklasseerd landschap bevindt, zijnde de Huart Hamoiriaan ;
- 6) Overwegende dat de François Rigasquare zich in de vrijwaringszone van dit geklasseerde landschap bevindt ;
- 7) Overwegende dat dit herenhuis van de Schone Kunstenstijl deel uitmaakt van een bijzondere homogene huizenrij op de nrs 1 tot en met 17 ;
- 8) Overwegende dat het nieuwe bijgebouw op het gelijkvloers conform is met de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening qua bouwhoogte en bouwdiepte ;
- 9) Overwegende dat de nieuwe buitentrapp tussen de 1ste verdieping en de tuin conform is met de bouwvoorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, maar dat zij rechtstreekse zichten op het aangrenzende linkerperceel vestigt ;

- 10) Overwegende dat het nieuwe terras op het nieuwe bijgebouw van het gelijkvloers ook rechtstreekse zichten op het naburige linkerperceel vestigt;
- 11) Overwegende dat de bouw van een dakkapel en de aanleg van een terras op de 3de verdieping in overeenstemming met de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening gerealiseerd worden ;
- 12) Overwegende echter dat het terras op de 3de verdieping rechtstreeks zichten op het aangrenzende perceel vestigt;
- 13) Overwegende dat de fietsenstalling in de kelder niet erg toegankelijk is en dat zij waarschijnlijk in de praktijk voor andere doeleinden gebruikt zal worden ;
- 14) Overwegende dat er geen toegang op het gelijkvloers voor het duplexappartement (0 et +1) is en dat dit een probleem vormt op het vlak van vluchtwegen in geval van brand of ongeval ;
- 15) Overwegende dat de daglokalen van de beide duplexen beter boven mekaar geplaatst worden om geen overlast tussen de dag- en nachtlokalen van verschillende woningen te veroorzaken ;
- 16) Gezien het feit dat alle open haarden zijn verwijderd, waardoor ook elementen van de oorspronkelijke inrichting van dit huis zijn verwijderd;
- 17) Overwegende dat de voorgevel in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen is ;
- 18) Overwegende dat de buitenschrijnwerken worden voorgesteld in aluminium (kleur anthraciet); dat de toegangsdeur in hout is en dat de nieuwe onderverdelingen passen bij de esthetiek van de voorgevel, maar dat houten schrijnwerk de voorkeur verdient voor dit type architectuur met naleving van de boog van de ramen ;
- 19) Overwegende dat de balustrade van het balkon op de 2de verdieping aan de voorgevel veranderd is zonder bouwvergunning en dat het aangewezen is om een balustrade te plaatsen die het oorspronkelijke uitzicht ervan herneemt;
- 20) Overwegende dat de kroonlijst aan de voorgevel bekleed is met PVC en dat het noodzakelijk is om deze bekleding te verwijderen en de kroonlijst in haar oorspronkelijke staat te herstellen;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE :

- de binneninrichting van de bovenste duplex te wijzigen door de daglokalen op de tweede verdieping en de nachtlokalen op de zolderverdieping in te richten ;
- de bestaande schoorstenen te behouden;
- de PVC-bekleding van de kroonlijst aan de voorgevel te verwijderen en de kroonlijst in haar oorspronkelijke staat te herstellen;
- een nieuwe balustrade voor het balkon van de 2de verdieping aan de voorgevel te plaatsen die het oorspronkelijke uitzicht ervan herneemt.
- Plaatsen van houten ramen voor alle ramen van de voorgevel;
- Afschaffen van de rechtstreekse uitzichten op het aangrenzende linkerperceel vanaf de nieuwe buitentrap door deze in te planten langs de muur van het achterste rechter bijgebouw;
- Inrichten van de terrassen op de 1^{ste} en de 3^{de} verdieping in overeenstemming met de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek teneinde alle rechtstreekse uitzichten op het naburige linkerperceel af te schaffen (naleven van een zijdelingse insprong van 1.90m)

Onthouding :-

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

Frédéric NIMAL, Voorzitter,

Eric DE LEEUW, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

Céline ANGELICI, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

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

Marie FOSSET, *Vertegenwoordigster van het Leefmilieu Brussel,*

Michel WEYNANTS, Secretaris,