

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 07/10/2021**AANVRAGER:****PLAATS:**

Eugène Demolderlaan 95

VOORWERP:

verbouwen van een herenhuis met 2 wooneenheden tot een eengezinswoning, bouwen van een uitbreiding op het gelijkvloers, bouwen van een overdekt terras op de 1ste verdieping, aanleggen van een terras op de 2de verdieping en wijzigen van de voorgevel (voordeur, schijnwerken, balustrade, kroonlijst, dakkapel)

LIGGING:

GBP :

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

ANDER(EN) :

op de inventaris van het bouwkundig erfgoed van 09/09/2021 tot 23/09/2021

ONDERZOEK:**REACTIES:**

-

De Commissie hoort:

De aanvrager

De architect

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

- Overwegende dat de aanvraag beoogt: verbouwing van een herenhuis met 2 wooneenheden tot een eengezinswoning :
 - afschaffen van uitbreidingen op het gelijkvloers, de 1ste en de 2de verdieping (buitentoilet) ;
 - op het gelijkvloers : bouwen van een uitbreiding van +/-21 m², in afwijking op art. 4, Titel I van de GSV (verder dan ¾ van de perceelsdiepte),
 - op de 1ste verdieping : inrichten van een overdekt terras, niet conform met art. 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak van een mandelig bouwwerk), Titel I van de GSV, en met art. 29 van titel I van de GemSV (scheidingsmuren) ;
 - op de 2de verdieping : aanleggen van een terras met een groendak aan de linkerkant (deels toegankelijk),
 - aan de voorgevel : vervangen van de voordeur en de buitenschijnwerken, in overeenstemming brengen van de vervanging van de kroonlijst, vervangen van de balustrade op de 2de verdieping en bouwen van een dakkapel;
- Overwegende dat het gebouw op de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen is;
- Overwegende dat dit herenhuis van eclectische stijl (1912) deel uitmaakt van een bijzondere homogene huizenrij op nrs 71 tot en met 117;
- Overwegende dat de nieuwe uitbreiding en terras aan de achtergevel binnen de grenzen van de originele bestaande achterbouw worden voorzien, maar dat zijn niet conform aan de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) qua bouwhoogte en bouwdiepte zijn ;
- Overwegende dat de koer wordt vergroot door de sloop van de bestaande uitbreidingen, maar dat de nieuwe uitbreiding op het gelijkvloers afwijkt van de GSV qua bouwdiepte ;
- Overwegende dat het overdekte terras op de eerste verdieping met een houten dak gerealiseerd wordt die in afwijking is op de GemSV en de GSV en dat dit volume te dicht bij de linkse gemene muur opgetrokken wordt waardoor de residentiële kwaliteiten van het aangrenzende gebouw aangetast worden;
- Overwegende dat het nieuwe terras met groendak op de 2de verdieping deels toegankelijk is;
- Overwegende dat de kroonlijst gewijzigd is, dat zij opnieuw geschilderd wordt en dat alzo het oorspronkelijke uitzicht ervan respecteert;
- Overwegende dat de aanleg van de achteruitbouwstrook (door het vellen van de naaldboom) conform is door de ganse zone buiten het toegangspad waterdoorlaatbaar te maken;
- Overwegende dat de originele voordeur en het buitenschijnwerk op het gelijkvloers gewijzigd zijn door de plaatsing van een houten voordeur met textuurglas en staalwerk die de vormtaal van het hekwerk van de voortuin overneemt;

11. Overwegende dat de onderverdeling van de houten ramen vereenvoudigd is (door de afschaffing van de kleine houten onderverdelingen), maar dat de nieuwe ramen nog goed passen in de esthetiek van de voorgevel ;
12. Overwegende dat de balustrade met betonnen kolommen van het terras aan de voorgevel op de 2de verdieping door een sierlijk metaalwerk vervangen is en dat dit metaalwerk de tekening van de nieuwe voordeur en het hekwerk van de achteruitbouwstrook overneemt;
13. Overwegende dat een dakkapel aan de voorgevel met gebogen dak voorzien is, maar dat zij zich niet voldoende afstemt op de architectuur van de voorgevel en bijgevolg dat zij in het dakvlak moet worden geïntegreerd;
14. Overwegende dat, gelet op het voorgaande, deze aanvraag de kwaliteit van dit herenhuis verbetert door het oorspronkelijke gebruik als eengezinswoning in ere te herstellen, alsook de kwaliteit van het perceel door de vergroting van de waterdoorlatbare zones;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE :

- de dakkapel aan de voorgevel te integreren in het dakvlak;
- de dakconstructie van het terras op de 1ste verdieping aan de rechterkant van het perceel op een beduidende wijze te verkleinen.

De volgende afwijkingen worden toegekend:

- afwijking op art. 4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- afwijking op art. 6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)

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

Valérie PIERRE, Voorzitster,

Benjamin WILLEMS, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

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

Catherine DE GREEF, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Cultureel Erfgoed,*

Marie FOSSET, *Vertegenwoordigster van het Leefmilieu Brussel,*

Michel WEYNANTS, Secretaris,