

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 09/12/2021

AANVRAGER:

PLAATS:

Koninklijke Sinte-Mariastraat 207

VOORWERP:

in een gebouw met 3 woningen, regulariseren van de aanleg van een dakterras op de 1ste verdieping, verhogen van een gemene muur en in overeenstemming brengen van de wijzigingen die aan de voorgevel aangebracht worden

LIGGING:

GBP :

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

ANDER(EN) :

in de beschermingsperimeter van een beschermd goed : het Gemeentehuis van Schaarbeek - Colignonplein, bij besluiten van 16 april 1995

ONDERZOEK:

van 11/11/2021 tot 25/11/2021

REACTIES:

0

De Commissie hoort:

De aanvrager

De architect

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

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt om de aanleg van een dakterras op de eerste verdieping te regulariseren, de verhoging van een gemene muur en de wijzigingen van de voorgevel in overeenstemming te brengen;
2. Gelet op de bouwvergunning van 22 april 1887 voor « de bouw van een eengezinswoning »;
3. Gelet op de bouwvergunning van 30 april 1935 voor « de bouw van een WC »;
4. Gelet op de bouwvergunning van 7 maart 1974 voor « het plaatsen van een dakraam in de voorgevel »;
5. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 21 april 2020 voor « de regularisatie van de wijziging van de bestemming van winkel tot woning (van 2 tot 3), de bouw van een bijgebouw op het gelijkvloers, de toevoeging van een dakkappel aan de achtergevel, de uitbreiding van een woning in de zolderverdieping en het uitvoeren van structurele binnenwerken in een gebouw met een winkel en 2 woningen »;
6. Gelet dat het gebouw regelmatig bestemd is voor huisvesting, meer bepaald een appartementsgebouw met 3 woningen;
7. Gelet op het artikel 192 van het BWRO dat de vastlegging van termijnen voor de vergunningen oplegt waarbinnen de stedenbouwkundige inbreuken vermeld onder art. 300 van BWRO, moeten worden stopgezet;

ALGEMEEN:

8. Overwegende dat deze aanvraag alleen maar de eerste verdieping en de voorgevel betreft;
9. Overwegende dat het gebouw nog steeds 3 woningen bevat;

TERRAS:

10. Overwegende dat een klein terras voor de studio ingericht wordt en dat deze buitenruimte het wooncomfort van de woning verbetert;
11. Overwegende dat het dakterras geen zichten op het aangrenzende perceel vestigt omdat een houten visueel scherm geplaatst wordt;
12. Overwegende echter dat dit scherm als een verhoging van een gemene muur beschouwd moet worden;
13. Overwegende dat deze verhoging van de rechter gemene muur en het terras zich niet in het vergunbare bouwvolume inschrijven maar dat zij geen impact op de residentiële kwaliteiten van het aangrenzende gebouw hebben (verhoging van slechts 56 cm);
14. Overwegende dat, gelet op het voorgaande, deze afwijking gerechtvaardigd is;
15. Overwegende dat de voorgestelde behandeling van de gemene muur afwijkt van art. 29, Titel I van de GemSV en dat hieraan moet worden verholpen;

VOORGEVEL

16. Overwegende dat het project het architecturale uitzicht van de voorgevel wijzigt door de vervanging van de vensters (op basis van de beschrijvende nota);

17. Overwegende dat het voorgevelplan onvolledig is (geen materialenlegende);
18. Overwegende dat de houten buitenschrijnwerken door nieuwe buitenschrijnwerken in PVC (grijs) in houtimitatie vervangen zijn;
19. Overwegende dat de dubbele ramen geen volledige borstwering hebben;
20. Gelet op het advies van het KCML van 16 november 2021 dat het gebruik van hout als materiaal voor de buitenschrijnwerken van de voorgevel aanbeveelt;
21. Overwegende dat de geplaatste ramen de esthetiek van de voorgevel aantasten;
22. Overwegende dat de deur ook vervangen wordt, maar dat zij in hout en identiek aan de oorspronkelijke deur blijft;
23. Overwegende dat de oorspronkelijke smeedijzerwerken moeten behouden worden;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN:

- verhogen van de gemene muur conform met het art. 29, Titel I van de GemSV;
- weergeven van een voorgevel met houten buitenschrijnwerken (traditionele profielen, dubbele kaders, oorspronkelijke onderverdeling, volledige borstwering voor de dubbele deuren) en de voordeur evenals de smeedijzerwerken alsook van de legende van de materialen en kleuren; (versie 1)
- aanvatten van de werken tot beëindiging van de stedenbouwkundige inbreuken binnen het jaar en ze voltooiën binnen de 2 jaar vanaf de betekening van de definitieve beslissing;

De volgende afwijkingen worden toegekend:

- afwijking op art. 6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);

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

Frédéric NIMAL, Voorzitter,

Valérie PIERRE, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Maud DECONINCK, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

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

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

Michel WEYNANTS, Secretaris,