

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 16/12/2021

AANVRAGER:

PLAATS:

VOORWERP:

de Potterstraat 29

in een gebouw met 3 wooneenheden, verbouwen van de voorgevel met de isolatie van de voorgevel aan de buitenzijde, vervangen van een balkon op de 1^{ste} verdieping, wijzigen van de onderverdeling van het raam op het gelijkvloers en verbouwen van het raam op de 2^{de} verdieping (linkerkant) tot een deurraam

LIGGING:

GBP :

ANDERE :

in een gemengd gebied

in de inventaris van het bouwkundig erfgoed

ONDERZOEK:

van 19/11/2021 tot 03/12/2021

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, in een gebouw met 3 wooneenheden:
 - verbouwen van de voorgevel met de isolatie van de voorgevel aan de buitenzijde, in afwijking op de GSV, Titel I, art. 10 (uitsprongen aan de straatgevel) en op de GemSV, Titel I, art.3 (onderhoud van de bouwwerken en hun naaste omgeving), art. 7 (erfgoedelementen aan de straatgevel) en art. 22 (uitsprongen aan de straatgevel),
 - vervangen van een balkon op de 1ste verdieping, in afwijking op de GemSV, Titel I, art. 7 (erfgoedelementen aan de straatgevel),
 - wijzigen van de onderverdeling van het raam op het gelijkvloers en verbouwen van het raam op de 2de verdieping (linkerkant) tot een deurraam,
2. Gelet op de bouwvergunning van 25 maart 1898 voor « het maken van een raam in de kelderverdieping »;
3. Gelet op de bouwvergunning van 29 september 1899 voor « het wijzigen voorgevel en een bijgebouw te bouwen »;
4. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 20 augustus 2019 voor « in een gebouw met 3 woningen, bouwen van een dakkapel aan de achtergevel en van een afdak in de tuin, uitvoeren van structurele binnenwerken, uitbreiden van het appartement op de tweede verdieping in de zolderverdieping en herzien van de inrichting ervan, aanleggen van een dakterras op de eerste verdieping en wijzigen van de voorgevel », afgeleverd onder de voorwaarde om de voorgevel niet te isoleren en in haar oorspronkelijke staat te herstellen ;
5. Overwegende dat de huidige aanvraag enkel betrekking heeft op de handelingen en werken op de voorgevel;
6. Overwegende dat het gebouw geen uitzonderlijke erfgoedwaarde heeft;
7. Overwegende dat dit onroerend goed niet gelegen is in een gebied van cultureel, historisch, esthetisch of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijk Bestemmingsplan;
8. Overwegende niettemin dat de bestaande voorgevel metalen decoratieve elementen heeft zoals de gietijzeren borstweringen en de hardhouten leuning; dat deze accessoires bijdragen tot de sobere, bescheiden en traditionele esthetiek van deze gevel; bijgevolg dat deze gevelelementen moeten worden bewaard;
9. Overwegende dat de bestaande ondermuur in blauwe hardsteen niet in de geplande toestand opgenomen is en dat de verwijdering van dit decoratieve element afbreuk doet aan de esthetiek van de voorgevel;
10. Overwegende evenwel dat de aanvrager tijdens de Overlegcommissie heeft aangegeven dat de erfgoedelementen van de voorgevel behouden blijven, i.h.b. de ondermuur in blauwe hardsteen, de smeedijzeren balustrade van het balkon de 1ste verdieping en de ijzerwerken voor de ramen op de 1ste en de 2de verdieping;
11. Overwegende dat deze gevelelementen noch op het grondplan, noch op het doorsnedeplan exact getekend zijn;

12. Overwegende dat het noodzakelijk is een doorsnede te maken van de ondermuur in blauwe hardsteen in de geplande toestand (met de isolatielaag achter de blauwe hardsteen);
13. Overwegende ook dat een gevelplan in de geplande toestand moet worden opgemaakt waarop de bestaande en originele tekening van de smeedijzeren balustrade van het balkon op de 1ste verdieping en van de ijzerwerken voor de ramen op de 1ste en de 2de verdieping duidelijk en precies weergegeven zijn;
14. Overwegende bovendien dat het noodzakelijk is de nieuwe gecementeerde voorgevel opnieuw te voorzien van valse voegen;
15. Overwegende dat het project gericht is op de verbetering van de energieprestaties van het gebouw;
16. Overwegende de strategie voor "vermindering van de milieu-impact van bestaande gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tegen 2030-2050" (RBHG-CF-31.63744), aangenomen op 25 april 2019 door de Regering, die beoogt om tegen 2050 een gemiddeld energieprestatieniveau van 100kWh/m²/jaar te bereiken voor Brusselse woningen en energieneutraliteit voor tertiaire gebouwen;
17. Gelet dat gebouwen verantwoordelijk zijn voor meer dan de helft van de Brusselse broeikasgasemissies en 70% van het energieverbruik;
18. Overwegende dat de isolatie van gebouwen de kwaliteit van de woningen en het levenscomfort van de bewoners zal verbeteren en beantwoordt aan de gewestelijke strategie;
19. Overwegende dat de extra dikte die ontstaat door de isolatie van de voorgevel van het gebouw, bestaat uit duurzame materialen (EPS in rotswol); dat deze extra dikte afwijkt op de geldende verordeningen wat de toegestane oversteek van de voorgevel (12,8 cm in plaats van 12 cm) betreft; dat de afwijking klein is en bijgevolg toelaatbaar;
20. Overwegende dat de kleur en het materiaal van de ramen in zichtbaar wit hout zijn, hetgeen in overeenstemming is met de esthetische kwaliteiten van de voorgevel;
21. Overwegende dat het nieuwe stalen balkon zich goed in de nieuwe gevel zal inschrijven mits het behoud van de bestaande smeedijzeren balustrade met houten leuning;
22. Overwegende dat de onderverdeling van het raam op het gelijkvloers in de voorgevel gewijzigd is; dat de nieuwe onderverdeling in feite de oorspronkelijke onderverdeling is en dus dat deze wijziging toelaatbaar is;
23. Overwegende dat het project ook voorziet in de verticale opening van het linker venster om een deurvenster met balustrade te plaatsen; dat deze ingreep te sterk afbreuk doet aan de esthetische kwaliteiten van de voorgevel en bijgevolg niet gewenst is;

Unaniem **GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE** nieuwe realisatieplannen (voorgevel en doorsnede) in te dienen die de volgende voorwaarden naleven:

- Exact en duidelijk weergeven van de te behouden originele gevelelementen, i.h.b. de ondermuur in blauwe hardsteen (met weergave van de isolatielaag achter de blauwe hardsteen), de smeedijzeren balustrade met houten leuning van het balkon op de 1ste verdieping en de ijzerwerken voor de ramen op de 1ste en de 2de verdieping;
- Opnieuw voorzien van valse voegen in de nieuw gecementeerde voorgevel;
- Afschaffen van de geplande verbouwing van het linker raam op de 2de verdieping tot een deurraam.

Onthouding: -

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

(get.) M. Frédéric NIMAL; (get.) Mevr. Marie-Zoé VAN HAEPEREN, Marie FOSSET en Valérie PIERRE en M. Joan RUIZ AVILA, leden; (get.) Michel WEYNANTS, secretaris.

Voor eensluidend afschrift:

De Secretaris,

Michel WEYNANTS

De Voorzitter,

Frédéric NIMAL
Schepen

Frédéric NIMAL, Voorzitter,

Valérie PIERRE, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Joan RUIZ AVILA, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Vertegenwoordigster van Urban.brussels, Directie Stedenbouw,*

Marie FOSSET, *Vertegenwoordigster van Leefmilieu Brussel,*

Michel WEYNANTS, Secretaris,