

**ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 26/10/2023****AANVRAGER:****PLAATS:**

Lambermontlaan 115

**VOORWERP:**

in een gebouw met 3 woningen, in overeenstemming brengen van de bouw van een bijgebouw op de 4de verdieping aan de achtergevel, de aanleg van een terras en de verhoging van de rechter gemene muur, de uitbreiding van de woning van de 3de verdieping naar de zolderverdieping en de wijziging van de voorgevel (vervanging van de dakkapelramen in PVC)

**LIGGING:**

GBP :

in een gemengd gebied, in een gebied van structurerende ruimten, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en langs een structurerende ruimte

ANDERE :

opgenomen in de inventaris van het architecturaal erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

**ONDERZOEK:**

van 29/09/2023 tot 13/10/2023

**REACTIES:**

0

**De Commissie hoort:**

De aanvrager

De architect

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

- Overwegende dat de aanvraag beoogt, in een gebouw met 3 woningen, om de volgende werken in overeenstemming te brengen:
  - de bouw van een bijgebouw op de 4de verdieping aan de achtergevel,
  - de uitbouw van een terras en de verhoging van de rechter gemene muur, in afwijking op art. 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak van een mandelig bouwwerk) van Titel I van de GSV en art. 9 (platte daken) en 29 (scheidingsmuren) van Titel I van de GemSV,
  - de uitbreiding van de woning van de 3de verdieping naar de zolderverdieping, in afwijking op art. 3 van Titel II van de GSV en de GemSV (oppervlakenormen) en op art. 10 van Titel II van de GSV (natuurlijke verlichting),
  - de wijziging van de voorgevel (vervanging van het raam van de dakkapel in PVC);
- Gezien de bouwtoelating van 3 oktober 1911 voor "de bouw van twee huizen";
- Gezien de bouwtoelating van 27 maart 1911 voor het "bouwen van waterclosets";
- Gezien de bouwtoelating van 21 februari 1911 voor "de bouw van een bijgebouw";
- Gezien de bevestiging van 13 oktober 2015 waarin de wettelijke toestand van het gebouw als volgt wordt weergegeven:
  - kelder: lokalen horende bij de woningen,
  - gelijkvloers en 1ste verdieping: 1 duplexappartement,
  - 2de verdieping: 1 woning,
  - 3de verdieping: 1 woning,
  - 4de verdieping onder dak : lokalen horende bij de woningen;
- Gezien dat het gebouw is opgenomen in de inventaris van het architecturaal erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ([www.monument.heritage.brussels](http://www.monument.heritage.brussels));
- Overwegende dat de aanvraag alleen de bovenste verdiepingen van het gebouw (3de en zolderverdieping) betreft;

**VOLUME:**

- Overwegende dat een bijgebouw is gebouwd op de 4de verdieping aan de achtergevel, bovenop het vergunde bijgebouw op de 3de verdieping (aan de linkerkant);
- Overwegende dat dit bijgebouw binnen het toegestane bouwvolume valt en de inrichting van een comfortabele badkamer mogelijk maakt;

10. Overwegende dat er een terras is aangelegd aan de rechterkant van dit nieuwe bijgebouw, op het platte dak van de 3de verdieping (toegankelijk vanuit de slaapkamer op de 4de verdieping) op een diepte van 3,86m; dat het volume gegenereerd door de balustrade afwijkt van de geldende stedenbouwkundige reglementering;
11. Overwegende ook dat de gemene muur (met nr. 113) verhoogd is (H60cm x L255cm) om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek wat de zichten vanaf het terras van het naburige gebouw betreft; dat deze verhoging niet in overeenstemming is met enerzijds de gemeentelijke regelgeving (samenstelling van de gemene muur) en anderzijds de gewestelijke regelgeving (verhoging buiten het toegestane bouwvolume);
12. Overwegende dat, hoewel de verhoging van de gemene muur buiten het toelaatbare bouwvolume van het gebouw valt, deze geen nadelige invloed heeft op het naburige perceel, aangezien het terras zich op hetzelfde niveau bevindt als de daken van het aangrenzende perceel;
13. Overwegende echter dat de vergroting van de gemene muur permanent moet worden gemaakt, in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften, met een minimale dikte van 28cm (1,5 baksteen) ;

#### WONINGEN:

14. Overwegende dat het project betrekking heeft op de uitbreiding van de woning op de 3de verdieping naar de 2 zolderverdiepingen met het oog op de creatie van 3 extra slaapkamers;
15. Overwegende dat de woning gerenoveerd is en dat de 3 aangrenzende ruimtes op de benedenverdieping de woonvertrekken huisvesten;
16. Overwegende dat er een slaapkamer met badkamer is ingericht in de bestaande zijaanbouw; dat deze slaapkamer niet voldoet aan de geldende bewoonbaarheidsnormen omdat de oppervlakte 8,70m<sup>2</sup> bedraagt in plaats van 9m<sup>2</sup>;
17. Overwegende echter dat de slaapkamer een aangrenzende badkamer heeft van +/- 3m<sup>2</sup> en dat het een aanvulling is op 3 slaapkamers van respectievelijk 12, 14 en 16m<sup>2</sup> die zich op de bovenste verdiepingen bevinden; dat bijgevolg de afwijking kan worden verleend;
18. Overwegende dat de 2 slaapkamers in de zolderverdieping voldoende groot zijn; dat de slaapkamer aan de straatzijde te weinig daglicht heeft (1,8m<sup>2</sup> in plaats van de vereiste 2,8m<sup>2</sup> voor een slaapkamer van 14 m<sup>2</sup>); dat het evenwel niet nodig is om de ramen aan de voorgevel aan te passen en dat de slaapkamer van goede kwaliteit is; dat bijgevolg de afwijking aanvaardbaar is;
19. Overwegende dat er een nieuwe trap is gebouwd tussen de zolderverdieping en de dakruimte onder de nok die toegang geeft tot de 4de slaapkamer met een oppervlakte van 16m<sup>2</sup>;
20. Overwegende dat gelet op het voorgaande, dat de uitbreiding de woonkwaliteit van de woning gevoelig verbetert;

#### VOORGEVEL:

21. Overwegende dat de houten vensters van de dakkapel aan de voorgevel vervangen zijn door PVC-ramen; dat dit materiaal de esthetische en erfgoedwaarde van de voorgevel van dit gebouw aantast dat is opgenomen in de inventaris van het Brussels bouwkundig erfgoed en in het GCHEWS gelegen is; dat om die reden, deze wijziging niet aanvaardbaar is;
22. Overwegende dat deze aanvraag geen betrekking heeft op de rest van de voorgevel waarvoor zij ingediend is; dat dit inhoudt dat de ramen op de 3de verdieping in hout uitgevoerd zijn en de oorspronkelijke onderverdelingen overnemen;
23. Overwegende dat niettegenstaande de aanvraag alleen betrekking heeft op de bovenste verdiepingen van het gebouw, de ganse voorgevel op dezelfde manier (uniforme kleur) en met hetzelfde materiaal (hout) moet worden behandeld;

#### UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE DAT:

- verhogen van de rechter gemene muur (met nr. 113) in overeenstemming met art. 29, Titel I van de GemSV (met een minimale dikte van 28cm, exclusief eventuele afwerking);
- vervangen van de pvc-ramen van de dakkapel door houten ramen (de kleur en het materiaal van de ramen moeten identiek zijn voor de hele voorgevel).

De volgende afwijkingen worden toegekend:

- afwijking op art. 4 van Titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken),
- afwijking op art. 3 van Titel II van de GSV (minimumoppervlakenormen- oppervlakte van bewoonbare lokalen),
- afwijking op art. 10 van Titel II van de GSV (natuurlijke verlichting),
- afwijking op art. 6 van Titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk),
- afwijking op art. 9 van Titel I van de GemSV (verhoging van de scheidingsmuren op platte daken),
- afwijking op art. 3 van Titel II van de GemSV (minimumoppervlakenormen);

Onthouding :-

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

Benjamin WILLEMS, *Voorzitter,*

Valérie PIERRE, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Alice HOSSÉ, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Clara BADELLA, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Stedenbouw,*

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

Pierre SERVAIS, *Vertegenwoordiger van het Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secretaris,*