

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 05/03/2020

AANVRAGER:

PLAATS:

Philomènestraat 55

VOORWERP:

in een eengezinswoning, afbreken en heropbouwen van een bijgebouw op de tuinverdieping, aanleggen van een dakterras op het dak van het bijgebouw, uitvoeren van structurele binnenwerken en wijzigen van de voorgevel

LIGGING:

GBP :

in een gemengd gebied

ANDERE :

-

ONDERZOEK:

van 06/02/2020 tot 20/02/2020

REACTIES:

0

De Commissie hoort:

De aanvragers en architecten

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

- 1) Overwegende dat de aanvraag de afbraak en de heropbouw van een bijgebouw op de tuinverdieping, de toevoeging van een dakterras op het dak van de bijgebouw, de uitvoering van structurele binnenwerken, de herinrichting van de interieur en de wijziging van de voorgevel beoogt;
- 2) Gelet op de bouwvergunning van 21 augustus 1896 voor de bouw van een schrijnwerkerij;
- 3) Gelet op de bouwvergunning van 17 maart 1933 voor de wijzigingen in de voorgevel (samenvoeging van 2 vensters);
- 4) Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 19 augustus 1992 voor de bouw van een bijgebouw op de ondergrondse verdieping, het gelijkvloers en de eerste verdieping;
- 5) Overwegende dat het bestaande bijgebouw afgebroken en vervangen wordt door een nieuw en lager bijgebouw in houtskeletbouw;
- 6) Overwegende dat het nieuwe bijgebouw en het terras met pergola op het dak van het bijgebouw gerealiseerd worden in afwijking op de art. 4 en 6, Titel I van de Gew.S.V, maar dat zij de woonkwaliteit van de woning verbeteren;
- 7) Overwegende dat de gemene muur met het rechter buurgebouw (n°53) behouden wordt, maar dat deze toestand niet aan het Burgerlijk Wetboek voldoet;
- 8) Overwegende dat het dan ook nodig is om een gemene muur van 1,90m hoog te behouden om hieraan te verhelpen;
- 9) Overwegende dat dit terras toegankelijk is vanaf overloop van de trap op de 1ste verdieping;
- 10) Overwegende dat een terras met een buitentrapp op het tuinverdieping gerealiseerd worden;
- 11) Overwegende dat de vloerplaat tussen het tuin- en het straatniveau in de centrale ruimte verwijderd wordt;
- 12) Overwegende dat de leefruimte een klein oppervlaktetekort vertoont die haar woonkwaliteit niet aantast;
- 13) Overwegende bovendien dat ook een salon op de eerste verdieping ingericht wordt;
- 14) Overwegende dat de slaapkamer van de eerste verdieping een gering tekort aan natuurlijke verlichting vertoont die haar woonkwaliteit niet aantast;
- 15) Overwegende dat de badkamer van de eerste verdieping in de slaapkamer ingericht wordt;
- 16) Overwegende dat de twee kinderslaapkamers ingericht in de daknok afwijken op de art. 3 (minimumoppervlakenormen) en 4 (hoogte onder het plafond), Titel II van de Gem.S.V. en de Gew.S.V.;
- 17) Overwegende dat de inrichting van deze ruimte in de nok van het dak herzien moet worden;
- 18) Overwegende dat een fietsenberging en een vestiaire voorzien worden;
- 19) Overwegende dat het gevelschijfwerk in hout uitgevoerd wordt;
- 20) Overwegende dat het raam op het gelijkvloers in de voorgevel vergroot wordt voor een betere natuurlijke verlichting;
- 21) Overwegende echter dat het huis deel uitmaakt van een geheel van vier gebouwen in neoclassicistische stijl, samen met de n°49, 51 en 53;

- 22) Overwegende dat op n°55, de twee gevelopeningen van het gelijkvloers vervangen worden door één gevelopening;
- 23) Overwegende dat deze verbouwing niet past met de neoclassicistische typologie en het geheel van de vier gebouwen ;
- 24) Overwegende dat het noodzakelijk is om naar de oorspronkelijke situatie terug te keren van twee gevelopeningen met schrijnwerken met een driedelige onderverdeling zoals op de n°49, 51 en 53;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE :

- een gemene muur (met n°53) van 1,90m hoog ter hoogte van het dakterras te behouden om aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek te voldoen;
- de daknok anders in te richten ;
- voor de voorgevel, naar de oorspronkelijke situatie terug te keren van twee gevelopeningen met schrijnwerken met een driedelige onderverdeling zoals op de n°49, 51 en 53;

De volgende afwijkingen worden toegekend:

- art. 6, Titel I van de Gew.S.V. (het dak);
- art. 4, Titel I van de Gew.S.V. (diepte van de bouwwerken);
- art. 3, Titel II van de Gew.S.V. (minimumoppervlakte);
- art. 4, Titel II van de Gew.S.V. (hoogte onder het plafond);
- art. 10, Titel II van de Gew.S.V. (natuurlijke verlichting);
- art. 3, Titel II van de Gem.S.V. (minimumoppervlakte);
- art. 4, Titel II van de Gem.S.V. (hoogte onder het plafond);

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,*

Laura FLAMENT, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

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

Catherine DE GREEF, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Monumenten en Landschappen,*

Marie FOSSET, *Vertegenwoordigster van het Leefmilieu Brussel,*

Michel WEYNANTS, Secretaris,