

**ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 08/07/2021**

**AANVRAGER:**

**PLAATS:**

**VOORWERP:**

Metsysstraat 79

in een gebouw bestaande uit 4 woonegelegenheden, uitbreiden van de woning van het verhoogde gelijkvloers naar het verlaagde gelijkvloers, slopen van de bestaande bijgebouwen (2 niveaus) ter hoogte van het verlaagde en het verhoogde gelijkvloers en optrekken van een nieuw bijgebouw (1 niveau), openen van een trapgat, aanleggen van een terras op het platte dak van het nieuwe bijgebouw, vervangen van het vensterschrijnwerk en de garagepoort in de voorgevel

**LIGGING:**

GBP :

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

ANDERE :

het goed is ambtshalve opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (gebouw daterend van voor 1932)

**ONDERZOEK:**

van 10/06/2021 tot 24/06/2021

**REACTIES:**

0

**De Commissie hoort:**

De architect

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

- 1) Overwegende dat de aanvraag beoogt, in een gebouw bestaande uit 4 woonegelegenheden, ter hoogte van het verlaagde en het verhoogde gelijkvloers:
  - Uitbreiden van de woning van het verhoogde gelijkvloers naar het verlaagde gelijkvloers;
  - slopen van de bestaande bijgebouwen (2 niveaus) en optrekken van een nieuw bijgebouw (1 niveau) in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 & 6 (diepte en hoogte van mandelig profiel);
  - openen van een trapgat;
  - aanleggen van een terras op het platte dak van het nieuwe bijgebouw in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 & 6 (diepte en hoogte van mandelig profiel);
  - vervangen van het vensterschrijnwerk en de garagepoort in de voorgevel;
- 2) Gelet op de bouwvergunning van 30 oktober 1903 voor de bouw van 3 woningen van 3 verdiepingen;
- 3) Gelet op het feit dat het gebouw dateert van voor 1932 en ambtshalve hernomen is in het inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- 4) Gelet op de bouwvergunning van 23 juni 1954 voor de bouw van een terras en een WC op het gelijkvloers en het wijzigen van de binneninrichting op de kelderverdieping;
- 5) Gelet op de bouwvergunning van 17 mei 1963 voor het wijzigen van de voorgevel op het gelijkvloers en het uitvoeren van wijzigingen van de binneninrichting;
- 6) Gelet op de bouwvergunning van 14 mei 1965 voor het bouwen van bijgebouwen op de 2de en de 3de verdieping;
- 7) Gelet op de bouwvergunning van 30 juli 1965 voor het toevoegen van bijgebouwen op de 2de en de 3de verdieping;
- 8) Gelet op de bouwvergunning van 8 juli 1966 en verlengd op 26 mei 1967 voor het inrichten van een garage op de kelderverdieping.
- 9) Overwegende dat de aanvraag de uitbreiding van de woning van het verhoogde gelijkvloers naar het verlaagde gelijkvloers beoogt; dat de aanvraag enkel betrekking heeft op deze woonelegenheden;
- 10) Overwegende dat de bestaande bijgebouwen gesloopt worden; dat een nieuw bijgebouw opgetrokken wordt ter hoogte van het verlaagd gelijkvloers achteraan rechts en dat de achtergevel op deze verdieping tot op dezelfde diepte gebracht wordt als de achtergevel op het verhoogd gelijkvloers;

- 11) Overwegende dat het nieuwe bijgebouw afwijkt van de GewSV wat zijn bouwdiepte en bouwhoogte betreft;
- 12) Overwegende dat het dak van dit nieuwe bijgebouw aangelegd zal worden als terras; dat de leuning van het terras en de trap die het terras met de tuin verbindt eveneens afwijken van de GewSV wat hun bouwdiepte en bouwhoogte betreft;
- 13) Overwegende dat het nieuwe bijgebouw en terras een kleinere impact zullen hebben op de naastliggende percelen dan de huidige bijgebouwen, gezien hun gecumuleerde volume kleiner is;
- 14) Overwegende daarenboven dat de gemene muur met het rechterbuurperceel reeds hoog is en ongewijzigd blijft op het plaatsen van een nieuwe deksteen na; dat het terras bijgevolg geen zichten op dit perceel veroorzaakt;
- 15) Overwegende dat de achtergevel voorzien wordt van isolatie, hetgeen de kwaliteit van de woning ten goede komt;
- 16) Overwegende dat deze geïsoleerde achtergevel van een nieuwe raamopening voorzien wordt ter hoogte van het verhoogde gelijkvloers; dat deze raamopening zich op minder dan 60 cm van de as van de gemene muur bevindt waardoor de vensteropening schuine zichten op het buurperceel veroorzaakt, hetgeen afwijkt van het Burgerlijk Wetboek; dat het nodig is zich te conformeren aan het Burgerlijk Wetboek;
- 17) Overwegende dat de duplex voorzien wordt van een nieuwe interne trap die een private interne circulatie garandeert;
- 18) Overwegende dat de duplexwoning conform de bewoonbaarheidsnormen van de geldende regelgevingen ingericht wordt;
- 19) Overwegende dat de privatisering van het verlaagde gelijkvloers de toegang tot de tellers en de kelders van de andere woongelegenheden niet verhindert;
- 20) Overwegende dat de garagepoort en het vensterschrijnwerk in de voorgevel gewijzigd worden; dat de vergunningsaanvraag vermeldt de poort te wijzigen naar origineel model maar dat het voorziene model niet overeenkomt met het oorspronkelijke; dat het wenselijk is de poort uit te voeren naar oorspronkelijk model;
- 21) Overwegende dat het vensterschrijnwerk niet van vorm, kleur of materiaal wijzigt, maar wel voorzien wordt van dubbele beglazing;
- 22) Overwegende dat de aanvraag geen betrekking heeft op de voorgevel van de bovenverdiepingen ;

#### **UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE :**

- het Burgerlijk Wetboek na te leven door hetzij de raamopening ter hoogte van het verhoogde gelijkvloers aan de achtergevel conform het Burgerlijk Wetboek uit te voeren (waarbij een afstand van minimum 60 cm t.o.v. de as van de gemene muur behouden moet blijven), hetzij het bewijs van de vestiging van een zichterdienstbaarheid te bezorgen;
- de garagepoort te vervangen naar oorspronkelijk model;
- de plannen aan te passen om de bovenverdiepingen van de voorgevel van de aanvraag uit te sluiten;

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)

Onthouding(en) :-

*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,*

Lien DEWIT, *Vertegenwoordigster 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,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,