

**ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 02/06/2022****AANVRAGERS:****PLAATS:**

Milcampsiaan 169

**VOORWERP:**

in een opbrengstgebouw, herzien van de bestemmingen om terug te keren naar een eengezinswoning, in overeenstemming brengen van verschillende werken, afschaffen van de luifel aan de achtergevel, aanleggen van een terras op de eerste verdieping, uitvoeren van structurele binnenwerken en wijzigen van de esthetiek van de voorgevel in een typisch woongebied

**LIGGING:**

GBP :

ANDERE :

van 06/05/2022 tot 20/05/2022

**ONDERZOEK:****REACTIES:**

0

**De Commissie hoort:**

De aanvragers

De architect

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

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt om, in een gebouw met twee woningen:
  - Terug te keren naar een ééngesinswoning,
  - In overeenstemming brengen van verschillende werken,
  - afschaffen van een luifel,
  - aanleggen van een terras op de eerste verdieping, in afwijking op de artikelen 4 en 6, titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en artikel 9 §2, titel I van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV),
  - uitvoeren van structurele binnenwijzigingen en van buiten isolatiewerken,
  - wijzigen van de esthetiek van de voorgevel, in afwijking op de artikelen 7 en 21, titel I van de GemSV;
2. Gelet op de bouwvergunning van 16 november 1915 voor "bouwen een gebouw";
3. Gelet op de bouwvergunning van 4 augustus 1922 voor "bouwen een garage";
4. Gelet op de bouwvergunning van 1 februari 1938 voor "verbouwen van gebouwen";
5. Gelet op de bouwvergunning van 12 december 1974 voor "verbouwen en uitbreiden een kamer op de eerste verdieping" ; dat de vergunde handelingen en werken niet werden uitgevoerd en deze vergunning nu vervallen is ;
6. Gelet op de stedenbouwkundige inlichtingen van 27 augustus 2018 die de regelmatigheid van de volgende stedenbouwkundige bestemmingen en hun ruimtelijke indeling bevestigen:
  - voorgebouw (het ganse gebouw): 2 woonegelegenheden,
  - achtergebouw (het ganse gebouw): lokalen horende bij de woning van het voorgebouw;
7. Overwegende dat de aanvraag beoogt om het gebouw opnieuw om te vormen tot een eengezinswoning; dat deze wijziging overeenstemt met de oorspronkelijke bestemming ervan;
8. Overwegende dat de aanvraag ook beoogt om het volume van het bijgebouw op de tweede verdieping gebruikt als een douchekamer, in overeenstemming te brengen;
9. Overwegende dat de bouwvergunning van 12 december 1974 de afschaffing van dit bijgebouw vergunde, maar dat dit volume niet werd afgebroken ; dat dit bijgebouw afwijkt op de artikelen 4 en 6, titel I van de GSV, maar dat die afwijkingen gerechtvaardigd zijn omdat dit bijgebouw al zeer lang bestaat en zij geen impact heeft op de aangrenzende percelen ;
10. Overwegende dat de af te schaffen luifel niet het voorwerp van een stedenbouwkundige vergunning uitgemaakt heeft;

11. Overwegende dat de aanvraag eveneens beoogt om een terras op de eerste verdieping aan te leggen met de plaatsing van een zichtscherf;
12. Overwegende echter dat dit scherm bijkomende schaduw op het buurgebouw werpt en dat het zichtscherf afwijkt op de artikelen 4 en 6, titel I van de GSV en het artikel 9 §2, titel I van de GemSV;
13. Overwegende dat het toegankelijke terras moet worden beperkt tot 1,90m van de as van de gemene grens om de plaatsing van dit zichtscherf te vermijden; dat ook kan worden geopteerd om een zichterdienstbaarheid te vestigen op de naburige eigendom ;
14. Overwegende dat de wijzigingen aan de binneninrichting de indeling van de woonruimtes verbeteren;
15. Overwegende dat de isolatiewerken de verhoging van de kroonlijsten en de dakmuren tot gevolg hebben, maar dat deze verhoging zich in het vergunbare bouwvolume inschrijft en de residentiële kwaliteiten van de buurgebouwen niet aantast;
16. Overwegende dat de aanvraag beoogt om de PVC-kroonlijst en de verhoging van de voorgevel boven de decoratieve fries in een lichtkleurig pleisterwerk in overeenstemming te brengen;
17. Overwegende dat de behouden PVC-kroonlijst afwijkt op artikel 21, titel I van de GemSV en dat zij de esthetiek van de voorgevel aantast; bijgevolg dat zij dient verwijderd te worden en door een houten kroonlijst moet vervangen worden;
18. Overwegende dat het bestaande verhoogde gedeelte van de voorgevel de esthetiek van de voorgevel aantast wegens het kleurverschil tussen het metselwerk en de bepleistering; bijgevolg dat het noodzakelijk is om de verhoging in dezelfde kleurtint als de voorgevel;
19. Overwegende tevens dat de decoratieve fries in keramische tegels moet worden gerenoveerd, in overeenstemming met het artikel 7, titel I van de GemSV;
20. Overwegende dat de houten ramen op de voorgevel op de eerste en de tweede verdieping door nieuwe geïsoleerde houten ramen vervangen zijn;
21. Overwegende echter dat de houten ramen op de bovenste verdieping al vervangen zijn en dat zij het oorspronkelijke raammodel niet naleven; dat de nieuwe houten ramen absoluut in de oude stijl vervaardigd moeten worden (gemoulureerde raamprofielen, ronde raamprofielen die de rondingen van de raamopeningen volgen zijn, vast vol onderpaneel voor de vensterdeur die op het balkon uitsteekt) ;

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

- Het zichtscherf af te schaffen en het toegankelijke terras op de eerste verdieping te beperken tot 1,90m van de gemene grens of een zichterdienstbaarheid te vestigen via notariële of geregistreerde akte op de aangrenzende eigendom;
- De PVC-kroonlijst te verwijderen en een houten kroonlijst terug te plaatsen;
- De bestaande verhoging in dezelfde kleurtoon als de bestaande voorgevel uit te voeren;
- De decoratieve fries in keramische tegels volgens de regels van de kunst te laten restaureren;
- Nieuwe houten ramen in de voorgevel te plaatsen die in de oude stijl vervaardigd zijn (gemoulureerde raamprofielen, ronde raamprofielen die de rondingen van de raamopeningen volgen zijn, vast vol onderpaneel voor de vensterdeur die op het balkon uitsteekt).

#### Onthouding :-

*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,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Stedenbouw,*

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

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,