

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 16/06/2022**AANVRAGER:****PLAATS:**

Rogierlaan 236

VOORWERP:

in een eengezinswoning, in overeenstemming brengen van de uitbreiding van het bijgebouw op het gelijkvloers en de plaatsing van zonnepanelen op het voorste dakvlak, afbreken en herbouwen van het dak van het bijgebouw, bouwen van een dakkapel aan de achtergevel, aanleggen van een dakterras, uitvoeren van structurele binnenwerken en wijzigen van de voorgevel

LIGGING:

GBP :

typisch woongebied, gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), langs een structurerende ruimte

ANDER(EN) :

ambtshalve opgenomen in de inventaris van het Brussels architecturaal erfgoed van 20/05/2022 tot 03/06/2022

ONDERZOEK:**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 om in een eengezinswoning :
 - de uitbreiding van het bijgebouw op het gelijkvloers en de plaatsing van zonnepanelen op het voorste dakvlak in overeenstemming te brengen,
 - het dak van het bijgebouw af te breken en herop te bouwen,
 - een dakkapel aan de achtergevel te bouwen,
 - een dakterras aan te leggen,
 - structurele binnenwerken uit te voeren,
 - de voorgevel te wijzigen;
2. Gelet op de bouwvergunning van 11 augustus 1911 voor de bouw van een gebouw;
3. Gelet dat het gebouw dateert van voor 1932 en dus ambtshalve opgenomen is in de inventaris van het architecturaal erfgoed;
4. Overwegende dat het dak van het bestaande en niet-vergunde bijgebouw aan de achtergevel afgebroken wordt;
5. Overwegende dat het nieuwe hellende dak van het bijgebouw afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV);
6. Overwegende echter dat dit bijgebouw geen verhoging van de gemene muren noodzaakt en dus de bewoonbaarheid van de aangrenzende gebouwen niet aantast;
7. Overwegende dat het nieuwe ontoegankelijk dak als groendak aangelegd wordt waarin lichtkoepels worden geïntegreerd;
8. Overwegende dat het nieuwe terras in het dakvolume niet conform aan de GSV is, maar dat zij geen impact op de aanpalende gebouwen heeft;
9. Overwegende dat het terras het Burgerlijk wetboek niet naleeft en dat het noodzakelijk is om hieraan te verhelpen zonder evenwel de gemene muur te verhogen (ofwel door een zichterdienstbaarheid via notariële of geregistreerde akte te vestigen, ofwel door een terugsprong van 1m90 na te leven door middel van een groendak of plantenbakken);
10. Overwegende ook dat de nieuwe inspringende dakkapel geen impact op de aanpalende gebouwen heeft en het comfort van de woning verbetert;
11. Overwegende dat de achtergevel en het hoofddak geïsoleerd worden;

12. Overwegende dat het dak van het bestaande bijgebouw op de hoogste verdieping ook als groendak aangelegd wordt;
13. Overwegende dat de bestaande schoorsteen op dat niveau afgebroken wordt;
14. Overwegende dat de zonnepanelen op het voorste dakvlak enkel zichtbaar zijn vanaf de overkant van de laan en dat dit toelaatbaar is;
15. Overwegende dat 3 nieuwe ramen in wit hout in de voorgevel op de tweede verdieping geplaatst worden;
16. Overwegende dat het aangewezen is om de kleur van de ramen in de voorgevel te uniformiseren ;
17. Overwegende dat de architect in zitting verklaarde dat de balustrades in smeedijzer op de voorgevel zullen worden behouden en dat dit in de legende van de realisatieplannen moet worden opgenomen ;
18. Overwegende dat het project kwalitatief is;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE :

- voor het terras in het dakvolume, de bepalingen van het Burgerlijk wetboek na te leven zonder evenwel de gemene muur te verhogen (ofwel door een zichterdienstbaarheid via notariële of geregistreerde akte te vestigen, ofwel door een terugsprong van 1m90 na te leven door middel van een groendak of plantenbakken);
- het behoud van de bestaande balustrades in smeedijzer op de voorgevel in de legende van de realisatieplannen op te nemen;
- de kleur van de ramen in de voorgevel te uniformiseren.

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 :-

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,*

Laura FLAMENT, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

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

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

Marie FOSSET, *Vertegenwoordigster van het Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,