

Séance du 08 février 2023 / Zitting van 08 februari 2023

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Enkel voor advies van de OC:

3) - Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-46729-2022

Ligging: Brugmannlaan 285

Aanvrager: M en Mevr. Nicolas Vanderstappen en Laura Verhoeven

(Een eengezinswoning renoveren, een bijgebouw schrappen, de achtergevel wijzigen en de kleurwijzigingen op de voorgevel in overeenstemming brengen)

(GBP - artikel 21: bijzonder voorschrift in verband met het GCHEWS)

(Goed ingeschreven op de inventaris van het onroerend erfgoed - artikel 207§3 van het BWRO)

Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw

Overlegcommissie

Zitting van 08/02/2023

Onderwerp nr. 03

Dossier 16-46729-2022 - Advies van de Overlegcommissie

Aanvrager: de heer Nicolas Vanderstappen en mevrouw Laura Verhoeven

Ligging: Brugmannlaan 285

Voorwerp: een eengezinswoning renoveren, een bijgebouw schrappen, de achtergevel wijzigen en de kleurwijzigingen aan de voorgevel in overeenstemming brengen

ADVIES

IDENTIFICATIE VAN DE AANVRAAG

Gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nr. 16-46729-2022, ingediend op 04/11/2022 door de heer Nicolas Vanderstappen en mevrouw Laura Verhoeven;

Aangezien de aanvraag zoals ingediend ertoe strekt een eengezinswoning te renoveren, een bijgebouw te schrappen, de achtergevel te wijzigen en de kleurwijzigingen aan de voorgevel in overeenstemming te brengen op het goed gelegen Brugmannlaan 285;

Aangezien het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) de aanvraag situeert in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langs een structurerende ruimte;

SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING

Aangezien de speciale regelen van openbaarmaking (in de vorm van een advies van de Overlegcommissie) van toepassing waren op basis van de ingediende aanvraag om de volgende redenen:

- Toepassing van bijzonder voorschrift nr. 21 van het GBP in verband met het GCHEWS;

Motieven eigen aan de vrijwaring van het patrimonium:

- Toepassing van artikel 207 §3 van het BWRO: aanvraag die betrekking heeft op een goed dat ingeschreven is op de inventaris van het onroerend erfgoed;

VERLOOP VAN DE BEHANDELING

Oorspronkelijke termijn voorzien in de ontvangstbevestiging: 160 dagen;

Gelet op de handelingen en de chronologie van de behandeling, waaronder:

04/11/2022: indienen van de aanvraag;

28/12/2022: ontvangstbevestiging van een volledig dossier;

08/02/2023: openbare zitting van de Overlegcommissie;

MOTIVERING VAN DE AKTE

Overwegende dat de plaatselijke kenmerken en de bestaande toestand wat volgt aan het licht brengen:

- De wijk waarin de aanvraag zich bevindt bestaat uit herenhuizen met bouwprofiel bel-etage + 2 + dak, maar ook uit gebouwen waarvan de typologie en het bouwprofiel volledig verouderd en niet echt geïntegreerd zijn;
- Het huis waarop de aanvraag betrekking heeft werd op het einde van de 19e eeuw in mandeligheid gebouwd aan de rooilijn, ingevolge de toekenning van stedenbouwkundige vergunning nr. 16-554-1878;
- Het heeft een bouwprofiel GLV + 2 + zadeldak en een bijgebouw met 4 verdiepingen aan de rechterscheidingsmuur;
- De achtergevel heeft erfgoedkenmerken met het behoud van het schrijnwerk en in de weloverwogen verhoudingen en de voorgevel heeft een neoklassieke typologie met gebruik van edele materialen, zoals voor de sokkel in Franse steen en blauwe steen;
- De bewerkte elementen en de volledige gevel boven de sokkel werden in het roze en de kroonlijst in het zwart geschilderd;
- Het schrijnwerk is ook in het zwart geschilderd;
- Het siersmeedwerk werd bewaard, waardoor de patrimoniale lezing van deze gevel van het einde van de 19e eeuw behouden kon worden;

- Stedenbouwkundige vergunning nr. 16-21082-1959 heeft de bouw van dakkapellen toegestaan. Deze laatste werden nooit verwezenlijkt en de vergunning is vervallen;
- De tuin is beplant en telt enkele kleine bomen;
- Het mandelige huis rechts heeft zijn oorspronkelijke typologie behouden, behalve de voordeur, die in het grijs geschilderd is. Het is minder diep en hoger;
- Het mandelige gebouw links telt meerdere woningen. Het is beduidend hoger en dieper;

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend als volgt gekenmerkt wordt:

- Het programma voorziet om een eengezinswoning te renoveren, de bijgebouwen aan de achtergevel te schrappen en de achtergevel te wijzigen;
- De aanvraag heeft bovendien ook betrekking op de aanpassing van het schilderwerk en de kleuren van de voorgevel;

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend de volgende algemene opmerkingen opwerpt:

- Alle binnenwijzigingen maken het mogelijk het wooncomfort, de rationalisering van de circulatie en de natuurlijke lichtinval te verbeteren;

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend de volgende bijzondere opmerkingen opwerpt:

- Inzake het programma:
 - De woning behoudt een programma van eengezinswoning;
 - De zolderverdieping bevat een kleine woongelegenheden die afhangt van de hoofdwoning, van het type kangoeroewoning;
 - De bewoonbare ruimtes van de gelijkvloerse tot de tweede verdieping worden heringericht via structurele wijzigingen;
- Inzake plaatsing en bouwprofiel:
 - De schrapping van het bijgebouw vermindert enerzijds de grondinneming van het gebouw en maakt anderzijds meer lichtinval in de woonvertrekken op de gelijkvloerse verdieping mogelijk;
 - De uitbreiding op de 1e verdieping, over de volledige grondinneming van de gelijkvloerse verdieping, verbetert de bewoonbaarheid van de leefruimtes en de lichtinval, maar blijft binnen het bouwprofiel van het mandelige goed links;
 - Het terras op de 2e verdieping heeft aanvaardbare beperkte afmetingen en schikt zich bovendien naar het Burgerlijk Wetboek inzake erfdiensbaarheid van uitzicht;
 - De rest van dit dak wordt behandeld als een extensief groendak;
- Inzake aanleg van de omgeving en van het groenscherm:
 - De tuin blijft ongewijzigd en de bomen worden behouden;
- Inzake mobiliteit, toegankelijkheid en parkeermogelijkheden:
 - De woning omvatte oorspronkelijk een koetspoort waarin momenteel geen voertuig geparkeerd kan worden;
 - De aanvraag stelt ter hoogte van deze voormalige koetspoort een opbergruimte voor fietsen voor;
- Inzake beheer van het regenwater en riolering:
 - Het water van het terras infiltreert in de tuin;
 - Er is een nieuwe regenwatertank van 2 m³ voorzien met hergebruik voor de toiletten en de tuin;

Overwegende dat ten aanzien van het door de procedure vereiste advies van de Overlegcommissie het ontwerp de volgende opmerkingen opwerpt:

- Toepassing van artikel 207 §1, 4e lid van het BWRO (goed in de inventaris) en toepassing van bijzonder voorschrift nr. 21 van het GBP in verband met het GCHEWS:
 - Wat betreft de achtergevel:
 - Het schrijnwerk wordt volledig geschrapt ten voordele van een globale opfrissing van de achtergevel;
 - Hoewel de gevel gezuiverd wordt via de schrapping van het bijgebouw en de uitbreiding op de 1e verdieping is het jammer dat het schrijnwerk geschrapt wordt, dat deel uitmaakt van de oorspronkelijke typologie;
 - De aanvrager heeft in de Overlegcommissie aangegeven dat de dubbele deur ter plaatse opgeborgen en eventueel teruggeplaatst zal worden;
 - De isolatie van de achtergevel bezwaart geen enkel origineel kenmerk en kan overwogen worden;
 - Wat betreft de voorgevel:
 - Aangezien het gebouw opgenomen is in de wetenschappelijke inventaris en in een GCHEWS ligt, moet de voorgevel opgewaarderd worden door het herstel van zijn oorspronkelijke typologie

en een kleur van de gevel en van het schrijnwerk die samenhangt met de neoklassieke typologie, aangezien zwart en antracietkleurige tinten geen deel uitmaken van het gebruikelijke gamma;

Overwegende dat de aanvraag overeen moet komen met de volgende voorwaarden om te voldoen aan de goede plaatselijke aanleg:

- Een witte of heldere kleur herstellen aan de voorgevel, inclusief de randen van de gevelopeningen;
- Een kleur voor het schrijnwerk voorstellen die samenhangt met de typologie van eind 19e eeuw;
- Een kroonlijst herstellen in een kleur identiek aan het schrijnwerk;

Dat deze wijzigingen voldoen aan de cumulatieve voorwaarden:

- Het voorwerp van de aanvraag niet te wijzigen in die zin dat het programma behouden blijft;
- Bijkomstig te zijn in die zin dat het enkel gaat om kleuren;
- Te beantwoorden aan een bezwaar dat de ingediende aanvraag opwierp, in die zin dat de oorspronkelijke typologie hersteld moet worden;

Overwegende dat deze wijzigingen van een aard zijn dat artikel 191 §4 van het BWRO van toepassing is;

Overwegende eveneens dat de aanvrager ten opzichte van deze voorwaarden op eigen initiatief zijn aanvraag kan wijzigen in toepassing van artikel 126/1 van het BWRO, en dit door een aangetekende brief te versturen naar het college van burgemeester en schepenen met daarin zijn wens om zijn aanvraag te wijzigen;

Overwegende dat het bijgevolg aangewezen is:

- De plannen en documenten waaruit de aanvraag bestaat te wijzigen en/of aan te vullen voor de hierboven omschreven aspecten;
- De wijzigingen van een volgnummer en van de datum te voorzien, er volgens het geval het artikel van het BWRO bij te schrijven in toepassing waarvan de wijzigingen aan de aanvraag aangebracht worden en, in voorkomend geval, voor artikel 191 de datum van het advies van het college en/of dat van de gemachtigde ambtenaar dat de wijzigingen oplegt;
- De formulieren overeenkomstig te wijzigen;

Eenparig en voorwaardelijk GUNSTIG advies van de Overlegcommissie in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de gemachtigde ambtenaar, wat leidt tot de toepassing van artikel 126 §7 en de noodzaak om de aanvraag te wijzigen in toepassing van artikel 126/1 of 191 van het BWRO.