

Séance du 6 janvier 2021 / Zitting van 6 januari 2021
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 9) 272/20 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-45.412-2020
Ligging: Vanderkinderestraat 459
(Renovatie van een eengezinswoning)

Fin de séance/Einde zitting

Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw
Overlegcommissie
Zitting van 06/01/2021
Onderwerp nr. 09

Dossier 16-45412-2020 - Onderzoek nr. 272/20
Ligging: Vanderkinderestraat 459
Voorwerp: renovatie van een eengezinswoning

ADVIES

IDENTIFICATIE VAN DE AANVRAAG

Gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nr. 16-45412-2020;

Aangezien de aanvraag zoals ingediend strekt tot het renoveren van een eengezinswoning op het goed gelegen Vanderkinderestraat 459;

Aangezien het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) de aanvraag situeert in een woongebied, in een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte;

SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING

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

Motieven eigen aan de toepassing van een stedenbouwkundige verordening (plan of stedenbouwkundige verordening) of aan een aanvraag tot afwijking erop:

Vraag niet beheerst door een Bijzonder Bestemmingsplan en/of een verkavelingsvergunning:

- Toepassing van artikel 126 §11, 2° van het BWRO: aanvraag tot afwijking op Titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake de omvang, de plaatsing of de esthetische aard:
 - Niet-naleving van artikel 4 - Diepte van een mandelig bouwwerk, dat voorschrijft: "*wanneer de twee naastliggende terreinen bebouwd zijn, mag het bouwwerk: - niet dieper zijn dan het mandelig profiel van het diepste naastliggende bouwwerk*", in die zin dat het terras in de bodem van de tuin de naastliggende bouwwerken overschrijdt;

De aanvraag wijkt eveneens af op artikel 10 van Titel II van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening - netto lichtdoorlatende oppervlakte en op artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek - directe zichten. Deze afwijkingen zijn echter niet onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek dat gehouden is van 07/12/2020 tot en met 21/12/2020 en het aantal en de aard van de klachten en opmerkingen en de erin ontwikkelde argumenten;

Overwegende dat de klachten betrekking hebben op de volgende aspecten:

- *De eigenaar van het mandelige huis rechts nr. 457 is betrokken door:*
 - *De plaatsing van de nieuwe trap (die de gelijkvloerse verdieping verbindt met het nieuwe terras in de tuin) tegen de mandelige afsluitingsmuur rechts veroorzaakt een uitkijk op de trap van de buurman, aangelegd tegen dezelfde afsluitingsmuur. Deze nieuwe trap moet tegen de mandelige afsluitingsmuur links geplaatst worden zoals in de bestaande toestand;*
 - *De dichte mandelige haag en de aanwezigheid van vegetatie creëren een aangenaam bebost geheel. De aanleg van het nieuwe uitgegraven terras heeft gevolgen voor de wortels. De steunmuur moet buiten de mandeligheid opgetrokken worden om de vegetatie te beschermen;*
 - *De dakgoot en de regenpijp van het huis nr. 457 worden ondersteund door het schouwlichaam. Na afbraak moet deze ondersteuning behouden blijven;*
 - *Hij verzet zich tegen de afbraak van de huidige schoorsteen aangezien de huizen nr. 461, 459 en 457 identieke achtergevels hebben. Deze afbraak zou leiden tot een onevenwicht in de vorm;*
 - *Indien deze afbraak toegestaan wordt, wordt er echter een asbestanalyse gevraagd met bijzondere aandacht voor de buizen in vezelcement om het risico van deze afbraak te beperken;*

VERLOOP VAN DE BEHANDELING

Oorspronkelijke termijn voorzien in de ontvangstbevestiging: 160 dagen;

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

17/07/2020: indienen van de aanvraag;

07/09/2020: ontvangstbevestiging van een onvolledig dossier;

02/10/2020: ontvangst van de aanvullingen;

19/10/2020: ontvangstbevestiging van een volledig dossier;

07/12/2020 t.e.m. 21/12/2020: openbaar onderzoek over de ingediende aanvraag;

06/01/2021: 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, is gekenmerkt door mandelige woonhuizen en appartementsgebouwen;
- In deze wijk is de Vanderkinderestraat een dichte weg, omgeven door mandelige herenhuizen en appartementsgebouwen, waarvan de gelijkvloerse verdieping vaak bestemd is voor handelszaken;
- Het Gewestelijk Bestemmingsplan dat het terrein regelt, bestemt het als een woongebied in een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte;
- Het perceel bevindt zich op 315 meter van het Ter Kamerenbos, een beschermd park zonder vrijwaringsperimeter;
- Het huis nr. 459 waarop de aanvraag betrekking heeft, vertoont een bouwprofiel GLV + 1 + zadeldak (mansarde). Het gaat om een herenhuis (3 achtereenvolgende kamers) bestaande uit:
 - Een kelderverdieping bestaande uit een trap om naar de meters aan de voorgevel te gaan, een kleine binnenplaats (7,80 m²) aan de achtergevel met een trap om naar het niveau van de tuin te gaan en een gang om naar 4 achtereenvolgende kelders te gaan:
 - De eerste kelder (12,20 m²) ligt aan de straatgevel met een venster;
 - De tweede kelder (11,30 m²) volgt na de eerste met het technisch systeem;
 - De derde (7 m²) en vierde kelder (9,90 m²) liggen aan de achtergevel met een venster en een deur om naar de binnenplaats te gaan;
 - Een gelijkvloerse verdieping bestaande uit een eerste trap tussen de inkomhal en de leefruimtes, een gang met een tweede trap naar de verdiepingen, een terras (10,80 m²) aan de achtergevel en 3 achtereenvolgende kamers:
 - Een salon (14,10 m²) met een venster aan de voorgevel;
 - Een tweede salon (12,30 m²) zonder venster;
 - Een keuken (6,80 m²) met een eetkamer (9,70 m²), een groot venster en een deur naar het terras verfraaid met een trap tussen de gelijkvloerse verdieping en de tuin;
 - Een halve bouwlaag op de eerste overloop die leidt naar een toilet (1,90 m²) bijgebouwd tegen de achtergevel;
 - Een eerste verdieping bestaande uit een terras (16,30 m²) en twee kamers:
 - Kamer 1 (12,30 m²), gelegen aan de achtergevel met een gevelopening om naar het terras te gaan;
 - Kamer 2 (14,80 m²), gelegen aan de voorgevel met twee vensters en een openslaande glazen deur;
 - In kamer 2 werd een badkamer (4,70 m²) ingericht, die enkel via de twee kamers bereikbaar is;
 - Een tweede verdieping bestaande uit twee kamers:
 - Kamer 3 (12,40 m²), gelegen aan de achtergevel, waar slechts een dakvenster is voor wat natuurlijke lichtinval in de kamer;
 - Kamer 4 (20,20 m²), gelegen aan de voorgevel, met een openslaande glazen deur en een wenteltrap om naar de zolder te gaan;
 - Een zolder, waar een washok (7,80 m²) en een badkamer (3,80 m²) ingericht werden. Deze is enkel bereikbaar via de kamer met de wenteltrap;
- Er werd in 1989 een vergunningsaanvraag ingediend (16-30853-1989) om de plaatsing van de wenteltrap in de woonkamer op de tweede verdieping (huidige kamer 4) en de inrichting van een badkamer, een dressing en een dakkapel op de zolder te regulariseren;
- De plannen tonen dat destijds:
 - De hoofdtrap van de kelderverdieping naar de tweede verdieping leidde;

- De kelderverdieping bestond uit een gang naar een kelder aan de voorgevel, een stookplaats, een voorraadplaats aan de achtergevel en een eethoek met toegang tot de binnenplaats, waar zich een andere trap bevond die ze met het niveau van de tuin verbond;
- De gelijkvloerse verdieping bestond uit drie achtereenvolgende bureaus, een keukentje aan de achtergevel en een loopbrug die de gelijkvloerse verdieping met de tuin verbond;
- De halve bouwlaag om naar een toilet bijgebouwd tegen de achtergevel te gaan reeds bestond;
- De eerste verdieping nog steeds uit een terras en 2 kamers bestaat, die echter bestemd waren voor kantoren;
- Enkel de tweede verdieping bestemd was voor een woning, bestaande uit twee vertrekken, een woonkamer aan de voorgevel en een slaapkamer (huidige kamer 3) aan de achtergevel met een dakvenster;
- Deze vergunning werd toegekend en de wijzigingen werden doorgevoerd;
- Een andere vergunning werd in 1991 afgeleverd (16-31588-1991) om een veranda te bouwen op de binnenplaats aan de achtergevel, de wand tussen de voorraadplaats en de eethoek zal afgebroken worden om een grote ruimte te creëren;
- De andere ruimtes blijven ongewijzigd zoals de toestand in 1989, er wordt geen enkele bestemmingswijziging gevraagd;
- Deze vergunning werd ook toegekend, terwijl de werken niet uitgevoerd werden;
- Sinds deze vergunning heeft het goed niet het voorwerp uitgemaakt van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning;
- De rechtstoestand en feitelijke toestand vertonen vandaag enkele verschillen:
 - De trap tussen de kelderverdieping en de verdiepingen is afgebroken;
 - De gelijkvloerse en eerste verdieping zijn vandaag bestemd voor woningen en niet meer voor kantoren, wat zou rechtvaardigen dat op de kelderverdieping de voorraadplaats en de eethoek kelders geworden zijn;
 - Op de gelijkvloerse verdieping werd het keukentje afgebroken om een keuken in te richten en het kantoor werd omgevormd tot een eetkamer;
 - Er werd een badkamer ingericht op de eerste verdieping (in kamer 2);
 - Er werd een terras aangelegd boven de binnenplaats op het niveau van de gelijkvloerse verdieping, zonder het voorwerp uit te maken van een vergunningsaanvraag. Het bevindt zich op hetzelfde niveau als de loopbrug (afgebroken) met een trap die toegang geeft tot de tuin;
- De voorgevel heeft sinds het begin geen wijzigingen ondergaan. We vinden er nog de bewerkte blauwe stenen, de gelakte baksteen, het siersmeedwerk en de van lijstwerk voorziene kroonlijsten;
- De achtergevel heeft enkele veranderingen ondergaan met de inrichting van een dakkapel en de plaatsing van een terras op het niveau van de gelijkvloerse verdieping met een trap die toegang geeft tot de tuin;
- Op de voorgevel zijn de meeste ramen (oorspronkelijk in hout) echter al vervangen door witte pvc-ramen, enkel de houten van lijstwerk voorziene deur en het bovenlicht zijn nog origineel;
- De huis rechts nr. 457 en het huis links nr. 461 hebben hetzelfde bouwprofiel en dezelfde typologie als het huis dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag;

Overwegende dat de ingediende aanvraag de volgende handelingen en werken voorstelt:

- De vergunningsaanvraag heeft betrekking op de renovatie en de verbouwing van een mandelig herenhuis tot een eengezinswoning voor een groot gezin;
- Hiervoor zullen er structurele binnenwerken verricht worden op de verschillende verdiepingen van het huis:
 - Op de kelderverdieping zal een nieuwe trap de verbinding tussen de kelderverdieping en de andere verdiepingen herstellen, er komt een bestemmingswijziging in 4 kelders:
 - De kelder met een venster aan de straatgevel wordt een fietsgarage met een plateau bestemd voor kinderwagens;
 - De technische kelder (stookplaats) blijft deels een technisch lokaal, aangezien er ook een badkamer + wc (5 m²) ingericht zal worden in deze ruimte;
 - De twee kelders aan de achtergevel worden een ruimte aangezien de wand afgebroken zal worden om een nieuw salon (17,70 m²) in te richten, dat verbonden zal worden met de binnenplaats;
 - De binnenplaats (230 cm) wordt in de diepte met 108 cm uitgebreid (hetzij 13,30 m²), er wordt een nieuwe trap aangelegd om naar het nieuwe terras (11 m²) tussen het niveau van de binnenplaats en het niveau van de tuin te gaan;

- Op dit nieuwe terras van 302 cm wordt een nieuwe trap (80 x 120 cm) aangelegd om naar het niveau van de tuin te gaan;
- Op de gelijkvloerse verdieping wordt een nieuw terras (9,30 m²) aangelegd met een trap die de gelijkvloerse verdieping verbindt met het terras op de halve bouwlaag, de bestemming van de 3 vertrekken wordt gewijzigd;
 - Het salon aan de voorgevel wordt behouden en heringericht;
 - Het tweede salon wordt daarentegen een eetkamer;
 - De keuken wordt volledig gerenoveerd en bekleedt het volledige vertrek aan de achtergevel;
- Het toilet bijgebouwd tegen de achtergevel op de tussenverdieping wordt afgebroken om een venster te creëren voor meer natuurlijke lichtinval in het trappenhuis;
- Op de eerste verdieping wordt een dakterras (18,30 m²) aangelegd, dat groter is dankzij de afbraak van het bijgebouwde toilet en enkel bereikbaar is via kamer 1 aan de achtergevel;
- Op de tweede verdieping wordt in kamer 4 een nieuwe trap geplaatst om naar de zolder te gaan, de wenteltrap wordt afgebroken om een nieuwe badkamer (4,90 m²) in te richten;
- Op de zolder worden het washok en de badkamer afgebroken om een nieuwe kamer van 12,20 m² in te richten;
- In de tuin wordt een zieke den gerooid;
- Wat betreft de esthetische aard van het huis zullen er structurele buitenwerken verricht worden:
 - Er zal een wijziging aan de voorgevel aangebracht worden door de plaatsing van twee dakvensters in kamer 4 voor voldoende licht in de kamer;
 - Het dak wordt aan de binnenkant geïsoleerd;
 - De achtergevel ondergaat aanzienlijke wijzigingen, hij wordt geïsoleerd aan de buitenkant en bepleisterd met een witte bezetting, het buitenschrijnwerk (witgeverfd hout) wordt gewijzigd en vervangen door antracietkleurige pvc-ramen;
 - Aan de achtergevel wordt de bestaande schoorsteen afgebroken;
- Het project strekt ertoe de zonder vergunning uitgevoerde werken in overeenstemming te brengen, meer bepaald de bestemmingswijziging van het kantoor in woningen en de wijziging van de ramen aan de voorgevel;
- Er zullen ook onderhoudswerken uitgevoerd worden, zoals de wijziging van de vloerbekleding op alle verdiepingen en de vernieuwing van de technische installatie. Deze wijzigingen zijn echter niet onderworpen aan een vergunning;

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend als volgt gekenmerkt wordt:

- Het programma wijzigt in vergelijking met de rechtstoestand. De gelijkvloerse en eerste verdieping waren bestemd voor kantoren, vandaag wil de aanvraag een woning met 5 kamers inrichten (eengezinswoning);
- Een aanpassing is bijgevolg vereist om deze bestemmingswijziging te bekrachtigen;
- Het bouwprofiel van het huis wordt gewijzigd aan de achtergevel met de afbraak van het bijgebouw en van de schoorsteen, de aanleg van het terras op het niveau van de gelijkvloerse verdieping, de uitbreiding van de binnenplaats op de kelderverdieping en de plaatsing van het nieuwe half ingegraven terras in de tuin;
- De plaatsing van dit nieuwe terras in de tuin vereist een aanzienlijk graafwerk, dat beperkt zou kunnen worden en het huis toch een meerwaarde kan geven;
- De esthetische aard van de voorgevel wijzigt licht met de plaatsing van twee dakvensters, wat geen echte verbetering oplevert;
- Bovendien is een aanpassing vereist aangezien de houten (witgeverfde) ramen vervangen worden door witte pvc-ramen;
- Aan de achtergevel worden de vensters vergroot of vervangen door gevelopeningen (in pvc), wat de gevel significant wijzigt. Deze wijzigingen werden doorgevoerd om te beantwoorden aan de goede plaatselijke aanleg;

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

- Deze renovatie en verbouwing strekken ertoe de esthetische aard van het huis te verbeteren en een meerwaarde te bieden op vlak van ruimtelijke kwaliteit en op vlak van comfort;
- De inrichtingen op de kelderverdieping strekken ertoe te beantwoorden aan de goede plaatselijke aanleg door de uitbreiding van de binnenplaats en de aanleg van het terras tussen het niveau van de kelderverdieping en het niveau van de tuin om de lichtinval in het tweede salon op de kelderverdieping te verbeteren en om de leefruimtes aan te passen aan de behoeften van een groot gezin;

- De plaatsing van het nieuwe terras heeft echter een aanzienlijke uitgraving van aarde op het niveau van de tuin tot gevolg en wijkt af op artikel 4 van Titel I van de GSV;
- Er werd een ander terras aangelegd op de gelijkvloerse verdieping om de gemeenschappelijke leefruimtes een buitenruimte te bieden en om de verbinding tussen de gelijkvloerse verdieping en de tuin te herstellen. Het werpt echter schaduw op de kelderverdieping, die wijzigingen ondergaan heeft met het oog op een betere lichtinval;
- De inrichting van de ruimtes op de eerste en tweede verdieping strekt ertoe de circulatie naar de verschillende vertrekken te optimaliseren en het comfort in de kamers te verbeteren. De verdeling van de ruimtes op de eerste verdieping moet echter nog verbeterd worden en de inrichting van kamer 4 en 5 (op de mezzanine) heeft geen ruimtelijke kwaliteit en maakt het niet mogelijk het comfort te verhogen;
- De wijzigingen aan de gevels hebben als doel om te beantwoorden aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening op vlak van comfort. Het gebruik van schrijnwerk in pvc neemt echter de oorspronkelijke bouwkundige kenmerken niet in acht;

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

- Inzake het programma:
 - Het huis werd in 2019 door nieuwe eigenaars gekocht als een woonhuis en niet als kantoren;
 - In 1991, bij de vergunningsaanvraag voor de bouw van de veranda op de binnenplaats aan de achtergevel, bepaalt een huurcontract dat het huis sinds 1967 bestemd was voor kantoren;
 - De plannen van de feitelijke toestand tonen echter een eengezinswoning, wat doet vermoeden dat er tussen 1991 en 2019 een bestemmingswijziging doorgevoerd werd zonder vergunningsaanvraag;
 - In 1995 werd het huis immers overgekocht door een nieuwe eigenaar, voordat het in 1999 verkocht werd;
 - Indien er geen enkele wijziging aan de stabiliteit van het huis doorgevoerd werd tijdens de bestemmingswijziging, dan was een vergunning niet noodzakelijk, aangezien dat een handeling van geringe omvang zou zijn;
 - De trap tussen de kelderverdieping en de andere verdiepingen werd echter afgebroken en er werd een keuken ingericht aan de achtergevel;
 - Deze bestemmingswijziging kan toegestaan worden aangezien ze zich blijft schikken naar het GBP en een eengezinswoning voorstelt in overeenstemming met de typologie van het gebouw;
 - Vandaag wil de aanvraag wijzigingen aan de feitelijke toestand aanbrengen om het huis aan te passen aan de behoeften van de nieuwe eigenaars (groot gezin);
 - De aanvraag plant de volgende wijzigingen op de verschillende verdiepingen:
 - Op de kelderverdieping:
 - Er wordt een fietsparking (12,24 m²) ingericht in de voormalige kelder aan de straatkant met een bordes met een leuning om een kinderwagen te parkeren;
 - Het bestaande venster aan de voorgevel (2,61 m² netto lichtdoorlatende oppervlakte) zorgt voor voldoende natuurlijke lichtinval in het fietslokaal, hoewel dit niet vereist wordt door de GSV;
 - Er worden twee vertrekken ingericht in de bestaande technische kelder (tweede achtereenvolgende kamer):
 - Een washok (beschouwd als een technische kelder), bereikbaar ofwel via de opening tussen de fietsgarage en dit vertrek, ofwel via de gang;
 - Een badkamer met een wc, bereikbaar via de gang;
 - Er wordt een salon ingericht in de bestaande kelder aan de tuinkant, dat enkel bereikbaar is via de gang, aangezien de opening tussen dit vertrek en de badkamer dichtgemaakt is door een wand en als opbergruimte voor de badkamer dient;
 - Aangezien het nieuwe salon (17,70 m²) een bewoonbare ruimte is, werden er 2 schuiframen (7,34 m² netto lichtdoorlatende oppervlakte) geplaatst om te voldoen aan de voorschriften van de GSV inzake minimale netto lichtdoorlatende oppervlakte (3,54 m²);
 - De gang die alle vertrekken op de kelderverdieping bedient, wordt gerenoveerd door de plaatsing van een trap die de verbinding tussen de kelderverdieping en de andere verdiepingen herstelt;
 - Op de gelijkvloerse verdieping:

- Er wordt een salon (14,50 m²) ingericht in het vertrek aan de straatkant zoals in de huidige toestand;
- Een openslaande glazen deur (3,30 m² netto lichtdoorlatende oppervlakte) om naar het balkon te gaan biedt voldoende lichtinval (2,90 m² netto lichtdoorlatende oppervlakte) om de voorschriften van de GSV in acht te nemen;
- De keuken aan de achtergevel (17,10 m²) werd gerenoveerd en uitgebreid;
- Er worden wijzigingen aangebracht aan de vensters aan de achtergevel wegens de toestand van de tweede achtereenvolgende kamer;
- Er wordt een eetkamer (12,30 m²) ingericht. Het vertrek bevindt zich echter tussen het salon en de keuken, zonder opening naar buiten;
- Indien de drie vertrekken beschouwd worden als een enkele ruimte, met andere woorden 43,90 m², bedraagt de minimale netto lichtdoorlatende oppervlakte om de GSV in acht te nemen echter 8,78 m², waaraan voldaan wordt aangezien de gewijzigde vensters een netto lichtdoorlatende oppervlakte van 11,80 m² hebben;
- Op de eerste verdieping:
 - De voorgestelde inrichting in de kamers verschilt licht van de huidige toestand;
 - In kamer 1 (12,50 m²) heeft de omvorming van het venster (2,80 m² netto lichtdoorlatende oppervlakte) geen gevolgen wat betreft artikel 10 van Titel II van de GSV, dat 2,50 m² minimale netto lichtdoorlatende oppervlakte oplegt;
 - Kamer 2 (15,10 m²) ondergaat geen wijzigingen in vergelijking met de huidige toestand, het geheel openslaande glazen deur met mandvormig bovenlicht (4,44 m² netto lichtdoorlatende oppervlakte) neemt de minimale netto lichtdoorlatende oppervlakte opgelegd door de GSV in acht;
 - De bewoner van kamer 1 heeft echter geen rechtstreekse toegang tot de badkamer meer, aangezien de deur in de kamer dichtgemaakt zal worden. Hij moet bijgevolg door kamer 2 om naar de badkamer te gaan;
 - De inrichting van de ruimtes moet herbekeken worden om de circulatie in de verschillende vertrekken te optimaliseren, ofwel door een eigen ingang van de kamers in te richten, ofwel door de toegang vanuit kamer 1 te herstellen;
- Op de tweede verdieping:
 - Er wordt geen enkele wijziging aangebracht aan kamer 3 (12,60 m²), gelegen aan de tuinkant. Deze kamer wordt echter enkel verlicht door een dakvenster van 0,85 m², wat niet voldoet aan artikel 10 van Titel II van de GSV, dat 2,52 m² minimale netto lichtdoorlatende oppervlakte oplegt;
 - Bovendien neemt deze kamer artikel 11 van Titel II van de GSV - uitzicht niet in acht, dat voorschrijft: *"Iedere woning heeft minstens één raam dat rechtstreeks en horizontaal uitzicht geeft naar buiten toe, vrij van ieder obstakel over een afstand van minstens 3 m. Dat uitzicht wordt berekend op 1,5 m hoogte vanaf het vloerniveau"*, in die zin dat het dakvenster geen rechtstreeks uitzicht naar buiten toe mogelijk maakt;
 - Aangezien de achtergevel volledig gerenoveerd zal worden, is het mogelijk deze twee artikels in acht te nemen door een balkonvenster te plaatsen;
 - In de huidige kamer 4 (20,20 m²) worden meerdere ruimtes ingericht:
 - De wenteltrap om naar de zolder te gaan wordt afgebroken om een nieuwe badkamer + toilet van 4,90 m² te plaatsen;
 - Kamer 4 van 12,60 m² (enkel bed + bureau) wordt verkleind door de inrichting van de badkamer en er wordt een nieuwe trap geplaatst om naar de zolder te gaan, waar zich een nieuwe kamer 5 van 12,20 m² (dubbel bed + bureau) bevindt;
 - Kamer 4 (12,60 m²) bevat een openslaande glazen deur (1,29 m² netto lichtdoorlatende oppervlakte) aan de voorgevel om naar het balkon te gaan. Deze natuurlijke lichtinval is onvoldoende om het vertrek te verlichten;
 - Daarom zou de aanvraag aan de voorgevel twee dakvensters willen plaatsen met elk 0,45 m² netto lichtdoorlatende oppervlakte om de voorschriften van de GSV in acht te nemen. Zelfs met deze nieuwe vensters blijft de netto lichtdoorlatende oppervlakte in kamer 4 echter onvoldoende;
 - Bovendien zal het dak gerenoveerd en aan de binnenkant geïsoleerd worden aangezien er een kamer ingericht zal worden onder het dak. De hoogte op het hoogste punt bedraagt

slechts 2,15 meter, zelfs onder de dakkapel, wat artikel 4 van Titel II van de GSV met betrekking tot de minimale hoogte onder het plafond van een bewoonbaar lokaal op de zolderverdieping (met andere woorden 2,30 meter) niet in acht neemt;

- De vensters op het dak (de dakkapel en het dakvenster aan de voorgevel) hebben een ontoereikende netto lichtdoorlatende oppervlakte (2,31 m²) voor de ruimte van kamer 5, die minstens 2,44 m² vereist volgens de GSV;
- De ruimte onder het dak zou enkel bewoonbaar zijn door een verhoging van het dak, wat niet toegestaan zal worden aangezien alle daken dezelfde hoogte hebben. Dit zou afwijken op artikel 6 van Titel I van de GSV;
- Om te streven naar een verbetering moeten de wijzigingen op de tweede verdieping en op de zolder herbekeken worden door een niet-bewoonbaar lokaal (badkamer, opbergruimte, speelkamer) in te richten op de zolder;
- Indien een 5e kamer noodzakelijk is voor het groot gezin, moet de inrichting van kamer 5 op de kelderverdieping overwogen worden op de plaats van het tweede salon. De gevelopeningen zullen verkleind worden voor meer privacy;
- Bovendien beschikt ze over een badkamer op de kelderverdieping;

○ Inzake plaatsing en bouwprofiel:

○ Het bouwprofiel van het huis wordt gewijzigd aan de achtergevel:

- Op de gelijkvloerse verdieping werd in de feitelijke toestand een terras (2,44 meter diep) aangelegd (zonder vergunning) ter hoogte van de voormalige loopbrug (rechtstoestand) om de leefruimtes een buitenruimte te bieden en er werd een trap geplaatst voor een rechtstreekse toegang naar de tuin;
- In de geplande toestand wordt het bestaande terras afgebroken en heropgebouwd, echter met een diepte van 2,21 meter en met een nieuwe trap om af te dalen naar het nieuwe terras op de halve bouwlaag;
- Dit terras wijkt af op artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek inzake directe zichten, de afsluitingsmuren (buurman rechts en buurman links) zijn hellend met 1,89 meter op het hoogste punt en 0,90 meter op het laagste punt (grens van het terras);
- Bovendien werpt dit terras een aanzienlijke schaduw op de kelderverdieping, waar de binnenplaats uitgebreid werd en een aanzienlijke uitgraving van aarde verricht werd om de kelderverdieping meer licht te geven;
- Er moet teruggekeerd worden naar de rechtstoestand met de aanleg van een loopbrug om naar het nieuwe terras te gaan, een terras van 0,90 meter diep op de gelijkvloerse verdieping kan overwogen worden om een gang te creëren die de leefruimtes met de loopbrug verbindt en waardoor in de zomer een zonnewering voor de kelderverdieping gecreëerd kan worden;
- De bestaande schoorsteen werd afgebroken. Dit kan overwogen worden indien er een bewijs is dat de afbraak rechtvaardigt. Het volledige technische systeem wordt herzien en gerenoveerd;
- Het toilet in het bijgebouw op de halve bouwlaag van de gelijkvloerse en eerste verdieping wordt afgebroken om het venster te vergroten dat het trappenhuis verlicht en zo een betere inrichting van de onderliggende keuken mogelijk te maken;
- Deze afbraak kan aanvaard worden aangezien in de huidige toestand de ruimte onder het bijgebouw van 2,18 meter hoogte enkel gebruikt kon worden als opbergruimte;
- Dankzij deze afbraak werd een kwalitatieve inrichting verricht op de gelijkvloerse verdieping;
- Bovendien is dit toilet geen gebrek aangezien er een badkamer + toilet ingericht werd op de kelderverdieping;

○ Inzake aanleg van de omgeving en van het groenscherm:

- De aanvraag stelt voor een uitgegraven terras in de tuin aan te leggen, in het verlengde van de uitgebreide kleine binnenplaats, om de kelderverdieping meer licht en een visuele open ruimte vanaf de tweede woonkamer op de kelderverdieping te bieden:
 - De kleine binnenplaats werd 1,38 meter uitgediept (13,30 m²) en een nieuwe trap van 1,20 meter lang maakt het mogelijk naar een nieuw terras van 11 m² op de halve bouwlaag van de kelderverdieping en van de tuin te gaan;
 - In de feitelijke toestand was de grondinneming van de binnenplaats + trap 5,04 meter diep, wat niet afwijkt op artikel 4 van Titel I van de GSV, aangezien het gaat om dezelfde inrichting als bij de burens;

- In de geplande toestand is de grondinneming van de binnenplaats en het nieuwe terras 7,40 meter diep, hetzij 2,36 meter meer, wat afwijkt op artikel 4 van Titel I van de GSV;
- De voorziene graafwerken op het niveau van de tuin zijn aanzienlijk en impliceren het ondermetselen van de afsluitingsmuren van de naastliggende tuinen om de stabiliteit en de ongeschonden toestand van de muren te bewaren;
- In de verklarende nota deelt de aanvraag ons mee dat de funderingen van de twee afsluitingsmuren uitgediept moeten worden, er zal een lokale ondersteuning aangebracht worden vanaf het perceel dat het voorwerp van de aanvraag uitmaakt, er zal geen enkel werk verricht worden op de naastliggende percelen;
- De inrichting van een bewoonbare ruimte op de kelderverdieping vereist immers een voldoende toevoer van natuurlijk licht en een rechtstreeks uitzicht naar buiten toe, vrij van ieder obstakel over een afstand van minstens 3 meter. De positie van het nieuwe terras maakt het ook mogelijk artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek - directe zichten in acht te nemen;
- De veroorzaakte werken en de gevolgen voor de burens zijn echter niet te verwaarlozen. De omvang van de werken en de grondinneming van het nieuwe terras moeten beperkt worden, waarbij gewaakt wordt over de goede plaatselijke aanleg, en er moeten halfdoorlatende materialen voorgesteld worden voor de binnenplaats en het nieuwe terras;
- Een zogenaamd zieke boom in de tuin zal gerooid worden, deze aanvraag kan toegestaan worden indien ze gepaard gaat van een bewijs dat de ziekte van de boom aantoonbaar is;
- Het terras op de eerste verdieping (18,30 m²) neemt artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek - directe zichten niet in acht, in die zin dat de hoogte van de mandelige afsluitingsmuren 1,67 meter bedraagt op het hoogste punt en 1,31 meter op het laagste punt. Er is een afstand van 1,90 meter nodig ten opzichte van de scheidingsgrenzen. Er kan een groendak overwogen worden op een deel van het terras, waardoor het Burgerlijk Wetboek in acht genomen kan worden en er een landschappelijke meerwaarde geboden kan worden aan de inrichting van de eerste verdieping;
- Inzake mobiliteit, toegankelijkheid en parkeermogelijkheden:
 - Het huis beschikt niet over een garage. De aanvraag stelt echter voor een fietsgarage op de kelderverdieping aan te leggen;
- Inzake beheer van het regenwater en riolering:
 - De aanvullende verklarende nota verduidelijkt dat er geen enkele wijziging doorgevoerd wordt aan de regenpijpen aan de voorgevel, de ene doorkruist het huis nog steeds naar de achtergevel en de andere wordt nog steeds geloosd bij de buurman rechts;
 - Het gaat om een voormalige toestand waardoor zichtbare regenpijpen op de gevel vermeden konden worden;
 - Indien de buurman echter tegen dit systeem is, moet elke eventuele latere wijziging van de regenpijpen aan de voorgevel het voorwerp uitmaken van een andere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning;
 - Het schouwlichaam maakt het mogelijk de dakgoot en de regenpijp van de buurman rechts te behouden na de afbraak van de schoorsteen aan de achtergevel. De nodige herstellingswerken moeten verricht worden om de dakgoot en de regenpijp van de buurman rechts ter plaatse te behouden;
- Wat de andere aspecten van de aanvraag betreft:
 - Er worden ook wijzigingen aangebracht aan de esthetische aard van de gevels van het huis;
 - Aan de voorgevel werden de originele ramen (witgeverfd hout) zonder vergunning vervangen door witte pvc-ramen;
 - Een aanpassing is noodzakelijk aangezien er een wijziging doorgevoerd werd op de gevel die zichtbaar is vanaf de openbare weg;
 - Deze wijziging van materialen kan niet aanvaard worden aangezien het hout van een betere kwaliteit is dan het pvc. Het huis is opgenomen op de Irismonument-inventaris en maakt deel uit van een geheel van 3 huizen met gevels met een grote patrimoniale kwaliteit;
 - De plaatsing van twee dakvensters aan de voorgevel maakt het mogelijk de netto lichtdoorlatende oppervlakte van kamer 4 te verbeteren. Dit blijft een verbetering, hoewel ze onvoldoende is;
 - Bovendien zijn ze niet zichtbaar vanaf de voorgevel, wat de bouwkundige stijl van de gevel in acht neemt;
 - Het dak wordt gerenoveerd en aan de binnenkant geïsoleerd;

- De achtergevel wordt volledig gerenoveerd, aan de buitenkant geïsoleerd en bepleisterd met een lichte bezetting, de witgeverfde houten ramen worden vervangen door antracietkleurige pvc-ramen met nieuwe drempels in blauwe steen, de vensters worden vergroot:
 - Op de kelderverdieping worden de 3 bestaande openingen, met andere woorden een klein gebogen venster, een ander rechthoekig en een openslaande glazen deur, vervangen door 2 schuiframen (7,34 m² netto lichtdoorlatende oppervlakte);
 - Op de gelijkvloerse verdieping maakte een openslaande glazen deur het in de huidige toestand mogelijk de keuken te verlichten en een ander venster met bovenlicht verlichtte de eetkamer;
 - In de geplande toestand worden de vensters vervangen en vergroot, het deel van de keuken wordt verlicht door een venster (2,24 m² netto lichtdoorlatende oppervlakte) en het deel van het werkblad wordt verlicht door 2 gevelopeningen met bovenlicht (6,6 m² netto lichtdoorlatende oppervlakte);
 - Op de eerste verdieping wordt in kamer 1 het venster met vol gebogen bovenlicht omgevormd tot een venster met bovenlicht (2,8 m² netto lichtdoorlatende oppervlakte);
 - Het venster dat het hoofdtrappenhuis verlichtte wordt vergroot (1,20 m² netto lichtdoorlatende oppervlakte) dankzij de afbraak van het bijgebouwde toilet;
 - Deze wijzigingen strekken ertoe artikel 10 van Titel II van de GSV - netto lichtdoorlatende oppervlakte in acht te nemen, ze kunnen toegestaan worden aangezien ze zich aan de achtergevel bevinden (geen impact op de openbare weg) en bijdragen aan de goede plaatselijke aanleg;

Overwegende dat ten aanzien van de motieven van de speciale regelen van openbaarmaking het ontwerp de volgende opmerkingen opwerpt:

- Wat de afwijking betreft op artikel 4 van Titel I van de GSV (diepte van het bouwwerk):
 - De aanvraag wenst de kleine binnenplaats te vergroten en een nieuwe trap te plaatsen om naar het nieuwe half ingegraven terras in de tuin te gaan;
 - In de feitelijke toestand ligt de tuin op dezelfde diepte als de naastliggende tuinen;
 - In de geplande toestand werd het nieuwe terras echter 2,36 meter dieper aangelegd dan dat van de burens en wijkt zo af op artikel 4 van Titel I van de GSV;
 - Deze werken kunnen overwogen worden aangezien een tweede woonkamer ingericht werd op de kelderverdieping, wat een voldoende toevoer van natuurlijk licht en een rechtstreeks uitzicht naar buiten toe, vrij van ieder obstakel over een afstand van minstens 3 meter vereist;
 - Bovendien neemt de positie van het nieuwe terras artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek - directe zichten in acht;

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

- Een analyse leveren die het rooien van de boom rechtvaardigt;
- De analyse van de aanwezigheid van asbest leveren, die de afbraak van de schoorsteen rechtvaardigt;
- De omlijsting van de schoorsteen in het salon op de eerste verdieping behouden;
- De nieuwe afvoer van de ketel op het dak schetsen;
- De diepte van de grondinneming van het nieuwe half ingegraven terras met 1,50 meter verkleinen;
- De diepte van het terras op de gelijkvloerse verdieping beperken tot 0,90 meter;
- De trap tussen de gelijkvloerse verdieping en de tuin tegen de mandelige afsluitingsmuur links (nr. 461) plaatsen;
- Een afstand van 1,90 meter ten opzichte van de scheidingsgrenzen op het terras op de eerste verdieping creëren om artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek in acht te nemen. Een groendak kan overwogen worden op een deel van het terras;
- De badkamer op de eerste verdieping minstens toegankelijk maken voor de bewoners van de verdieping;
- Een opening in kamer 3 voorstellen die ertoe strekt de voorschriften van de GSV in acht te nemen;
- Onder het dak een niet-bewoonbare ruimte inrichten (speelkamer, dressing, opbergruimte);
- Het ontbrekende deel van de dakgoot van de buur herstellen;
- De dakgoot en de regenpijp van de rechterbuur ter plaatse behouden;
- De witte pvc-ramen vervangen door van lijstwerk voorziene houten ramen die de originele bouwkundige kenmerken aan de voorgevel niet wijzigen;

Dat deze wijzigingen voldoen aan de cumulatieve voorwaarden:

- Het voorwerp van de aanvraag niet te wijzigen in die zin dat het programma onveranderd blijft;
- Bijkomstig te zijn wat betreft de verbouwing en de renovatie van de eengezinswoning;

- Te beantwoorden aan een bezwaar dat de ingediende aanvraag opwierp wat betreft de verkleining van de grondinneming van het half ingegraven terras en een inrichting voor te stellen die de goede plaatselijke aanleg beoogt;

Overwegende dat deze wijzigingen van een aard zijn dat artikel 191 §5 van het BWRO van toepassing is en dat de procedure hernomen moet worden in het stadium van - beslissen welk stadium van de procedure;

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 worden aangebracht 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;

Overwegende dat vergunningen afgeleverd worden onder voorbehoud van de burgerrechten van derden,

GUNSTIG advies

- 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, met toekenning van afwijkingen op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, artikel 4 van Titel I en artikel 10 van Titel II en de noodzaak om de aanvraag te wijzigen in toepassing van artikel 126/1 of 191 van het BWRO.