

Séance du 17 avril 2024 / Zitting van 17 april 2024
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Enkel voor advies van de OC :

3) - Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-47.390-2024

Ligging: Generaal Mac Arthurstraat 10

(Wijzigen, verhogen en isoleren van het dak en bouwen van een dakkapel op het achterste helling van het dak om er 2 extra's kamers te creëren)

(De toepassing van bijzonder voorschrift nr.21 van het GBP in verband met het GCHEWS)

- Fin de séance/Einde zitting

Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw

Overlegcommissie

Zitting van 17/04/2024

Onderwerp nr. 03

Dossier 16-47390-2024 - Advies van de Overlegcommissie

Ligging: Generaal Mac Arthurstraat 10

Voorwerp: het dak wijzigen, verhogen en isoleren en een dakkapel bouwen in het achterste dakvlak om twee extra slaapkamers in te richten

ADVIES

IDENTIFICATIE VAN DE AANVRAAG

Gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nr. 16-47390-2024, ingediend op 15/01/2024;

Aangezien de aanvraag zoals ingediend ertoe strekt het dak te wijzigen, te verhogen en te isoleren en een dakkapel te bouwen in het achterste dakvlak om twee extra slaapkamers in te richten op het goed gelegen Generaal Mac Arthurstraat 10;

Overwegende dat het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) de aanvraag situeert in een woongebied;

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:

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:

15/01/2024: indienen van de aanvraag;

03/04/2024: ontvangstbevestiging van een volledig dossier;

17/04/2024: 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 hoofdzakelijk residentieel, gebouwd in gesloten bouworde en ingeplant aan de rooilijn;
- In deze wijk bestaat de Generaal Mac Arthurstraat uit mooie herenhuizen uit het begin van de 20e eeuw die opgenomen zijn in de Irismonument-inventaris;
- De eengezinswoning op nr. 10, waarop de aanvraag betrekking heeft, werd gebouwd in het begin van de 20e eeuw na de toekenning van stedenbouwkundige vergunning nr. 16-8190-1912 voor een geheel van 3 huizen;
- Ze heeft een bouwprofiel GLV (bel-etage) + 1 + mansardedak;
- De huidige toestand komt overeen met de rechtstoestand, behalve het schrijnwerk, dat zwart geschilderd werd, en de inrichting van de zolder voor twee slaapkamers;
- De mandelige huizen, ook eengezinswoningen, hebben dezelfde kenmerken, maar het mandelige huis rechts, nr. 12, bevat een extra verdieping;
- Op het luchtfotooverslag van het terrein van Bruciel lijkt de tuin aanzienlijk verhard te zijn;

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

- De isolatie van het dak langs de buitenkant, met herplaatsing van een bedekking in rode dakpannen, gelijkaardig aan de huidige toestand;
- Het maken van dakvensters van het type Velux;
- De plaatsing van zonnepanelen;
- De bouw van een dakkapel in de achtergevel;
- De herinrichting van de zolder, met mezzanine, om twee extra slaapkamers te creëren;
- De aanpassing van het zwart geschilderde schrijnwerk in zwart hout;

Overwegende dat de ingediende aanvraag de volgende overwegingen opwerpt:

- Inzake het programma:
 - De woning behoudt een programma van eengezinswoning;

- De aanvraag voorziet de ligging van de twee slaapkamers in de feitelijke toestand te verbeteren door een mezzanine voor te stellen waarmee twee kwalitatieve slaapkamers op twee verdiepingen aangeboden kunnen worden, zowel op vlak van lichttoevoer als van de voorgestelde oppervlakte en hoogte;
- Bijgevolg heeft de woning een groter programma van slaapkamers, dat borg staat om te beantwoorden aan de huidige behoeften inzake bewoonbaarheid, en dit alles met verbetering van de energieprestaties;
- Inzake plaatsing en bouwprofiel:
 - De isolatie van het dak leidt tot een kleine verhoging, die onder het hoogste dakprofiel van het mandelige goed rechts blijft;
 - De dakkapel zoals voorgesteld schikt zich naar de voorschriften van artikel 6 van Titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening en aangezien ze in de achtergevel ligt kan ze de evenredige verhoudingen van de gevel niet aantasten;
- Inzake aanleg van de omgeving en van het groenscherm:
 - In de jaren '90 lijkt de tuin verhard te zijn, er moet minstens 50 % doorlatende en beplante oppervlakte gegarandeerd worden door een landschappelijke aanleg voor te stellen, overeenkomstig artikel 12 van Titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

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):
 - Het schilderen van het schrijnwerk in het zwart is niet samenhangend met de typologie van het gebouw en van de omliggende gebouwen;
 - Het mandelige huis links heeft een donkerblauwe kleur, die beter gepast is;
 - Er moet een kleur hersteld worden overeenkomstig de typologie, met uitsluiting van zwart of schakeringen van grijs;

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

- Een kleur van het schrijnwerk aan de voorgevel voorstellen die samenhangt met de typologie en afzien van zwart of schakeringen van grijs;

Dat deze wijziging voldoet 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 de kleur van het schrijnwerk;
- Te beantwoorden aan een bezwaar dat de ingediende aanvraag opwierp, in die zin dat de patrimoniale typologie bewaard moet worden;

Overwegende dat deze wijziging van een aard is dat artikel 126/1 §5 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 wijziging 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 wijziging aan de aanvraag aangebracht wordt en, in voorkomend geval, voor artikel 191 de datum van het advies van het college en/of dat van de gemachtigde ambtenaar dat de wijziging oplegt;
- De formulieren overeenkomstig te wijzigen;
- Het EPB-voorstel te wijzigen indien de wijzigingen betrekking hebben op de verliesoppervlakken;

Overwegende dat de uitvoering van de vergunning aan de volgende voorwaarde onderworpen moet worden:

- Een tuin herstellen met minstens 50 % volle grond en landschappelijke aanleg;

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.