

BRUSSELE HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Gemeente SINT-PIETERS-WOLUWE

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

De Overlegcommissie,

Vergadering van donderdag 27 juni 2024 onder het voorzitterschap van Mijnheer Alexandre PIRSON, Schepen voor Stedenbouw.

Waren aanwezig :

- de leden of plaatsvervangende leden aangeduid door :
 - het College van Burgemeester en Schepenen : /
 - de Brusselse Gewestregering voor :
 - URBAN BRUSSELS – Directie van de Stedenbouw : Mevrouw Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS - Directie Cultureel Erfgoed : /
 - LEEFMILIEU BRUSSEL - Brussels Instituut voor Milieubeheer : Mijnheer Bernard DUBOIS
- Mijnheer Nicolas GDALEWITCH, architect en secretaris van de Overlegcommissie
- Mevrouw Maïté VAN LIERDE, architect

Gelet op het Brussels Wetboek van de ruimtelijke ordening goedgekeurd bij besluit van 9 april 2004 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ;

Gelet op het Besluit van 29 juni 1992 van de Executieve van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de Overlegcommissies ;

Gelet op het Besluit van 10 juli 1997 van de Brusselse Gewestregering tot wijziging van het Besluit van de Brusselse Gewestregering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu ;

Gelet op de aanvraag uitgaande van het College van Burgemeester et Schepenen die het advies van de Overlegcommissie vraagt in toepassing van artikel 9 van voorvermeld Wetboek ;

Gelet op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning

- ingediend door : Mijnheer Fergus DE BURLET en Mevrouw Magdalena DE BURLET
- op het eigendom gelegen : Waterraafaan 24
- die ertoe strekt de volgende werken uit te voeren : renoveren en uitbreiden van de eengezinswoning

Gelet op het proces-verbaal van sluiting van onderzoek opgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen overeenkomstig artikel 150 van voornoemd Wetboek, waaruit blijkt dat 3 bezwaren of opmerkingen werden ingediend ;

Gehoord, na opening van de zitting voor de personen die geen deel uitmaken van de Commissie :

- de aanvrager : /
- van ambtwege, de volgende personen of organismen :
 - Mijnheer Toon SALDIEN, architecte en Mevrouw Sine HANNES
- de volgende personen en organismen die het gevraagd hebben :
 - Mevrouw Véronique BLONDEL

BESLUIT, in besloten zitting:

Artikel 1.: De overlegcommissie brengt het volgende advies uit:

Gelet op het ongunstige advies van de Overlegcommissie van 19/10/2023 betreffende de renovatie en uitbreiding van een eengezinswoning;

Overwegende:

- dat de aanvraag de renovatie en uitbreiding van een eengezinswoning beoogt;
- dat het onroerend goed gelegen is in een woongebied met overwegend residentieel karakter volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 03/05/2001 en meermaals gewijzigd;
- dat het volgende artikel van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) wordt toegepast:
 - B.1.5.2: wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken;

Gelet op de bouwvergunning nr. 372 (DB372/1959), goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 28/08/1959 die de rechtstoestand van dit eigendom vormt;

Overwegende:

- dat het project betrekking heeft op:
 - de verhoging van het dak van het huis;
 - de verhoging van de achtergevel;
 - de verhoging van de zijmuren en van de borstweringen van het terras op de eerste verdieping aan de kant van de achtergevel;
 - de herinrichting van het interieur van het huis;
 - wijzigingen van de gevelopeningen;
 - de isolatie via de buitenkant van het huis;
 - het kappen van twee bomen;
- dat de nok van het dak 8,32 m is in de bestaande toestand en 9,54 m in de geplande toestand; dat de verhoging dus 1,22 m bedraagt;
- dat de nokhoogtes van naburige huizen als volgt zijn:
 - Waterraafaan 15 (gelegen aan de overkant van het project): 10,80 m;
 - Waterraafaan 17 (gelegen aan de overkant van het project): huis gebouwd op een talud : begane grond + hellend dak;
 - Waterraafaan 20 (gelegen 2 huizen verder): Begane grond + 1ste verdieping + dak;
 - Waterraafaan 22 (naburig huis aan de linkerkant): 8,40 m;
 - Zeemeeuwenlaan 2 (naburig huis aan de rechterkant): 7,11 m;
 - Zeemeeuwenlaan 4 (gelegen 2 huizen verder): 10,30 m;
- dat de huizen aan weerszijden van het project (Waterraafaan 22 en Zeemeeuwenlaan 2) bijzonder laag zijn in vergelijking met de gemiddelde hoogte van naburige constructies;
- dat de hoogte van andere naburige constructies meer dan 9,00 m bedraagt;
- dat de hoogte van 9,54 m niet opvalt in de wijk;
- dat het zadeldak behouden blijft;
- dat het project in de wijk, die wordt gekenmerkt door zadeldaken, past;
- dat er een dakkapel gepland is voor de achtergevel; dat deze aan de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) voldoet;
- dat de verdieping onder het dak ingericht is in een master kamer (21,80 m² slaapkamer + 10,80 m² dressing + 11,20 m² badkamer) in de geplande toestand;
- dat het aantal slaapkamers in de rechtstoestand en in de geplande toestand hetzelfde blijft, namelijk 4 slaapkamers;

- dat de herinrichting van de 1^{ste} verdieping en de verhoging van het dak het mogelijk maken om ruimere en comfortabelere kamers aan te bieden in de geplande toestand;
- dat het project ook inhoudt dat het interieur van het huis op de begane grond opnieuw wordt ingericht;
- dat de trap die zich in de huidige toestand in het midden van het huis bevindt, in de geplande toestand is verplaatst naar de hoek tussen de voorgevel en de linker zijgevel;
- dat de wijzigingen aan de binneninrichting zijn herzien om te voldoen aan de huidige normen;
- dat het project wijzigingen van de gevelopeningen omvat;
- dat deze veranderingen verband houden met interieurverbouwingen;
- dat er een vensteroverstek voorzien is aan de voorgevel boven de garagedeur;
- dat de luifel boven de ingangdeur aan de linker zijgevel wordt gewijzigd;
- dat het project betrekking heeft op de uitwendige isolatie van de 4 gevels van het huis;
- dat de Waterraafaan 5,00m is uitgelijnd;
- dat het huis een achteruitbouwstrook heeft van 5,50m;
- dat de isolatie van de voorgevel zich niet bevindt op de zone van 5m non-aedificandi van 5,00 m en voldoet aan artikel 3 van titel I van de GSV;
- dat het bekledingsmateriaal witte bepleistering is in geplande toestand;
- dat deze keuze in de wijk niet past, die wordt gekenmerkt door witgeschilderde bakstenen huizen;
- dat er daarom witte bakstenen gevelstrippen moeten voorzien worden, vergelijkbaar met de bestaande;
- dat de uitwendige isolatie van het platte dak (terras) op de eerste verdieping aan de achtergevel een verhoging van de zijmuren en de borstwering van het terras met 0,17 m met zich meebrengt;
- dat de achtergevel met 0,12 m wordt verhoogd; dat hierdoor de ramen op de 1^{ste} verdieping in de achtergevel hoger worden, wat de toegang tot het terras verbetert;
- dat de werkzaamheden het comfort, de woonbaarheid en de energieprestaties van het pand verbeteren;
- dat de aanvraag betrekking heeft op het kappen van twee bomen;
- dat de architect tijdens de zitting verduidelijkt dat het om 3 bomen gaat en niet om 2;
- dat ze zich bevinden achteraan het perceel;
- dat er geen informatie wordt gegeven over deze bomen;
- dat de enige geldige redenen voor het kappen van bomen veiligheidsredenen of een slechte gezondheid zijn;
- dat een fyto-sanitair verslag voor de te kappen bomen moet worden ingediend, zodat een beslissing over dit verzoek kan worden genomen;
- dat het project de installatie van regenwaterputten omvat, inclusief een infiltratieput;
- dat de overloop moet worden losgekoppeld van het rioleringsnet en moet worden geïnfiltreerd op het perceel;
- dat het project de mogelijkheid moet bieden om de regenwaterafvoeren los te koppelen van het rioleringsnet voor het hele gebouw;
- dat het perceel in een zone van hoogbiologische waarde en in de bufferzone van een Natura 2000-gebied ligt;
- dat het project een inheems beplantingsplan bevat;
- dat het besluit houdende aanwijzing van het Natura 2000-gebied moet worden bestudeerd en beplantingen moeten worden voorgesteld die overeenkomen met de beplantingen in dit gebied;
- dat op het perceel bijna 45 beschermde diersoorten leven;
- dat het raadzaam is om vóór de uitvoering van de werken na te gaan of er zich nesten in het gebouw bevinden en zo ja, een afwijking aan te vragen bij Leefmilieu Brussel (Natuurordonnantie);
- dat het project de mogelijkheid moet bieden om schuilplaatsen in de nieuwe gebouwschil te integreren (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_NL.pdf);

Gelet op het openbaar onderzoek dat van 3/06/2024 tot 17/06/2024 plaatsvond;

Gelet op de drie klachten die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend:

- dat het dak in de geplande toestand te hoog is;
- dat het project een precedent zou zijn in de wijk;

- dat in de aanvraag sprake is van het kappen van twee bomen; dat het in feite gaat om een groep van 3 bomen; dat het kappen van deze 3 bomen gewenst is door de bureu;
- dat de verhoging van het dak de uitzichten verandert;
- dat de aanwezigheid van een dakraam opdringerige uitzichten genereert;
- dat de verhoging van het dak een deel van de zonnestralen ontnemt in de omliggende tuinen;
- dat het terras is gewijzigd en dat er daarom een privacyscherm moet worden geplaatst;

Overwegende:

- dat de voorgestelde hoogte niet opvalt in de wijk;
- dat een aantal huizen in de directe omgeving een vergelijkbare of grotere hoogte hebben;
- dat het gemeentebestuur niet over voldoende informatie beschikt om het kappen van de bomen toe te staan; dat een fytosanitair verslag moet worden ingediend;
- dat de wijziging van de uitzichten als beperkt wordt beschouwd;
- dat voor een dakraam geen stedenbouwkundige vergunning nodig is;
- dat deze impact als beperkt wordt beschouwd;
- dat de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot rechte uitzichten worden nageleefd;

EENPARIG GUNSTIG ADVIES in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de dienst stedenbouw op voorwaarde dat :

- witte steenstrips worden voorzien als gevelmateriaal ;
- een fytosanitair rapport wordt ingediend voor de te kappen bomen ;
- alle regenwaterafvoeren worden afgekoppeld van het rioleringsnetwerk en dat de overloop van de regenwaterputten op het perceel infiltreert ;
- een nauwkeurig plan van de open ruimten wordt ingediend met aanduiding van de te behouden en nieuwe planten in continuïteit met de soorten die zijn opgenomen in het besluit van de natura 2000-zone;
- de aanwezigheid van nesten wordt gecontroleerd vóór de werken en indien nodig een afwijking wordt aangevraagd aan bij Leefmilieu Brussel ;
- schuilplaatsen voor avifauna in de nieuwe bouwschil worden geïntegreerd.

De leden,



Commissie,

De Voorzitter,

