

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Gemeente SINT-PIETERS-WOLUWE

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

De Overlegcommissie,

Vergadering van donderdag 3 oktober 2024 onder het voorzitterschap van Mijnheer Damien DE KEYSER, gemeenteraadslid.

Waren aanwezig :

- de leden of plaatsvervangende leden aangeduid door :
 - het College van Burgemeester en Schepenen :
 - Mijnheer Alexandre PIRSON, Schepen voor Stedenbouw
 - de Brusselse Gewestregering voor :
 - URBAN BRUSSELS – Directie van de Stedenbouw : Mevrouw Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS - Directie Cultureel Erfgoed : Mevrouw Coralie SMETS
 - LEEFMILIEU BRUSSEL - Brussels Instituut voor Milieubeheer : Mijnheer Bernard DUBOIS
- Mevrouw Muriel CHAMPENOIS, 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 : Mevrouw Isaline BROES en Mijnheer Maarten TER BOGT
- op het eigendom gelegen : Zeemeeuwenlaan 9
- die ertoe strekt de volgende werken uit te voeren : uitbreiden en verbouwen van het gelijkvloers van een 3 gevels 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 geen bezwaar of opmerking werd 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 Joost DE MEUTER, architect
- de volgende personen en organismen die het gevraagd hebben : /

BESLUIT, in besloten zitting:

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

Overwegende :

- dat het project betrekking heeft op het uitbreiden en het verbouwen van de begane grond van een eengezinswoning met 3 gevels ;
- dat het onroerend goed gelegen is in een woongebied met residentieel karakter volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (G.B.P.), goedgekeurd bij besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 03/05/2001 en meermaals gewijzigd ;
- dat het bestaande gebouw gedeeltelijk binnen de 60 m bufferzone van een Natura 2000-gebied ligt ; dat de geplande uitbreiding aan de achterzijde niet binnen deze zone ligt ;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunningen DB148/1960 en DB43/2015, goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op respectievelijk 02/04/1960 en 18/02/2015, en die de bekende rechtstoestand van dit onroerend goed vormen ;

- dat het project betrekking heeft op :
 - de uitbreiding van de begane grond aan de achtergevel ;
 - het verhogen van de mandelige muur aan de achtergevel ;
 - de binnenherinrichting van de begane grond ;
- dat de aanvraag afwijkt van de volgende artikels van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (G.S.V.) :
 - Titel I, hoofdstuk 2, artikel 6: dak (hoogte) ;
- dat de afwijking aanvaardbaar is :
 - de hoogte van de uitbreiding is 3,46 m hoog ;
 - de binnenhoogte van het plafond in de uitbreiding is 2,69 m ;
 - dit is iets lager dan de bestaande woonkamers waarvan de plafondhoogte 3,00 m bedraagt ;
 - de natuurlijke lichtinval wordt geoptimaliseerd door de nieuwe grote beglaasde opening aan de achtergevel ;
 - de uitbreiding is 1,13 m dieper dan het aangrenzende gebouw en is in de diepte uitgelijnd met de bestaande mandelige muur ;
 - in de geplande toestand wordt de mandelige muur verhoogd met 1,34 m ;
 - de afwijking is miniem en doet geen afbreuk aan de goede plaatselijke aanleg ;
- dat de herinrichting van de begane grond het mogelijk zal maken een bijkeuken te creëren en de keuken en woonkamer te vergroten ; dat dit de bewoonbaarheid van de begane grond zal verbeteren ;
- dat het een huis met 4 slaapkamers is ;
- dat de diepte van de uitbreiding 2,83 m is ;
- dat de diepte van de tuin in de geplande toestand meer dan 16,00 m is ;
- dat het project inhoudt dat het regenwater van de uitbreiding wordt afgekoppeld en via een wadi in de tuin wordt geïnfiltreerd ;
- dat de toegangsdeur, garagedeur en kozijnen van zwart aluminium zijn in de bestaande en de geplande toestand ;
- dat de kroonlijsten van hout zijn in de huidige en de geplande toestand ;
- dat de inrichtingen in de achteruitbouwstrook en de zijdelingse zone een rechtstoestand vormen in overeenstemming met stedenbouwkundige vergunning DB43/2015 ;
- dat de uitbreiding aan de achtergevel de stedenbouwkundige kenmerken van de wijk niet aantast ;
- dat het perceel gedeeltelijk in de Natura 2000-bufferzone ligt ;
- dat het platte dak van de uitbreiding op het zuidwesten is gericht ; dat de extensieve beplanting niet bestand is tegen periodes van hitte en droogte; dat er een substraat van minstens 15 cm dikte moet worden voorzien en dat het geplande type beplanting moet worden aangeduid ;

Gelet op het openbaar onderzoek dat van 04/11/2024 tot 19/11/2024 plaatsvond ;

Gelet op de afwezigheid van klacht ;

EENPARIG GUNSTIG ADVIES , in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van de stedenbouwkundige administratie, onder de volgende voorwaarden :

- een substraat van minimum 15 cm dikte gebruiken voor het plat dak van de uitbreiding en het type van de beplantingen aanduiden ;

De afwijking op artikel 6, hoofdstuk 2, van titel I van het het Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (G.S.V.) betreffende het dak wordt om bovenstaande redenen aanvaard.

De leden,



Commissie,

De Voorzitter,

