

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
- 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 Bart VAN NUFFEL
- op het eigendom gelegen : Pater Damiaanlaan 66
- die ertoe strekt de volgende werken uit te voeren : bouwen van een zwembad in gebied voor koeren en tuinen

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 : /
- de volgende personen en organismen die het gevraagd hebben : /

BESLUIT, in besloten zitting:

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

Overwegende :

- dat de aanvraag betrekking heeft op de regularisatie van het volume van de begane grond op de achtergevel en de bouw van een open lucht zwembad in de zone voor koeren en tuinen ;
- 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 de Pater Damiaanlaan 5 m is uitgelijnd ;
- dat het gebouw in 1937 gebouwd werd en dat het ingeschreven is in de wettelijke inventaris van monumenten en groepen van gebouwen erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;
 - het goed is van artistiek, esthetisch, historisch en stedenbouwkundig belang ;
 - Dit is een modernistisch huis met drie verdiepingen en een plat dak, getekend "L(éonard). HOMEZ/ARCH 1938" ;
- dat het volgende artikel van het Gewestelijk Bestemmingsplan (G.B.P.) wordt toegepast :
 - B.1.5.2: wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken van de constructies: een zwembad gelegen < 3 m van de mandelige grenzen ;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunningen nr. 257 en 295 (DB257/1937 en DB295/2001), goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op respectievelijk 7/07/1937 en 17/12/2001, en die de bekende rechtstoestand van dit onroerend goed vormen ;

Overwegende :

- dat de regularisatie betrekking heeft op :
 - de geometrie en het gebruik van het keldervolume aan de achtergevel ;
 - de geometrie van het terras van de begane grond aan de achtergevel ;
 - de locatie van de trap naar de tuin vanaf het terras op de begane grond ;
- dat het project betrekking heeft op :
 - de bouw van een open lucht zwembad in de zone voor koeren en tuinen ;
- dat de aanvraag afwijkt van het volgende artikel van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (G.S.V.) :
 - Titel I, hoofdstuk 2, artikel 4: bouwdiepte van de te regulariseren uitbreiding in de kelderruimte aan de achtergevel ;
- dat de afwijking aanvaardbaar is :
 - de uitbreiding overschrijdt de diepste buur (nr. 68) met 0,70 m en de ondiepste buur (nr. 64) met 5,70 m ;
 - dit is een half ingegraven structuur van 1,88 m hoog ten opzichte van het natuurlijke niveau van de tuin ;
 - de twee bestaande mandelige muren zijn hoger en dieper dan dit volume ;
 - het volume heeft geen nadelige invloed op burens wat betreft uitzicht en zonlicht ;
- dat de aanvraag afwijkt van het volgende artikel van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (G.S.V.) :
 - Titel II, hoofdstuk 2, artikel 4: plafondhoogte van de feestzaal in de kelder verdieping aan de achtergevel ;
- dat de afwijking niet aanvaardbaar is :
 - dat in de rechtstoestand deze ruimte op de plannen wordt weergegeven als een "kelderuitbreiding - tuinhuisje" en heeft een plafondhoogte van 2,26 m ;
 - dat in de bestaande toestand het een "feestzaal" is met een plafondhoogte van 2,13 m; dat een feestzaal in een woning beschouwd wordt als een bewoonbare ruimte; dat de minimale plafondhoogte voor een bewoonbare ruimte 2,50 m ;
 - dat de afwijking omvangrijk is ;

- dat in de toelichtingsnota staat dat de technische installaties van het zwembad in deze ruimte zullen worden geïnstalleerd ;
- dat dit moet worden gespecificeerd op de plannen en dat de ruimte moet worden hernoemd tot bijvoorbeeld "technische ruimte", "opslagruimte", "kelderuitbreiding" ;
- dat het over een ééngezinswoning met 2 gevels gaat ;
- dat volgens de orthophotos de luchtfoto van 2009 reeds de geometrie van het terras en de locatie van de buitentrap aan de achtergevel toont, zoals ze nu bestaan ;
- dat deze elementen in overeenstemming zijn met de goede plaatselijke aanleg; dat ze voldoen aan het Burgerlijk Wetboek ;
- dat hun regularisatie mag worden toegekend ;
- dat een openluchtzwembad in de zone voor koeren en tuinen gepland is in de geplande toestand ;
- dat het 8,00 m x 3,00 m meet en zich op 1,93 m van de achtergevel van de kelderverdieping bevindt ;
- dat het in het bestaande reliëf van het terrein past ;
- dat er tussen de achtergevel van de kelderverdieping en het zwembad een tegelterras gepland is ;
- dat een buitentrap met 4 treden gepland is aan de linkerkant van het zwembad ;
- dat de minimumafstand die in acht moet worden genomen ten opzichte van de mandelige grenzen 3,00 m bedraagt in Sint-Pieters-Woluwe ;
- dat het zwembad op slechts 2,36 m van de linker mandelige grens (nr. 64) ligt ;
- dat het zich echter op meer dan 10 m van de achtergevel van buur van nr. 64 bevindt ;
- dat de overlast beperkt zal zijn ;
- dat er een warmtepomp gepland is achteraan in de tuin; dat deze op 2,00 m van de mandelige grenzen staat ;
- dat er een akoestische en esthetische omkasting rond de warmtepomp moet worden voorzien om de overlast tot een minimum te beperken ;
- dat het project de hoeveelheid waterdichting op het perceel vergroot; dat er waterdoorlatende bekledingen moeten worden voorgesteld voor de terrassen en rond het zwembad in de zone voor koeren en tuinen ;
- dat het goed een plat dak heeft dat omgevormd zou kunnen worden tot een groendak om het verlies van vegetatie in de tuin te compenseren ;
- dat het ook wenselijk zou zijn om het waterbeheer op het perceel te verbeteren ; dat regenwateropvang in een regenput met hergebruik voor huishoudelijke doeleinden (wc, onderhoud) en infiltratie van de overloop op het perceel het ook mogelijk zou maken om het verlies aan doorlaatbaarheid te compenseren ;

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

Gelet op de afwezigheid van klachten ;

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

- specificeer op de plannen dat de technieken van het zwembad geïnstalleerd zullen worden in de kelderruimte, zoals aangeduid in de beschrijvende nota, aan de achterkant van het gebouw en hernoem deze ruimte als bijvoorbeeld "technische ruimte", "opslagruimte" of "kelderuitbreiding" ;
- zorg voor een akoestische en esthetische omhulling voor de warmtepomp en teken deze op de plannen ;
- gebruik waar mogelijk waterdoorlatende materialen voor de terrassen en de randsteen in de zone van koeren en tuinen ;
- stel een verbetering van het regenwaterbeheer op het perceel voor ;
- bestudeer de mogelijkheid om een groendak te plannen op het plat dak van het gebouw ;

De afwijking op artikel 4, hoofdstuk 2, van titel I van het het Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (G.S.V.) betreffende de diepte wordt om bovenstaande redenen aanvaard.

De afwijking op artikel 4, hoofdstuk 2, van titel II van het het Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (G.S.V.) betreffende de hoogte onder het plafond wordt om bovenstaande redenen niet aanvaard.

De leden,

A collection of handwritten signatures in black and blue ink, representing the members of the committee. The signatures are stylized and vary in size and orientation.

Commissie,

De Voorzitter,

A handwritten signature in black ink, representing the chairperson of the committee. The signature is written in a cursive style.