

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Gemeente SINT-PIETERS-WOLUWE

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

De Overlegcommissie,

Vergadering van donderdag 20 februari 2025 onder het voorzitterschap van de Heer Damien DE KEYSER, Schepen van Leefmilieu.

Waren aanwezig :

- de leden of plaatsvervangende leden aangeduid door :
 - het College van Burgemeester en Schepenen :
 - de Heer Georges DALLEMAGNE, Schepen voor Stedenbouw
 - de Heer Philippe van CRANEM, Schepen
 - de Brusselse Gewestregering voor :
 - Urban Brussels - Directie van de Stedenbouw : Mevrouw Noémie HENRION
 - Directie van de Monumenten en Landschappen – Directie Cultureel Erfgoed : /
 - Leefmilieu Brussel - Brussels Instituut voor Milieubeheer : de Heer Bernard DUBOIS
- Mevrouw Muriel CHAMPENOIS, architect
- Mijnheer Nicolas GDALEWITCH, architect-secretaris van de Overlegcommissie
- Mevrouw Adeline RUSSEL, 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 Daniel LANGER en Mevrouw Valérie HOX
- op het eigendom gelegen : Ter Kamerenstraat 305
- die ertoe strekt de volgende werken uit te voeren : renovatie en verbouwing van een ééngezinswoning

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 :
 - Mevrouw Marika MIELEC, architect

BESLUIT, in besloten zitting:

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

Overwegende :

- dat de aanvraag betrekking heeft op de renovatie en verbouwing van de eengezinswoning ;
- dat het onroerend goed gelegen is in een woongebied 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 goed opgenomen is in de inventaris van het erfgoed ;
- dat de aanvraag beoogt :
 - om een dubbele hoogte te creëren boven de keuken door de vloer tussen de keuken en de bestaande badkamer op de 1^{ste} verdieping te verwijderen ;
 - om de scheidingsmuur tussen de bestaande keuken en de bijkeuken te slopen om een grote leefruimte met uitzicht op de tuin te creëren ;
 - om de achtergevel te wijzigen door het creëren van een grote gevelopening op het achterste deel van de begane grond en een nieuwe gevelopening op het achterste deel van de 1^{ste} verdieping op het niveau van de dubbele hoogte boven het keukengedeelte ;
 - om de achtergevel te isoleren ;
- dat het werk de leefruimte in de keuken zal vergroten en de relatie tussen deze ruimte en de rest van het huis zal verbeteren ;
- dat de wijzigingen aan de gevelopeningen in de achtergevel de hoeveelheid natuurlijk licht in de leefruimtes en de relatie tussen de leefruimtes en de tuin zullen verbeteren ;
- dat het nieuwe achterste raamwerk van grijs aluminium zal zijn ;
- dat de nieuwe dubbelhoge leefruimte een gezellige, ruime plek zal creëren met met ruime visuele uitkijkpunten;
- dat de voorgevel niet zal worden gewijzigd ;
- dat het project in het behoud, indien mogelijk, van de bestaande regenwatertank voorziet ;
- dat er steunmaatregelen kunnen worden bekomen bij Homegrade ; dat er anders een nieuwe regenwatertank moet worden geïnstalleerd ; dat de overloop moet worden losgekoppeld van het rioleringsnet en moet worden geïnfiltreerd op het perceel ;
- dat het perceel zwaar waterdicht is ; dat voor het terras een waterdoorlatende bekleding moet worden voorgesteld ;
- dat de EPDM-dakbedekking op de platte daken van de zuidelijk georiënteerde bijgebouwen waarschijnlijk een hitte-eilandeffect zal genereren ; dat het de voorkeur verdient om ze te beplanten of, als de stabiliteit onvoldoende is, een afwerking met een hoog albedogehalte voor te stellen ;
- dat de werkzaamheden het comfort, de bewoonbaarheid en de energieprestaties van de woning verbeteren ;

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

- de regenwatertank te herstellen;
- indien er geen bestaande regenwatertank is een nieuwe regenwater aanleggen , de overloop af te koppelen van het rioleringsnet en het op het perceel te laten infiltreren ;
- een waterdoorlatende bekleding voorstellen voor het terras ;
- vegetatie op platte daken aan te planten of voor een afwerking met een hoog albedogehalte te zorgen.

De leden,



De Commissie,



De Voorzitter,

