

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Gemeente SINT-PIETERS-WOLUWE

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

De Overlegcommissie,

Vergadering van donderdag 19/10/2023 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 :
 - Mevrouw Caroline LHOIR, Schepen voor LeefMilieu
 - de Brusselse Gewestregering voor :
 - URBAN BRUSSELS – Directie van de Stedenbouw :
Mevrouw Noémie HENRION en Mijnheer Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - 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 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 een 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 12 bezwaren of opmerkingen werden ingediend ;

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

- de aanvrager : Mijnheer Fergus DE BURLET en Mevrouw Magdalena DE BURLET
- van ambtwege, de volgende personen of organismen :
 - Mijnheer Toon SALDIEN, architect, Mevrouw Sine HANES en Mijnheer Jonathan COMMANS
- de volgende personen en organismen die het gevraagd hebben :
 - Mijnheer Owen JONES
 - Meester Kyann GOOSSENS
 - Mevrouw Véronique BLONDEL

BESLUIT, in besloten zitting:

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

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 wijziging van de typologie van het huis ;
 - de herinrichting van het interieur van het huis ;
 - wijzigingen van de gevelopeningen ;
 - isolatie via de buitenkant van het huis ;
 - het kappen van twee bomen ;
- dat de aanvraag afwijkt van het volgende artikel van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV):
 - titel I, hoofdstuk 2, artikel 5: Hoogte van de voorgevel ;
- dat deze afwijking niet aanvaardbaar is :
 - de meeste huizen in de Waterraafaan hebben de volgende indeling: een kelderverdieping met toegang tot een garage, een begane grond en een eerste verdieping onder een zadeldak ;
 - in de huidige situatie is de hoogte van de voorgevel 5,22m ;
 - de hoogte van de voorgevel van het naburige huis (nr. 22) is 4,25m aan de rechterkant (kant die grenst aan nr. 24 waarop de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft) ;
 - de hoogte van de voorgevel van het andere naburige huis (Zeemeeuwenlaan nr. 2) is 3,25m ;
 - het huis nr. 24 heeft daarom een aanzienlijk hogere gevelhoogte dan de twee naburige huizen in de huidige situatie ;
 - in de huidige situatie heeft het één van de hoogste gevels in de Waterraafaan ;
 - in de geplande situatie is de hoogte van de voorgevel 6,84m op de uitlijning en 9,27m op de afstand van 1,50m vanaf de uitlijning ;
 - de hoogte van de gevel van het project is daarom 2 tot bijna 3 keer groter dan die van de twee naburige huizen ;
 - het heeft een gevelhoogte die aanzienlijk hoger is dan alle andere huizen in de Waterraafaan ;
 - de nieuwe volumetrie past niet in de bebouwde omgeving ;
- dat het project een wijziging van de typologie van het huis inhoudt ;
- dat, in de geplande situatie, het huis een kelderverdieping, een begane grond en twee verdiepingen heeft ;
- dat de tweede verdieping in de geplande situatie 1,50m terugspringt ten opzichte van de voorgevel en 3,45m ten opzichte van de achtergevel ;
- dat het een plat dak heeft ;
- dat alle huizen aan de Waterraafaan hellende daken met donkergrijze dakpannen hebben, waardoor een harmonieus geheel bestaat ;
- dat de typologie van plat dak niet past in de wijk ;
- dat het project betrekking heeft op de binnen herinrichting van het huis ;

- dat de trap die zich in de huidige situatie in het midden van het huis bevindt, in de geplande situatie is verplaatst naar de hoek tussen de voorgevel en de linker zijgevel ;
- dat de inrichting van de begane grond en 1^{ste} verdieping wordt herzien om te voldoen aan de huidige normen ;
- dat de tweede verdieping is omgebouwd tot een master suite in de geplande situatie ;
- dat het een huis met 4 slaapkamers is in de juridische en feitelijke situatie ;
- dat het een huis met 4 slaapkamers is in de geplande situatie ;
- 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 deze wijzigingen hedendaags zijn en niet passen in de typologie van de wijk ;
- dat het project betrekking heeft op de uitwendige isolatie van het huis ;
- dat de Waterraafaan 5m is uitgelijnd ;
- dat het huis een achteruitbouwstrook heeft van 5,50m ;
- dat de isolatie van de voorgevel zich niet bevindt in de non-aedificandi zone van 5m ;
- dat de uitwendige isolatie van het gebouw bijgevolg niet afwijkt van artikel 3 van de GSV (inplanting) ;
- dat het project het isoleren van de 4 gevels omvat ;
- dat het gevelmateriaal een wit geschilderde baksteen is in de geplande situatie ;
- dat de wijk wordt gekenmerkt door witgeschilderde bakstenen huizen en dat dit dus past in de wijk ;
- dat het project betrekking heeft op het kappen van twee bomen ;
- dat ze zich bevinden achteraan het perceel ;
- dat er geen informatie wordt gegeven over deze bomen ;
- dat in conclusie :
 - het project de bewoonbaarheid, het comfort en de energieprestaties van het pand verbetert ;
 - het project te omvangrijk is in termen van volumeveranderingen ;
 - de hoogte van de voorgevel, het platte dak en de wijzigingen aan de gevelopeningen niet passen in de bebouwde omgeving van de Waterraafaan ;
 - het project een ongewenst precedent zou vormen in de wijk ;
- dat het perceel in een ecologische verbindingzone en in de bufferzone van een Natura 2000-gebied ligt ;
- dat het project een kans moet zijn om de gebouwde omgeving te betrekken bij het verbeteren van de biodiversiteit ;
- dat het gebruik van de CBS+ tool gevraagd is voor dit soort projecten ;
- dat alle platte daken beplant kunnen worden met vegetatie, ook onder de zonnepanelen ;
- dat het nieuwe volume betekent dat de regenpijpen moeten worden aangepast, waardoor het regenwaterbeheer moet worden verbeterd ;
- dat van de gelegenheid gebruik moet worden gemaakt om regenwater van de riolering af te koppelen en op het perceel te infiltreren ;
- dat de uitbreiding de mogelijkheid biedt om schuilplaatsen voor vogels in te bouwen
(https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_NL.pdf) ;

Gelet op het openbaar onderzoek dat van 25/09/2023 tot 09/10/2023 plaatsvond ;

Gelet op de negen klachten die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend met betrekking tot :

- de hoogte van het gebouw ;
- de niet-naleving van de architecturale karakter van de straat ;
- het vormen van een ongewenst precedent ;
- het verlies van privacy voor naburige huizen en tuinen ;
- de wijziging van het perspectief in de Waterraafaan ;
- het gebrek aan informatie over externe eenheden in het geothermische systeem ;

- het ontbreken van bijlage I op Openpermit ;
- het ontbreken van een passende effectenbeoordeling ;
- de toekenning van afwijkingen ;
- de niet-naleving van de goede plaatselijke ordening ;

Overwegende dat :

- de afwijking betreffende de hoogte van de voorgevel wordt geweigerd ;
- het project niet past in de bebouwde omgeving ;
- het project geweigerd wordt omdat het een ongewenst precedent zou vormen en het karakter van de wijk zou veranderen ;
- het project een opdringerig inkijk zou genereren op naburige huizen en tuinen, met name vanuit het terras op de 2^{de} verdieping ;
- het perspectief zou worden verstoord door de daaruit voortvloeiende toename van het volume en het voorgestelde platte dak, in tegenstelling tot de huidige situatie die wordt gekenmerkt door lage volumes en huizen met hellende daken en donkergrijze tinten ;
- alle externe eenheden van het geothermische systeem moeten worden aangegeven op de plannen ;
- het aan de architect is om ervoor te zorgen dat alle documenten worden geüpload naar het Openpermit platform. Bijlage I kon tijdens het openbare onderzoek wel worden geraadpleegd aan het loket van de dienst Stedenbouw ;
- deze studie niet verplicht is voor dit project ;
- de afwijking wordt om bovenstaande redenen geweigerd ;
- het project niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke aanleg ;

Gelet op de drie gunstige brieven die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend met betrekking tot :

- de aanwezigheid van een soortgelijke renovatie aan de Mostincklaan 109 ;
- het positieve aspect van renoveren in plaats van slopen ;
- de ecologische renovatie, die kwalitatief is ;

Overwegende dat:

- het huis aan de Mostincklaan 109 in een andere context dan de Waterraafaan staat ;
- renovatieprojecten worden aangemoedigd in plaats van sloopprojecten. Bij de renovatie van bestaande gebouwen moeten echter de architecturale kenmerken van de wijk worden gerespecteerd, wat bij deze stedenbouwkundige vergunningsaanvraag niet het geval is ;
- dit een kwaliteitsproject is op het gebied van ecologische renovatie. Dit aspect moet echter worden onderscheiden van de volumetrische toename van het gebouw, die niet past in de bebouwde omgeving en daarom niet kan worden toegestaan ;

EENPARIG ONGUNSTIG ADVIES zoals voorgesteld in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de dienst stedenbouw;

De afwijking op de voorschriften van de GSV, titel I, artikel 5 wordt voor de hierboven vermelde redenen niet aanvaard.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

 