

**BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

Gemeente SINT-PIETERS-WOLUWE

---

**ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

---

De Overlegcommissie,

Vergadering van donderdag 20 april 2023 onder het voorzitterschap van de Heer Damien DE KEYSER, gemeenteraadslid.

Waren aanwezig :

- de leden of plaatsvervangende leden aangeduid door :
  - het College van Burgemeester en Schepenen :
    - Mevrouw Caroline LHOIR, Schepen voor LeefMilieu
    - de Heer Alexandre PIRSON, Schepen voor Stedenbouw
  - de Brusselse Gewestregering voor :
    - Urban Brussels – Directie van de Stedenbouw : de Heer Michaël BRIARD
    - Directie van de Monumenten en Landschappen – Directie Cultureel Erfgoed : Mevrouw Coralie SMETS
    - LeefMilieu Brussel - Brussels Instituut voor Milieubeheer : de Heer Bernard DUBOIS
- Mevrouw Muriel CHAMPENOIS, Directeur van het departement Stadsbeheer
- Mijnheer Nicolas GDALEWITCH, architect en secretaris van de Overlegcommissie
- Mevrouw Maité 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 Olivier VAN der CRUYSEN
- op het eigendom gelegen : Voetballeaan 5
- die ertoe strekt de volgende werken uit te voeren : bouwen 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 8 bezwaren of opmerkingen werden ingediend ;

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

- de aanvrager : Mijnheer Olivier VAN der CRUYSEN
- van ambtwege, de volgende personen of organismen : /
- de volgende personen en organismen die het gevraagd hebben :
  - Mijnheer Jacques DE GIETER
  - Mevrouw Anne REMY
  - Mevrouw Monique VANDENABEELEN
  - Mijnheer en Mevrouw Roberto en Mariolina SEGRE

**BESLUIT, in besloten zitting:**

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

## Overwegende:

- dat het project betrekking heeft op het bouwen van een eengezinswoning ;
- dat het onroerend goed gelegen is in een woongebied met 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 project betrekking heeft op :
  - het bouwen van een eengezinswoning ;
  - de wijziging van het reliëf van het terrein ;
  - het vellen van 6 hoogstammige bomen ;
- dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de verkavelingsvergunning 11.19, artikel I.8. dakkapellen a) 1) maximale hoogte 1,20m boven de helling van het dak ;
- dat deze afwijking aanvaardbaar is :
  - dat de hoogte van de drie dakkapellen 1,88m bedraagt ;
  - dat deze hoogte ervoor zorgt dat de ramen in de kapellen voldoende hoogte hebben (1,20m) ;
  - dat het volume van de dakkapellen van geringe omvang blijft ;
  - dat de dakkapellen een harmonieus geheel vormen met het volume van het dak ;
- dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de verkavelingsvergunning 11.19, artikel III.2c) de maximale toegelaten hoogte van de reliëfwijziging is 1m ;
- dat deze afwijking niet aanvaardbaar is :
  - dat de hoogte van de reliëfwijziging 1,30m bedraagt ;
  - dat hierdoor komen de gelijkvloers en de terrassen een heel stuk hoger te staan dan dezen van de omliggende woningen ;
  - dat dit zich niet in de omgeving integreert ;
- dat de aanvraag afwijkt aan de voorschriften van de verkavelingsvergunning 11.19, artikel II.2. toegang garage(s) : de toegangshellingen zullen niet sterker zijn dan 4% op de vijf eerste meters ;
- dat deze afwijking niet aanvaardbaar is :
  - dat de helling 19,8 % bedraagt ;
  - dat deze afwijking direct gelinkt is met de reliëfwijzigingen ;
  - dat de garage op de gelijkvloers geplaatst kan worden ;
- dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de GSV, titel II, artikel 10 : natuurlijk daglicht in kamers 2 en 5 ;
- dat deze afwijkingen aanvaardbaar is voor kamers 2 en 5 :
  - dat in kamer 2 het natuurlijk daglicht 3,84m<sup>2</sup> zou moeten bedragen maar deze slechts van 3,60m<sup>2</sup> is ;
  - dat de afwijking miniem is ;
  - dat kamer 5 wordt verlicht aan de hand van een dakraam en een raam in het dakkapel ;
  - dat beiden goed verspreid zijn over de oppervlakte van de kamer ;
  - dat er een doucheruimte binnenin de kamer aangelegd wordt ;
  - dat een badkamer volgens de GSV geen natuurlijke verlichting dient te hebben ;
  - dat de oppervlakte van de doucheruimte dus afgetrokken kan worden van de volledige oppervlakte ;
  - dat in dit geval de afwijking miniem is ;
- dat deze afwijkingen niet aanvaardbaar is voor kamer 3 :
  - dat in kamer 3 het natuurlijk daglicht 2,50m<sup>2</sup> zou moeten bedragen maar deze slechts van 1,80m<sup>2</sup> is ;
  - dat in deze kamer de afwijking verwijderd kan worden door bijvoorbeeld een raam toe te voegen ;

## Overwegende :

- dat de vergunning de bouw van een eengezinswoning met 5 kamers betreft ;
- dat de volgende zone aangeduid is op het plan van de verkavelingsvergunning : « implantation projetée (maison) » ;
- dat deze zone een mogelijke toekomstige inplanting weergeeft ;

Overlegcommissie van 20.04.2023

- dat de verkavelingsvergunning ook een bouwzone definieert ;
- dat deze bouwzone gevormd wordt door de achteruitbouwstroken van 5m langs de Voetballaan en langs de Pololaan, door een achteruitbouwstrook van 3,5m langs de gemeenschappelijke grens met Schroeflaan 6 en een non-aedificandi zone van 20m ten opzichte van de Schroeflaan ;
- dat de inplanting van de woning een groot deel van de bouwzone gebruikt ;
- dat de voetafdruk van de woning 154,12m<sup>2</sup> bedraagt ;
- dat de verkavelingsvergunning vraagt voor een voetafdruk kleiner dan ¼ van het perceel ;
- dat dit het geval is aangezien het perceel een oppervlakte heeft van 734m<sup>2</sup> ;
- dat de inplanting van de woning verhoogd wordt met 1,30m ten opzicht van het natuurlijk niveau ;
- dat deze verhoging het aanleg van een half bedolven verdieping toelaat (kelder met garage) ;
- dat het volledig pand 1,30m lager zou kunnen liggen en dat dit een miniem impact heeft op het project ;
- dat deze hoogte instructieve zichten bij de burens veroorzaakt en dat dit niet gewenst is ;
- dat de kroonlijst- en de nokhoogte hierdoor een heel stuk hoger komen te staan dan dezen van de woningen in de omgeving ;
- dat dit niet gewenst is omdat het niet integreert in de omgeving ;
- dat dit in tegenstrijd is met de goede ruimtelijke ordening ;
- dat het verhogen van het natuurlijk reliëf van het terrein dus niet aanvaard kan worden ;
- dat het natuurlijk terreinreliëf behouden moet worden ;
- dat het oprichten van het pand op het bestaand natuurlijk terreinniveau het volumetrisch impact op de omgeving zal verbeteren ;
- dat het klein hellend dak langs de achtergevel esthetisch niet kwalitatief is ;
- dat het esthetisch beter zou zijn dit hellend dak te verwijderen en het hellend dak van de voorgevel te verlengen ;
- dat een dubbele garage aanwezig is op de kelderverdieping ;
- dat deze garage 2 parkeerplaatsen achter elkaar voorziet ;
- dat dezen moeilijk te gebruiken zijn wegens de geometrie van de ruimte ;
- dat de dubbele garage toegankelijk is via een inrit met een helling van 19,8 % ;
- dat deze inritten met sterke hellingen de laatste jaren maximaal vermeden worden omdat ze niet praktisch zijn voor de gebruiker en omdat ze een gevaar vormen voor de voetgangers ;
- dat de inrichting van de douchekamer van kamer 4 niet kwalitatief is ;
- dat dit te maken heeft met de vorm van de ruimte ;
- dat de indelingen herzien zou moeten worden om de inrichting van de douchekamer te verbeteren ;
- dat de hoogte boven de trap naar de zolderverdieping slechts +/- 2,10m bedraagt ;
- dat deze hoogte onvoldoende is en verhoogd moet zijn inzicht een kwalitatieve toegang aan te leggen naar de zolderverdieping ;
- dat de architecturale uitstraling van het project verbeterd kan worden ;
- dat het project gelegen is in een buurt die gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van veel bouwkundig erfgoed ;
- dat de woning esthetisch verbeterd dient te worden, geïnspireerd door de architecturale eigenschappen van de omgeving ;
- dat er drie dakkapellen aanwezig zijn ;
- dat de gebruikte materialen de volgende zijn : licht rode – roze gevelstenen, een plint in blauwe hardsteen, schrijnwerken in aluminium antraciet en antracieten dakpannen ;
- dat de antracieten dakpannen het effect van hitte-eilanden zullen bevorderen ;
- dat een materiaal met een hoger albedo gewenst is voor de dakpannen ;
- dat de dakkapellen afgewerkt worden met antraciet zink ;
- dat er twee bow-windows aanwezig zijn op de gelijkvloers ;
- dat de vergunning het vellen van 6 bomen inhoudt ;
- dat het gaat over twee zomereiken, een haagbeuk, een grove den, een elsboom en een haagbeuk ;
- dat de velling van de bomen besproken werd tijdens de overlegcommissie ;
- dat uit de overlegcommissie blijkt dat het inplantingsplan met aanduiding van de ligging van de bomen en van hun soort, niet juist is ;

- dat dit plan dus aangepast dient te worden om volledig juist te zijn, in bestaande en geplande toestand ;
- dat de aanvrager heeft gezegd dat hij akkoord gaat met het behouden van de bomen, behalve de drie dennenbomen langs de Voetballaan ;
- dat de wortelstelsels van de bomen beschermd moeten worden tijdens het werf ;
- dat het project de installatie voorziet van een regenwaterput van 10m<sup>3</sup> met infiltratie van de overloop op het perceel ;
- dat de inplanting van de regenwaterput onder een gemineraliseerde zone zou moeten gebeuren om de waterdoorlaatbare open grond op het perceel maximaal te behouden ;

Gelet het openbaar onderzoek die plaatsvond van 24/03/2023 tot 08/04/2023 ;

Gelet dat er 8 bezwaarschriften werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek betreffende :

- de afmetingen van de woning die in afwijking zijn tegenover de voorschriften van de verkavelingsvergunning ;
- het gabarit van de woning qua hoogte ;
- de verhoging van het gebouw van 1,30m door de reliëfwijziging ;
- het vellen van de beverboom en de tulpenboom ;
- het vellen van de 6 bomen langs de Voetballaan ;
- de vroegere weigering van de velling van 2 bomen (referentie 2026/48/DB053/2016) ;
- de lichtafname die het gebouw zal veroorzaken ;

Overwegende :

- dat de afmetingen van de woning overeenkomen met de voorschriften van de verkaveling (zie hierboven vermeldde uitleg) ;
- dat het gabarit van de woning zich inderdaad niet integreert in de omgeving ;
- dat het behouden van het natuurlijk terreinprofiel de integratie van het pand gaat verbeteren ;
- dat de beverboom en de tulpenboom duidelijk getekend moeten worden op de plannen en dat ze behouden moeten worden ;
- dat dit bekeken zal moeten worden aan de hand van het verbeterd plan ;
- dat de bomen in deze vergunning niet gelegen waren op het perceel van de Voetballaan 5 maar op het publiek domein ;
- dat een nieuw gebouw noodzakelijk lichtafname veroorzaakt maar dat deze gematigd zal zijn gezien de grote afstanden tussen de panden ;

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

- het natuurlijk terrein reliëf behouden wordt en niet verhoogd wordt ;
- de architecturale eigenschappen van het project verbeterd worden ;
- de voorgevel esthetisch verbeterd wordt, geïnspireerd door de architecturale eigenschappen van de omgeving ;
- een hoger albedo (lichtere kleur) voorgesteld wordt voor de dakpannen ;
- een Inplantingsplan getekend wordt die de boomsoorten en de ligging van de bomen precies aanduidt in bestaande toestand en geplande toestand ;
- de wortelstelsels van de bomen beschermd worden tijdens het werk ;

De afwijking op de verkavelingsvergunning 11.19, artikel I.8. dakkapellen a)1) wordt voor de hierboven vermelde redenen aanvaard ;

De afwijking op de verkavelingsvergunning 11.19, artikel III.2c) terreinreliëf wordt voor de hierboven vermelde redenen niet aanvaard ;

De afwijking op de verkavelingsvergunning 11.19, artikel II.2. "toegang garage(s)" wordt voor de hierboven vermelde redenen niet aanvaard ;

De afwijking op de voorschriften van de GSV, titel II, artikel 10 : « natuurlijk daglicht » wordt voor de hierboven vermelde redenen aanvaard voor kamers 2 en 5 ;

De afwijking op de voorschriften van de GSV, titel II, artikel 10 : « natuurlijk daglicht » wordt voor de hierboven vermelde redenen niet aanvaard voor kamer 3.

De Commissie,

De leden,

De Voorzitter,

**APPROVED**

By Dubois Bernard at 4:34 pm, Apr 25, 2023