

**BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

Gemeente SINT-PIETERS-WOLUWE

---

**ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

---

De Overlegcommissie,

Vergadering van donderdag 25 januari 2024 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 : /
  - 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 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 Bart BLANCQUAERT en Mijnheer Sven VERCALSTEREN
- op het eigendom gelegen : Uilenstraat 67
- die ertoe strekt de volgende werken uit te voeren : bouwen 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 : Mijnheer Bart BLANCQUAERT
- 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 bouw van een eengezinswoning met 3 gevels ;
- dat het onroerend goed gelegen is in een residentieel woongebied 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 (G.B.P.) wordt toegepast :
  - B.2.5.2: wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken ;
- dat het project betrekking heeft op :
  - de bouw van een 3 gevel eengezinswoning met een plat dak tegen de mandelige grens van nr. 65 ;
  - de bouw van een carport tegen de mandelige grens van nr. 69 ;
  - de plaatsing van 14 fotovoltaïsche panelen op het platte dak ;
  - het regenwaterbeheer (tank van 5000 liter, regenwaterterugwinning voor het huis en infiltratieoverloop) ;
  - het kappen van 3 bomen (een Japanse kersenboom, een kersenboom en een walnotenboom) ;
  - de herbeplanting van een eikenboom in de tuin en een lindeboom in de patio aan de straatkant ;
- dat de aanvraag afwijkt van het volgende artikel van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (G.S.V.) :
  - Titel I, hoofdstuk 2, artikel 3: inplanting ;
- dat de afwijking aanvaardbaar is :
  - het hoofdgebouw springt in ten opzichte van de voorgevel van de aanpalend woning aan de rechterkant (nr. 65) ;
  - de insprong is 2,33 m diep en heeft een gedeeltelijk ommuurde patio die gebouwd is in de verlenging van de voorgevel van de aanpalende woning ;
  - deze inplanting een overgang tussen de hoogtes van woning nr. 69 en nr. 65 toelaat ;
  - dat dit een harmonieus verband zal creëren in de bocht van de Uilenstraat en tussen de aangrenzende woningen ;
- dat de aanvraag afwijkt van het volgende artikel van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (G.S.V.) :
  - Titel I, hoofdstuk 2, artikel 5: hoogte van de voorgevel ;
- dat de afwijking aanvaardbaar is :
  - de carport is tegen de mandelige linkermuur gebouwd (huis nr. 69) ;
  - een extensief groendak het dak verhoogt en een harmonieus hoogteverschil tussen het gebouw en de tuin creëert ;
  - er een omheiningsmuuraangelegd wordt over de volledige lengte van het perceel, in het verlengde van de carport en aansluitend op de voorgevel van het huis ;
  - de locatie van de carport de veiligheid van gebruikers van de openbare weg garandeert, in tegenstelling tot de hoek van het perceel ;
- dat de aanvraag afwijkt van het volgende artikel van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (G.S.V.) :
  - Titel I, hoofdstuk 4, artikel 12: inrichting van het gebied voor koeren en tuinen ;
- dat de afwijking aanvaardbaar is :
  - de carport staat los van het huis, waardoor er een tuin kan worden aangelegd tussen het huis en de carport ;
  - gezien het perceel op de hoek gelegen is , is deze inrichting in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg ;
- dat de verdeling van woonruimtes als volgt is gestructureerd :

- op de begane grond: inkomhal, een slaapkamer, een kantoor en 2 badkamers ;
- op de 1ste verdieping: de keuken en eetkamer en een buitenterras ;
- op de 2de verdieping: een mezzanine waar het salon zich bevindt ;
- dat het terras uitsteekt langs de voorgevel over het voetpad , met een hoogte van minimaal 2,50 m ten opzicht van het voetpad ;
- dat het terras 1 m uitsteekt ten opzichte van de perceelgrens ;
- dat dit de lineariteit van de tuinmuur vermindert en overeenkomt met de loggia's van de 2 nieuwe woningen aan de linkerkant ;
- dat een buitentrap het terras met de tuin verbindt; dat deze tegen de muur geplaatst is aan de straatkant ;
- dat de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek worden nageleefd op het niveau van de directe zichten wat de trap en het terras betreft ;
- dat de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (G.S.V.) nageleefd worden ;
- dat het gebruikte materiaal voor de gevels en de omheiningsmuur tussen de tuin en het trottoir witte kaleisteen is ;
- dat er witte aluminium ramen voorzien zijn ;
- dat de carportpoort en de patiomuur met de toegangsdeur uit groen gelakt metalen schrijnwerk bestaan ;
- dat het project zich aan de rand van een overstromingsgebied bevindt ;
- dat het water op het perceel wordt beheerd door terugwinning/hergebruik via een tank van 5000 liter en door temporisatie en infiltratie via een infiltratiekanaal ;
- dat de aanvrager de waterfacilitator van Leefmilieu Brussel kan raadplegen om na te gaan of het voorgestelde systeem adequaat is ;
- dat het project het BAF+ maximaliseert door middel van passende kenmerken zoals intensieve daken, twee kleine open stukken land, vergroening van de gevel en nestkasten ;
- dat het verwijderen van de parkeerplaats op het perceel de beplanting zou verbeteren en een verbinding zou creëren tussen het binnenterrein van het huizenblok en de ecologische ontwikkelingszone op het voormalige spoorwegterrein; dat een plantenomheining die doorlaatbaar is voor kleine fauna ook geschikter zou zijn om deze verbinding in stand te houden ;
- dat de walnotenboom in de bouwzone van de carport staat en de kersenboom in de bouwzone van het huis;
- dat de boomkroon en het wortelstelsel van de Japanse kersenboom zich gedeeltelijk in het bouwgebied van het huis bevinden ;
- dat de linde die wordt voorgesteld ter vervanging van de te vellen Japanse kersenboom op het plan op 50 cm van de perceelsgrens staat, wat niet in overeenstemming is met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en het niet mogelijk zal maken om te voldoen aan artikel 47 van het Algemeen politiereglement ;
- dat de kersenboom in plaats daarvan moet worden vervangen door twee inheemse bladverliezende honingdragende struiken in de achteruitbouwstrook, om de duurzaamheid van deze vegetatie te garanderen ;
- dat er voorgesteld wordt om een zomereik (*Quercus robur*) te planten in het gebied voor koeren en tuinen ;
- dat het raadzaam zou zijn om een boom van inheemse soort voor te stellen die in verhouding staat tot het perceel (van het type fruitboom) ;
- dat de voorgestelde locatie voldoet aan de eisen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot plantafstanden ;
- dat een nieuw huisnummer moet worden toegekend aan deze nieuwe constructie ;
- dat het nummer 67 nog niet is toegewezen in de Uilenstraat en dus geen probleem oplevert met de huisnummers van de omliggende goederen ;
- dat de toekenning van dit huisnummer de continuïteit van de huisnummers van deze weg waarborgt ;
- dat het project niet in strijd is met de goede plaatselijke aanleg ;

Gelet op het openbaar onderzoek dat van 03/01/2024 tot 17/01/2024 plaatsvond ;  
Gelet op de afwezigheid van klacht ;

**Eenparig GUNSTIG ADVIES in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van de stedenbouwkundige administratie, op voorwaarde dat :**

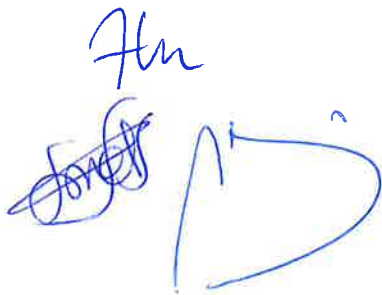
- **plantaardige omheiningen die doorlaatbaar zijn voor kleine dieren voorzien worden ;**
- **een boom van inheemse soorten in verhouding tot het perceel (fruitboomsoort) in het gebied voor koeren en tuinen en 2 inheemse bladverliezende honingdragende struiken van niet meer dan 2 meter hoog in de achteruitbouwstrook voorgesteld worden ;**

**De afwijking aan artikel 3, hoofdstuk 2, van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening wordt aanvaard om bovengenoemde redenen.**

**De afwijking aan artikel 5, hoofdstuk 2, van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening wordt aanvaard om bovengenoemde redenen.**

**De afwijking aan artikel 12, hoofdstuk 4, van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening wordt aanvaard om bovengenoemde redenen.**

De leden,

Three handwritten signatures in blue ink. The top one is 'Jm'. Below it are two more signatures, one of which appears to be 'Jm' with a horizontal line through it, and another that is a large, stylized 'D'.

Commissie,

De Voorzitter,

A single handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' with a horizontal line extending to the right from its base.