

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Gemeente SINT-PIETERS-WOLUWE

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

De Overlegcommissie,

Vergadering van donderdag 24 november 2022 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 :
 - de Heer Alexandre PIRSON, Schepen voor Stedenbouw
 - de Brusselse Gewestregering voor :
 - Urban Brussels – Directie van de Stedenbouw : de Heer Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - Directie van de Monumenten en Landschappen – Directie Cultureel Erfgoed :
Mevrouw Coralie SMETS
 - LeefMilieu Brussel - Brussels Instituut voor Milieubeheer : de Heer Bernard DUBOIS
- Mijnheer Nicolas GDALEWITCH, architect en secretaris van de Overlegcommissie
- Mevrouw Adeline RUSSEL, architect
- 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 en 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 Florian KRÖSL en Mevrouw Iwona ZABECKA
- op het eigendom gelegen : Uilenstraat 71
- die ertoe strekt de volgende werken uit te voeren : bouwen van een eengezinswoning met 2 gevels

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 3 bezwaren of opmerkingen werden ingediend ;

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

- de aanvrager : Mijnheer Florian KRÖSL en Mevrouw Iwona ZABECKA
- van ambtwege, de volgende personen of organismen :
Mevrouw Camila DUPRET TORRES en Mijnheer Mario POPELIER, architect
- de volgende personen en organismen die het gevraagd hebben :
 - Mijnheer Eric MANNES
 - Mevrouw Octavia OVERHOLSER
 - Mijnheer Frank LEGLISE
 - Mevrouw Cécile RUTGEERTS
 - Mijnheer Michel VAN REET

BESLUIT, in besloten zitting:

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

Gelet op het ongunstig advies van de Overlegcommissie van 28/07/2022 betreffende de bouw van een eengezinswoning met 2 gevels en een zwembad en het vellen van 2 bomen;

Overwegende:

- dat de aanvraag betrekking heeft op de bouw van een eengezinswoning met 2 gevels ;
- dat het 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 (GBP) wordt toegepast:
 - B.2.5.2: wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken;
- dat het project betrekking heeft op :
 - de bouw van een eengezinswoning met twee gevels en een plat dak ;
 - de plaatsing van 14 fotovoltaïsche panelen op de daken aan de achterzijde ;
 - het beheer van het regenwater (tank, overloop verbonden met een infiltratieput) ;
- dat het project met één verdieping en in diepte werd verminderd ;
- dat de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) nageleefd worden ;
- dat de hoogte van de kroonlijst van het project het profiel van de helling van de straat respecteert in verhouding tot de kroonlijsten van de naburige gebouwen ;
- dat een zadeldak met dakkapellen wordt voorgesteld ;
- dat er terrassen zijn gepland op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping op het niveau van de achtergevel ;
- dat de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek worden nageleefd op het niveau van de directe zichten ;
- dat de gemene rechtermuur ter hoogte van het terras op de eerste verdieping aan de achterzijde niet voldoet aan de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening ;
- dat de gemene muur in monolithische bakstenen met een minimumdikte van 28cm, met 14cm aan weerszijden van de gemene as dient getekend te worden ;
- dat het, om de toegankelijkheid van het terras op de 2^{de} verdieping aan de achtergevel, over de linker uitbouw heen, te beperken, noodzakelijk is de leuning ter hoogte van de gevel van deze uitbouw te plaatsen;
- dat de eengezinswoning 5 slaapkamers heeft : 1 slaapkamer op de begane grond en 4 slaapkamers op de 1^{ste} verdieping ;
- dat de gevelmaterialen lichtgrijze baksteen en bronskleurig aluminium zijn ;
- dat de ramen gemaakt zijn van aluminium in brons tint ;
- dat een nieuw huisnummer moet worden toegekend aan deze nieuwe constructie ;
- dat het nummer 71 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 advies van Leefmilieu Brussel :

- Overwegende dat het project voorziet in de installatie van een infiltratieput en een tank van 7500 liter :
 - dat de regenwaterafvoerbuizen zijn losgekoppeld van het rioleringsnet ;
- Overwegende dat alleen een plat dak is voorzien van extensieve vegetatie :
 - dat semi-intensieve vegetatie op de twee platte daken de timing en het beheer van het regenwater zou verbeteren en het verlies aan biodiversiteit en de mineralisatie van het perceel zou compenseren;
 - dat een dergelijke inrichting ook helpt om het hitte-eilandeffect van bitumineuze dakbedekking te bestrijden ;
- Overwegende dat het project mineraliseert een ondiep perceel dat momenteel open en onbebouwd is :
 - dat een maximum aan doorlaatbare gebieden behouden moet blijven ;
 - dat het derhalve passend is een terras met een waterdoorlatende bekleding voor te stellen ;
- Overwegende dat op het perceel "natura 2000" soorten en gierzwaluwen leven :

- dat de nieuwe constructie op voordelige wijze nestkasten kan integreren (document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_NL.pdf);

Gelet op het openbaar onderzoek dat van 31/10/2022 tot 14/11/2022 plaatsvond ;

Gelet op de 2 klachten, waaronder 1 petitie met 13 handtekeningen betreffende :

- het overstek op de +2 verdieping van de rechter achtergevel (aan de kant van de linkse gemene muur) ;
- het achterterras op de 2^{de} verdieping ;
- de totale hoogte ;
- het gesloten balkon aan de voorkant ;
- de schaduw op de bestaande zonnepanelen ;

Overwegende dat :

- volgens de GSV, Titel I, hoofdstuk 2, artikel 4§1.2: [...]b) als slechts één van de naastliggende terreinen bebouwd is, is het bouwwerk maximaal 3 meter dieper dan het mandelige profiel van het naastliggende bouwwerk. Een diepte van meer dan 3 meter kan toegestaan worden als een zijdelingse inspringstrook van minstens 3 meter in acht genomen wordt. [...] ;
- het terras op de tweede verdieping heeft een zijwaartse terugval van 4,20m vanaf de gemene linkergrens en een zijwaartse terugval van 3,01m vanaf de gemene rechtergrens ;
- de hoogte van de kroonlijsten en de nok respecteren het profiel van de straat ;
- het bow window aan de voorgevel voldoet aan de eisen van de GSV ;

eenparig, een GUNSTIG ADVIES te geven in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van de stedenbouwkundige administratie, op voorwaarde dat :

- **het terras op de 2^{de} verdieping aan de voorzijde van de linker uitbouw verminderd wordt ;**
- **de gemene rechtermuur in monolithische bakstenen met een minimumdikte van 28cm, met 14cm aan weerszijden van de mandelige as getekend wordt op het niveau van het terras van de 1^{ste} verdieping aan de achtergevel ;**
- **in semi-intensieve vergroening van platte daken wordt voorzien ;**
- **een waterdoorlatend terras voorgesteld wordt ;**
- **nestkasten geïntegreerd worden in het nieuwe gebouw ;**

Commissie,

De leden,

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

De Voorzitter,
[Handwritten signature]