

**BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

Gemeente SINT-PIETERS-WOLUWE

---

**ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

---

De Overlegcommissie,

Vergadering van donderdag 27 juni 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
- Mijnheer Nicolas GDALEWITCH, 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 : Mevrouw Anne-Pascale DE MOL
- op het eigendom gelegen : Edmond Parmentierlaan 56-58
- die ertoe strekt de volgende werken uit te voeren : uitbreiden en verbouwen van een eengezinswoning met 3 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 1 bezwaar of opmerking werd ingediend ;

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

- de aanvrager :
  - Mevrouw Anne-Pascale DE MOL
- van ambtwege, de volgende personen of organismen :
  - Mevrouw Lucia HEYLEN, architect
- de volgende personen en organismen die het gevraagd hebben :
  - Mevrouw Malene BYE RASMUSSEN

**BESLUIT, in besloten zitting:**

Artikel 1: De overlegcommissie brengt het volgende advies uit :

## Overwegende:

- dat het project betrekking heeft op de uitbreiding en herinrichting van een eengezinswoning met 3 gevels;
- dat het goed volgens het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) vastgesteld bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 03/05/2001 en herhaaldelijk gewijzigd, in woongebied met overwegend residentieel karakter en in gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing zich bevindt ;
- dat de aanvraag voor advies werd voorgelegd aan de Overlegcommissie overeenkomstig artikel 207 §1. lid 4 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) :
  - dat het gebouw in 1931 gebouwd werd en dat het ingeschreven is in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;
  - dat het over een villa in art-decostijl met 3 gevels, ontworpen door architect Josse GOFFIN, gaat ;
- dat het project betrekking heeft op :
  - de uitbreiding van de benedenverdieping aan de achtergevel ;
  - de bouw van een terras en een trap naar de tuin op het niveau van de achtergevel ;
  - de bouw van een mandelige muur aan de rechterkant ;
  - de vergroting van een gevelopening op de 1<sup>ste</sup> verdieping ter hoogte van de achtergevel ;
  - de creatie van een dakkapel op de achterste dakhelling ;
  - de herinrichting van het interieur ;
  - de installatie van een 5000 L tank en een infiltratieput ;
- dat de aanvraag afwijkt van het volgende artikel van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV):
  - Titel I, hoofdstuk 2, artikel 4: diepte van de bouw ;
- dat de afwijking niet aanvaardbaar is :
  - de nieuwe mandelige muur is 4,50 m diep ten opzichte van de mandelige gevel aan de rechterkant ;
  - het terras is 3 m diep ten opzichte van de mandelige gevel aan de rechterkant ;
  - de trap, 1,50 m lang, is evenwijdig geplaatst op 4,12 m van de rechter mandelige grens ;
  - de nieuwe mandelige muur is aanvaardbaar voor het terras, maar niet voor de uitbreiding van 1,50 m, omdat de trap zich meer dan 4 m van de rechter mandelige grens bevindt ;
  - de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot rechte uitzichten worden nageleefd ;
  - dit is geen extra volume, maar een externe toegang van het terras naar de tuin ;
  - de mandelige muur moet met 1,50 m worden ingekort en alleen ter hoogte van het nieuwe terras worden gebouwd ;
- dat de uitbreiding, 5,10 m lang aan de rechterkant, in de diepte uitgelijnd is met de rechter aangrenzende buur ;
- dat de uitbreiding, 5,80 m lang aan de linkerkant, 40 cm dieper is ter hoogte van de keuken ;
- dat de hoogte van de uitbreiding niet hoger is dan die van de aangrenzende buur aan de rechterkant ;
- dat het bekleed is met witte houten gevelbekleding en witte houten kozijnen ;
- dat het nieuwe platte dak beplant is met vegetatie ;
- dat de nieuwe gevelopening op de 1<sup>ste</sup> verdieping aan de achtergevel van het gebouw de 2 kleine gevelopeningen op de overloop combineert tot één opening ;
- dat de modenatuur overeenkomt met die van de naburige gevelopening aan de rechterkant ;
- dat het voor natuurlijk licht in het trappenhuis zorgt ;
- dat de nieuwe dakkapel aan de linkerkant van het dak in verhouding moet staan tot de andere 2 dakkapellen en tot de compositie van het dak en de onderste gevelopeningen ;
- dat deze materialen vergelijkbaar zijn met de bestaande dakkapellen op het dak, d.w.z. wit hout ;
- dat dit het natuurlijke verlichtingsoppervlak van de kamer vergroot ;
- dat de eengezinswoning 5 slaapkamers heeft ;
- dat de voorschriften van de GSV met betrekking tot de bewoonbaarheid worden nageleefd ;

- dat het perceel in een ecologische verbindingzone ligt ;
- dat het project de mineralisatie zal doen toenemen ;
- dat een waterdoorlatende terrasbedekking dient voorzien te worden ;
- dat, wat betreft regenwaterbeheer op het perceel, het project een tank van 5.000 liter voorziet met een infiltratieput van 5.000 liter ;
- dat er watertanks gepland zijn, waarvan er één zal infiltreren ;
- dat elke overloop moet worden geïnfiltreerd op het perceel en moet worden losgekoppeld van het rioleringsnet ;
- dat op het perceel beschermde diersoorten, zoals gierzwaluw, gierzwaluw, winterkoning, enz. leven; dat er nestkasten moeten worden geïntegreerd in de omhulling van het nieuwe bijgebouw ([https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Moineau\\_domestique\\_NL.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_NL.pdf)) ;
- dat deze werkzaamheden de stedenbouwkundige kenmerken van de wijk niet aantasten ;

Gelet op het openbaar onderzoek dat van 3 juni 2024 tot 17 juni 2024 plaatsvond ;

Gelet op de klacht inzake :

- de grootte van de nieuwe mandelige muur ;
- het verzoek om een nieuwe muur te bouwen tegen de veranda voor de nieuwe uitbreiding ;
- de impact van uitzichten over stenen of betonnen terrassen ;
- de impact op de privacy door de wijziging van de gevelopening op de 1<sup>ste</sup> verdieping en de nieuwe dakkapel ;

Overwegende dat :

- de mandelige muur met 1,50 m moet worden ingekort, zodat deze niet dieper is dan 3 m ten opzichte van de rechter mandelige uitbreiding ;
- qua hoogte meet het 2,85 m boven het niveau van de tuin van de aanvraag en voldoet het aan de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek wat betreft rechte uitzichten ;
- terrassen op niveau van de grond niet onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning zolang het gebied voor koeren en tuinen voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte bestaat ;
- de nieuwe gevelopening op de 1<sup>ste</sup> verdieping zich op de overloop van het trappenhuis bevindt ;
- de dakkapel zich aan de linkerkant van het dak bevindt (aan het einde van het rechter aangrenzende perceel) en het natuurlijke licht in de slaapkamer vergroot ;

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

- de mandelige muur tot maximaal 3 m diep ingekort wordt ;
- een waterdoorlatende bekleding voorzien wordt voor het terras ;
- de overloop losgekoppeld wordt van het rioleringsnet en geïnfiltreerd wordt op het perceel ;
- er nestkasten geïntegreerd worden ;

De afwijking aan artikel 4, hoofdstuk 2, van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening wordt afgewezen om bovengenoemde redenen.

Commissie,

De leden,



Two handwritten signatures in blue ink, one above the other, representing the members of the committee.

De Voorzitter,



A large, stylized handwritten signature in blue ink, representing the chairperson of the committee.