

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Gemeente SINT-PIETERS-WOLUWE

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

De Overlegcommissie,

Vergadering van donderdag 20 februari 2025 onder het voorzitterschap van de Heer Damien DE KEYSER, Schepen van Leefmilieu.

Waren aanwezig :

- de leden of plaatsvervangende leden aangeduid door :
 - het College van Burgemeester en Schepenen :
 - de Heer Georges DALLEMAGNE, Schepen voor Stedenbouw
 - de Heer Philippe van CRANEM, Schepen
 - de Brusselse Gewestregering voor :
 - Urban Brussels - Directie van de Stedenbouw : Mevrouw Noémie HENRION
 - Directie van de Monumenten en Landschappen – Directie Cultureel Erfgoed : /
 - Leefmilieu Brussel - Brussels Instituut voor Milieubeheer : de Heer Bernard DUBOIS
- Mevrouw Muriel CHAMPENOIS, architect
- Mijnheer Nicolas GDALEWITCH, architect-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 Gunther GIJSEN en Mijnheer Róbert MAKRÓCZY
- op het eigendom gelegen : Paul Wemaerestraat 20
- die ertoe strekt de volgende werken uit te voeren : uitbreiden van het volume van een woning op een binnenterrein van huizenblokken

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 2 bezwaren of opmerkingen werden ingediend waarvan 1 buiten termijn ;

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

- de aanvrager :
 - Mijnheer Gunther GIJSEN en Mijnheer Róbert MAKRÓCZY
- van ambtwege, de volgende personen of organismen :
 - Mevrouw Mathilde JACOBS, architect
- aantal aanwezige reclamanten : 1

BESLUIT, in besloten zitting:

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

Overwegende :

- dat het project tot doel heeft het volume van een gebouw binnen een huizenblok te vergroten ;
- dat het goed volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (G.B.P.) vastgesteld bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 03/05/2001 en herhaaldelijk gewijzigd zich bevindt in woongebied en in gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing ;
- dat de aanvraag voor advies werd voorgelegd aan de Overlegcommissie overeenkomstig artikel 207 §3 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.) :
 - dat het goed ingeschreven is in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;
- dat het volgende artikel van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) wordt toegepast :
 - 0.6: handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten ;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunningen DB531/1909, DB68/1939, DB205/1999 en DB149/2024 die afgeleverd werden door de Gemachtigde Ambtenaar op 04/01/1909, 24/03/1939, 27/08/1999 en 05/06/2025 die de bekende rechtstoestand van dit onroerend goed vormen;

- dat het project betrekking heeft op :
 - de uitbreiding van het gebouw gelegen op het binnenterrein van een huizenblok ;
 - de wijziging van de gevelopeningen op de voorgevel ;
 - de uitwendige isolatie van alle gevels ;
 - de verhoging van het dak ;
 - de wijziging van de binneninrichting ;
- dat het gebouw op het binnenterrein van het huizenblok bestaat uit een begane grond en een eerste verdieping onder dak ;
- dat elk niveau een oppervlakte van 37 m² heeft in de rechtstoestand ;
- dat het gaat over een woning met één slaapkamer in de rechtstoestand ;
- dat het project inhoudt dat het gebouw op het binnenterrein van het huizenblok uitgebreid wordt door een cilindrisch volume toe te voegen aan de voorgevel ;
- dat dit volume zich langs de bestaande gemene muur met nr. 18 bevindt ;
- dat er een wenteltrap gepland is in het nieuwe volume ;
- dat het bestaande volume daardoor vrij is van verticale circulatie ;
- dat er een slaapkamer op de begane grond voorzien is, evenals een hal, een wc, een doucheruimte, een wasruimte en een technisch lokaal ;
- dat de woonkamer gepland is op de 1^{ste} verdieping ;
- dat de gevelbekleding van de uitbreiding uit donkergroene tegels bestaat ;
- dat de voorgevel aan de buitenkant geïsoleerd is en afgewerkt is met lichtgroen pleisterwerk ;
- dat de ramen, in de geplande toestand, van donker hout zijn gemaakt ;
- dat de openingen in de voorgevel worden gewijzigd om een grote dubbelhoge venster te creëren ;
- dat deze wijziging de hoeveelheid licht in de woning maximaliseert ;
- dat de 3 gemene gevels van buitenaf geïsoleerd worden met wit pleisterwerk als afwerking ;
- dat de aanvrager de toestemming van 3 betrokken gemene burens heeft toegevoegd in het dossier (nr. 18, nr. 22 en Louis Titecastraat nr. 17) ;
- dat het akkoord van de buurman aan de Tervurenlaan 316 ontbreekt ; dat deze moet worden doorgegeven of dat de isolatie op dit deel van de gemene muur moet worden verwijderd ;
- dat het project het vervangen van de gehele dakconstructie inhoudt ; dat het dak in de geplande toestand wordt verhoogd ; dat de daklijsten 19 cm en de nok 34 cm worden verhoogd ; dat dit een minimale verhoging is, die overeenkomt met dakisolatie van buitenaf ;

- dat de voorschriften van de G.S.V. met betrekking tot de bewoonbaarheid worden nageleefd ;
- dat de werkzaamheden het comfort, de bewoonbaarheid en de energieprestaties van het pand verbeteren ;
- dat het project in de bebouwde omgeving past ;
- dat in de toelichtingsnota een regenwaterput van 10.000 L wordt voorgesteld met infiltratie van de overloop op het perceel ;
- dat dit op de plannen getekend moet worden ;

Gezien de klacht die na het verstrijken van de termijn is ontvangen en die betrekking heeft op :

- het nieuwe raam in de woonkamer, waardoor er direct zicht is op de tuin van de buren en de achterkant van het huis van de buur ;

Overwegende dat :

- het raam in kwestie voldoet aan de eisen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot aanzichten ;

Gelet op het DBDMH-advies van 10/02/2025 met referentie CP.1999.0952/4 ;

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

- dat de toestemming van de buurman te Tervurenlaan 316 om de gemene muur van buitenaf te isoleren doorgegeven wordt of dat de isolatie van dit deel van de gemene muur verwijderd wordt ;
- dat de regenwaterput van 10.000 liter met infiltratie van de overloop op het perceel op de plannen getekend wordt.

De leden,

Handwritten signatures of the members of the commission in blue ink.

Commissie,

Handwritten signature of the commission in blue ink.

De Voorzitter,

Handwritten signature of the chairperson in blue ink.