

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Gemeente SINT-PIETERS-WOLUWE

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

De Overlegcommissie,

Vergadering van donderdag 18 september 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 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 : Mevrouw Coralie SMETS
 - Leefmilieu Brussel - Brussels Instituut voor Milieubeheer : /
- Mijnheer Nicolas GDALEWITCH, 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 de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de Overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019 ;

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 Nicolas VAN IMPE
- op het eigendom gelegen : Guldendallaan 107
- die ertoe strekt de volgende werken uit te voeren : uitbreiden en regulariseren van de twee gevels ééngezinswoning

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 : Mijnheer Nicolas VAN IMPE
- van ambtwege, de volgende personen of organismen : Mijnheer VAN DER BEKEN en Mijnheer Thomas PAQUOT
- aantal aanwezig reclamant : 0

BESLUIT, in besloten zitting:

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

Overwegende:

- dat het project betrekking heeft op de uitbreiding en de regularisatie van een mandelige eengezinswoning ;
- dat het onroerend goed gelegen is in een woongebied met overwegend residentieel karakter volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan, goedgekeurd bij besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 03/03/2001 en meermaals gewijzigd ;
- dat het gedeelte van de Guldendallaan tussen de François Gaystraat en de Terkamerenstraat op 5 m wordt uitgelijnd ;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunningen DB293/1953 en DB276/2020, goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op respectievelijk 27/10/1953 en 21/10/2020, en die de bekende rechtstoestand van dit onroerend goed vormen ;

- dat de regularisatie betrekking heeft op :
 - de afmetingen en de gevels van de dakkapellen aan de voor- en achtergevel ;
- dat de werken betrekking hebben op :
 - de bouw van een uitbreiding op de benedenverdieping (tuinniveau) aan de achtergevel ;
- dat de aanvraag afwijkt van het volgende artikel van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) :
 - Titel I, hoofdstuk 2, artikel 6§2: dak – dakkapel ;
 - de breedte van de dakkapel aan de voorgevel is 4,00 m in de rechtstoestand ;
 - het is getekend met een breedte van 4,10 m in de feitelijke toestand ;
 - de breedte van de voorgevel is 6,00 m ;
 - de dakkapel overschrijdt dus van 10 cm de 2/3 van de gevelbreedte ;
 - echter heeft de architect tijdens de zitting verduidelijkt dat het een vergissing was op de tekening ;
 - hij geeft aan dat de breedte van de dakkapel in de feitelijke toestand 4,00 m is ;
 - de dakkapel is daarom niet in afwijking van de G.S.V. ;
 - de fout met betrekking tot de breedte van de dakkapel moet worden verbeterd ;
- dat de bestaande dakkapellen afwijken van de rechtstoestand ;
 - de gevels en dakkapelwangen zijn bekleed met grijze vezelcement in de rechtstoestand; de gevels zijn van witte vezelcement en de wangen van zwarte gelamineerde panelen in de feitelijke toestand ;
 - de hoogte van de ramen wordt verlaagd: van 1,42 m naar 1,24 m aan de voorgevel en van 0,93 m naar 0,70 m aan de achtergevel; er wordt voldaan aan de eisen van de G.S.V. met betrekking tot woonbaarheid ;
 - de verdeling van het raamwerk aan de voorgevel wordt verhoogd van 2 naar 4 ;
- dat de hoogte van de dakkapellen ongewijzigd blijft tussen de rechtstoestand en de feitelijke toestand ;
- dat er een 3,00 m diepe uitbreiding gepland is aan de achtergevel op tuinniveau ;
- dat het niet verder reikt dan de diepste buur (Terkamerenstraat 57) en dat het 1,97 m verder reikt dan de ondiepste buur (nr. 105) ;
- dat het een minimale vrije hoogte van 3,70 m heeft ;
- dat artikel 6 van titel I van de GSV bepaalt dat op de maximale diepte die wordt toegestaan door artikel 4, een overschrijding van meer dan drie meter ten opzichte van het laagste mandelig profiel mag worden toegestaan, waarbij evenwel het hoogste mandelig profiel niet mag worden overschreden ;
- dat de afmetingen van de uitbreiding derhalve niet in strijd zijn met titel I van de G.S.V. ;
- dat de plafondhoogte van de bestaande woonkamer 2,96 m is en die van de uitbreiding 2,92 m is ;
- dat het project het mogelijk maakt om de woonkamer van het huis te vergroten ;
- dat er een beglaasde schuifraam aan de achtergevel wordt voorzien, waardoor de verbinding tussen de woonkamer en de tuin is verbeterd ;
- dat de diepte van de tuin in de geplande toestand van 4,05 m tot 4,95 m varieert ;
- dat de eengezinswoning 3 slaapkamers heeft ;
- dat de ramen en de garagedeur aan de voorgevel van wit PVC zijn; dat wanneer de ramen aan de voorgevel worden vervangen, deze van hout of aluminium zullen zijn ;

- dat de voordeur en het kozijn van de dakkapel van wit aluminium zijn ;
- dat de inrichting van de achteruitbouwstrookzone in de geplande toestand aan de rechtstoestand voldoet ;
- dat de werkzaamheden het comfort en de bewoonbaarheid van de woning verbeteren ;
- dat het project in de bebouwde omgeving past ;
- dat de werkzaamheden geen negatieve invloed hebben op de woonkwaliteit van de buurt ;
- dat de grondinname van het project de ondoorlaatbaarheid van het perceel verhoogt ;
- dat het geplande bijgebouw een plat dak heeft dat het mogelijk maakt om regenwater op te vangen en ofwel te hergebruiken via een regenput waarvan de overloop op het perceel wordt geloosd, ofwel rechtstreeks in de tuin te infiltreren ;
- dat de bitumineuze afwerking van het platte dak waarschijnlijk warmte-eilandeffecten zal genereren;
- dat deze vergroend dient te worden ;

Gelet op het openbaar onderzoek dat van 25/08/2025 tot 8/09/2025 plaatsvond ;

Gelet op de klacht inzake :

- de volgende verzoeken met betrekking tot de sloop van de mandelige muur met nr 105 aan de achtergevel en de heropbouw ervan, hoger en dieper ;
 - dat de nieuwe mandelige muur in gelijke mate over de eigendomslijn moet staan ;
 - dat de afvalverwijdering wordt uitgevoerd vanaf nr 107 ;
 - dat de nieuwe muur vanaf nr 107 wordt herbouwd zonder het bestaande mandelige terras aan te tasten;
 - dat de muur van rode baksteen wordt gemaakt ;
 - dat dezelfde soort haag wordt gebruikt als de bestaande haag als er herbepanting moet plaatsvinden ;
 - dat, voor deze werkzaamheden, geen kosten in rekening worden gebracht aan de aangrenzende buurman ;

Overwegende:

- dat deze punten een kwestie van burgerlijk recht zijn en moeten worden besproken met de architect en de aanvrager ;

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

- het regenwater opgevangen door de uitbreiding wordt beheerd op het perceel zelf ;
- op het platte dak van de uitbreiding een groendak wordt voorzien ;
- de tekeningsfout betreffende de breedte van het kapel wordt verbeterd ;

De leden,

De Commissie,

De Voorzitter,

