

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE VORST
Pastoorstraat 2
1190 BRUSSEL

Tel : 02/348.17.21/26
Mail : commissiondeconcertation@forest.brussels

Overlegcommissie

Zitting van 24/06/2025

Stedenbouw Leefmilieu

ADVIES : PU 28931

Verhogen van één verdieping, wijzigen van de voorgevel, isoleren van de achtergevel, maken van een buitentrap en aanleg van een terras op de 2e verdieping van een ééngezinswoning

Guillaume Van Haelenlaan, 175

Aanwezig

Gemeente Vorst - Schepen Stedenbouw Leefmilieu
Gemeente Vorst
Gemeente Vorst
Gemeente Vorst - Secretariaat
Gewestelijk bestuur bevoegd voor monumenten en landschappen
Gewestelijk bestuur bevoegd voor stedenbouw
Brussels Instituut voor Milieubeheer – Leefmilieu Brussel
~~Brussel Mobiliteit~~
~~Bestuur bevoegd voor territoriale planning;~~

Onthouding

Afwezig / verontschuldigd

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw en leefmilieu;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies;

Gelet op het onderzoek geopend door het College van Burgemeester en Schepenen van 26/10/2021 tot 9/11/2021 en dat na afloop hiervan, het proces-verbaal het volgende vaststelt: 0 klacht(en)/opmerking(en);

Overwegende dat de commissie hierover heeft beraadslaagd;

Overwegende dat de aanvrager aanwezig was en gehoord werd;

~~Overwegende dat de natuurlijke of rechtspersonen die hierom hebben gevraagd tijdens het openbaar onderzoek gehoord werden;~~

Context

Overwegende dat het goed in het gewestelijk bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij R.B. van 3 mei 2001 en zijn wijzigingen, gelegen is in woongebied;

Overwegende dat er een vergunning om een gebouw op te trekken (eengezinswoning) toegekend werd in 1951;

Overwegende dat de wettelijke situatie van het goed volgens het gemeentearchief een eengezinswoning is;

Voorwerp van de aanvraag

Overwegende dat de aanvraag de volgende handelingen en werken beoogt:

- de verhoging van het gebouw met een verdieping,
- de wijziging van de straatgevel,
- de isolatie van de achtergevel,
- de toevoeging van een buitentrap,
- de aanleg van een balkonterras dat toegankelijk is vanaf de 1e verdieping aan de achterzijde,
- de aanleg van een terras op het platte dak van het bijgebouw achteraan;

Behandeling van de aanvraag

Overwegende dat de aanvraag om de volgende redenen onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking:

- Wijzigingen aan het binnenterrein van een huizenblok (GBP – Algemene voorschriften, 0.6), voor de isolatie van de achtergevel en de aanleg van de buitentrap;
- Wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken van de omliggende stedelijke omgeving (GBP – Bijzondere voorschriften, 3.5.2°), voor de wijzigingen aan het gebouw, met name aan de straatkant;
- Afwijking van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), Titel I, Art. 4 voor de isolatie van de achtergevel en de aanleg van de buitentrap;

Overwegende dat de aanvraag voorgelegd wordt aan het advies van de afgevaardigde ambtenaar omwille van de afwijking van art. 4, Titel I van de GSV;

Motivering

GBP 0.6

Overwegende dat de afwerking van de isolatie aan de achtergevel een positieve bijdrage levert aan de esthetische en architecturale kwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok; dat de trap die de begane grond met de achtertuin verbindt, geen significante vermindering van het doorlatende oppervlak, de volle grond en de beplante oppervlakte in de binnenplaats en tuinen tot gevolg heeft; dat de voorgestelde trap uitsluitend naar de kelderverdieping leidt; dat de aanvraag in overeenstemming is met de doelstellingen van algemeen voorschrift 0.6 van het GBP;

GBP 2.5.2°

Overwegende dat de uitbreiding de stedenbouwkundige kenmerken van het gebouw wijzigt, met name wat betreft de materialen van de straatgevel; dat deze wijziging echter kwalitatief is vanuit architecturaal oogpunt; dat de verhoging wordt voorgesteld in een eigentijdse stijl, waarbij het bestaande gebouw wordt geaccentueerd; dat zij past in de omringende stedelijke omgeving;

Overwegende dat de uitbreiding qua omvang en schaal goed past in de directe stedelijke context;

GSV, Titel I

Overwegende de isolatie van de achtergevel en de bouw van de buitentrap; dat deze ingrepen geen reële overlast veroorzaken voor de naburige eigendommen; dat de isolatie van de achtergevels bijdraagt aan het verbeteren van het thermisch comfort van de woning; dat de trap directe toegang tot de tuin vanaf de begane grond mogelijk maakt; dat hieruit volgt dat er een afwijking van art. 4, Titel I van de GSV kan worden verleend voor deze twee voorstellen;

Overwegende dat het verzoek voorziet in de aanleg van een enkele toegangsweg voor personen en voertuigen in de achteruitbouwstrook; dat het aangewezen is dat de tegels voor dit oppervlak semi-doorlatend zijn; dat er ook een tuintje wordt aangelegd; dat de omheining van de achteruitbouwstrook behouden blijft; dat er een auto getekend wordt in de achteruitbouwstrook in stippellijn en dat eraan moet worden herinnerd dat het parkeren van voertuigen daar verboden is;

Terrassen

Overwegende dat de aanleg van de twee terrassen in overeenstemming is met de GSV en het de ontspanningsruimte van de eengezinswoning vergroot;

Bewoonbaarheid

Overwegende dat de voorgestelde inrichting het huis meer comfort biedt, met name wat betreft:

- de vergroting van de bewoonbare oppervlakte,
- de transversaliteit van de ruimten,
- de toevoer van natuurlijk licht,
- de energieprestaties;

Overwegende dat het project voldoet aan de minimumnormen voor bewoonbaarheid van Titel II van de GSV;

Overwegende dat het project bijgevolg voldoet aan de goede inrichting van de ruimten op het vlak van bewoonbaarheid;

Energie

Overwegende dat de aanvraag voorziet in de installatie van zonnepanelen op het dak; dat deze maatregel bijdraagt tot de optimalisering van het thermisch comfort van de woning;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in de installatie van een warmtepomp op het dak van het hoofdgebouw; dat om geluidsoverlast zoveel mogelijk te voorkomen, alle maatregelen moeten worden genomen om geluidsoverlast en trillingen tot een minimum te beperken;

Regenwaterbeheer

Overwegende dat het Waterbeheerplan en de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) op het vlak van regenwaterbeheer aansporen om te streven naar een beter regenwaterbeheer op het perceel;

Overwegende dat de regenwatervolumes afkomstig van het perceel moeten worden verminderd en het water zoveel mogelijk in de natuurlijke omgeving moet worden teruggebracht via infiltratie, verdamping of afvoeren bij zwak debiet;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in het behoud en het gebruik van de bestaande regenwatertank; dat de aanvraag voorziet in het hergebruik van regenwater voor huishoudelijke doeleinden; dat het wenselijk is om de overloop van de tank te laten infiltreren om lozing in de riolering te voorkomen;

Fauna

Overwegende dat de vogelpopulaties die op gebouwen (holtes) broeden, typisch voor de 'grijze zone' van het Brussels Gewest, sterk afnemen;

Overwegende dat het creëren van nieuwe gevels een goede gelegenheid zou zijn om nestkastjes te installeren en de biodiversiteit in de stad te bevorderen;

(unaniem) GUNSTIG ADVIES onder voorwaarde dat:

- Er niet wordt geparkeerd in de achteruitbouwstrook;
- De bestaande omheining aan de straatkant wordt behouden;
- Geluidsoverlast en trillingen van een warmtepomp zoveel mogelijk worden beperkt;
- De GSV wordt nageleefd met betrekking tot het beheer van regenwater op het perceel en de afvoer naar de riolering wordt afgekoppeld;

De afwijking van art. 4, titel I van de GSV wordt toegekend.

De afwijking van art. 11, titel I van de GSV wordt geweigerd.

Handtekening der leden

De commissie wenst eraan te herinneren dat dit advies enkel gemotiveerd is op basis van dit dossier en al zijn bijlagen zoals meegedeeld aan de leden van de overlegcommissie, van de uitleg die door de aanvrager en de architect/projectontwerper wordt verstrekt en van de opmerkingen/bezwaren tijdens de zitting door personen die gevraagd hebben door de overlegcommissie te worden aangehoord, alsook van de bezwaren/opmerkingen die in het kader van het openbaar onderzoek werden ontvangen. In geen geval mogen dit advies en zijn motivering geheel of gedeeltelijk worden beschouwd als voorwaarden waar een nieuw project of een wijziging aan deze aanvraag op dezelfde site aan moet voldoen om een gunstig advies zonder voorwaarden te ontvangen.