

Overlegcommissie
Zitting van 12/05/2026

Stedenbouw Leefmilieu

ADVIES: PU 29044

Alsebergse steenweg 230

De woning uitbreiden van het gelijkvloers naar de kelder met verwijdering van gemeenschappelijke ruimtes, een terrasvormig platform en een buitentrap realiseren en de regenwatertank verwijderen

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 gelegen is in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) goedgekeurd door het R.B. van 3 mei 2001 en zijn wijzigingen, in een gemengd gebied en in een structurende ruimte;

Overwegende dat het goed is ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (art. 207 BWRO);

Overwegende dat er 5 stedenbouwkundige vergunningen zijn aangevraagd voor dit perceel, namelijk:

- SV 3677 voor een aansluiting op de riolering;
- SV 3815 voor de bouw van huis nr. 230/232, in 1905;
- SV 18055 voor een transformatie van een gebouw (zonder gevolg);
- SV 16805 voor de bouw van een hangar (nietig verklaard door het College op 26/10/1956);
- SV 19352 voor een gebouw achteraan het perceel, afgeleverd op 13/12/1968;

Overwegende dat de rechtstoestand van het goed volgens het gemeentearchief een gebouw met 4 woningen is;

Voorwerp van de aanvraag

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het conform maken van:

- de uitbreiding van de woning van de begane grond naar de kelderverdieping;
- de vergroting van het terras aan de achtergevel ter hoogte van de bel-etage;

Dat de aanvraag tevens tot doel heeft:

- de indeling van de woning te wijzigen met structurele aanpassingen;
- een buitentrap te plaatsen van de bel-etage naar de tuin;

Onderzoek

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

- wijziging van het binnenterrein van het huizenblok (GBP, A. Algemene voorschriften voor alle gebieden, 0.6) om de vergroting van het terras aan de achtergevel op het niveau van de bel-etage conform te maken;
- Afwijking van GSV, Titel I, Artikel 4, voor het terras ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan het advies van de Overlegcommissie om de volgende redenen :

- Toepassing van artikel 207 van het BWRO (Brusselse wetboek van ruimtelijke ordening), aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor een onroerend goed dat is opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed ;

Overwegende dat de aanvraag voorgelegd wordt aan het advies van de afgevaardigde ambtenaar omwille van de volgende afwijkingen :

- Afwijking van GSV, Titel I, Artikel 4, voor de trap en het aanleg van het terras achterkant,
- Afwijking van GSV, Titel I, Artikel 13, voor de zone voor koeren en tuinen,
- Afwijking van GSV, Titel II, Artikels 16, 17 en 18 voor de leiding tot een verminderde conformiteit van de dienstlokalen (huisvuil, tweewielers en kinderwagens, en berging van schoonmaakmateriaal),
- Afwijking van de gemeentelijke regenwaterverordening, namelijk het verwijderen van de regenwatertank ;

Motivatie

Overwegende dat de afwijking van artikel 4, Titel I van de GSV met betrekking tot de bouwdiepte het gevolg is van de uitbreiding van het terras en de borstweringen aan de achtergevel; dat deze afwijking betrekking heeft op een beperkte oppervlakte; dat de uitbreiding waarschijnlijk uit de tijd dateert toen het gebouw werd opgetrokken; dat de impact ervan op het binnenterrein van het huizenblok verwaarloosbaar is; dat het terras zich op ongeveer 2 meter van het naburige pand op nr. 232 bevindt, wat het risico op inkijk en schaduw beperkt; dat de afwijking kan worden toegestaan;

Overwegende dat de buitentrap die de tuin met het terras verbindt, voldoet aan de GSV, in de mate dat deze tegen een naburig gebouw op nr. 228 is geplaatst dat dieper en hoger is; dat deze inplanting het directe uitzicht en mogelijke hinder beperkt; dat een trap die het terras van de bel-etage met de tuin verbindt, reeds was weergegeven op de plannen van de rechtstoestand, wat de legitimiteit van de aanwezigheid en het nut ervan versterkt; dat de renovatie ervan de sloop inhoudt van een bestaand volume aan de achtergevel, tegen de gemene muur; dat bovendien deze wijzigingen aan de achtergevel de leesbaarheid ervan verbeteren en de impact van de bebouwing in een reeds zeer dichtbebouwd blok verminderen; dat ten slotte de trap een betere verbinding met de tuin mogelijk maakt;

Overwegende dat het project voorziet in de inrichting van de gehele binnenplaats met een terras met open voegen, waardoor een volledig waterdoorlatend oppervlak ontstaat, met als doel de waterdoorlatende eigenschappen van het binnenterrein van het huizenblok te verbeteren en te voldoen aan de doelstellingen van voorschrift 0.6 van het GBP;

Overwegende dat de ligging en de oppervlakte van de Engelse koer, het buitentoilet en de buitentrap in de kelderverdieping niet overeenkomen met de plannen van de rechtstoestand; dat de bouwtechnieken van deze elementen lijken te dateren uit de bouwperiode van het gebouw en aanvaardbaar lijken; dat het aangewezen is deze in de onderhavige aanvraag op te nemen met het oog op het conform maken ervan;

Overwegende eveneens dat een volume van ongeveer 11 m², gebouwd achteraan het perceel, evenmin voorkomt op de plannen van de rechtstoestand; dat fotografische bronnen de aanwezigheid ervan minstens sinds 1977 aantonen (bron: BruCiel); dat het, gezien de ouderdom en de vrij kleine oppervlakte ervan, kan worden beschouwd als geïntegreerd in de omringende bebouwing binnen het blok; dat om dezelfde reden de afwijkingen van de artikelen 4 en 6 van de GSV die door dit volume worden veroorzaakt, kunnen worden toegestaan; dat het dus aangewezen is om ook dit volume in de aanvraag op te nemen;

Overwegende dat de zone voor koeren en tuinen afwijkt van artikel 13, Titel I van de GSV, aangezien het geen doorlatende, met beplanting bedekte grondoppervlakte omvat die minstens 50 % van de totale oppervlakte beslaat; dat de oppervlakte die momenteel voor volle grond is gereserveerd, ontoereikend lijkt in het licht van de wettelijke voorschriften; dat het behoud van een doorlatende en beplante oppervlakte nochtans bijdraagt tot de verbetering van de milieu- en landschapskwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok en tot een betere infiltratie van regenwater; dat er derhalve moet worden voorzien in een ontharde oppervlakte die minstens 50 % van de zone voor koeren en tuinen uitmaakt;

Overwegende dat de uitbreiding van de woning naar de kelderverdieping leidt tot het wegvallen van de gemeenschappelijke ruimten bedoeld in de artikelen 16, 17 en 18 van de GSV, evenals van de privé-opslagruimten zoals kelders; dat dit verlies moet worden gecompenseerd om de goede werking van het gebouw te garanderen; dat de oppervlakte van de kelderverdieping het mogelijk maakt om deze ruimten in te richten zonder de kwaliteit van de woning aan te tasten; dat er derhalve moet worden voorzien in privé-opslagruimten en fietsenlokalen, idealiter in het voorste deel van de kelderverdieping;

Overwegende dat bij de analyse van de aanvraag is vastgesteld dat de kozijnen van de ramen en de voordeur zijn vervangen door PVC-modellen; dat deze, gezien de bouwperiode van het gebouw, oorspronkelijk van hout waren; dat bovendien het pand is opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; dat er daarom bijzondere aandacht moet worden besteed aan de behandeling van de gevel en het behoud van de oorspronkelijke materialen; Overwegende echter dat de aanvrager ter zitting verklaart dat de straatgevel geen deel uitmaakt van deze aanvraag; dat dit derhalve duidelijk op de plannen moet worden vermeld door aan te geven dat de gevel buiten de aanvraag valt; dat er een stedenbouwkundige vergunning moet worden aangevraagd om deze overtreding te regulariseren;

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

Overwegende dat het volume van het regenwater dat naar de riolering wordt afgevoerd, beperkt moet worden door de bevordering van infiltratie, verdamping of afvoer met laag debiet;

Overwegende dat het project, ter compensatie van de verwijdering van de bestaande regenwatertank, voorziet in de plaatsing van een bovengrondse tank en in een uitbreiding van de waterdoorlatende oppervlakken;

Overwegende echter dat de capaciteit van deze tank ontoereikend lijkt rekening houdend met de opvangoppervlakte voor regenwater van het project; dat overeenkomstig de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening een buffervolume van ongeveer 50 l/m² opvangoppervlak vereist is; dat het project voorziet in een opslagcapaciteit die beperkt is tot 500 l, terwijl de behoeften worden geraamd op ongeveer 3.500 l;

Overwegende dat het derhalve noodzakelijk is de afmetingen van de regenwateropvangtank te herzien, om te garanderen dat deze voldoet aan de voorschriften van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening;

Gelet op het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Gunstig advies onder voorwaarden (unaniem)

- In de onderhavige aanvraag de Engelse koer, het buitentoilet en de buitentrap op de kelderverdieping opnemen, evenals het volume van ongeveer 11 m² achteraan het perceel, met het oog op het conform maken ervan. Het aanvraagformulier dienovereenkomstig aanpassen en in voorkomend geval de nodige afwijkingen aanvragen;
- Zorgen voor een waterdoorlatende en beplante oppervlakte op volle grond die minstens 50 % van de zone voor koeren en tuinen beslaat, overeenkomstig artikel 13, Titel I van de GSV;
- Zorgen voor privé-opslagruimten en een fietsenstalling, bij voorkeur in het voorste deel van de kelderverdieping;
- De afmetingen van de regenwateropvangtank herzien in overeenstemming met de GSV en de plannen, het aanvraagformulier en de toelichtingsnota dienovereenkomstig aanpassen;
- Duidelijk op de plannen aangeven dat de straatgevel buiten de aanvraag valt;
- De opmerkingen en de algemene regelgeving vermeld in het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest naleven en toepassen.

Ter herinnering:

Wat de voorgevel betreft, moet er een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd om de PVC-kozijnen aan de straatkant conform te maken.

De afwijking van artikel 4, Titel I van de GSV met betrekking tot de bouwdiepte in verband met de uitbreiding van het terras aan de achtergevel wordt toegestaan.

De afwijking van artikel 13, Titel I van de GSV voor de zone voor koeren en tuinen wordt geweigerd.

De afwijkingen van artikel 16, 17 en 18, Titel II van de GSV zouden kunnen worden toegekend onder voorbehoud van naleving van de voorwaarden.

De afwijking van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake regenwaterbeheer wordt geweigerd.

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.
