

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE VORST
Pastoorstraat 2
1190 BRUSSEL

Overlegcommissie
Zitting van 12/05/2026
Stedenbouw Leefmilieu

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

ADVIES : **PU 29131**

Ophoging van een rijwoning (ééngesinswoning) met de aanleg van één overdekt terras

Félix Waefelaerstraat 25

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 woongebied;

Overwegende dat in 1903 een stedenbouwkundige vergunning SV3302 werd afgeleverd voor de bouw van de woning en dat in 2019 een stedenbouwkundige vergunning SV26378 zonder gevolg bleef;

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

Voorwerp van de aanvraag

Overwegende dat de aanvraag het volgende beoogt:

- verhoging van het gebouw met een verdieping,
- afbraak van de aanbouw op de begane grond,
- aanleggen van een overdekt dakterras ter hoogte van de zolderverdieping;

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, punt 0.6) voor de afbraak van de aanbouw op de begane grond en de overdekking van het terras;
- wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken van het goed (GBP, punt 2.5.2°), voor de bouw van een extra verdieping,
- afwijking van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), Titel I, Artikel 4 voor de overdekking van het terras;

Overwegende dat de aanvraag voorgelegd wordt aan het advies van de afgevaardigde ambtenaar omwille van de hierboven vermelde afwijking en de afwijking van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), Titel II, Artikel 4 voor de kamer op de 2^e verdieping;

Motivatie

Overwegende dat de aanvraag voorziet in de afbraak van een kleine aanbouw op de begane grond om er een pergola te plaatsen over de hele breedte van de gevel; dat de afbraak van de aanbouw en de pergola het mogelijk maken de zone voor koeren en tuinen te vergroenen en bijdragen aan de verbetering van de esthetische, groene en waterdoorlatende kwaliteiten op het binnenterrein van het huizenblok; dat deze maatregelen bijgevolg voldoen aan de doelstellingen van voorschrift 0.6 van het GBP;

Overwegende dat de verhoging van het volume de stedenbouwkundige kenmerken van het goed wijzigt; dat de voorgestelde wijziging echter voldoet aan de doelstellingen van het bijzondere voorschrift 2.5.2° van het GBP, aangezien de verhoging geen afwijking vormt en goed past in de directe stedelijke context; dat ze daardoor zorgt voor een vloeiende overgang tussen de profielen van de naastgelegen mandelige gebouwen;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in de aanleg van een terras met een zinken overdekking; dat, gelet op de zuidwestelijke ligging van de achtergevel, de overdekking ervoor zorgt dat oververhitting in de master suite wordt beperkt; dat dit geen wezenlijke gevolgen heeft voor het aangrenzende perceel nr. 23;

Overwegende echter de atypische vorm met twee bogen aan het dak; dat deze interventie bijzondere zorgvuldigheid vereist bij de uitvoering; dat de overdekking van het terras echter geen afbreuk doet aan de kwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok; dat bijgevolg de afwijking van Titel I, Artikel 4 van de GSV wordt aanvaard;

Overwegende dat, gelet op de ligging van het goed nabij een van de hoeken van het binnenterrein van het huizenblok, het terras storende inkijk kan teweegbrengen in de zin van het Burgerlijk Wetboek naar de aangrenzende percelen nr. 23 en 19 van de Felix Waefelaerstraat en nr. 4 van de Vroegegroentenstraat; dat een verhoging van de mandelige muur zou kunnen worden overwogen, in zoverre het verlies aan lichtinval op het naburige perceel miniem zou blijken; dat het om een verhoging van minder dan 1 m² gaat; dat deze geen impact heeft op de naburige eigendom;

Overwegende dat het bijgevolg nodig is:

- hetzij een overeenkomst met de naburige eigenaars te sluiten en te laten registreren voor de creatie van een erfdiensbaarheid met betrekking tot het uitzicht vanaf het terras en/of een notariële akte van deze overeenkomst op te stellen;
- hetzij de mandelige muur aan de kant van nr. 23 van de Felix Waefelaerstraat te verhogen om storende inkijk weg te nemen;

Overwegende dat de kamer op de 2^e verdieping een plafondhoogte heeft van 2,30 m, d.w.z. 20 cm minder dan de door de GSV aanbevolen reglementaire hoogte voor leefruimten; dat het echter gaat om een situatie die voortvloeit uit de rechtstoestand; dat de aanvrager bovendien verklaart dat het gaat om een structurele beperking die wordt opgelegd door het bestaande gebouw (toelichtingsnota); dat deze keuze het mogelijk maakt de hoogte onder dak van de bovenste verdieping te optimaliseren om daar een royale master suite met een voor ontspanning bestemde buitenruimte in te richten; dat het project daardoor voldoet aan de woonbaarheidsnormen; dat bijgevolg de afwijking van Titel II, Artikel 4 van de GSV wordt toegestaan;

Overwegende dat de binnenruimten op de begane grond werden heringericht door de keuken naar de straatkant te verplaatsen; dat deze indeling een directe verbinding tussen de woonkamer en de tuin mogelijk maakt; dat er echter op moet worden gewezen dat er geen ventilatie-uitlaten toegestaan zijn aan de straatgevel;

Overwegende dat op ditzelfde niveau de plaatsing van een pergola voorzien is om een vloeiende overgang van de binnenruimten naar de tuin te verzekeren en de leefruimten te beschermen tegen oververhitting; dat deze interventies het wooncomfort verbeteren;

Straatgevel

Overwegende dat de bekleding van de verhoging aan de straatgevel voorzien is in witte bakstenen; dat de compositie de kenmerken van de bestaande gevel (bogen, patronen, verhoudingen) overneemt en deze in een abstractere stijl herinterpreteert; dat deze aanpak het mogelijk maakt de nieuwe interventie te onderscheiden van het bestaande gebouw, terwijl de architecturale harmonie van het pand behouden blijft; dat dit voorstel aansluit bij de architecturale kenmerken van de gevel en past in de omliggende stedelijke context;

Overwegende dat de oorspronkelijke houten deur behouden werd; dat de gedetailleerde houten kroonlijst echter plaats gemaakt heeft voor een kroonlijst in pvc; dat de aanvraag voorziet in een nieuwe, sobere zinken kroonlijst; dat deze past bij de esthetiek van de verhoging;

Overwegende dat uit de aanvraag blijkt dat de oorspronkelijke houten kozijnen vervangen werden; dat de aanvraag voorziet in het herstel daarvan in hout; dat echter de driedelige indelingen van de rechtertravee (opengaande delen en bovenlichten) en de vulpanelen die uitkomen op het balkon van de 2e verdieping aan de voorzijde in de geplande toestand zijn verwijderd; dat dit betreuwenswaardig is; dat voor de rechtertravee (met uitzondering van de bovenlichten) opnieuw driedelige indelingen moeten worden geplaatst en dat er voor de onderste delen van het opengaande kozijn op de 2e verdieping (rechtertravee) vulpanelen moeten worden voorzien;

Overwegende dat uit de aanvraag blijkt dat er sinds ten minste 1996 zonder voorafgaande vergunning een dakkapel aan de straatkant is gebouwd; dat in de aanvraag wordt voorgesteld deze af te breken om de verhoging te realiseren;

Overwegende dat de verstrekte plannen van de bestaande toestand overeenkomen met de vergunningsaanvraag uit 2016, die in 2019 zonder gevolg bleef; dat echter ook de plannen uit 1903 zijn verstrekt (zonder voorblad) en de rechtstoestand weergegeven; dat deze laatste voldoende inzicht geven in de aanvraag;

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 afvoering bij zwak debiet;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in het opnieuw in gebruik nemen van de in de rechtstoestand aanwezige regenwatertank van 1000 liter; dat, aangezien herstel onmogelijk is, de aanvrager verklaart dat deze zal worden vervangen door een tank met een gelijkwaardige capaciteit (toelichtingsnota);

Overwegende echter dat de aanvraag, door de verhoging van het gebouw, de oppervlakten voor de opvang van regenwater wijzigt; dat bijgevolg moet worden voldaan aan de GemSV; dat, gelet op de beperkte oppervlakte van de tuin en de ligging van het pand zeer dicht bij een gebied met overstromingsgevaar, infiltratie weinig relevant lijkt; dat de capaciteit van de tank echter moet worden herzien in overeenstemming met de gemeentelijke verordening ter zake; dat er een technisch verslag moet worden ingediend waarin de voorziening(en) in detail wordt (worden) beschreven, ter aanvulling op de toelichtingsnota, en waarin de voorzieningen in plan en doorsnede worden weergegeven;

Overwegende dat er een nieuwe regenwaterpijp aan de voorgevel voorzien is; dat deze maatregel in strijd is met de GemSV ter zake;

Overwegende dat de regenpijp aan de straatgevel moet worden verwijderd en het water van het voorste dak naar de achterkant moet worden afgevoerd of dat er een retentievoorziening in de kelder moet worden aangebracht;

Gunstig advies onder voorwaarden (unaniem):

- Voor het overdekte terras is het nodig om:
 - hetzij een overeenkomst met de naburige eigenaars te sluiten en te laten registreren voor de creatie van een erfdienstbaarheid met betrekking tot het uitzicht vanaf het terras en/of een notariële akte van deze overeenkomst op te stellen;
 - hetzij de mandelige muur aan de kant van de Felix Waefelaerstraat nr. 23 te verhogen om storende inkijk weg te nemen;
- De pergola op de begane grond behouden als een open buitenruimte;
- Voor de kozijnen aan de straatgevel moeten opnieuw driedelige indelingen voor de rechtertravee (met uitzondering van de bovenlichten) worden geplaatst en moeten vulpanelen worden voorzien voor de onderste delen van het opengaande kozijn op de 2e verdieping (rechtertravee);
- De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake regenwaterbeheer naleven door een technisch verslag te verstrekken waarin de voorziening(en) voor de temporisatie van het lozen van regenwater in het riool (Artikel 3), eventueel met opvang, in detail wordt (worden) beschreven, in overeenstemming met de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening;
- De regenpijp aan de voorgevel verwijderen en het water naar de achterkant van het pand afvoeren of zorgen voor een retentievoorziening in de kelder;
- De berekening van het benodigde volume voor de regenwatertank verstrekken en de voorziening voor het beheer van het regenwater ook in doorsnede weergeven, in overeenstemming met de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake beheer van regenwater;

De afwijkingen van Titel I, Artikel 4 en Titel II, Artikel 4 van de GSV worden toegestaan.

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.