

Overlegcommissie
Zitting van 09/06/2026

Stedenbouw Leefmilieu

ADVIES : SV 29159

Victor Rousseaulaan 288

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 bij Regeringsbesluit van 3 mei 2001 goedgekeurde gewestelijke bestemmingsplan (GBP) en de wijzigingen ervan, gelegen is in een woongebied met overwegend residentieel karakter;

Overwegende dat de archieven met betrekking tot het goed onvolledig zijn;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een eengezinswoning;

Voorwerp van de aanvraag

Overwegende dat de aanvraag strekt tot de volledige renovatie van de eengezinswoning, meer bepaald:

- afbreken van de trappen en vervangen van de bestaande circulatie aan de achterzijde door een centrale circulatie met halve verdiepingen;
- wijzigen van de structuur van het gebouw, meer bepaald door het aanbrengen van nieuwe vloerplaten en het verhogen van het kelderniveau;
- isoleren van de voor- en achtergevel;
- renoveren en isoleren van het dak, wat een lichte verhoging ervan inhoudt;
- afbreken van het volume aan de achterzijde van het perceel;
- wijzigen van de voorgevel (voordeur, afmeting van de openingen, bekleding, verwijdering van het balkon en de reliëfelementen);

Onderzoek

Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking (openbaar onderzoek en overlegcommissie) omwille van de volgende redenen:

- toepassing van het algemene voorschrift 0.6 van het GBP (handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten) voor de afbraak van een volume aan de achterzijde van het perceel;
- toepassing van het bijzondere voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijziging van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) voor de wijziging van de voorgevel;

Overwegende dat uit de aanvraag bovendien blijkt dat er sprake is van een afwijking van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel I, Artikel 3 voor de isolatie aan de straatkant;

Overwegende dat de aanvraag voorgelegd wordt aan het advies van de Gemachtigde Ambtenaar:

Motivatie

Overwegende dat de verwijdering van het volume aan de achterzijde van het perceel bijdraagt aan een betere doorlaatbaarheid van het perceel en aan de landschaps- en milieukwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok, en aansluit bij de doelstellingen van het algemene voorschrift 0.6 van het GBP;

Overwegende dat de nieuwe indeling een centrale circulatie met halve verdiepingen (split-level) voorstelt, in plaats van een klassieke indeling; dat deze aanpak het aanbrengen van nieuwe vloerplaten vereist, maar ook echte ruimtelijke kwaliteiten laat zien, zoals doorkijken die zorgen voor een goede natuurlijke lichtinval; dat het project ook voorziet in het verlagen van het kelderniveau, waardoor de plafondhoogte kan worden vergroot en de toegankelijkheid kan worden verbeterd;

Overwegende dat, hoewel deze wijzigingen onmiskenbare kwaliteiten hebben, ze de architecturale kenmerken van de straatgevel aanzienlijk veranderen, met name door:

- de wijziging van de afmetingen van de raamopeningen, met vervanging van alle bestaande kozijnen en wijziging van hun indeling en materiaal (aluminium),
- de wijziging van de opening van de voordeur en het ontwerp daarvan, waarbij het materiaal van de nieuwe deur niet is gespecificeerd,
- de verwijdering van het balkon op de eerste verdieping,
- de verwijdering van de reliëfs door het aanbrengen van isolatiemateriaal;

Overwegende dat de nieuwe gevel niet goed past bij de kenmerken van de bestaande gevel noch bij het omliggend stedelijk kader, enerzijds vanwege het gebrek aan detail in de uitvoeringsplannen en anderzijds omdat er geen reliëf behouden blijft, het balkon verdwijnt en de openingen worden gewijzigd; dat hoewel een hedendaagse architectuur volstrekt aanvaardbaar is, er bij een renovatie niettemin meer rekening moet worden gehouden met de kenmerken van de bestaande gevel;

Overwegende dat de isolatie op de begane grond een afwijking van artikel 3 van Titel I van de GSV met zich meebrengt, aangezien deze tot in de openbare ruimte uitsteekt;

Dat de isolatie van de gebouwen positief is en de energieprestaties van het pand en het comfort van de bewoners verbetert;

Overwegende dat de isolatie van de voorgevel leidt tot een overschrijding van de rooilijn, waarbij het isolatiemateriaal tot in de openbare ruimte uitsteekt; dat deze ingreep ook leidt tot het verdwijnen van de karakteristieke reliëfelementen van de gevel, hetgeen betreurenswaardig is, en dat de isolatie van de voorgevel als zodanig bijgevolg niet kan worden toegestaan;

Overwegende dat het pand bovendien gelegen is in een gebied met overstromingsgevaar door grondwater, wat een risico op infiltratie in de kelder met zich meebrengt; dat deze context bijzondere aandacht vereist bij het ontwerp en de uitvoering van de werkzaamheden in de kelder om elk risico op infiltratie of opstijgend water te voorkomen; dat daarmee rekening moet worden gehouden;

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

Overwegende dat de regenwatervolumes die van het perceel naar de riolering worden afgevoerd, 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 het project voorziet in een gedeeltelijke ontharding van het perceel, met name door de verwijdering van een bebouwd volume aan de achterzijde van het perceel en de aanleg van een doorlaatbare zone; dat, gezien de oppervlakte van de tuin en de ligging van het perceel in een gebied met overstromingsgevaar door grondwater, de aanleg van een infiltratiesysteem ter plaatse weinig zinvol lijkt; dat echter moet worden overwogen de ondoordringbare oppervlakken te verminderen, met name door het geplande betonnen terras te vervangen door een doorlatend terras;

Overwegende dat het project voorziet in de plaatsing van een regenwatertank met hergebruik voor huishoudelijke doeleinden; dat dit initiatief aansluit bij de doelstellingen van de GemSV;

Gunstig advies onder voorwaarden (unaniem):

- De gevel aanpassen waarbij meer rekening wordt gehouden met de bestaande gevel en de bestaande rooilijn op de begane grond;
- Een doorlatend terras voorzien;
- Voldoen aan de GemSV inzake regenwaterbeheer.

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.