

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-39109

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 18/11/2025

10. Dossier PU-39109 – mp

AANVRAGER

Meneer Koen Vanhulle en Mevrouw Lynn Pype

PLAATS

PALOKESTRAAT 175

ONDERWERP

de grondige renovatie van het hoofdgebouw van een ééngezinswoning, de afbraak en de heroprichting van de achterbouw en de garage alsook de wijziging van de voorgevel (isoleren aan de buitenkant)

ZONE GBP

typische woongebieden, groengebieden, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS)

OPENBAAR ONDERZOEK

van 28/10/2025 tot 11/11/2025 – geen opmerkingen

MOTIEVEN OO/OC

- afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken- voorgevel)
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)

Gelet op het Brussels Wetboek van de ruimtelijke ordening (BWRO) met name de artikels 98 en volgende ;

Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw ;

Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de verzending van de documenten met het oog op de behandeling van de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning, de aanvragen om stedenbouwkundig attest en stedenbouwkundig attest met het oog op verkaveling gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019 ;

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

Gelet op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening ;

Gelet op de aanvraag ingediend door **Meneer Koen Vanhulle en Mevrouw Lynn Pype** voor de grondige renovatie van het hoofdgebouw van een ééngezinswoning, de afbraak en de heroprichting van de achterbouw en de garage alsook de wijziging van de voorgevel (isoleren aan de buitenkant), **Palokestraat 175**;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **28/10/2025 tot 11/11/2025** en aan het advies van de overlegcommissie om volgende redenen:

- afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken- voorgevel)
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
- 0.6 GBP handelingen en werken die het binnenterrein van het huizenblok aantasten

Overwegende dat **geen bezwaarschriften** zijn ingediend gedurende het openbare onderzoek;

Overwegende dat het betreffende goed een ééngezinswoning betreft en bijgevolg niet is onderworpen aan het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp;

Overwegende dat het goed gelegen is in typische woongebieden en groengebieden, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013;

Overwegende dat de aanvraag handelt over de grondige renovatie van het hoofdgebouw van een ééngezinswoning, de afbraak en de heroprichting van de achterbouw en de garage alsook de wijziging van de voorgevel (isoleren aan de buitenkant);

Overwegende dat het bestaande goed een halfopenbebouwing (GV+1+D) met achterbouw (GV+1) betreft; dat de woning is bestemd als eengezinswoning en een bovengrondse bewoonbare oppervlakte beslaat van 197m²; dat de woning tevens beschikt over een afzonderlijke garage met een oppervlakte 20m²; dat zowel de woning als de garage in slechte toestand verkeren;

Overwegende dat het hoofdvolume volledig wordt gerenoveerd en dat de bestaande achterbouw, wordt afgebroken; dat in de plaats een nieuwe achterbouw in houtbouw wordt opgetrokken; dat de toegestane bouwdiepte van 3m wordt overschreden en de aanvraag bijgevolg afwijkt van Titel I, artikel 4 van de GSV; dat deze afwijking van beperkte aard is, met name 41cm, en dat de nieuwe uitbouw minder ver reikt dan de oorspronkelijke achterbouw die werd afgebroken;

Overwegende dat op het gelijkvloers een gedeelte met verhoogde dakrand op 3m⁵³ wordt voorzien; dat dit afwijkt van Titel I, artikel 6 van de GSV doordat de verhoging de aanvaardbare hoogte van 3m overstijgt; dat deze afwijking wordt gevraagd om een optimale lichttoevoer tot diep in de keuken mogelijk te maken;

Overwegende dat de hogervernoemde afwijkingen aangaande Titel I van beperkte aard zijn, geen verhoging van de gemeenschappelijke muur inhouden en geen nadelige impact hebben op het vlak van zicht en licht ten aanzien van de aanpalende burens; dat deze afwijkingen bijgevolg aanvaardbaar worden geacht;

Overwegende dat in de aanvraag tevens wordt vermeld dat de gemeenschappelijke muur ter hoogte van de buur zal worden geïsoleerd aan de zijde van de buur, en dat dit in samenspraak met de betrokken buur dient te gebeuren;

Overwegende dat de woning bestemd blijft als een eengezinswoning en deze na de werken een oppervlakte beslaat van 195m², wat een kleine afname betekent ten opzichte van de bestaande toestand; dat de woning over kwalitatieve en goed verlichte ruimtes beschikt en beantwoordt aan de bewoonbaarheidsnormen van titel II van de GSV;

Overwegende dat de bestaande garage losstaat van het hoofdgebouw en op enkele meters achter de woning is ingeplant; dat zij zich bevindt op de rechter perceelsgrens, waar ze aansluit op de garage van het aanpalende perceel; dat de garage een oppervlakte heeft van 20m² en zich in een slechte bouwkundige staat bevindt;

Overwegende dat het project voorziet in de volledige afbraak van de bestaande garage en de heropbouw ervan op dezelfde perceelsgrens, met een beperkte uitbreiding in diepte van 2,66 m; dat

het nieuwe volume tevens een kleine atelier-/berging omvat voor niet-professioneel gebruik, waardoor een totale oppervlakte van ongeveer 30m² wordt bereikt; dat de nieuwe garage qua hoogte en diepte de aanpalende garage niet overschrijdt en daardoor geen hinder veroorzaakt ten aanzien van het naburige perceel;

Overwegende dat de garage in het binnengebied ligt en dat het platte dak **zichtbaar is vanaf de verdiepingen** van de omliggende woningen; dat een afwerking in zwarte roofing visueel storend werkt door het harde materiaalcontrast en het gebrek aan landschappelijke inpassing;

Overwegende dat een extensief groendak daarom wenselijk is om de visuele kwaliteit en de samenhang van het groene binnengebied te verbeteren, conform artikel 0.6 van het Gewestelijk Bestemmingsplan; dat een groendak de impact vermindert, het dak beter integreert en bijkomende voordelen biedt inzake waterbuffering, isolatie en biodiversiteit;

Overwegende dat de bouwheer tijdens de zitting aangaf eventueel zonnepanelen te willen plaatsen; dat deze kunnen worden gecombineerd met een extensief groendak;

Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en dat er uitzonderlijke aandacht dient te worden besteed aan de gevels ;

Overwegende dat de woning en de aanbouw volledig worden geïsoleerd overeenkomstig de geldende energieregeling; dat de woning aan de buitenzijde zal worden voorzien van een isolatielaag van 15cm, waardoor de bouwlijn met 15cm wordt overschreden en het pand aldus iets vooruitspringt ten opzichte van de linkerbuur; dat hierdoor de aansluiting met de aanpalende gevel minder gunstig wordt; dat deze overschrijding een afwijking inhoudt van artikel 3, Titel I van de GSV; dat de aanvrager de afwijking verantwoordt vanuit het standpunt dat buitenisolatie betere energetische prestaties oplevert en de kans op bouwfysische problemen vermindert; dat dit een aanvaardbaar argument vormt, zeker aangezien het goed beschikt over een achteruitbouwzone waardoor de impact op het straatbeeld beperkt blijft; dat echter door de buitenisolatie het gebouw deels aan karakter dreigt te verliezen, aangezien het oorspronkelijk gebouw gekenmerkt werd door versierde raamkaders, gedetailleerd schrijnwerk en overstekende daklijsten die het geheel een eigen uitstraling gaven; dat uit de plannen blijkt dat deze oorspronkelijke details niet worden hernomen, en dat bovendien tegenstrijdigheden bestaan tussen de ingediende plannen en de 3D-visualisaties, wat eerst dient te worden uitgeklaard; dat buitenisolatie slechts kan worden aanvaard indien de oorspronkelijke architecturale details en verhoudingen (zoals van de erker) maximaal worden gerespecteerd en hernomen;

Overwegende dat bij de uitvoering tevens bijzondere aandacht moet worden besteed aan de integratie van de regenwaterafvoer, zodat deze op een technisch correcte en esthetisch verantwoorde manier wordt ingepast;

Overwegende dat er werd gekozen voor houten ramen in een felblauwe kleur, die minder goed aansluiten bij een straatbeeld waarin overwegend sobere tinten voorkomen; dat het daarom wenselijk is te opteren voor een meer ingetogen blauwtint of een andere kleur in sobere schakeringen, zodat een harmonieus straatbeeld en een zorgvuldige integratie worden verzekerd;

Overwegende dat het type pleisterwerk niet werd bepaald en dat dit zo glad mogelijk moet worden uitgevoerd, zonder korrelstructuur, zodat het zo dicht mogelijk bij het oorspronkelijke karakter van het gebouw blijft;

Overwegende dat het noodzakelijk is een nieuw gevelvoorstel in te dienen, dat de oorspronkelijke details zoveel mogelijk herneemt en de gevel zo aanpast dat het karakter van het gebouw behouden blijft en het straatbeeld harmonieus wordt ingevuld;

Overwegende dat de bouwheer aangaf een regenwatercisterne te zullen voorzien, wat positief wordt beoordeeld; dat het echter wenselijk is om aanvullend een hybride regenwaterafvoersysteem te realiseren, waarbij de afvoer deels via infiltratie gebeurt, zodat de waterhuishouding van het perceel verder wordt geoptimaliseerd;

Overwegende dat omwille van de bovenvermelde redenen het project onvoldoende beantwoordt aan de goede aanleg van de plaats en het project enigszins dient te worden herzien;

BESLIST:

Onverminderd de adviezen in te winnen bij de bevoegde autoriteiten, een **UNANIEM GUNSTIG ADVIES** uit te brengen op het project **op voorwaarde**:

Artikel 1

Gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen :

- **het platte dak van de garage te voorzien van een vegetatiedak (minstens extensief), eventueel in combinatie met zonnepanelen;**
- **een aangepast gevelvoorstel in te dienen dat de oorspronkelijke architecturale details en verhoudingen (zoals houten schrijnwerk, erker en overstekende daklijsten) respecteert of herneemt. (de kaders met bloemmotief mogen eventueel worden weggelaten);**
- **te opteren voor een meer ingetogen blauwtint of een andere kleur in sobere schakeringen, zodat een harmonieus straatbeeld en een zorgvuldige integratie worden verzekerd;**
- **de regenwaterafvoer op een esthetische manier te integreren in de voorgevel.**

Artikel 2

Rekening te houden met volgende voorwaarden bij de uitvoering van de vergunning :

- **het pleisterwerk glad uitvoeren zonder korrelstructuur, zodat het uiterlijk zo dicht mogelijk aansluit bij het oorspronkelijke karakter van het gebouw;**
- **aanvullend op de regenwaterciterne een hybride regenwaterafvoersysteem te voorzien waarbij de afvoer deels via infiltratie gebeurt, zodat de waterhuishouding van het perceel verder wordt geoptimaliseerd.**

De gewijzigde plannen beantwoordend aan de hogergenoemde voorwaarden moeten worden onderworpen aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen voorafgaand aan de afgifte van bouwvergunningen.

De afwijkingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen betreffende :

Titel I, art. 3 – inplanting

Titel I, art. 4 – diepte

Titel I, art. 6 – dak

Zijn aanvaard voor de hierboven vernoemde motieven.

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS

MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

LEEFMILIEU BRUSSEL

GEMEENTEBESTUUR

