

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-39092

## ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 16/12/2025

### 4. Dossier PU-39092 – mp

AANVRAGER

**Mijnheer Simon Noël**

PLAATS

**JUBELFEESTLAAN 165**

ONDERWERP

het verbouwen van een ééngezinswoning, de verhoging van het dak en de inrichting van 2 dakterrassen (+1 en +2) mits de verhoging van de gemeenschappelijke muur ( balustrade)

ZONE GBP

structurerende ruimten, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), typische woongebieden -

OPENBAAR ONDERZOEK

van 25/11/2025 tot 09/12/2025 – geen opmerkingen

MOTIEVEN OO/OC

- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)

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 **Mijnheer Simon Noël** voor het verbouwen van een ééngezinswoning, de verhoging van het dak en de inrichting van 2 dakterrassen (+1 en +2) mits de verhoging van de gemeenschappelijke muur ( balustrade), **Jubelfeestlaan 165** ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **25/11/2025 tot 09/12/2025 alsook aan de** de overlegcommissie om volgende reden:

- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)

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

Gezien het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp niet vereist is voor een eengezinswoning;

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

### **Bestaande toestand**

Overwegende dat de vergunde wettelijke toestand bestaat uit een hoofdgebouw met een gelijkvloers, twee verdiepingen en een zolder onder een hellend dak, alsook een achterbouw over twee niveaus en een aangebouwde garage die uitgaat op de Rotterdamstraat; dat het pand oorspronkelijk werd ontworpen als een eengezinswoning met op het gelijkvloers een leefruimte, salon en keuken, op niveau +1 twee slaapkamers en een badkamer, en op niveau +2 een slaapkamer met zolderruimte; dat de bestaande woning een totale oppervlakte van 204 m<sup>2</sup> beslaat; en dat de woning beschikt over een ingesloten koer van 7 m<sup>2</sup>;

### **Volume en dakverhoging**

Overwegende dat het project betrekking heeft op de verbouwing van de eengezinswoning en de verhoging van het dak, waardoor bijkomende bruikbare vloeroppervlakte wordt gecreëerd; dat de totale oppervlakte van de woning na de werken 232 m<sup>2</sup> zal bedragen (een toename van 28 m<sup>2</sup>);

Overwegende dat de leefruimte en keuken in de loop der jaren werden verplaatst naar de eerste verdieping; dat het gelijkvloers momenteel dienstdoet als thuisbureau en als niet-professioneel atelier voor glas-in-lood, met achteraan een badkamer; dat op de tweede verdieping twee slaapkamers en een badkamer aanwezig zijn, evenals een kleine zolderruimte op niveau +3;

Overwegende dat de aanvrager de bestaande situatie wenst te bestendigen en onder het dak bijkomende bureau- of thuiswerkruimte wil creëren, zodat op de gelijkvloers extra ruimte vrijkomt voor het atelier; dat het wenselijk wordt geacht dat dit atelier in de toekomst professioneel kan worden ontwikkeld, maar dat dit geen deel uitmaakt van de huidige aanvraag; dat de nieuwe ruimte onder het dak eveneens als slaapkamer kan worden gebruikt;

Overwegende dat de uitbreiding zich correct inpast tussen de twee aangrenzende gebouwen; dat dit in overeenstemming is met artikel 6 van Titel I van de GSV; en dat de verhoging van het dak geen negatieve impact heeft op de aanpalende gebouwen noch op de esthetiek van het hoofdgebouw;

Overwegende dat het gebouw wordt voorzien van grotere ramen, wat rechtstreeks bijdraagt aan de levenskwaliteit van de bewoners; en dat de eengezinswoning, met twee slaapkamers en een bureau of extra slaapkamer na de werken, voldoet aan de algemene woonbaarheidsnormen van Titel II van de GSV;

### **Terrassen en ophoging van de gemeenschappelijke muur**

Overwegende dat de aanvraag tevens voorziet in de regularisatie van twee dakterrassen; dat het eerste terras zich bevindt boven de garage, tussen de twee gemeenschappelijke muren, rechtstreeks uitgaat op de leefruimte en op de Rotterdamstraat, en geen storende impact heeft op de burens;

Overwegende dat het tweede terras zich bevindt ter hoogte van de tweede verdieping, op het dak van de keuken, toegankelijk via slaapkamer 2; dat dit terras is voorzien van een metalen balustrade langs de linker gemeenschappelijke muur, wat een bijkomende verhoging van deze muur inhoudt; dat deze ophoging wordt beschouwd als een afwijking op Titel I, artikel 4 van de GSV;

Overwegende dat de aanleg van dit terras rechtstreekse zichten richting de linkerbuur creëert; dat de gemeenschappelijke muur reeds zeer hoog is en een verdere ophoging een insluitend effect kan hebben; dat zich in de onmiddellijke nabijheid ramen van de buur bevinden; dat intensief gebruik terras en de aanwezigheid van meerdere personen mogelijke geluidshinder kan veroorzaken; en dat de bijkomende hoogte een impact kan hebben op de zonlichttoetreding, zodat de linkerbuur potentieel nadelige effecten kan ondervinden;

Overwegende dat de woning reeds beschikt over een ruim en comfortabel terras op de eerste verdieping; dat anderzijds buitenruimtes met beplanting een meerwaarde vormen voor de omgeving en de leefkwaliteit van de bewoners; dat een terras met een minder toegankelijke oppervlakte, voorzien van een vaste inrichting met beplanting langs de volledige breedte van gemeenschappelijke muur, dat directe inkijk en mogelijke geluidshinder beperkt, eventueel aanvaardbaar kan worden geacht;

## Gevels

Overwegende dat zowel het dak als de achtergevel zullen worden geïsoleerd, wat een positieve impact heeft op de energieprestatie van het gebouw;

Overwegende dat het goed zich bevindt in GCHEWS en dat bijgevolg bijzondere aandacht moet worden besteed aan gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg; dat geen wijzigingen worden aangebracht aan de voorgevel van het hoofdgebouw (Jubelfeestlaan); en dat de volumewijziging geen negatieve invloed heeft op de esthetiek van het straatbeeld;

Overwegende dat het terras boven de garage uitsteekt op de Rotterdamstraat en dat de borstwering aan de straatzijde bestaat uit een houten plantenbak; dat dit geen geïntegreerde en blijvende oplossing is; en dat het wenselijk is om in de toekomst te opteren voor een balustrade in metselwerk of pleisterwerk die harmonieus aansluit bij het straatbeeld en de bestaande materialen en kleuren van de omgeving;

Overwegende dat de achtergevel wordt afgewerkt met terracottakleurige crépi, wat aanvaardbaar is gezien deze gevel niet zichtbaar is vanaf de openbare weg; dat de aanvraag echter geen informatie verstrekt over de afwerking van de zichtbare gemeenschappelijke muren aan de Rotterdamstraat; en dat in het geval van schilderwerken een sobere en lichte kleur aangewezen is om de esthetische waarde van het gebouw en de omgeving te behouden.

Overwegende dat omwille van de bovenvermelde redenen het project enigszins dient te worden herzien ten einde te beantwoorden aan de goede aanleg van de plaats;

## 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 :

- **ter hoogte van het terras op +2 : een vaste inrichting met beplanting over de volledige breedte van de gemeenschappelijke muur te voorzien en de toegankelijke oppervlakte van het terras te verkleinen, zodat inkijk en geluidshinder naar de linkerbuur worden beperkt. De toegankelijke terrasoppervlakte beperkten tot maximum 5 m<sup>2</sup>.**
- **de houten plantenbak aan de Rotterdamstraat te vervangen door een duurzame, geïntegreerde borstwering in metselwerk, pleisterwerk of een ander gevelmateriaal dat reeds aanwezig is in het straatbeeld, zodat deze zich harmonieus inpast in de materialen en kleuren van de omgeving.**

### Artikel 2

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

- opteren voor planten van inheemse soort

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 :

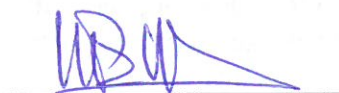
Titel I, art. 4– diepte ( gemeenschappelijke muur – balustrade )

Zijn aanvaard voor de hierboven vernoemde motieven.

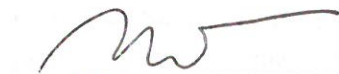
AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR

