

Informatiefiche : Verfraaiing van voor- en achtergevels

Hulp bij conceptie in het kader van aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

Vaak beperkt de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zich tot een herinrichting van het interieur of een bestemmingswijziging zonder wijziging van oppervlakte of volume van het goed en zonder het aanzicht van het goed te verbeteren.

Dit zijn zoveel bekeken kansen om zijn eigendom goed te doen uitkomen. Het nakomen van een paar eenvoudige regels draagt bij tot het behoud en de verbetering van het bebouwd kader van de gemeente en vooral ook van de woning, want het gaat hier uiteindelijk toch om het meest zichtbare aspect van stedenbouwkundige ingrepen op het gemeentelijk domein.

Een groot deel van gevelsaneringswerken mag uitgevoerd worden zonder lange procedures van aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Onderhoud en identieke renovatie vereisen geen enkele voorafgaande vergunning.

Alle wijzigingen daarentegen aan een voorgevel zijn onderworpen aan een vergunningsaanvraag. Daarbij gaat speciale aandacht uit naar eigendommen die zich in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing bevinden (GCHEWS), dit wil zeggen hoofdzakelijk de oude kern van de gemeente.

Zijn gevel verfraaien door het verwezenlijken van kwaliteitsrenovatie leidt tot een verbetering van de leefkwaliteit in de woningen zelf maar komt tevens deze van de wijk ten goede : zowel huurders, eigenaars, burens als de gewone voorbijganger varen er wel bij.

Het doel van de informatiefiche is de aanvrager en de ontwerper te begeleiden bij de start van zijn project teneinde :

- Bij te dragen tot het behoud en/of verbetering van **de leefkwaliteit** in de wijken door verfraaiing van het gebouwd omgevend kader.
- Bij te dragen tot het respect en behoud van het **kwaliteitsvol woningbestand**, door gebruik te maken van renovatie- en gevelverfraaiingspremies
- Bij te dragen tot de verbetering van de isolatiewaarde van de bestaande woningen
- Het afleveren van de vergunning te bespoedigen

Het is belangrijk al van bij het opstarten van het project de overeenstemming van het gepland programma te toetsen aan de reglementering.

Van bij het opstellen van het voorontwerp af staat de dienst Stedenbouw tot uw dienst om voorgestelde schetsen te analyseren en om na te kijken of de geplande functies en bouwprofielen stroken met de normen en voorschriften van toepassing op het project.

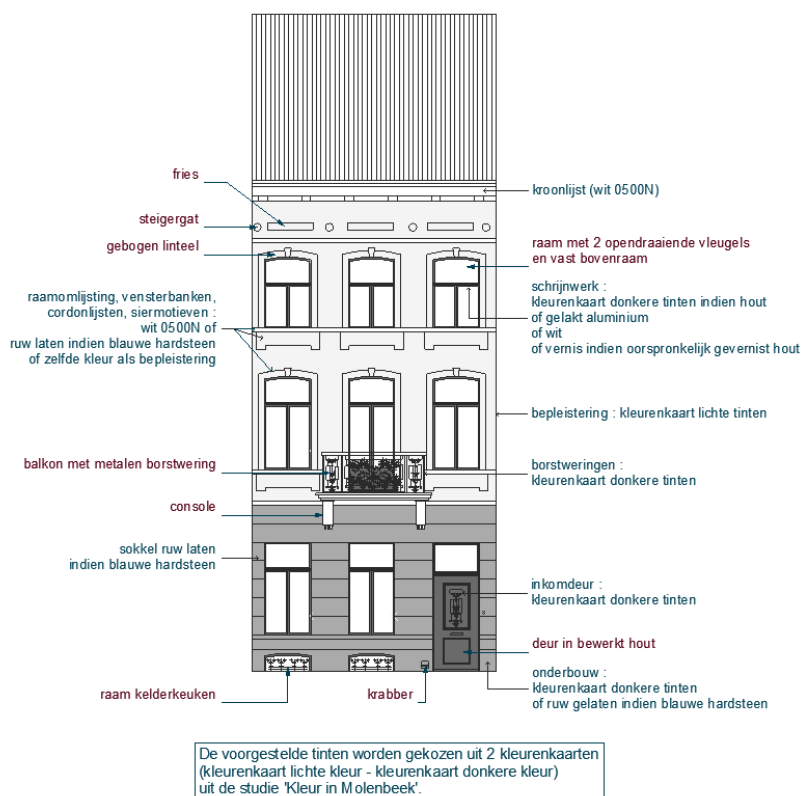
De Dienst Stedenbouw houdt een technische permanentie, elke maandagnamiddag, waar u terecht kan om uw project en al uw vragen voor te leggen.

Deze permanentie vindt plaats aan het loket van Stedenbouw – Graaf van Vlaanderenstraat, 20 te 1080 Brussel. U wordt er ontvangen door een architect – technicus van de Dienst Stedenbouw.



Bestaande voorgevel :

- In de eerste plaats dient men erover te waken dat het oorspronkelijk architecturaal uitzicht en de **kenmerken van de traditionele Brusselse woning** behouden blijven (verticale ramen met vaste impost¹ in het bovenste gedeelte, inkomdeur in bewerkt hout, borstwering² in ijzerwerk, smeedijzeren hekkens, voetenkrabbers³,...) Doorgaans zijn de oorspronkelijk aangebrachte materialen van hoogstaande kwaliteit (gietijzer voor de balkonleuningen, eik voor deuren en ramen, blauwe hardsteen,...) en dienen zij zelden vervangen te worden. Regelmatig onderhoud volstaat meestal. Dergelijke elementen onderscheiden de gevel van banale gevels en geven een meerwaarde aan het goed.
- Verwijderen van afdekplaten in PVC van de **kroonlijsten** en verven van de bestaande houten sierlijsten die doorgaans gerenoveerd kunnen worden. Afdekplaten in PVC van de kroonlijsten verbergen mogelijke waterdichtingsproblemen van de afvoergoot en verhinderen een gemakkelijk onderhoud ervan, wat op termijn leidt tot verrotting van structurele elementen.
- De voorgestelde gevel moet de **bestemming** die erachter zit weergeven. Het uitstalraam van een handels gelijkvloers is niet aangepast voor woongebruik. De bestemmingswijziging van een handel gelijkvloers is onderworpen aan een vergunning en de wijzigingen aan de voorgevel moeten in dat geval opgenomen worden in een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
- **Vermijd** in het algemeen **PVC** voor alle woningen met karakter, woningen in GCHEWS of opgenomen in BBP's als gevel met kwaliteiten. PVC zal enkel aanvaard worden voor gebouwen zonder enige autonome kwaliteit daar waar het vervangen van de ramen, zelfs naar PVC, de kwaliteit van de gevel verbetert. PVC is een materiaal dat niet toelaat ramen op identieke wijze te vervangen (fabricatie in boogvorm is moeilijk, grote profieldikte,...) wat systematisch een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning vereist.
- Op de gevel geplaatste **rolluikkasten** moeten worden **vermeden**. Deze dienen prioritair in de gevel ingewerkt teneinde de muuropeningen niet te verbergen. Conform artikel 10 van titel I van de GSV, mogen elementen op het gelijkvloers niet meer dan 12cm uitspringen, wat minder is dan de minimale bruikbare afmetingen van een rolluikkast. Dit houdt dus systematisch een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in en als dusdanig een lange procedure; deze oplossing dient prioritair vermeden te worden.



¹ Vast of mobiel gedeelte boven de draaiende vleugel van een deur of raam

² Leuning, reling om het vallen te verhinderen

³ Metalen lamel waarop met de schoenen gewreven wordt om slijk te verwijderen



Aanbevelingen in verband met kleur :

Het is aanbevolen bij de restauratie en/of het schilderen van de bestaande gevel zich te baseren op de aanbevelingen in verband met kleur, goedgekeurd door het College dd.30/04/2004

- De kroonlijsten zijn wit geschilderd;
- De horizontale sierlijsten en banden zijn wit, tenzij ze in hun oorspronkelijk materiaal blijven behouden
- De raam- en deuromkaderingen en –lijstwerken zijn wit geschilderd of in de kleur van de gevelbezetting
- De gevels worden in een kleur gezet volgens de kleurenkaart van lichte tinten die ter inzage ligt aan het loket van de dienst Stedenbouw. Een andere tint mag voorgesteld worden maar weliswaar met vermelding van de vermelding van de referentie RAL OF NCS van de gekozen kleur.
- De bakstenen gevels bedoeld als zichtmetselwerk zullen in hun oorspronkelijke staat behouden blijven (tenzij, indien nodig, gereinigd te worden).
- De gevels in afgekapte baksteen dienen te worden bepleisterd of geschilderd.
- De steen – meestal blauwe hardsteen – dient niet geschilderd behalve indien hij opvallende kwaliteitsgebreken vertoont
- Als de situatie zich voordoet van een bepleisterde gevel in een opeenvolging van bakstenen gevels dan zal een tint gekozen worden gelijkend op de baksteenkleur teneinde zo min mogelijk het harmonisch geheel te verstoren
- In het geval van een opeenvolging van een reeks gepleisterde gebouwen zal men ervoor zorgen geen twee dezelfde kleuren (twee blauwe, twee gele...) naast elkaar te gebruiken teneinde het ritme van de perceelindeling te bewaren.
- De houten ramen en deuren met geverniste afwerking, oorspronkelijk bedoeld om zichtbaar te blijven, zullen niet geschilderd worden of kunnen hun oorspronkelijk aspect terugkrijgen indien zij geschilderd zijn.
- Buitenschrijnwerk in PVC zal enkel in het wit worden toegelaten. Buitenschrijnwerk in aluminium zal gelakt zijn volgens de kleurenkaart met donkere tinten te raadplegen op de dienst Stedenbouw.
- Voor de kleurkeuze van het buitenschrijnwerk zal, indien het een bakstenen gevel betreft, geopteerd worden voor een kleur die aansluit bij die van de baksteen : groene tint voor rode baksteen, blauwe tint voor gele baksteen.
- Bij de renovatie van de gevels uitgevend op het **Gemeenteplein** moet men zich houden aan de overheersende kleuren, met name **het wit en het gebroken wit**



Voor verdere toelichtingen ligt de brochure “Kleur in Molenbeek” te uwer beschikking aan het loket van de Dienst Stedenbouw

Nieuwe voorgevel :

Bij het ontwerpen van een nieuwe voorgevel zijn een aantal richtlijnen in acht te nemen waardoor tijdens het verloop van het renovatieproces wijzigingen achteraf kunnen vermeden worden:

- Geen **blinde gevel op het gelijkvloers** creëren ; het veelvuldig plaatsen van deuren en garagepoorten en lange muren vermijden, dit overeenkomstig artikel 9 van titel I van de GSV die gelijkvloerse verdiepingen met minder dan 20% openingen verbiedt.
- **Uitspringende bouwonderdelen** dienen geïntegreerd te worden in de omgeving. Erkers en bow-windows mogen niet enkel uitgevoerd worden om zich te schikken naar de richtwaarden van titel II van de GSV (en zodoende de opgelegde minimale oppervlakten te bekomen). Bij voorkeur zullen uitsprongen beperkt blijven tot 70cm maximum, behoudens strengere voorschriften opgelegd in BBP of verkavelingsvergunning. Uitsprongen van meer dan 70cm hebben een te groot impact op smalle voetpaden en kunnen het autoverkeer belemmeren.
- Erop toezien dat de **natuurlijke verlichting** gerespecteerd wordt overeenkomstig titel II van de GSV door het voorzien van lichtdoorlatende oppervlakten (raamkader niet meegeteld) van minstens 1/5^{de} van de vloeroppervlakte.



Achtergevels

In het kader van een vergunningsaanvraag dienen volgende richtlijnen in acht genomen teneinde de kwaliteit van het project te verhogen :

- Systematisch een algemene **opfrissing** van de achtergevels voorzien (schilderen, uniformiteit in het type ramen nastreven) teneinde visueel de bebouwde omgeving te verbeteren voor alle woningen uitgendend op de binnenterreinen van het huizenblok.
- Zoveel mogelijk afgesloten balkons open maken en zodoende aan een maximum aantal woningen een buitenruimte bieden.
- Luifels⁴ en bijgebouwen tegen de gevel, die de belangrijkste raamopeningen van de gevel verbergen en de mogelijkheid om natuurlijk licht binnen te brengen verhinderen, verwijderen. Het afbreken van zulke luifels en bijgebouwen laat eveneens een gemakkelijk aanbrengen langs de buitenkant van isolatie op de gehele achtergevel toe.

De technische elementen en de energieprestatie van de gebouwen

De schotelantennes

Op de voorgevel worden geen schotelantennes toegelaten. Indien er reeds antennes aanwezig zijn, dienen zij ten spoedigste te worden verwijderd.

Voor **nieuwe gebouwen** met meerdere woningen is het aangeraden een algemeen kabelsysteem te voorzien op het dak met één enkele gemeenschappelijke schotelantenne.

Energie prestatie en binnenklimaat

De geplande werken moeten aan de huidige vereisten inzake isolatie en verluchting voldoen en beantwoorden aan de criteria van de EPB.

Het is aangeraden het project in zijn geheel te beschouwen en er op toe te zien de thermische isolatie van de woningen te verbeteren : isolatie van achtergevels en daken, inbouwen van verluchtingssystemen, ...en hierbij de architecturale kwaliteiten van het goed te respecteren.

Alle informatie over **gevelverfraaiingspremies** zijn te vinden op de site www.huisvesting.irisnet.be



De reglementering :

Alle stedenbouwkundige vergunningsaanvragen moeten voldoen aan de voorschriften van het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan), de GSV (Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen) evenals, indien binnen bepaalde grenzen gelegen, aan de voorschriften van een BBP (Bijzonder Bestemmingsplan en een verkavelingsvergunning).

Het demografische **GBP** beschrijft onder meer de toegelaten oppervlakte voor elke bestemming naargelang het gebied waarin ze zich bevindt : handel, uitrusting, kantoren, ... Het GBP geeft de maximum waarden aan die niet mogen overschreden worden.

De **GSV** licht over verschillende hoofdstukken de kenmerken toe van de bouwwerken en hun naaste omgeving, de woonbaarheidsnormen, de parkeernormen, enz.

U kan het GBP en de GSV volledig on-line raadplegen op <http://www.stedenbouw.irisnet.be>

Indien het gebouw gelegen is in een **G.C.H.E.W.S.** (Gebied van Culturele, Historische of Esthetische waarde of voor Stadsverfraaiing) volgens het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan) dan is de wijziging van de bestaande feitelijke toestand van de bouwprofielen of het uitzicht van de gevels zichtbaar vanaf de voor het publiek toegankelijke buitenruimten, onderworpen aan bijzondere voorwaarden die voortvloeien uit de noodzaak om de culturele, historische of esthetische kwaliteiten van deze perimeters te vrijwaren of op te waarderen of de verfraaiing ervan aan te moedigen ook aan de hand van kwaliteitsvolle architectuur van de op te richten bouwwerken en installaties.

Indien het goed gelegen is binnen de grenzen van een **B.B.P.** (Bijzonder Bestemmingsplan) of in de perimeter van een verkavelingsvergunning, is het nodig de speciale voorschriften ervan te checken bij de dienst Stedenbouw. Zij kunnen geraadpleegd worden aan het loket van de dienst elke werkdag, zonder voorafgaandelijk een afspraak te maken.

⁴ Klein dak met één helling dat langs één kant tegen een gevel steunt

