

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-39161

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 26/05/2026

7. Dossier PU-39161 - mp

AANVRAGER

Mevrouw Katleen Avermate

PLAATS

VANDERNOOTSTRAAT 17

ONDERWERP

het regulariseren van PU-37616: de wijziging van de binneninrichting en de voorgevel (rolluikkasten, kleur van de ramen)

ZONE GBP

typische woongebieden, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS)- Het goed bevindt zich in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) genaamd **LEOPOLD II (PARTIE A)bv. du jubile, limite communale ouest goedgekeurd** bij Koninklijk besluit op 23/01/1992.-

OPENBAAR ONDERZOEK

/

MOTIEVEN OO/OC

- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

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 **Mevrouw Katleen Avermate** voor het regulariseren van PU-37616: de wijziging van de binneninrichting en de voorgevel (rolluikkasten, kleur van de ramen), **Vandernootstraat 17 ;**

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van:

- de hoger bedoelde stedenbouwkundige verordeningen, met betrekking tot art 8(toilet sas), en art 10 (natuurlijke verlichting) van Titel II van de GSV;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan het advies van de overlegcommissie op grond van de toepassing van het bijzonder voorschrift 21 van het GBP;

Overwegende dat het project een eengezinswoning betreft en bijgevolg niet onderworpen is aan het voorafgaand advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH);

Gezien de stedenbouwkundige vergunning PU-37616 afgeleverd op 6/05/2022 voor de verbouwing van de eengezinswoning: de afbraak van de bestaande bijgebouwen, de oprichting van een nieuwe aanbouw op het gelijkvloers en de eerste verdieping, en de heropbouw van de bestaande tuinberging;

Overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013 evenals binnen de grenzen het BBP LEOPOLD II (deel A) goedgekeurd op datum 13/01/1992;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het regulariseren van de vergunning PU-37616: de wijziging van de binneninrichting en de voorgevel (rolluikkasten, kleur van de ramen);

Overwegende dat bij de controle "einde werken" op 10/02/2025 werd vastgesteld dat verschillende uitgevoerde werken niet conform de verleende vergunning zijn uitgevoerd en bijgevolg het voorwerp uitmaken van deze regularisatieaanvraag, te weten:

- de plaatsing van een nieuwe trap tussen de kelderverdieping (-1) en het gelijkvloers (GV) ter hoogte van de leefruimte;
- de omvorming van de kelder naar een polyvalente ruimte (-1);
- de omvorming van de zolderruimte naar een slaapruiimte (+3);
- de creatie van een toilet zonder sas, rechtstreeks uitgevend op de keuken (GV);
- de plaatsing van opbouw-rolluikkasten ter hoogte van de dakkapel;
- de plaatsing van zichtbare rolluikkasten ter hoogte van de voorgevel, waardoor de vergunde raamverdeling op de eerste verdieping (+1) niet werd gerespecteerd;
- de volledige ondoorlaatbaarheid van het aangelegde terras;
- het niet-uitvoeren van de vergunde vegetatiedaken;

Overwegende dat tevens werd vastgesteld dat de binnenwanden tussen het bureau en de dressing (+2) werden weggelaten, de berging werd omgevormd tot badkamer (+2) en het toilet en de berging op het gelijkvloers werden verplaatst; dat deze specifieke wijzigingen van de binnenwerken echter vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning en bijgevolg niet hernomen hoeven te worden in de regularisatie;

Wijziging binneninrichting

Overwegende dat het pand bewaard blijft als eengezinswoning en de totale bovengrondse bewoonbare oppervlakte (236 m²) en volume ten opzichte van de vergunning PU-37616 ongewijzigd blijft;

Overwegende dat de installatie van de nieuwe trap naar de kelderverdieping ter hoogte van de leefruimte aan straatzijde enigszins afbreuk doet aan de oorspronkelijke ruimtelijkheid en aan de patrimoniale kwaliteiten van het hoofdvertrek; dat de open verbinding met de kelder bovendien vanuit energetisch oogpunt niet optimaal is; dat anderzijds de ruimte die onder de bestaande trap vrijkomt gebruikt wordt als berging voor onder andere fietsen; dat de woning een eengezinswoning betreft en deze situatie aansluit bij de noden van de familie; dat de ingreep omkeerbaar is;

Overwegende dat de trap toegang verleent aan de kelderverdieping, die werd omgevormd tot polyvalente ruimte; dat deze ruimte slechts over zeer beperkt natuurlijk licht beschikt en de vrije hoogte onder de balken minder dan 2m50 bedraagt; dat deze ruimte bijgevolg niet kan worden omgevormd als een bewoonbaar lokaal in de zin van Titel II van de GSV en dus dient te worden ingericht als niet-bewoonbaarlokaal (berging, badkamer,...);

Overwegende dat de inrichting van de zolderruimte als bijkomende slaapkamer daarentegen voldoet aan de algemene bepalingen van Titel II van de GSV en bijgevolg aanvaardbaar is; dat eveneens een

bijkomende badkamer wordt ingericht in plaats van een berging; dat de leefruimte en keuken op het gelijkvloers voldoende ruim gedimensioneerd zijn in verhouding tot het aantal slaapkamers, waardoor deze functiewijziging stedenbouwkundig aanvaardbaar is;

Overwegende dat de verplaatsing van het toilet op het gelijkvloers weliswaar de oorspronkelijke vorm van de tussenruimte herstelt, maar dat het niet voorzien van een sas resulteert in een toilet dat rechtstreeks op de keuken uitmondt; dat dit afwijkt van artikel 8, Titel II van de GSV; dat de afwijking wordt gemotiveerd vanuit toegankelijkheidsoverwegingen voor een niet-inwonend familielid in een rolstoel; dat evenwel de afmetingen van het toilet niet beantwoorden aan de normen inzake toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit; dat de afwijking bijgevolg onvoldoende wordt verantwoord en dus niet wordt aanvaard; dat het noodzakelijk is alsnog een sas te voorzien;

Terras , vegetatiedaken en beplating

Overwegende dat het terras volledig ondoorlaatbaar is uitgevoerd, wat afwijkt van de voorwaarden in de initiële vergunning PU-37616;

Overwegende dat de opvang van regenwater (komend van het terras) in een regenwaterput niet opweegt tegen een natuurlijke, doorlaatbare zone waar het water in de bodem kan infiltreren; dat het plaatsen van twee grote citernes in de tuinzone, de doorlaatbare oppervlakte nog verder doet afnemen;

Overwegende dat een doorlaatbaar terras destijds expliciet was opgelegd als compensatie voor de oprichting van de tuinberging;

Overwegende dat de vergunde vegetatiedaken op de aanbouw niet zijn uitgevoerd en de aanvrager deze ook niet meer wenst te plaatsen; dat de aanvrager hiervoor verwijst naar de zware investering in een dubbele regenwaterput (ca. 13.000 liter), de mogelijke verkleuring van het hergebruikte water en budgettaire beperkingen;

Overwegende dat de initiële beoordeling en de daaruit voortvloeiende vergunbaarheid van het totale project destijds onlosmakelijk verbonden waren met de aanwezigheid van deze groendaken; dat de vegetatiedaken specifiek fungeerden als noodzakelijke ruimtelijke en visuele compensatie voor zowel de afwijking in de bouwhoogte van het gelijkvloerse volume als voor de volumetrische impact van de uitbouw op de eerste verdieping;

Overwegende dat het cumulatieve effect van deze aanpassingen (het verharden van de volle grond en het schrappen van het vegetatiedak) in strijd is met het voorschrift 0.6 van het GBP, dat het behoud en de versterking van de groene, ecologische en landschappelijke kwaliteiten van het binnengebied beoogt;

Overwegende dat op de plannen melding wordt gemaakt van de aanplanting van twee hoogstammige bomen, conform artikel 1.1.2.5 van het BBP; dat deze aanplantingen evenwel nog niet werden uitgevoerd; dat het wenselijk is deze bomen op korte termijn effectief aan te planten teneinde de vergroening van het perceel te versterken;

Gevel

Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), alsook in een straatbeeld met een uitgesproken historisch karakter, gekenmerkt door meerdere panden opgenomen als klasse 2 in het BBP, en dat bijgevolg bijzondere aandacht dient te worden besteed aan de esthetische kwaliteit van de gevels;

Overwegende dat de voorgevel volgens de vergunde toestand voorzien is van houten buitenschrijnwerk, een steenstripbekleding en een stenen plint;

Overwegende dat de geplaatste opbouwrolluikkasten ter hoogte van de dakkapel en de zichtbare rolluikkasten op de eerste verdieping de architecturale harmonie en de oorspronkelijke raamverdelingen verstoren; dat de hiermee gepaard gaande verkleining van de glasoppervlakte bovendien leidt tot een afwijking van artikel 10 van Titel II van de GSV betreffende de minimale

natuurlijke lichtinval van de achterliggende slaapkamer op de eerste verdieping; dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat deze ingrepen afbreuk doen aan de architecturale kwaliteit en de esthetiek van de voorgevel, alsook aanleiding geven tot een verlies aan noodzakelijke natuurlijke verlichting; dat dergelijke wijzigingen niet aanvaardbaar zijn voor een pand gelegen in GCHEWS en binnen een straatbeeld met erfgoedwaarde;

Overwegende dat het project, omwille van bovenstaande redenen, onvoldoende beantwoordt aan de goede aanleg van de plaats en bijgevolg dient te worden aangepast;

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 toilet op het gelijkvloers te voorzien van een sas
- de zichtbare rolluikkasten op de eerste verdieping en op de dakkapel volledig te verwijderen en/of te vervangen door een onzichtbaar (ingewerkt of binnenwaarts) systeem. De oorspronkelijke raamverdeling en glasmaat dienen conform de vigerende vergunning PU-37616 te worden hersteld, teneinde te voldoen aan artikel 10, Titel II van de GSV.
- het terras aan de achterzijde uit te voeren in een (semi-)doorlaatbaar materiaal (bijv. open voegen, grind, grasdallen of waterdoorlatende klinkers).
- de vergunde vegetatiedaken op de aanbouw te realiseren (geen prefab sedumcassettesysteem)
- de kelderverdieping te behouden als niet-bewoonbaarlokaal

Artikel 2

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

- de polyvalente ruimten in de kelderverdieping (-1) enkel te gebruiken voor voorlopig verblijf van personen en niet als salon, eetkamer keuken of slaapkamer
- de 2 hoogstammige bomen op korte termijn effectief aan te planten

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

AFGEVAARDIGDEN

URBAN BRUSSELS

MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

LEEFMILIEU BRUSSEL

GEMEENTEBESTUUR

HANDTEKENINGEN

Nicolas Pauwels
(Signature)

Signé numériquement par Nicolas Pauwels
(Signature)
DN: C=BE, SN=Pauwels, G=Nicolas Georges,
SERIALNUMBER=76072330964, CN=Nicolas
Pauwels (Signature)
Raison: Je suis l'auteur du document
Emplacement: l'emplacement de votre signature ici
Foxit Reader PDF Version: 9.7.1

Nico
Deswaef

Digitally signed by Nico Deswaef
DN: CN=Nico Deswaef, E=ndeswaef@urban.brussels
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.07.31 11:00:06+02'00'
Foxit PDF Reader Version:
2026.1.0

Colette Fort
(Signature)

Digitally signed by
Colette Fort (Signature)
Date: 2026.07.31
09:56:51 +02'00'

