

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE VORST
Pastoorstraat 2
1190 BRUSSEL

Overlegcommissie
Zitting van 17/03/2026
Stedenbouw Leefmilieu

Tel : 02/348.17.21/26
Mail : commissiondeconcertation@forest.brussels

ADVIES : PU 28940

Angle Boulevard Guillaume Van Haelen 126 / Rue Berthelot 198

Het wijzigen van het aantal woningen van 13 naar 14 door de inrichting van de zolder tot één woning, het wijzigen van de indeling van de woningen met structurele werken en het in overeenstemming brengen van de overdekking van de binnenkoer.

Aanwezig

Gemeente Vorst - Schepen Stedenbouw Leefmilieu
Gemeente Vorst
Gemeente Vorst
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 gelegen is in het gewestelijk bestemmingsplan goedgekeurd door het R.B. van 3 mei 2001 en zijn amendementen, in sterk gemengd gebied en langsheen een structurerende ruimte;

Overwegende dat een stedenbouwkundige vergunning PU 12282 om het gebouw op te trekken afgeleverd werd op 15/12/1933;

Overwegende dat het goed is opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (art. 207 BWRO);

Overwegende dat de wettelijke situatie van het goed volgens de gemeentelijke archieven een gebouw met 13 woningen en een garage is;

Voorwerp van de aanvraag

Overwegende dat de aanvraag het volgende beoogt:

- een woning op de zolder inrichten,
- de structuur en de indeling van de ruimten op de begane grond aanpassen, namelijk:
 - o de garage ombouwen tot een tweede slaapkamer voor de woning,
 - o het gemeenschappelijk toilet in de woning integreren,
 - o de woning uitbreiden naar een deel van de koer,
 - o de 'conciërgeloge' ombouwen tot een fietslokaal,
 - o het conform maken van de afsluiting van de koer voor de inrichting van een fietslokaal en de gang,
 - o het uitvoeren van structurele werkzaamheden,
- het aanpassen van twee openingen (vensterdeuren) aan de voorgevel van de woning op de begane grond,
- het aanpassen van de structuur in de kelder voor de inrichting van een vuilnislokaal;

Onderzoek

Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan het advies van de Overlegcommissie, aangezien deze een pand wijzigt dat is opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed (artikel 207 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening);

Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan het advies van de afgevaardigde ambtenaar omwille van de afwijking van artikel 10, Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) voor de natuurlijke verlichting van de woonkamer op de 7e verdieping, de slaapkamer en de woonkamer op de begane grond;

Motivatie

Overwegende dat het goed opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en beschreven is als volgt:

"Appartementsgebouw in modernistische stijl, 1933. Opstand van acht bouwlagen, de laatste als pseudomansarde onder plat dak. Hoog souterrain (garage) dat de helling naar de Berthelotstraat volgt. Acht traveeën: drie aan elke weg en twee schuine traveeën. Op hardstenen onderbouw, gevel bekleed met geelkleurige baksteen en pleisterwerk. Vensterregisters. Verdiepingen in risaliet, behalve op de toegangstravee (de laatste travee aan de G. Van Haelenlaan), met gebogen balkons. Dakkapellen. Deur bewaard, de rest van het schrijnwerk bijna overal vervangen. Aan de kant van de laan ligt het gebouw achter een achteruitbouwstrook die als tuintje is ingericht, afgesloten door een hek in het oorspronkelijke ijzerwerk.";

Overwegende dat de geplande structurele wijzigingen aan de binnenkant op de 7e verdieping geen afbreuk doen aan het erfgoedkarakter van het pand, op grond van de fotoreportage die de verouderde staat van deze verdieping, waar vroeger dienstbodekamers waren, duidelijk laat zien; dat de hoogte onder plafond en de royale oppervlakte van deze bovenste verdieping een gemakkelijke inrichting tot woning mogelijk maken; dat de afwijking van artikel 10 van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening voor de natuurlijke verlichting van de woonkamer minimaal is en kan worden toegestaan; dat de woonkamer bovendien dwarslicht heeft vanwege de ligging in de hoek van het gebouw;

Overwegende dat de wijziging van de opening in de hoek op de begane grond de esthetische en erfgoedwaarde van de gevel niet aantast; dat deze wijziging harmonieus aansluit bij de architectuur van de gevel en voorziet in bovenlichten die vergelijkbaar zijn met de ramen in rechtstoestand; dat deze wijziging de natuurlijke lichtinval in de woonkamer van de woning op de begane grond verbetert; dat de afwijking van artikel 10, Titel II van de GSV aanvaardbaar is;

Overwegende echter dat de materialen van deze nieuwe ramen, evenals die op de bovenste verdieping, niet duidelijk zijn aangegeven in de plannen; dat hiervoor houten ramen moeten worden voorzien;

Overwegende dat de verdiepingen 1 tot en met 6 niet onder het voorwerp van de aanvraag lijken te vallen; dat dit in de plannen moet worden aangegeven door duidelijk te wijzen op de verdiepingen waarop de aanvraag geen betrekking heeft;

Overwegende dat de ramen van het gebouw op de verdiepingen waarop de aanvraag geen betrekking heeft, niet in overeenstemming zijn met de oorspronkelijke indeling en materialen; dat deze ofwel in hun oorspronkelijke staat moeten worden hersteld met inachtneming van het wettelijk plan, ofwel, indien nodig, dat er een vergunning moet worden aangevraagd om ze te regulariseren;

Overwegende dat de aanvraag ook tot doel heeft de structuur en de indeling van de ruimten op de begane grond te wijzigen, met name door de garage om te bouwen tot een tweede slaapkamer voor de woning; dat deze garage, die in de wettelijke plannen op de begane grond is opgenomen, waarschijnlijk een vergissing is, aangezien de configuratie van de gevel en de ligging van deze ruimte geen toegang voor een voertuig mogelijk maken; dat de afwijking van de normen voor de natuurlijke verlichting voor deze slaapkamer minimaal en aanvaardbaar lijkt;

Overwegende dat op dit niveau de integratie van het 'toilet' in de gang in de woning en de uitbreiding ervan naar een deel van de koer geen afwijking van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening met zich meebrengen; dat deze de woning verbeteren en dus kunnen worden aanvaard;

Overwegende dat de toename van het aantal woningen een verbetering van de gemeenschappelijke ruimten impliceert in het licht van de GSV; dat er structurele wijzigingen zijn gepland voor de inrichting van twee fietslokalen door de afsluiting van de koer op de begane grond, evenals een vuilnislokaal in de kelder; dat de toegang tot het grote fietslokaal echter niet duidelijk is aangegeven in de plannen, aangezien de verbinding met het andere fietslokaal wordt weergegeven in de vorm van een raam; dat de aanvrager tijdens de zitting verklaart dat het om een vergissing gaat en dat de opening tussen de twee fietslokalen volledig vrij is;

Overwegende dat de verbouwing van de conciërgeloge tot fietslokaal een vermindering van de oppervlakte voor de conciërge met zich meebrengt; dat de aanvrager tijdens de zitting verklaart dat het conciërgelokaal zal worden gebruikt als opslagruimte voor schoonmaakmiddelen; dat deze indeling in overeenstemming is met artikel 18, Titel II van de GSV;

Gelet op het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Gunstig advies onder voorwaarden (unaniem)

- Als nieuwe ramen op de begane grond en op de 7e verdieping houten ramen voorzien;
- De plannen van de gevelopstand herzien en duidelijk aangeven welke verdiepingen niet onder de aanvraag vallen;
- De opmerkingen en voorschriften vermeld in het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest naleven.

Pro memorie

De ramen van het gebouw op de verdiepingen waarop de aanvraag geen betrekking heeft, zijn niet in overeenstemming met de oorspronkelijke indeling en materialen; deze moeten ofwel in hun oorspronkelijke staat worden hersteld met inachtneming van het wettelijk plan, ofwel moet, indien nodig, een vergunning worden aangevraagd om ze te regulariseren.

De afwijking van artikel 10, Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening voor de natuurlijke verlichting van de woonkamer op de 7e verdieping en de slaapkamer en de woonkamer op de begane grond wordt toegestaan.

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.