

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 03/02/2026

2. Dossier PU-39126 - mp

AANVRAGER

Mijnheer Mark Viaene

PLAATS

KOOLMIJNENKAAI 54

ONDERWERP

de wijziging van de binneninrichting van een bestaand appartement, gelegen op de +2 van een gebouwencomplex, het verbouwen van de toegang tot het dakterras (+3) en de toevoeging van een glazen dakuitbouw alsook de plaatsing van een nieuwe hogere borstwering ter hoogte van het dakterras

ZONE GBP

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

OPENBAAR ONDERZOEK

van 07/01/2026 tot 21/01/2026 – geen opmerkingen

MOTIEVEN OO/OC

- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)

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 Mark Viaene** voor de wijziging van de binneninrichting van een bestaand appartement, gelegen op de +2 van een gebouwencomplex, het verbouwen van de toegang tot het dakterras (+3) en de toevoeging van een glazen dakuitbouw alsook de plaatsing van een nieuwe hogere borstwering ter hoogte van het dakterras, **Koolmijnenkaai 54** ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **07/01/2026 tot 21/01/2026** alsook aan het advies van de overlegcommissie om volgende reden:

- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van:

- de hoger bedoelde stedenbouwkundige verordeningen, met betrekking tot (art 10, Titel II – lichtdoorlatende oppervlakte)

Overwegende dat **geen bezwaarschriften** zijn ingediend gedurende het openbare onderzoek; Gezien het onderwerp van aanvraag geen advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp vereist;

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

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een bestaand appartement met dakterras, gelegen op de +2/+3 van een bestaand gebouwencomplex en uitgevend op de Koolmijngraversstraat; dat het bestaande appartement een oppervlakte beslaat van 147m²;

Volume en inplanting

Overwegende dat de voorgestelde werken een beperkte wijziging van het bestaande volume met zich meebrengen; dat dit meerbepaald de toevoeging van een glazen dakuitbouw ter hoogte van het dakterras betreft; dat deze ingreep een afwijking vormt van artikel 6 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening; dat de dakuitbouw echter beperkt is in oppervlakte en hoogte, teruggetrokken wordt ingeplant ten opzichte van de voor- en zijgevels en uitgevoerd wordt als een lichte en transparante constructie die aansluit bij het industriële karakter van het gebouw; dat de uitbouw geen hinder veroorzaakt op het vlak van bezonning, zichten of privacy ten aanzien van de aanpalende percelen; dat deze afwijking bijgevolg als aanvaardbaar wordt beschouwd;

Overwegende dat het appartement na de werken 149m² beslaat (oftewel een stijging van +2m²);

Bewoonbaarheid

Overwegende dat het bestaande appartement tekortkomingen vertoont op het vlak van woonkwaliteit, onder meer door een inefficiënte interne circulatie, een onvoldoende scheiding tussen dag- en nachtfuncties, beperkte privacy en een gebrek aan natuurlijke lichtinval;

Overwegende dat het project deze tekortkomingen verhelpt door een herindeling met een duidelijke afbakening tussen private en gemeenschappelijke functies, gecombineerd met de toevoeging van een glazen dakuitbouw en aangepaste raamopeningen, wat resulteert in een aanzienlijke verbetering van de natuurlijke lichtinval en het gebruikscomfort;

Overwegende dat de vergroting van de raamopeningen, ter hoogte van de hoofdslaapkamer aan de achtergevel nog steeds licht afwijkt van artikel 10 van Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening; dat dit alsnog verantwoord en aanvaardbaar wordt geacht aangezien deze ingreep een duidelijke verbetering van de bestaande toestand betekent zonder nadelige impact op de omgeving;

Overwegende dat het project voorziet in de isolatie van de buitengevels langs de binnenzijde, waardoor de energetische prestaties van het appartement worden verbeterd zonder het straatbeeld aan te tasten; dat deze ingreep aansluit bij de gewestelijke doelstellingen inzake energie-efficiëntie en duurzame renovatie.

Buitenruimte en vergroening

Overwegende dat het dakterras momenteel hoofdzakelijk is afgewerkt met hout; dat het project voorziet in een versterking van de dakstructuur met het oog op de realisatie van een dakterras met een groter aandeel groenaanleg; dat deze vergroening bijdraagt aan een aangenamere buitenruimte en een verhoogde ecologische waarde; dat deze ingreep past binnen de doelstellingen inzake ontharding en vergroening in stedelijke context;

Gevels en visuele impact

Overwegende dat de gevels aan de straatzijde ongewijzigd blijven; dat er wel een balustrade wordt geplaatst rondom het dakterras om de veiligheid van de bewoners te verbeteren; dat de exacte inplanting van deze balustrade niet duidelijk is, aangezien er een tegenstrijdigheid bestaat tussen de

plannen en de snede; dat het noodzakelijk is de balustrade op een minimum afstand van 1,10m te plaatsen zodat deze beperkt zichtbaar is vanuit de publieke ruimte; dat op deze wijze het straatbeeld en de industriële architectuur van het gebouw behouden blijven en niet worden verstoord;

Besluit

Gelet op het voorgaande wordt geoordeeld dat het project een beperkte en aanvaardbare volumewijziging inhoudt en een duidelijke meerwaarde biedt op het vlak van woonkwaliteit, lichttoetreding, energieprestaties en vergroening, met respect voor de bestaande architectuur en de stedelijke context;

Overwegende dat het project aan de goede aanleg van de plaats voldoet;

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 :

- de balustrade op een minimum afstand van 1,10 m te plaatsen ten einde de zichtbaarheid vanuit de publieke ruimte te beperken

Artikel 2

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

- opteren voor planten en bomen van een 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. 6 – dak

Titel II, art. 10 – netto lichtoppervlakte

Zijn aanvaard voor de hierboven vernoemde motieven.

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR



