

## ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 14/10/2025

### 5. Dossier PU-39015 - mp

AANVRAGER

**Mevrouw Alexia de Ville de Goyet**

PLAATS

**BONNEVIESTRAAT 18**

ONDERWERP

de verbouwing van een opbrengstwoning (totaal 4 woningen) mits de wijziging van de voorgevel

ZONE GBP

typische woongebieden, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), structurende ruimten - het goed zich bevindt in de perimeter van de Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening « Gemeenteplein » goedgekeurd op datum van 12/03/2017 ;

OPENBAAR ONDERZOEK

van 23/09/2025 tot 07/10/2025 – geen opmerkingen

MOTIEVEN OO/OC

-toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening  
- afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)  
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)  
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)  
- 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 Alexia de Ville de Goyet** voor de verbouwing van een opbrengstwoning (totaal 4 woningen) mits de wijziging van de voorgevel, **Bonneviestraat 18** ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **23/09/2025 tot 07/10/2025** en aan het advies van de overlegcommissie om volgende redenen:

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van art. 153 §2. al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening)
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van:

- de hoger bedoelde stedenbouwkundige verordeningen, met betrekking tot de woonbaarheidsnormen voor woningen van titel II van de GSV meerbepaald art.3(minimumoppervlakte), art.4 (plafondhoogte), art.8 (WC) en art.10(natuurlijke verlichting);

Gezien het advies met voorwaarden van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van **11/09/2025**;

Gezien de vergunning PU-16104 voor de oprichting van het bijgebouw gelijkvloers + 2 verdiepingen 16/11/1928;

Overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebied, gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en structurerende ruimten volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013; dat het goed zich tevens bevindt in de perimeteer van de Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening « Gemeenteplein » goedgekeurd op datum van 12/03/2017 ;

Overwegende dat het project handelt over de verbouwing van een opbrengstwoning (totaal 4 woningen) mits de wijziging van de voorgevel ;

Overwegende dat het bestaande pand een bouwvolume omvat van een gelijkvloers, drie verdiepingen en een zolderverdieping met hellend dak, met een uitbouw aan de rechterzijde (gelijkvloers + 2) en een koer; dat de interne structuur bestaat uit twee opeenvolgende plaatsen, waarbij de plaats aan de straatzijde is ingericht als woonkamer en de plaats aan de achterzijde als slaapkamer; dat de keuken met toilet zich bevindt ter hoogte van de tussenverdieping in de achterbouw;

Overwegende dat het gebouw ongeveer 175 m<sup>2</sup> bovengrondse vloeroppervlakte beslaat en vier erkende woningen huisvest;

Overwegende dat de feitelijke toestand niet overeenstemt met de wettelijk erkende bestaande toestand (PU-16104); dat de gelijkvloerse koer volledig is dichtgebouwd, de scheimuur is opgehoogd, de achterbouw is uitgebreid tot de derde verdieping, en de houten ramen zijn vervangen door PVC-elementen;

Overwegende dat de gevraagde werken meer bepaalde volgende zaken inhouden;

- het aanpassen van het dakvolume
- het creëren van een duplex door het bijvoegen van de zolder bij de 3<sup>de</sup> verdieping
- de uitbreiding van het achtergebouw ter hoogte van het gelijkvloers
- de wijziging van de binneninrichting
- het aanbrengen van 2 terrassen aan de voorgevel
- het oplossen van de bouwovertradingen

### **Volume**

Overwegende dat de aanvraag het bouwvolume terugbrengt naar de wettelijke situatie door het verwijderen van onrechtmatige aanbouwen, wat positief is; dat er echter een nieuwe aanbouw van 2,8 m<sup>2</sup> op het gelijkvloers wordt toegevoegd, die ongeveer 50cm verder reikt dan driekwart van de perceeldiepte en daarmee afwijkt van artikel 4 (diepte) van Titel I van het GSV; dat de aanvrager deze uitbreiding motiveert als vervanging van een bestaand wc/bergingvolume, dat volgens de plannen echter geen volwaardig volume betrof en deze verantwoording dus onvoldoende is;

Overwegende dat de bezettingsgraad van het perceel reeds zeer hoog is en de bestaande achterbouw de maximale diepte met enkele meters overschrijdt; dat de bezettingsgraad stijgt van 0,79 naar 0,83; dat het argument van de aanvrager onvoldoende rechtvaardiging biedt voor de verdere overschrijding; dat de gevraagde afwijking daarom niet kan worden aanvaard;

### **Programma**

Overwegende dat het project na uitvoering een totale woonoppervlakte van 207 m<sup>2</sup> zal omvatten, wat een toename van 32 m<sup>2</sup> aan bewoonbare oppervlakte betekent;

Overwegende dat het aantal wettelijk erkende wooneenheden behouden blijft op vier, met telkens één wooneenheid per bouwlaag; dat de zolderverdieping wordt toegevoegd aan de derde verdieping, waardoor een duplex ontstaat; dat de wooneenheden als volgt zijn samengesteld:

- een studio op het gelijkvloers,
- een éénslaapkamerappartement met berging in de achterbouw (verdiepingen +1 en +2),
- een duplexappartement met twee slaapkamers op de derde verdieping en zolder;

Overwegende dat het project als doel heeft de leefbaarheid en energetische prestaties te verbeteren, en daarbij voor elke wooneenheid een beperkte buitenruimte voorziet; dat het voorzien van buitenruimten bijdraagt aan de woonkwaliteit van de woning;

Overwegende dat het project hoofdzakelijk kleine wooneenheden voorziet, zonder toevoeging van een ruim appartement met minimaal drie slaapkamers; dat dit als een gemiste kans wordt gezien gezien de groeiende behoefte aan betaalbare en kwalitatieve gezinswoningen binnen de gemeente;

Overwegende dat de herinrichting gepaard gaat met structurele ingrepen die de bestaande opbouw van het pand grondig wijzigen; onder meer worden dragende muren op de verdiepingen gedeeltelijk verwijderd om plaats te maken voor een sanitaire kern en een geïntegreerd keukenelement in de centrale zone – functies die voorheen in de achterbouw waren ondergebracht;

Overwegende dat de aangepaste indeling aparte slaapkamers voorziet, waardoor de wooneenheden niet als studio's kunnen worden beschouwd, zoals vermeld op de plannen en in de bijhorende documenten; dat zij bijgevolg moeten worden beoordeeld als volwaardige appartementen met afzonderlijke functies;

Overwegende dat alle woningen afwijken van de bewoonbaarheidsnormen van Titel II van de GSV; dat de wooneenheden niet voldoen aan de minimale oppervlaktevereisten zoals bepaald in artikel 3; dat de slaapkamers slechts 10m<sup>2</sup> groot zijn in plaats van de vereiste 14 m<sup>2</sup>; dat de gecombineerde leefruimte met keuken in de appartementen slechts 14 m<sup>2</sup> bedraagt en in de duplex 25 m<sup>2</sup>, terwijl minimaal 28 m<sup>2</sup> vereist is; dat meerdere ramen niet voldoen aan de vereiste netto lichtdoorlatende oppervlakte volgens artikel 10; dat de indeling van de éénslaapkamerappartementen op de verdiepingen geen sas voorziet tussen het toilet en de leefruimte, wat in strijd is met artikel 8; Overwegende dat, hoewel de integratie van keuken en badkamer binnen elke wooneenheid een functionele verbetering betekent (zodat bewoners hiervoor niet langer de gemeenschappelijke traphal hoeven te gebruiken), deze ingreep leidt tot minder ruime, gefragmenteerde en ruimtelijk ongunstige indelingen; dat het doorzon- en doorkijkeffect verloren gaat, en de woonervaring daardoor achteruitgaat;

Overwegende dat de vrijgekomen ruimte in de achterbouw op de verdiepingen wordt ingericht als berging; dat de voorziene bergingen ruim bemeten zijn in verhouding tot de beperkte

woonoppervlakte; dat het aanzienlijke volume van deze achterbouw, die voelbaar aanwezig is in het binnengebied, als het ware ruimtelijk onderbenut blijft, wat wijst op een onevenwichtig gebruik van het bouwvolume en een gemiste kans op een kwalitatievere invulling;

Overwegende dat tegelijkertijd een bijkomende uitbreiding op het gelijkvloers wordt voorgesteld, die de natuurlijke lichtinval en de interactie met de buitenruimte aanzienlijk beperkt; dat deze uitbreiding bovendien ten koste gaat van de reeds zeer beperkte tuinzone, waardoor de kwaliteit en bruikbaarheid van de buitenruimte verder afnemen;

Overwegende dat op basis van bovenstaande elementen wordt vastgesteld dat het project niet bijdraagt aan de realisatie van conforme en kwalitatieve woonegelegenheden; dat de afwijkingen onvoldoende zijn gemotiveerd en daarom niet kunnen worden aanvaard;

#### **Gemeenschappelijke lokalen**

Overwegende dat vier private berguimtes zijn ingericht in de kelderverdieping en een vuilnislokaal op het gelijkvloers;

Overwegende dat het project niet beschikt over parkeerplaatsen noch fietsberging voor de vier wooneenheden; dat het project bovendien geen verbetering voorziet op dit vlak ten opzichte van de bestaande situatie;

#### **Binnengebied en doorlaatbaarheid**

Overwegende dat een deel van de koer wordt ingericht als terras en het overige deel doorlaatbaar wordt gemaakt door het aanleggen van een tuin in volle grond; dat de hoge bezettingsgraad van het perceel (0,83 exclusief terras) ertoe leidt dat de tuinzone wordt herleid tot een restruimte met beperkte gebruikswaarde en beperkte doorlaatbaarheid; dat het geplande groendak uit aparte plantenbakjes is opgebouwd, hetgeen niet als duurzaam wordt beschouwd; dat het project afwijkt van artikel 13, Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en onvoldoende inzet op de verbetering van de groene, minerale, esthetische en landschappelijke kwaliteit van het binnenterrein, in strijd met de doelstellingen van voorschrift 0.6 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP).

#### **Gevelaanpassingen en erfgoedwaarde**

Overwegende dat het pand gelegen is in een typisch woongebied met culturele, historische en esthetische waarde, vallend onder het bijzonder voorschrift van de Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (ZGSV) "Gemeenteplein"; dat het gebouw volgens de ZGSV deel uitmaakt van een architecturaal geheel, waardoor ingrepen aan de gevel met bijzondere terughoudendheid moeten worden benaderd, met respect voor de samenhang binnen de rijbebouwing;

Overwegende dat het ontwerp ingrijpende aanpassingen aan de voorgevel voorstelt, waaronder de verlaging van raamopeningen en het toevoegen van balkons met metalen borstweringen; dat deze ingrepen leiden tot het verwijderen van de kordonlijsten en een wijziging van de gevelopbouw die de ritmiek en ornamentiek van de oorspronkelijke neoklassieke voorgevel ernstig verstoren; dat de toevoeging van deze balkons niet strookt met het sobere karakter dat typerend is voor het pand en de omliggende bebouwing;

Overwegende dat het nieuw voorgestelde schrijnwerk de boogvorm van de oorspronkelijke gevelopeningen niet respecteert en daardoor afbreuk doet aan het historische gevelbeeld; dat ook het voorzien van metalen traliwerk op het gelijkvloers een visueel hard en storend element vormt; Overwegende dat het pand deel uitmaakt van een homogeen geheel van aaneengeschakelde panden (nrs. 18–28) met een gemeenschappelijk gevelritme en karakter; dat het behoud van het ensemble en de leesbaarheid van de oorspronkelijke gevelopbouw hierbij centraal staat; dat dit niet het geval is en het project afwijkt van het betreffende zonaal Gemeentelijk reglement;

Overwegende dat het ontwerp ook voorziet in een terugtrekking van het dakvolume ten voordele van een inpandig terras aan de straatzijde; dat, hoewel dit element zichtbaar is vanuit de publieke

ruimte (park), de impact hiervan beperkter wordt ingeschat dan die van de wijzigingen aan de voorgevel en eventueel aanvaardbaar kan zijn mits het behoud van de kroonlijst en een minimale impact op het straatbeeld; dat daarbij ook wordt opgemerkt dat de naastliggende gebouwen ter hoogte van het dak eveneens dakkapellen hebben voorzien;

#### Technische installaties

Overwegende dat het project een warmtepomp in de tuin voorziet; dat de nabijheid van muren geluidshinder en trillingen kan veroorzaken; dat het dossier geen maatregelen bevat ter beperking van deze hinder;

#### Conclusie

Overwegende dat de commissie erkent dat er inspanningen zijn geleverd om de leefbaarheid van de woningen te verbeteren; dat evenwel de talrijke afwijkingen bij alle wooneenheden en ten aanzien van de voorgevel, samen met het onderbenut laten van de achterbouw, niet toelaten het project gunstig te beoordelen; dat het project in zijn huidige vorm niet aanvaardbaar is en de goede aanleg van de plaats in het gedrang brengt;

#### BESLIST:

Onverminderd de adviezen in te winnen bij de bevoegde autoriteiten, een **UNANIEM ONGUNSTIG ADVIES** uit te brengen op het project, zoals gepresenteerd

#### 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)



Nico  
Deswaef

Colette Fort  
(Signature)

Digitally signed by  
Colette Fort (Signature)  
Date: 2025.10.21  
10:52:01 +02'00'



