

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-39103

## ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 18/11/2025

### 11. Dossier PU-39103 – mp

<u>AANVRAGER</u>	<b>Mijnheer Nathan Wouters</b>
<u>PLAATS</u>	<b>FUCHSIASSTRAAT 36</b>
<u>ONDERWERP</u>	de renovatiewerken en uitbreiding aan de achterzijde (+ 15m <sup>2</sup> ) van een penthouse gelegen op de 6de verdieping van een woongebouw typische woongebieden - Het goed bevindt zich in de perimeter van de verkavelingsvergunning (VV) 33 afgeleverd op 15/12/1967.
<u>ZONE GBP</u>	
<u>OPENBAAR ONDERZOEK</u>	van 28/10/2025 tot 11/11/2025 – geen opmerkingen
<u>MOTIEVEN OO/OC</u>	- Art. 126§11 Afwijking aan een verkavelingsvergunning

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 Nathan Wouters** voor de renovatiewerken en uitbreiding aan de achterzijde (+ 15m<sup>2</sup>) van een penthouse gelegen op de 6<sup>de</sup> verdieping van een woongebouw, **Fuchsiasstraat 36** ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **28/10/2025 tot 11/11/2025** alsook aan het advies van de overlegcommissie om volgende reden:

- Art. 126§11 Afwijking aan een verkavelingsvergunning

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de hoger bedoelde stedenbouwkundige verordeningen met betrekking tot

- art 4, titel II van de GSV aangaande de plafondhoogte;

Overwegende dat **geen bezwaarschriften** zijn ingediend gedurende het openbare onderzoek;

Gezien het advies met voorwaarden van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp gevraagd op 23/10/2025;

**Gezien de geweigerde aanvraag PU-38477 op datum van 22/04/2024** aangaande de uitbreiding van het penthouse; dat de overlegcommissie en het college een gunstig advies met voorwaarden hebben uitgebracht maar dat de gewijzigde plannen niet werden ingediend binnen de wettelijke indieningstermijn hetgeen bijgevolg tot een weigering heeft geleid;

**Overwegende dat het goed gelegen is in typische woongebieden** volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013 evenals in de perimeter van de verkavelingsvergunning "37" afgeleverd op 08/08/1969;

Overwegende dat de aanvraag handelt over de renovatiewerken en uitbreiding aan de achterzijde (+ 15m<sup>2</sup>) van een penthouse gelegen op de 6<sup>de</sup> verdieping van een woongebouw ;

Overwegende dat de aanvraag als doel heeft de wooneenheid aan te passen aan de hedendaagse wooneisen, energetisch te verduurzamen en de aanwezigheid van groen te optimaliseren; dat het aantal wooneenheden van het gebouw niet wordt gewijzigd:

Overwegende dat de bestaande wooneenheid momenteel 2 slaapkamers en 1 bureauimte bevat en een oppervlakte beslaat van 94m<sup>2</sup>; dat deze tevens beschikt over een terras aan de voorzijde; dat het platdak aan de achterzijde niet toegankelijk is; dat deze verdieping respectievelijk 4m en 3m terugspringt ten opzichte van de voor- en achtergevel;

Overwegende dat het project een uitbouw van 14 m<sup>2</sup> voorstelt ter hoogte van de achtergevel; dat het bestaande penthouse echter reeds het maximaal toegestane volume, opgelegd door de verkavelingsvoorschriften, heeft bereikt; dat de aanvrager daarom een afwijking vraagt om 2,51 m dieper te bouwen, wat overeenkomt met een insprong van 50 cm ten opzichte van de achtergevel van de onderliggende verdiepingen, terwijl de voorschriften een insprong van 3 m vereisen;

Overwegende dat in een voorafgaandelijke aanvraag (PU-38477) een vergelijkbare uitbouw positief werd beoordeeld door de overlegcommissie omdat deze zich aan de achterzijde bevond, voldoende afstand bewaarde tot de zijdelingse perceelsgrenzen, niet zichtbaar was vanaf de openbare weg, geen hinder veroorzaakte voor de omliggende gebouwen en de rechterbuur reeds een vergunning had bekomen voor een uitbreiding aan de achtergevel; dat in dat advies echter een belangrijke voorwaarde werd gesteld, namelijk dat de uitbouw zich qua afmetingen, vormtaal en materialisatie diende te laten inspireren door de bestaande elementen om de integratie te waarborgen en de impact te beperken;

Overwegende dat de nieuwe uitbouw wordt voorzien in licht kleurloos (lichtgrijs) pleisterwerk en dat de ramen in geanodiseerd natuurkleurig aluminium schrijnwerk — conform de ramen van de aangrenzende appartementen — worden uitgevoerd; dat het bestaande parament aan de achtergevel wordt vervangen door een harde isolatie met pleisterwerk; dat ook aan de voorgevel isolatie met pleister wordt voorzien; dat deze materialen evenwel niet voorkomen op de lijst van toegelaten materialen beschreven in de verkaveling;

Overwegende dat het lichtgrijze pleisterwerk ter hoogte van de voorgevel zich correct integreert in de bestaande context, aangezien de aangrenzende bureneveneens lichte gevels hebben; dat bovendien de voorgevel achteruitspringt en bijgevolg slechts beperkt zichtbaar is vanaf de openbare weg; dat de keuze voor lichtgrijze pleister voor de voorgevel daarom als aanvaardbaar wordt beschouwd;

Overwegende dat de afwijkingen ten opzichte van de verkavelingsvoorschriften slechts beperkt zijn gemotiveerd en dat het huidige voorstel onvoldoende aan de eerder opgelegde voorwaarden beantwoordt: dat de uitbouw bijkomend werd vergroot, de vormtaal niet overeenstemt met de bestaande achtergevels, de ramen afwijken qua afmetingen en uitlijning van de onderliggende verdiepingen, en dat het gekozen materiaal — lichtgrijs pleisterwerk — het voorgeschreven metselwerk vervangt, waardoor de grotere uitsprong een sterk contrast vormt met de overwegend bakstenen roodkleurige achtergevels en de visuele eenheid van het bouwblok wordt verstoord;

Overwegende dat de bestaande achtergevels van de Fuchsiastraat momenteel een visuele eenheid vormen die door deze uitbouw wordt doorbroken, waardoor de samenhang en het evenwicht van het bouwblok aan de achterzijde worden aangetast;

Overwegende dat het bijgevolg, gelet op deze context, het wenselijk is de gevelafwerking van de achtergevel in rood metselwerk (of steenstrips) te voorzien ten einde de integratie te verbeteren en de samenhang te behouden;

Overwegende dat het appartement evolueert van een tweeslaapkamerappartement naar een drieslaapkamerappartement;

Overwegende dat de werken meer bepaald het volgende inhouden: dat de huidige bureauruimte (6,2 m<sup>2</sup> naar 12 m<sup>2</sup>) wordt omgevormd tot een volwaardige slaapkamer, de badkamer (4,8 m<sup>2</sup> naar 9 m<sup>2</sup>) wordt vergroot en een bijkomende berg- en wasruimte (3 m<sup>2</sup>) wordt gecreëerd, waardoor de totale oppervlakte van de woning met 14 m<sup>2</sup> toeneemt tot een totale oppervlakte van 108 m<sup>2</sup>;

Overwegende dat er in de gemeente een grote nood is aan appartementen met drie of meer slaapkamers en dat de aanvraag aan deze behoefte tegemoetkomt;

Overwegende dat het verbouwde appartement beschikt over kwalitatieve en lichtrijke ruimtes, en dat de woning, met uitzondering van artikel 4, titel II van de GSV, voldoet aan de woonbaarheidsnormen bepaald in titel II van de GSV;

Overwegende dat, wegens de aanwezigheid van een bestaande omgekeerde balk ter hoogte van de oorspronkelijke buitenmuren, de vloer van de nieuwe derde slaapkamer werd verhoogd om het hoogteverschil te compenseren; dat hierdoor de vrije hoogte in deze kamer beperkt blijft tot 2,42 m, wat afwijkt van artikel 4, titel II van de GSV;

dat een verhoging van het nieuwe volume theoretisch een oplossing zou kunnen bieden om de plafondhoogte te verbeteren, maar dat deze maatregel niet wenselijk is omdat de slaapkamer zich deels in het bestaande en deels in het nieuwe bouwvolume bevindt, waardoor twee verschillende plafondniveaus zouden ontstaan; dat de aanwezigheid van meerdere ramen in de slaapkamer echter zorgt voor voldoende lichtinval en ruimtelijkheid, waardoor de leefkwaliteit van de kamer behouden blijft; dat deze afwijking daarom als aanvaardbaar wordt beschouwd;

Overwegende op basis van hogervernoemde opmerkingen kan worden geconcludeerd dat, hoewel het functionele doel van de uitbreiding begrijpelijk is, de huidige uitwerking onvoldoende geïntegreerd is in het bestaande bouwvolume en dat aanpassingen noodzakelijk zijn om de coherentie, de architecturale kwaliteit en het evenwicht van het bouwblok te waarborgen;

### **Natuur**

Overwegende het gewestelijke beleid dat gericht is op de versterking van het groene netwerk en de bescherming en het herstel van de biodiversiteit ;

### **Mazen**

Overwegende dat in het Gewestelijk Natuurplan, aangenomen bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 14 april 2016, het gebied is nabij een verbindingszone van het Brussels ecologisch netwerk, en dat een verbindingszone door haar ecologische kenmerken de verspreiding of migratie van soorten bevordert of kan bevorderen, in het bijzonder tussen de centrale gebieden ;

Overwegende dat in het Gewestelijk Natuurplan, aangenomen bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 14 april 2016, het gebied is nabij een ontwikkelingszone van het ecologisch netwerk, die bijdraagt tot het behoud of het herstel in een gunstige staat van instandhouding van de soorten en natuurlijke habitats. Projecten voor de verstedelijking van het gebied kunnen worden toegestaan op voorwaarde dat effectverzachende maatregelen worden genomen om ervoor te zorgen dat ten minste de algemene biologische waarden en de functie voor het ecologisch netwerk behouden blijven ;

## **Fauna**

Overwegende het belang van de bevordering van de biodiversiteit in de stad ;

Overwegende de aanwezigheid van meerdere vogelsoorten in de omgeving van het gebied (Zwarte roodstaart)

Overwegende dat de populaties vogels die een nest maken op het gebouw (holtes), typisch voor het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, sterk afnemen (Bron: Tussentijds verslag 2018 Brusselse Vogelmonitoring - 2017G0356) ;

Overwegende dat de veranderingen van gevels een goede gelegenheid zou zijn om nestkastjes te plaatsen en de biodiversiteit op het perceel te bevorderen ;

Overwegende dat het project een groenaanleg van het terras voorziet hetgeen aansluit met hogervernoemde richtlijnen tot de versterking van het groene netwerk en de bescherming en het herstel van de biodiversiteit ;

Overwegende dat omwille van de bovenvermelde redenen het project op sommige punten nog onvoldoende beantwoordt aan de goede aanleg van de plaats en het project enigszins dient te worden herzien ;

### **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**

Bij uitvoering van de vergunde werken de opmerkingen opgelegd in het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp gevraagd op 23/10/2025 na te komen en gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen :

- de gevelafwerking van de achtergevel in rood metselwerk (of steenstrips) te voorzien ten einde de integratie van het nieuw volume te verbeteren en de homogeniteit van de achtergevel te behouden

#### **Artikel 2**

Rekening te houden met volgende voorwaarden bij de uitvoering van de vergunning :  
planten en bomen van inheemse soort te voorzien

- nachtkastjes ( minimum 3) op de gevels te plaatsen ten einde de biodiversiteit te bevorderen

*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 verkavelingsvergunning betreffende :

- Art. 126§11 Afwijking aan een verkavelingsvergunning

De afwijkingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen betreffende :

- het hoger bedoelde bestemmingsplan, met betrekking tot art 4, titel II van de GSV

Zijn aanvaard voor de hierboven vernoemde motieven;

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR



