

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-39093

## ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 27/01/2026

### 4. Dossier PU-39093 - mp

AANVRAGER

**Mevrouw Louise JACOBS**

PLAATS

**LEIESTRAAT 23**

ONDERWERP

de verbouwing van een woning met kunstenaarsatelier en opslagruimte, de creatie van een patio (18m<sup>2</sup>) en de aanleg van vegetatiedaken (GV en +1) alsook de wijziging van de voorgevel.

ZONE GBP

typische woongebieden - Het goed is opgenomen in het stadsvernieuwingcontract Rondom Simonis.

OPENBAAR ONDERZOEK

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

MOTIEVEN OO/OC

- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)  
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)  
- 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 Louise JACOBS** voor de verbouwing van een woning met kunstenaarsatelier en opslagruimte, de creatie van een patio (18m<sup>2</sup>) en de aanleg van vegetatiedaken (GV en +1) alsook de wijziging van de voorgevel, **Leiestraat 23** ;

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

- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van:

- de hoger bedoelde stedenbouwkundige gewestelijke verordeningen, met betrekking tot (art. 10-natuurlijke verlichting, Titel II) ;

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

Gezien het **ongunstig advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van 26/12/2025** omwille van volgende reden:

- *“2.1 In lage gebouwen worden het geheel van lokalen niet bestemd voor bewoning gescheiden met wanden, vloeren en plafonds met een brandwerendheid EI 60 ten opzichte van de woonentiteiten.”*
- *Afwijking: De kamer met keuken en badkamer is niet gescheiden van het depot en atelier. Alsook is er geen onafhankelijke evacuatiweg”*

**Gezien de vergunning PU-29.966 afgeleverd op 19/12/1996** voor de oprichting van een gebouw GV+1; **Gezien de weigering PU-37.647 afgeleverd op 14/01/2021** voor de bestemmingswijziging en transformatie van drie bestaande gebouwen (opslagplaats, burelen, 2 woningen) naar 10 woningen met een parkeerplaats en een bureau (163m<sup>2</sup>);

**Gezien de vergunning PU-38.498 afgeleverd op 25/03/24** voor de bestemmingswijziging van opslagplaats op het gelijkvloers van een woongebouw (-1/GV/+1) naar kunstenaarsatelier/opslagruimte (140m<sup>2</sup>) en de vervanging van de bestaande garagepoort door een glazen poort;

Overwegende dat het goed gelegen is in typische woongebieden volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013; Het goed is opgenomen in het stadsvernieuwingscontract Rondom Simonis;

Overwegende dat volgens de wettelijke bestaande toestand het pand bestemd is als woning met kunstenaarsatelier met opslagplaats; dat de gelijkvloerse verdieping is ingericht als kunstenaarsatelier, het achterste deel van de gelijkvloerse verdieping en de kelder als opslagruimte, en de eerste verdieping als woning; dat het geheel een bovengrondse oppervlakte van 224 m<sup>2</sup> beslaat;

Overwegende dat de aanvraag tot doel heeft het pand te verbouwen met het oog op de vergroening van de dakoppervlakken, de introductie van meer doorlaatbare oppervlakte op het perceel en het toelaten van meer natuurlijk licht op de gelijkvloerse verdieping; dat deze ingrepen een wijziging van de draagstructuur impliceren; dat wordt geopteerd voor de realisatie van een patio van 18,5 m<sup>2</sup> met een uitsparing van 1,1 m<sup>2</sup>, zodat het gelijkvloers meer natuurlijk licht ontvangt en toegang biedt tot een beplante zone; dat deze tuinzone, evenals het bestaande terras, worden voorzien van een intensief groendak; dat er echter geen zone in vollegrond wordt gecreëerd en het perceel in principe ondoorlaatbaar blijft, hoewel dit wel een aanzienlijke verbetering oplevert op het vlak van uitzicht en waterbuffering;

Overwegende dat de achtergevel met berging op +1 niet overeenstemt met de wettelijk vergunde toestand en in realiteit dieper is gebouwd; dat de huidige berging zal plaatsmaken voor een nieuwe trapkoker die de depotruimtes van kelder en gelijkvloers met het dakterras verbindt; dat het aangelegde terras met groendak wordt voorzien van een metalen balustrade en een houten scheidingspaneel langs de linker gemeenschappelijke muur, wat een verhoging van deze muur tot gevolg heeft; dat het project bijgevolg afwijkt van artikel 4 en 6, Titel I van de GSV; dat dit enigszins nadelige gevolgen kan hebben voor de bezonning van de linkerbuur; dat het behoud van het betaand volume (trapkoker ter vervanging van de bestaande berging) eventueel aanvaardbaar is, aangezien dit overeenkomt met een aanvaardbare toekomstige bouwdiepte voor de linkerbuur; dat de bijkomende

verhoging van de gemeenschappelijke muur echter niet wenselijk is; dat het noodzakelijk is de zichtschermen weg te laten en te vervangen door een niet-toegankelijke groenzone van 1,90 m breed met achteruitspringende balustrade, om rechtstreekse zichten te vermijden; dat ook langs de achterste perceelsgrens een niet-toegankelijke groenzone van 1,90 m en terugspringende balustrade moet worden voorzien;

Overwegende dat op het gelijkvloers, in de huidige opslagruimte, een kamer met keuken en badkamer is voorzien; dat de bedoeling hiervan niet wordt toegelicht in de toelichtingsnota; dat de ruimte niet beschikt over een raam, waardoor wordt afgeweken van artikel 10 (natuurlijke verlichting), Titel II van de GSV; dat deze interventie een afwijking vormt die noch is aangevraagd noch gemotiveerd en bijgevolg niet aanvaardbaar is; dat deze bijkomende woonoppervlakte, uitgevend op de opslagruimte, bovendien de oorzaak is van een negatief advies van de brandweer; dat de situatie verduidelijkt moet worden en de plannen moeten worden aangepast teneinde een gunstig advies van de brandweer te verkrijgen;

Overwegende dat in de eerdere bouwvergunning (PU 38498, 2023) een aanpassing van de voorgevel werd goedgekeurd; dat deze gevelaanpassing, met name de plaatsing van een glazen pui met deur in stalen buitenschrijnwerk ter vervanging van de sectionaalpoort, ook in deze aanvraag van toepassing blijft; dat deze ingreep positief bijdraagt aan het binnenlaten van daglicht in het atelier en de interactie tussen het atelier en de straat versterkt, waardoor de gelijkvloerse verdieping wordt verlevendigd en het straatbeeld van de Leiestraat ten goede komt;

Overwegende dat omwille van bovenstaande redenen het project onvoldoende beantwoordt aan de goede aanleg van de plaats en derhalve 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 na te komen en gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen :

- een gunstig advies van de brandweer bekomen
- het gebruik van de kamer, keuken en badkamer op het gelijkvloers toelichten en specificeren en van voldoende natuurlijk licht voorzien conform Titel II van de GSV
- de balustrade ten opzichte van de linker perceelsgrens en de perceelsgrens achteraan 1m90 terug te plaatsen en het zichtschermbegrenzen weglaten
- een niet-toegankelijke groenzone van 1m90 breedte langs de perceelsgrenzen voorzien

Artikel 2

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

- Opteren van planten van een inheemse soort

**Het project in toepassing van artikel 191 van het BWRO wordt gewijzigd, het voorwerp moet uitmaken van een verzoek om een nieuw advies van de DBDMH door het gemeentebestuur;**

*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 :*

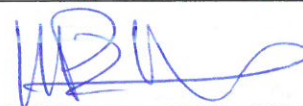
*Titel I, art. 4 en 6– diepte*

*Zijn aanvaard voor de hierboven vernoemde motieven.*

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR

