

**BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

Gemeente SINT-PIETERS-WOLUWE

---

**ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

---

De Overlegcommissie,

Vergadering van donderdag 26 maart 2026 onder het voorzitterschap van de Heer Damien DE KEYSER, Schepen van Leefmilieu.

Waren aanwezig :

- de leden of plaatsvervangende leden aangeduid door :
  - het College van Burgemeester en Schepenen :
    - de Heer Georges DALLEMAGNE, Schepen voor Stedenbouw
  - de Brusselse Gewestregering voor :
    - Urban Brussels - Directie van de Stedenbouw : Mevrouw Noémie HENRION
    - Directie van de Monumenten en Landschappen – Directie Cultureel Erfgoed : Mevrouw Coralie SMETS
    - Leefmilieu Brussel - Brussels Instituut voor Milieubeheer : /
- Mevrouw Muriel CHAMPENOIS, directeur van het Departement Stadsbeheer
- Mevrouw Madame Maïté VAN LIERDE, architect

Gelet op het Brussels Wetboek van de ruimtelijke ordening goedgekeurd bij besluit van 9 april 2004 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de Overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019 ;

Gelet op het Besluit van 10 juli 1997 van de Brusselse Gewestregering tot wijziging van het Besluit van de Brusselse Gewestregering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu ;

Gelet op de aanvraag uitgaande van het College van Burgemeester et Schepenen die het advies van de Overlegcommissie vraagt in toepassing van artikel 9 van voorvermeld Wetboek ;

Gelet op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning

- ingediend door : DEUTSCHE BANK AG vertegenwoordigd door Mijnheer Steven VAN HECKE
- op het eigendom gelegen : Tervurenlaan 270
- die ertoe strekt de volgende werken uit te voeren : wijzigen van buitenschrijnwerken langs de voorgevel en plaatsen van een opening voor een trap tussen de gelijkvloer en de 1<sup>ste</sup> verdieping

Gehoord, na opening van de zitting voor de personen die geen deel uitmaken van de Commissie :

- de aanvrager :
  - Mijnheer Steven VAN HECKE
  - Mijnheer Frederic CRISTALLO
- van ambtwege, de volgende personen of organismen :
  - Mevrouw Lies MOONS voor LABO Architecten

**BESLUIT, in besloten zitting :**

Artikel 1. : De overlegcommissie brengt het volgende advies uit :

## Overwegende :

- dat het project het wijzigen van schrijnwerken aan de voorgevel omvat en het maken van een trappenhuis tussen de begane grond en de eerste verdieping ;
- dat het goed volgens het gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.) vastgesteld bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 03/05/2001 en herhaaldelijk gewijzigd, in administratief gebied en in gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (G.C.H.E.W.S.) zich bevindt;
- dat het goed opgenomen is op het bijzonder bestemmingsplan (B.B.P.) nr. II/5, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 05/09/1991;
- dat het goed zich bevindt in de UNESCO-beschermingszone van het Stocletpaleis, goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29/11/2012;
- dat artikel 237 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.), goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 09/04/2004 en herhaaldelijk gewijzigd, wordt toegepast : handelingen en werken in de beschermingszone van een beschermd onroerend goed zijn onderworpen aan het advies van de Commissie ;
- dat de aanvraag voor advies werd voorgelegd aan de Overlegcommissie overeenkomstig artikel 207 §3 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.) :
  - dat het gebouw in 1974 gebouwd werd en dat het ingeschreven is in de wettelijke inventaris van monumenten en groepen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 19/08/2024 ;
- dat het volgende artikel van het Gewestelijk Bestemmingsplan (G.B.P.) wordt toegepast :
  - H.21: wijziging die zichtbaar is vanaf de openbare ruimte ;

## Overwegende:

- dat het project betrekking heeft op :
  - het creëren van een privétrap tussen de begane grond, de mezzanine en de eerste verdieping ;
  - de vervanging van bepaalde elementen van het schrijnwerk aan de voorgevel ;
- dat de regularisatie betrekking heeft op :
  - de verdeling van het raamwerk aan de voorgevel ;
- dat de lokalen waarop de aanvraag betrekking heeft, zich in de linkervleugel aan de voorgevel van het Monsanto-gebouw bevinden ;
- dat de ruimten op de begane grond en de mezzanine een eenheid vormen die losstaat van de 1<sup>ste</sup> verdieping in de rechtstoestand en feitelijke toestand ; dat een gemeenschappelijke trap de toegang biedt van de begane grond naar de 1<sup>ste</sup> verdieping in feitelijke toestand ;
- dat er een verticale privéverbinding tussen deze twee eenheden gevraagd wordt ;
- dat een trap vanuit de parkings op de kelderverdieping direct naar de begane grond aan de linkerkant leidt ;
- dat de nieuwe privétrap in het vervolg komt van de trap vanuit de parkings ;
- dat deze locatie een constructieve logica heeft ;
- dat de toewijzingen van de verschillende niveaus in de rechtstoestand als volgt zijn :
  - begane grond: handelszaak (bankagentschap) ;
  - mezzanine: kantoor ;
  - 1<sup>ste</sup> verdieping: kantoor (gescheiden van begane grond en mezzanine) ;
- dat de toewijzingen in de geplande toestand als volgt zijn :
  - begane grond: kantoor + handelszaak (bankagentschap);
  - mezzanine: kantoor ;
  - 1<sup>ste</sup> verdieping: kantoor ;
- dat deze 3 niveaus een eenheid vormen in de geplande toestand ;
- dat alleen de ruimte op de begane grond die bekend staat als het bankagentschap toegankelijk is voor klanten ;

- dat deze functie een oppervlakte van 145 m<sup>2</sup> heeft; dat de ruimtes aangeduid als kantoren een totale oppervlakte van 367 m<sup>2</sup> hebben ;
- dat de handelszaak ondergeschikt is aan het geplande kantoorruimtes; dat het hoofdgebruik een kantoor is ;
- dat de nieuwe trap alleen kantoorruimtes met elkaar zal verbinden ;
- dat het de interne organisatie van de kantoren verbetert ;
- dat de volumetrie niet gewijzigd wordt ;
- dat er een paar wijzigingen aan de ramen aan de voorgevel zijn aangevraagd ;
- dat de toegangsdeuren op de begane grond in de linkervleugel en aan de voorgevel de volgende zijn :
  - in rechtstoestand: 2 toegangsdeuren :
    - een enkele deur en een enkele deur met vaste elementen aan weerszijden ;
  - in de feitelijke toestand: 3 toegangsdeuren :
    - een enkele deur aan de rechterkant geeft toegang tot de gemeenschappelijke hal van het gebouw en twee enkele deuren geven toegang tot de privéverdieping op de begane grond; een deel van de beglazing is vervangen door een paneel aan de linkerkant van een van de deuren ;
  - in de geplande toestand: 3 toegangsdeuren :
    - een enkele deur rechts geeft toegang tot de gemeenschappelijke hal van het gebouw, een enkele deur en een dubbele deur; links van de enkele deur is het paneel ter vervanging van de beglazing vergroot en bevat een brievenbus voor pakjes en een brievenbus voor post ;
- dat de gewenste wijzigingen aan de gevel minimaal zijn en in overeenstemming zijn met de gewenste activiteit van de aanvrager ;
- dat de ramen zijn gemaakt van rood-bordeaux aluminium in de rechtstoestand, feitelijke en geplande toestand aan de voorgevel ;
- dat de verdeling van de ramen aan de voorgevel niet overeenkomt met de wettelijke situatie;
- dat deze verdeeldheid al sinds het begin bestaat ;
- dat de foto's van het gebouw op "monument.heritage.brussels" al de huidige indeling van de ramen laten zien;
- dat niets hun regularisatie in de weg staat ;
- dat het project niet van invloed is op de UNESCO-beschermingszone of de G.C.H.E.W.S. ;

Gelet op het DBDMH-advies van 12/02/2026 met referentie T.1983.1056/22 ;

een **GUNSTIG ADVIES** te geven in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van de stedenbouwkundige administratie.

De Commissie,

De leden,

De Voorzitter,