

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Gemeente SINT-PIETERS-WOLUWE

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

De Overlegcommissie,

Vergadering van donderdag 28 mei 2026 onder het voorzitterschap van de Heer Georges DALLEMAGNE, Schepen voor Stedenbouw.

Waren aanwezig :

- de leden of plaatsvervangende leden aangeduid door :
 - het College van Burgemeester en Schepenen :
 - de Heer Philippe van CRANEM, Schepen
 - 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 Maité 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 : Mijnheer Franc BOGOVIC
- op het eigendom gelegen : Jean Wellensstraat 5 - 7 - 9 - 19
- die ertoe strekt de volgende werken uit te voeren : realisatie van een woongeheel met vijf appartementen

Gelet op het proces-verbaal van sluiting van onderzoek opgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen overeenkomstig artikel 150 van voornoemd Wetboek, waaruit blijkt dat geen bezwaar of opmerking werd ingediend ;

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

- de aanvrager : Mijnheer Franc BOGOVIC
- van ambtwege, de volgende personen of organismen : /
- aantal aanwezige reclamanten : 0

BESLUIT, in besloten zitting:

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

Overwegende :

- dat het project inhoudt dat het bestaande gebouw wordt gesloopt en dat er een appartementsgebouw van 5 wooneenheden wordt gebouwd ;
- dat het goed volgens het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) vastgesteld bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 03/05/2001 en herhaaldelijk gewijzigd, in woongebied en in gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (G.C.H.E.W.S.) zich bevindt ;
- dat de volgende artikels van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) wordt toegepast :
 - H.21: wijziging die zichtbaar is vanaf de openbare ruimte (in een G.C.H.E.W.S.-gebied) ;
 - B.2.5.2: wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggend stedelijk kader ;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning DB102/2022 goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 17/03/2022 met betrekking op de afbraak van het bestaande gebouw en de bouw van een gebouw met 5 appartementen ;

Overwegende dat deze stedenbouwkundige vergunning niet binnen de wettelijke termijn termijn is uitgevoerd, waardoor deze is vervallen ;

Gelet op de indiening van een nieuwe aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met hetzelfde onderwerp, maar met aanzienlijke verschillen ten opzichte van de verleende stedenbouwkundige vergunning in 2022;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunningen DB156/2012 en DB119/2013, goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op respectievelijk 15/05/2012 en 2/05/2013, en die de bekende rechtstoestand van dit onroerend goed vormen ;

Overwegende :

- dat het project betrekking heeft op :
 - de afbraak van het bestaande gebouw ;
 - de bouw van een appartementsgebouw met 5 woningen ;
 - de toevoeging aan het project van een apart gebouw, gelegen op nr 19 in dezelfde straat (garages) ;
- dat de wijzigingen met betrekking tot de in 2022 verleende stedenbouwkundige vergunning de volgende zijn :
 - de verwijdering van de kelderverdieping die onder het volledig gebouw was gepland en de reorganisatie van de parkeerplaatsen ;
 - de uitbreiding van de begane grond aan de rechterkant aan de achtergevel ;
 - de uitbreiding van verdiepingen +1 en +2 aan de rechterkant aan de achtergevel ;
 - de uitbreiding van het dakterras op de 2e verdieping aan de voorgevel ;
 - het materiaal van de voorgevel (gevelelementen in geprint beton van lichtgrijze kleur) ;
 - verschillende interieurinrichtingen ;
 - de toevoeging en verwijdering van bepaalde raamopeningen ;
- dat de aanvraag afwijkt van het volgende artikel van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) :
 - Titel I, hoofdstuk 2, artikel 6: het dak ;
- dat de afwijking aanvaardbaar is :
 - de voorgestelde dakkapel aan de achtergevel overschrijdt het profiel van het dak met meer dan 2,00 m ;
 - het biedt toegang tot de verticale circulaties op de 2^e verdieping ;
 - het R+1 volume gelegen langs de linker mandelige gevel (nr 13) aan de achtergevel overschrijdt het profiel van het mandelige gebouw; de uitsteek varieert van enkele cm tot 3,50 m ;
 - de uitsteek van 3,50 m ligt in het verlengde van de binnenkoer van de buur aan de linkerkant ;
 - voorbij deze binnenkoer is opnieuw een volume aanwezig ;

- het geplande volume past in de bebouwde omgeving van het binnenblok ;
- dat de aanvraag afwijkt van het volgende artikel van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) :
 - Titel II, hoofdstuk 2, artikel 3: minimumnormen voor oppervlakte ;
- dat de afwijking niet aanvaardbaar is :
 - de afwijking heeft betrekking op de eerste slaapkamers van appartementen 0.1 en 1.1 ;
 - ze hebben een oppervlakte van 13,2 en 13 m² ;
 - het betreft een nieuwbouw ;
 - de eerste slaapkamers moeten een oppervlakte hebben van minimaal 14 m² ;
 - woonruimten waarvan de oppervlakte voldoet aan de minimumeisen van artikel 3 van titel II van de G.S.V. moeten worden voorzien ;
- dat de aanvraag afwijkt van het volgende artikel van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) :
 - titel VIII, hoofdstuk 3, artikel 6: aantal parkeerplaatsen ;
- dat de afwijking aanvaardbaar is op voorwaarde dat deze wordt beperkt en de ruimte voor fietsen en kinderwagens wordt verbeterd :
 - het gebouw telt 5 appartementen in de geplande toestand ;
 - het project omvat :
 - een garage voor 2 auto's achter elkaar binnen de nieuwbouw ;
 - een garage voor 4 auto's (2 x 2 achter elkaar) in het gebouw op nr 19 van de Jean Wellensstraat ;
 - achtereenliggende garages moeten worden beschouwd als één parkeergelegenheid, aangezien ze onderling afhankelijk zijn en niet kunnen worden toegewezen aan twee afzonderlijke appartementen ;
 - er worden dus 3 parkeergelegenheden geteld in het project, wat de vrijstelling op 2 plaatsen brengt ;
 - het geplande gebouw ligt in een zeer dichtbevolkt gebied ;
 - het gebrek aan 2 parkeerplaatsen binnen het project zou de druk op de parking in de straat verhogen ;
 - de bewoonbaarheid van woning 0.1, gelegen op de begane grond aan de rechterzijde, is zwak ; de oppervlakte van de eerste slaapkamer bedraagt minder dan 14 m² ; beide slaapkamers bevinden zich op de begane grond langs de voorgevel en geven direct uit op het trottoir, zonder achteruitbouwzone; het raam van de eerste slaapkamer bevindt zich naast de brievenbussen van het gebouw en de hoofdingang naar de appartementen ; het salon van de woning wordt uitsluitend door indirect licht verlicht ; de twee ramen van de keuken/eetkamer kijken uit op de patio en op een terras aan de achtergevel ; twee appartementen geven uit op de patio (0.1 en 02) ; er is een zichtschermbaan voorzien om rechtstreekse zichten van de ene woning naar de andere te voorkomen ; deze inrichting zorgt voor een bijzonder beperkt uitzicht vanuit het raam van de keuken/eetkamer, namelijk slechts 0,85 m ; er is een tweede zichtschermbaan voorzien aan het einde van het terras van de woning om rechtstreekse zichten op het terras van appartement 0.2 te voorkomen ; het uitzicht is daar beperkt tot 4,30 m ; kortom, de uitzichten vanuit de woonkamer worden sterk beperkt door de zichtschermbaanen; geen enkel raam van de woning biedt een vrij uitzicht ; de nabijheid tussen de twee woningen op de begane grond (0.1 en 0.2) is te groot; ter conclusie, **wooneenheid 0.1 moet worden verwijderd door deze ruimtes toe te voegen aan wooneenheid 0.2 ;**
 - de verwijdering van woning 0.1 verlaagt de vrijstelling voor het gebrek aan parkeerplaatsen van 2 naar 1 ;
 - de voorgestelde fietsruimte is niet erg praktisch ; er moeten 3 deuren worden voorbijgegaan om er toegang toe te krijgen, waaronder een haakse deur vanuit de gemeenschappelijke inkomhal, die slechts 1,30 m breed is ; deze inrichting is beperkend, met name voor elektrische fietsen ; de fietsen worden aan de muur bevestigd vanwege de kleine afmetingen van de ruimte ; er kunnen potentieel slechts 7 fietsen worden bevestigd, met een ruimte van 50 cm breed per fiets ; dit aantal is duidelijk onvoldoende in verhouding tot de dichtheid die voor het gebouw is gepland ; de ruimte wordt ook gebruikt als ruimte voor kinderwagens, waardoor het aantal fietsen dat er kan worden gestald nog verder zou afnemen ; er moet **een ruimere, comfortabele en praktische fietsruimte komen aan de voorgevel met directe toegang vanaf de openbare ruimte ;**
 - mits verbeteringen aan de fiets-/kinderwagensruimte, mag een vrijstelling worden verleend voor het ontbreken van 1 parkeerplaats in het project ;

- dat het voorzien wordt om het bestaande gebouw te slopen ;
- dat deze sloop al in 2022 was toegestaan (DB102/2022) ;
- dat de nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag de begane grond aan de rechterkant langs de achtergevel uitbreidt ten opzichte van de stedenbouwkundige vergunning die in 2022 werd toegekend ;
 - de begane grond wordt uitgebreid met 5,20 m aan de rechterkant van de achtergevel ;
 - ondertussen heeft het naburige gebouw aan de rechterkant (nr 3) een stedenbouwkundige vergunning gekregen voor een uitbreiding aan de achterkant ;
 - deze volumevergroting is daarom niet in strijd met titel I van de G.S.V. ;
 - het past in de bebouwde omgeving van het binnenblok ;
- dat de nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag de +1 en +2 verdiepingen aan de rechterkant van de achtergevel vergroot ten opzichte van de stedenbouwkundige vergunning die in 2022 werd toegekend :
 - het terras van appartement 1.2, met een diepte van 2,00 m, is verwijderd om het appartement te vergroten ; dit was een woning met één slaapkamer en wordt in de huidige stedenbouwkundige vergunningsaanvraag een woning met twee slaapkamers ; de woning heeft in de geplande toestand geen buitenruimte meer ;
 - het creëren van privéterrassen verbetert de kwaliteit van woningen in een stedelijke omgeving ; aangezien dit een nieuwbouwwoning is, moet elke woning zijn eigen buitenruimte kunnen hebben ; er moet **een comfortabele buitenruimte voor woning 1.1 worden voorzien** ;
 - op de tweede verdieping is het schuine dak met ongeveer 1,20 m verlengd ;
- dat de nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag de uitbreiding van het terras aan de voorgevel op de 2^e verdieping voorstelt in vergelijking met de in 2022 verleende stedenbouwkundige vergunning :
 - het terras is verbreed van 3,35 m naar 3,80 m en de kleine slaapkamer is smaller in de breedte geworden ;
 - de oppervlakte van de slaapkamer behoudt 10,1 m² wat voldoende is volgens de minimumnormen van Titel II van de G.S.V. ;
 - de buitenruimte van het appartement wordt verbeterd ;
- dat het materiaal van de in 2022 voorgestelde voorgevel baksteen was ; dat de nieuwe stedenbouwkundige vergunning gevelelementen in geprint beton van lichtgrijze kleur voorstelt ;
 - de straat wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van bakstenen en pleisterwerk ;
 - er zal **baksteen of pleister op de voorgevel moeten worden voorzien** zodat het gebouw beter in de straat zou integreren ;
- dat het **vuilnislokaal** in de kelder is gepland; dat deze locatie onpraktisch is; dat het **op de begane grond moet worden voorzien** ;
- dat de breedte van de inkomhal (1,30 m) geen comfortabele doorgang mogelijk maakt wanneer gebruikers elkaar kruisen ; dat een meer geschikte breedte 1,50 m zou zijn; dat het noodzakelijk is **om de gemeenschappelijke inkomhal op de begane grond te verbreden** ;
- dat er een houten claustra gepland is aan de voorgevel, vooral vóór de gevelopeningen op de begane grond ;
- dat dit voorstel het moeilijk maakt om de toegangsdeuren tot het gebouw te identificeren ; dat het beter zou zijn om geen scherm te voorzien vóór de toegangsdeur naar de centrale hal of voor de toegangsdeur die voorzien moet worden voor de fietsruimte ;
- dat het bouwproject van het appartementsgebouw alleen mogelijk is als de garages (nr 19) deel blijven uitmaken van het project ;
- dat **op de plannen van N°19 moet worden aangegeven dat deze garages onlosmakelijk verbonden zijn met de appartementen** ;
- dat de brievenbusnummers zullen worden toegewezen na ontvangst van het gewijzigde project ;
- dat een regenwatertank van 2.750 liter en een infiltratieput van 5.000 liter zijn gepland ;
- dat de overloop van de infiltratieput wordt aangesloten op de riolering ;
- dat **het losgekoppeld moet worden van de riolering door de infiltratie van de overloop van de infiltratieput op het perceel te voorzien** ;
- dat het platte dak van het R+1 volume aan de achtergevel vergroend zal worden zoals aangeduid op de plannen ;

- dat **het platte dak van de dakkapel op de achtergevel ook vergroend moet worden** ;

Gelet op het openbaar onderzoek dat van 4/05/2026 tot 19/05/2026 plaatsvond ;

Gelet op de afwezigheid van klacht ;

Gelet op het gunstige advies van de DBDMH van 23/04/2026 met referentie C.1990.0867/7 ;

GUNSTIG ADVIES in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van de stedenbouwkundige administratie, op voorwaarde dat :

- de gemeenschappelijke inkomhal op het gelijkvloers wordt verbreed ;
- een ruimere, comfortabele en praktisch bruikbare fietsenberging wordt voorzien aan de voorgevel met rechtstreekse toegang vanaf de openbare ruimte ;
- de vuilnislokaal wordt voorzien op het gelijkvloers ;
- wooneenheid 0.1 wordt verwijderd door deze ruimtes toe te voegen aan wooneenheid 0.2 ;
- een comfortabele buitenruimte wordt voorzien voor wooneenheid 1.1 ;
- alle bewoonbare ruimtes een oppervlakte hebben die voldoet aan de minimumnormen opgelegd door artikel 3 van titel II van de GSV ;
- een gevelsteen of bepleistering wordt voorzien voor de voorgevel ;
- op de plannen van nr. 19 wordt aangegeven dat de garages onlosmakelijk verbonden zijn met het appartementsgebouw ;
- de infiltratie van de overloop van de infiltratieput op het perceel wordt voorzien ;
- het platte dak van de dakkapel aan de achtergevel wordt vergroend ;

De afwijkingen van de G.S.V., Titel I, Hoofdstuk 2, Artikel 6 (volume achtergevel en dakkapel) worden aanvaard voor de hierboven vermelde redenen ;

De afwijking van de G.S.V., Titel II, Hoofdstuk 2, Artikel 3 wordt geweigerd voor de hierboven vermelde redenen ;

De afwijking van de G.S.V., Titel VIII, Hoofdstuk 3, Artikel 6 wordt aanvaard voor de hierboven vermelde redenen ;

De leden,



De Commissie,



De Voorzitter,

