

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-39331

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 13/10/2026

3. Dossier PU-39331 - mp

AANVRAGER

Mevrouw Kirana Jalwehra

PLAATS

HOVENIERSTRAAT 81

ONDERWERP

De regularisatie van de gewijzigde indeling van de opbrengstwoning aan de straatzijde, bestaande uit een kantoor en drie wooneenheden, en van de eengezinswoning in de achterbouw, en de wijziging van de voorgevel.

ZONE GBP

typische woongebieden - Het goed bevindt zich in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) genaamd LEOPOLD II (PARTIE B) RUE DE RIBAU COURT - JUBILE goedgekeurd bij Koninklijk besluit op 23/01/1992.-

OPENBAAR ONDERZOEK

van 22/09/2026 tot 06/10/2026 – geen opmerkingen ingediend

MOTIEVEN OO/OC

- Art. 126§11 Afwijking op een BBP

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)

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 Kirana Jalwehra** voor de regularisatie van de gewijzigde indeling van de opbrengstwoning aan de straatzijde, bestaande uit een kantoor en drie wooneenheden, en van de eengezinswoning in de achterbouw, en de wijziging van de voorgevel, **Hovenierstraat 81**;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **22/09/2026 tot 06/10/2026** 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)
- Art. 126§11 Afwijking op een BBP

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van:

- het vernoemd bestemmingsplan, met betrekking tot (gevel klasse 3);

Overwegende dat **geen bezwaarschriften** werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek;

Gezien het voorwaardelijk advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van **9/10/2026**;

Historiek

Gezien de stedenbouwkundige vergunning PU-6776, afgeleverd op 25/03/1904, voor de bouw van het gebouw aan de straatzijde;

Gezien de stedenbouwkundige vergunning PU-11337, afgeleverd op 30/07/1915, voor de uitbreiding van het achtergebouw en de inrichting van een stal;

Gezien het proces-verbaal van vaststelling van stedenbouwkundige overtreding PV.U.614.11 van 03/11/2011, betreffende de wijziging van de voorgevel, de verhoging van het aantal wooneenheden van 4 naar 7 en de wijziging van de bestemming van het achtergebouw;

Gezien de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag van 26/02/2014, zonder gevolg geklasseerd, betreffende onder meer de regularisatie van de verbouwing van het voorgebouw tot vier woningen met een kantoorruimte op het gelijkvloers, de bestemmingswijziging en verbouwing van het achtergebouw en de afbraak van de aanbouw tussen het voor- en achtergebouw;

Gezien het proces-verbaal van vaststelling van stedenbouwkundige overtreding PV.U.954.17 van 12/09/2017, betreffende onder meer de uitbreiding van het achtervolume, de bestemmingswijziging van de opslagplaats, het kantoor en de zolder tot woning, de verhoging van het aantal wooneenheden en de wijziging van de voorgevel;

Gezien de **stedenbouwkundige vergunning PU-37.181, afgeleverd op 12/11/2018**, voor de regularisatie en herinrichting van het voorgebouw en de bestemmingswijziging van het achtergebouw tot één eengezinswoning;

Overwegende dat het goed gelegen is in een woongebied volgens het demografisch GBP, vastgesteld bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2013, en binnen de perimeter van het BBP Léopold II B (35), goedgekeurd op 23/01/1992;

Wettelijke toestand

Overwegende dat het perceel bestaat uit een voorgebouw aan de straatzijde en een achtergebouw in het binnenterrein;

Overwegende dat het voorgebouw volgens de laatste vergunning PU-37.181 bestaat uit een gelijkvloers, drie verdiepingen, een kelder en een niveau onder dak; dat het pand een kantoor en drie wooneenheden omvat; dat deze een bovengrondse oppervlakte beslaat van **367m²**;

Overwegende dat het achtergebouw bestaat uit een gelijkvloers, een verdieping en een niveau onder dak en volgens dezelfde vergunning bestemd is als één eengezinswoning met vier slaapkamers, met een oppervlakte van ongeveer **220m²**;

Project – regularisatie

Overwegende dat volgens de aanvraag de meeste werken overeenkomstig de vergunning PU-37.181 werden uitgevoerd; dat het voorgebouw grotendeels werd gerealiseerd en dat het achtergebouw momenteel hoofdzakelijk wind- en waterdicht is;

Overwegende dat de huidige aanvraag voornamelijk tot doel heeft uitgevoerde wijzigingen in het voorgebouw te regulariseren en het achtergebouw verder af te werken;

Overwegende dat de aanvraag volgens de aanvrager geen wijziging beoogt van het aantal vergunde entiteiten of van de vergunde bestemmingen, zodat het voorgebouw een kantoor en drie wooneenheden blijft omvatten en het achtergebouw één eengezinswoning;

Overwegende dat de aanvraag verschillende wijzigingen omvat aan zowel het voorgebouw als het achtergebouw; dat deze wijzigingen gevolgen hebben voor de interne organisatie, de gemeenschappelijke voorzieningen en het gebruik van het binnenterrein en bijgevolg in hun onderlinge samenhang dienen te worden beoordeeld;

Voorgebouw – trap en gemeenschappelijke voorzieningen

Overwegende dat de huidige aanvraag voorziet in het behoud van de bestaande trap op de oorspronkelijke plaats, in plaats van de verplaatsing die in de vergunning PU-37.181 was voorzien; Overwegende dat het behoud van de bestaande trap op zich positief kan worden beoordeeld, aangezien hierdoor een ingrijpende constructieve wijziging van de bestaande structuur wordt vermeden; dat dit behoud evenwel niet los kan worden gezien van de gevolgen ervan voor de interne organisatie van het voorgebouw en in het bijzonder voor de oorspronkelijk voorziene gemeenschappelijke voorzieningen;

Overwegende dat door het behoud van de bestaande trap onder meer de oorspronkelijk voorziene fietsenberging en de ruimte voor kinderwagens niet langer kunnen worden gerealiseerd; dat in de huidige aanvraag 6 fietsen in de overdekte onderdoorrit van het voorgebouw worden gestald en nog eens 8 fietsen in openlucht in de ruimte tussen het voor- en achtergebouw; dat er geen ruimte voor kinderwagens wordt voorzien en dit dus afwijkt van art 17, Titel I van de GSV;

Overwegende dat daarbij de onderdoorrit overeenkomstig het advies van de DBDMH van 09/10/2026 echter niet als fietsenstalling mag worden gebruikt en er sowieso dus een andere oplossing zal moeten worden gezocht;

Overwegende dat ook het kantoor van ongeveer 33m² wordt uitgebreid naar de kelderverdieping, waarbij een interne trap wordt voorzien en ongeveer 23m² van de kelder wordt ingenomen; dat deze uitbreiding bijkomend beslag legt op de beschikbare kelderruimte en de ruimte en bruikbaarheid van het vuilnislokaal en de privatieve bergingen beperkt; dat het vuilnislokaal in de vergunde toestand ongeveer 4m² beslaat, terwijl hiervan na de uitbreiding van het kantoor nog slechts ongeveer de helft beschikbaar blijft;

Overwegende dat de gewijzigde inrichting bijgevolg leidt tot het wegvallen of verminderen van oorspronkelijk voorziene gemeenschappelijke en privatieve voorzieningen; dat de noodzakelijke fietsenstalling en de ruimte voor kinderwagens daarom binnen het bouwvolume van het voor- en/of achtergebouw dienen te worden georganiseerd, op een kwalitatieve en goed toegankelijke wijze, waarbij een deel van de fietsplaatsen voor de bewoners van het achtergebouw in het achtergebouw zelf kan worden voorzien;

Achtergebouw – woonintensiteit en woonkwaliteit

Overwegende dat het achtergebouw volgens de vergunning PU-37.181 bestemd is als één eengezinswoning met vier slaapkamers;

Overwegende dat de huidige aanvraag voorziet in twee bijkomende slaapkamers, waardoor het aantal slaapkamers stijgt van vier naar zes; dat deze wijziging weliswaar niet leidt tot een bijkomende wooneenheid, maar wel de potentiële woonbezetting en bijgevolg de woonintensiteit van het achtergebouw verhoogt;

Overwegende dat een hogere woonbezetting in de specifieke context van het perceel een intensiever gebruik van de gemeenschappelijke toegang, de circulatieruimte en de voorzieningen op het binnenterrein met zich meebrengt; dat deze bijkomende belasting dient te worden beoordeeld in

samenhang met de reeds gewijzigde organisatie van de gemeenschappelijke voorzieningen en de beperkte ruimtelijke draagkracht van het binnenterrein;

Overwegende dat de bijkomende slaapkamers worden gerealiseerd ten koste van de oorspronkelijk voorziene leefruimten en dat tevens de voorziene patio vervalst, waardoor zowel de beschikbare leefruimte als de natuurlijke lichttoetreding tot de woning afnemen; dat deze patio een belangrijke functie vervult voor de lichtinval in het achtergebouw, dat zich in een besloten positie op het binnenterrein bevindt en wordt omgeven door hoge gemeenschappelijke scheidingsmuren;

Overwegende dat in deze specifieke ruimtelijke context voldoende lichttoetreding en kwalitatieve leefruimten essentieel zijn voor een aanvaardbare woonkwaliteit; dat de combinatie van een hogere potentiële woonbezetting, een vermindering van de leefruimte en het wegvallen van de bijkomende lichttoetreding door de patio leidt tot een onvoldoende kwalitatieve woonomgeving en stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is; dat het aantal slaapkamers bijgevolg dient te worden beperkt tot maximaal vier, overeenkomstig de vergunde toestand.

Binnengebied en tuinzone

Overwegende dat het perceel onderworpen is aan algemeen voorschrift 0.6 van het GBP, dat gericht is op het vrijwaren en verbeteren van de kwaliteiten van de binnenterreinen en het behoud of de creatie van volle grond bevordert;

Overwegende dat de zone tussen het voor- en achtergebouw is ingericht als gemeenschappelijke tuin en bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het binnenterrein; dat deze zone haar functie als gemeenschappelijke groene en doorlaatbare buitenruimte dient te behouden;

Overwegende dat het binnenterrein door zijn beperkte oppervlakte slechts een beperkte gebruiksdruk kan opvangen en dat de beschikbare gemeenschappelijke ruimte in verhouding dient te staan tot het aantal bewoners; dat de verhoging van het aantal slaapkamers in het achtergebouw een ongewenste bijkomende gebruiksdruk op de gemeenschappelijke delen en het binnenterrein met zich meebrengt; dat het bijkomend gebruik van de tuinzone als fietsenstalling deze druk nog zou verhogen en afbreuk zou doen aan haar groene en doorlaatbare karakter; dat de gemeenschappelijke tuin bijgevolg volledig vrij dient te blijven van fietsen en fietsenstallingen en dat hiervoor een oplossing binnen het bouwvolume van het voor- en/of achtergebouw dient te worden gezocht.

Voorgevel

Overwegende dat het pand volgens het BBP in een klasse 3 voor de gevels is opgenomen en dat de voorgevel bijgevolg met bijzondere aandacht voor zijn architecturale kwaliteit dient te worden behandeld;

Overwegende dat de huidige voorgevel onder meer afwijkt van de oorspronkelijke toestand door de uitvoering van eenvoudige metalen balustrades in plaats van de oorspronkelijke gietijzeren balustrades en door het verdwijnen van bepaalde oorspronkelijke geveldetails;

Overwegende dat het herstel van deze elementen bijdraagt tot het behoud van het oorspronkelijke architecturale karakter van de gevel; dat de balustrades bijgevolg opnieuw naar het origineel model dienen te worden uitgevoerd en de oorspronkelijke geveldetails waar mogelijk dienen te worden hersteld;

Overwegende dat de voorgevel momenteel in een lichtpaarse kleur is geschilderd; dat een dergelijke lichte paarse kleur volgens de uitlegnota in principe voorkomt in de gemeentelijke kleurenwaaier en bijgevolg op zich aanvaardbaar is; dat het gebouw evenwel samen met het linkerbuurpand een visueel

samenhangend gevelensemble vormt en het daarom wenselijk is dezelfde lichte kleur als deze van het linkerbuurpand te gebruiken;

Overwegende dat de blauwe hardsteen behouden dient te blijven en niet dient te worden geschilderd; dat ook de brievenbussen op een kwalitatieve en geïntegreerde wijze in het schrijnwerk van de inkompartij dienen te worden opgenomen;

Overwegende dat de afwijkingen ter hoogte van de gevel bijgevolg niet worden aanvaard en dat de gevel opnieuw in oorspronkelijke staat dient worden hersteld;

Overwegende dat omwille van de bovenvermelde redenen het project 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 van **09/10/2026** na te komen en gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen:

- **het aantal slaapkamers in het achtergebouw beperken tot maximaal vier;**
- **de noodzakelijke fietsplaatsen binnen het bouwvolume van het voor- en/of achtergebouw voorzien, op een kwalitatieve en goed toegankelijke wijze, waarbij een deel van de fietsplaatsen voor de bewoners van het achtergebouw in het achtergebouw zelf kan worden voorzien;**
- **de doorgang volledig vrijwaren van fietsen en fietsenstallingen;**
- **een kwalitatieve en goed toegankelijke ruimte voor kinderwagens voorzien binnen het bouwvolume van het voor- en/of achtergebouw;**
- **de gemeenschappelijke en privatieve kelderruimten functioneel behouden en de goede werking van het vuilnislokaal en de privatieve bergingen vrijwaren;**
- **de tuinzone volledig vrijwaren van fietsen, fietsenstallingen en andere gemeenschappelijke functies en behouden als groene en doorlaatbare buitenruimte;**
- **de voorgevel herstellen met behoud van het oorspronkelijke architecturale karakter, waarbij de oorspronkelijke gietijzeren balustrades naar oorspronkelijk model worden uitgevoerd, de oorspronkelijke reliëfelementen worden hersteld, de brievenbussen op een geïntegreerde wijze in de inkompartij worden opgenomen en het schrijnwerk wordt uitgevoerd met fijne profielen en in een kleur die aansluit bij deze van de gevel van het linkerbuurpand; de blauwe hardsteen dient in zijn natuurlijke staat behouden te blijven en mag niet worden geschilderd.**

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.

AFGEVAARDIGDEN

URBAN BRUSSELS

MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

LEEFMILIEU BRUSSEL

GEMEENTEBESTUUR

HANDTEKENINGEN

Alexa
Guffens
(Signature)

Signé numériquement par Alexa Guffens
(Signature)
DN : C=BE, SN=Guffens, G=Alexa Odile,
SERIALNUMBER=80091408871,
CN=Alexa Guffens (Signature)
Reason : Je suis l'auteur du document
Emplacement : l'emplacement de votre
signature ici
Date : 23-10-2026 13:33:50
Foxit Reader PDF Version: 9.7.1

Schwind
Nico
(Signature)

Digitally signed by Schwind Nico
DN: CN=Schwind Nico, E=nschwind@urban.brussels
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026-10-21 11:41:24+02:00
Foxit PDF Reader Version: 2026.2.1

Colette Fort
(Signature)

Digitally signed by
Colette Fort (Signature)
Date: 2026.10.22
11:49:59 +02:00

