

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-39214

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 15/09/2026

13. Dossier PU-39214 - mp

AANVRAGER

Mijnheer Martin Lange

PLAATS

KORTRIJKSTRAAT 66

ONDERWERP

de bestemmingswijziging van een opslagplaats met garage naar een woning met bijbehorende werkplaats op de begane grond (achtergebouw), de bestemmingswijziging van de zolder tot woning voor de creatie van een duplex met de 3e verdieping (voorgebouw), de opsplitsing van de binnenplaats in 2 ruimtes en de wijziging van de voorgevel

ZONE GBP

gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), typische woongebieden niet gelegen is binnen de perimeter van een BBP of een verkavelingsvergunning;

OPENBAAR ONDERZOEK

van 25/08/2026 tot 08/09/2026 – geen opmerkingen

MOTIEVEN OO/OC

- afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- 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 **Mijnheer Martin Lange** voor de bestemmingswijziging van een opslagplaats met garage naar een woning met bijbehorende werkplaats op de begane grond (achtergebouw), de bestemmingswijziging van de zolder tot woning voor de creatie van een duplex

met de 3e verdieping (voorgebouw), de opsplitsing van de binnenplaats in 2 delen en de wijziging van de voorgevel, **Kortrijkstraat 66**;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking **van 25/08/2026 tot 08/09/2026** 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.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van:

- de hoger bedoelde stedenbouwkundige verordeningen, met betrekking tot art.3 (minimum oppervlakte), art 8.(wc) en art.10 (natuurlijke verlichting) et art 17 (fietslokaal), Titel II

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

Gezien het advies met voorwaarden van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van **03/08/2026**;

Gezien het Proces-Verbaal van vaststelling van inbreuk (PV.832.14) gedateerd op 20/06/2014 betreffende de verhoging van het aantal wooneenheden van 4 naar 6, de bestemmingswijziging van een garage naar studio en de oprichting van een bijgebouw zonder vergunning; In 2016 werd de beëindiging van de overtreding vastgesteld ;

Gezien de vergunning PU-10816 afgeleverd op 30/05/1913 voor de oprichting van een woning en een gebouw in het binnengebied;

Gezien de vergunning PU-28343 afgeleverd op 15/06/1961 voor de bouw van een toilet op het gelijkvloers en op de verdiepingen;

Gezien de milieuvergunning PE-20819 klasse 2 afgeleverd op 09/03/1962 voor 15 jaar aangaande de opslag van verf en oplosmiddelen;

Gezien de weigering PU-35979 uitgesproken op datum van 11/06/2014 voor de verhoging van het aantal wooneenheden van 4 naar 6 in een gebouw, de bestemmingswijziging van een garage naar studio en de regularisatie van de bouw van een constructie ter hoogte van de koer;

Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en in een typisch woongebied volgens het GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013, en niet gelegen is binnen de perimeter van een BBP of een verkavelingsvergunning;

Bestaande toestand

Overwegende dat het bestaande hoofdgebouw wettelijk bestaat uit een gelijkvloers, drie verdiepingen en een hellend dak en 4 wooneenheden bevat, terwijl het achtergebouw bestemd is voor productieactiviteit, opslag en garage; dat het bestaande geheel ongeveer 677 m² bovengrondse oppervlakte omvat, waarvan ongeveer 357 m² voor wonen en 320 m² voor productieactiviteit, opslag en garage;

Titel I van de GSV – volume en inplanting

Overwegende dat de aanvraag globaal een vermindering van het bestaande volume inhoudt, meer bepaald door de afbraak van de bestaande garage/aanbouw van ongeveer 36m², hetgeen op zich positief is; dat daartegenover evenwel een afwijking wordt gevraagd van artikel 4 van Titel I van de GSV betreffende de diepte van de bouwwerken; dat de aanvrager deze afwijking onder meer koppelt aan het aanbrengen van isolatie aan de achtergevel; dat de gevelisolatie vrijgesteld is van stedenbouwkundige vergunning en dus op zich geen afwijking van de bouwdiepte vormt; dat daarnaast echter een muur van ongeveer 1,80m hoog wordt voorzien als afbakening van de koer en deze muur voorbij de aanvaardbare bouwdiepte wordt geplaatst; dat de materialisatie en de exacte ruimtelijke impact van deze muur onvoldoende duidelijk zijn en de afwijking bijgevolg onvoldoende concreet kan worden beoordeeld;

Overwegende dat ook de naleving van artikel 13 van Titel I van de GSV betreffende het behoud van een doorlaatbare oppervlakte onvoldoende duidelijk wordt aangetoond; dat volgens de aanvraag een doorlaatbaarheidsgraad van ongeveer 0,58 wordt bereikt, hetgeen op zich positief is, maar dat op de plannen onvoldoende duidelijk wordt aangegeven welke delen van het terrein effectief doorlaatbaar worden ingericht; dat enkel een tuinzone van ongeveer 20m² volledig doorlaatbaar lijkt te zijn, terwijl op de snede ter hoogte van de overige delen een doorlopende vloerplaat wordt weergegeven; dat bijgevolg niet voldoende kan worden nagegaan hoe de opgegeven doorlaatbaarheidsgraad wordt gerealiseerd;

Voorgebouw – woningen

Overwegende dat er wettelijk 4 wooneenheden zijn ingericht in het hoofdgebouw in de vorm van 1 woning per verdieping alsook een niet-bewoonde zolderverdieping; dat het aantal woningen in het hoofdgebouw wordt behouden;

Overwegende dat de aanvraag voor het hoofdgebouw niet alleen betrekking heeft op de creatie van een duplex van de woning op de derde verdieping met de zolder, maar tevens op wijzigingen ter hoogte van de binneninrichting aan de bestaande woningen op de onderliggende niveaus; dat hierbij echter verschillende tekortkomingen ten aanzien van Titel II (bewoonbaarheidsnormen) van de GSV worden vastgesteld; dat de woning op het gelijkvloers in de aanvraag als studio wordt benoemd, maar een afzonderlijke slaapruiimte bevat en bijgevolg als een éénslaapkamerwoning dient te worden beschouwd; deze slaapruiimte bedraagt slechts ongeveer 9,3 m² en voldoet bijgevolg niet aan de minimale oppervlakte van een slaapkamer zoals bepaald in artikel 3 van Titel II van de GSV; dat voor deze afwijking geen afwijking werd gevraagd en evenmin een motivering gegeven;

Overwegende dat ook de woningen op de eerste en tweede verdieping niet op alle punten voldoen aan de minimale bewoonbaarheidsnormen: de toiletten hebben een diepte van ongeveer 0,80 m in plaats van de vereiste 1,20 m, een slaapkamer heeft slechts ongeveer 13m² in plaats van 14m² en de keuken is zeer beperkt in oppervlakte (slechts 3 modules) en bevindt zich in de circulatieruimte; dat ook de lichtinval in de slaapkamer onvoldoende is; dat de voorgestelde herschikking, waarbij de slaapkamer naar achter wordt gebracht en de eetruimte aan de voorgevel wordt voorzien, brengt bovendien geen duidelijke ruimtelijke meerwaarde, aangezien de bestaande scheidingsmuur behouden blijft; dat de voorgestelde wijzigingen bijgevolg niet als een verbetering van de woonkwaliteit kunnen worden beschouwd, afwijken van art 3, 8 en 10 van Titel II van de GSV en op bepaalde punten zelfs leiden tot een afname van de woonkwaliteit wat niet aanvaardbaar is; dat ook deze afwijkingen niet werden aangevraagd of afdoende gemotiveerd;

Overwegende dat ook de inrichting van de derde verdieping aanleiding geeft tot bezwaren; dat het bestaande toilet wordt verkleind om ruimte te creëren voor een smalle kantoorruimte (1,90 m breed) waardoor het toilet niet langer aan de vereiste minimale afmetingen voldoet en bijgevolg afwijkt van art 8 van Titel II; dat de noodzaak van deze kantoorruimte bovendien niet wordt toegelicht in de verklarende nota en dat de inrichting ervan aanleiding geeft tot een conflict tussen verschillende deuren; dat de nieuwe duplex daarnaast slechts over een beperkte badkamer beschikt,

hetgeen onvoldoende in verhouding staat tot het aantal slaapkamers en de omvang van de woning; dat de voorgestelde inrichting bijgevolg ook hier onvoldoende woonkwaliteit garandeert ;

Overwegende dat de kelderverdieping vier kelderruimtes bevat, waarvan drie ruimtes beperkte oppervlakte hebben van ongeveer 1m² en één grotere kelderruimte; dat één van de kelderruimtes zich in het vuilnislokaal bevindt wat niet wenselijk is; dat niet duidelijk is welke kelderruimte aan welke woning of welk appartement wordt toegewezen; dat de voorgestelde inrichting hierdoor onvoldoende duidelijkheid biedt over het gebruik en de toewijzing van de kelderruimtes;

Overwegende dat van de vier wooneenheden in het hoofdgebouw enkel de woning op het gelijkvloers over een private buitenruimte beschikt; dat dit te betreuren valt, aangezien een private buitenruimte een belangrijke bijdrage levert aan de woonkwaliteit; dat het project geen inspanningen levert om de overige woningen op dit vlak te verbeteren, noch om het binnengebied daartoe aan te passen;

Overwegende dat geen enkele woning over een parkeerplaats beschikt; dat de voorziene fietsenstalling bestaat uit een zone voor 7 fietsen die zich in openlucht bevindt en niet is afgebakend; dat deze inrichting bijgevolg niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 17 van Titel II van de GSV;

Achtergebouw – wonen en activiteit

Overwegende dat het achtergebouw wettelijk bestemd is voor productieactiviteit, opslag en garage en ongeveer 320 m² groot is; dat de bestaande garage/aanbouw van ongeveer 36 m² wordt afgebroken en het overige deel grotendeels aan een woonfunctie wordt toegewezen;

Overwegende dat het project een wijziging van bestemming voorziet naar wonen en productieactiviteit; dat de woning de volledige eerste en tweede verdieping inneemt en dat op het gelijkvloers een ruime inkomhal met toilet en vestiaire wordt voorzien die bij de woning hoort; dat ter hoogte van de traphal een rechtstreekse verbinding bestaat tussen de activiteit en het woongedeelte; dat volgens de uitlegnota de woongelegenheid geen onafhankelijke woonentiteit betreft, maar onlosmakelijk verbonden is met de productieactiviteit op het gelijkvloers; dat de woning ongeveer 210 m² woonoppervlakte en drie slaapkamers omvat;

Overwegende dat de woning op zich voldoet aan de bewoonbaarheidsnormen van Titel II van de GSV, maar dat de woonkwaliteit ter plaatse wordt beperkt door het ontbreken van een private buitenruimte, het ingesloten karakter van de woning in een dichtbebouwd binnenterrein en de beperkte kwaliteit van de uitzichten aan de achterzijde; dat de nieuwe raamopeningen aan de achterzijde bovendien rechtstreekse zichten naar de aanpalende eigendommen creëren, wat niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat in het project slechts ongeveer 74 m² voor de activiteit behouden blijft, terwijl het grootste deel van het achtergebouw aan de woonfunctie wordt toegewezen; dat de uitlegnota de exacte aard van de activiteit niet specificeert, waardoor niet kan worden nagegaan of deze activiteit verenigbaar is met de woonfunctie en of zij binnen de voorgestelde configuratie nog op een volwaardige, functionele en duurzame manier kan functioneren;

Overwegende dat hierbij onder meer de beperkte oppervlakte, de doorrit, de laad- en losmogelijkheden en de garagepoort met een hoogte van slechts ongeveer 2,15 m aandachtspunten vormen; dat evenmin maatregelen worden aangegeven om mogelijke hinder, zoals geluid, geur of rook, te beperken;

Overwegende dat het project eveneens moet worden beoordeeld in het licht van bijzonder voorschrift 2.5.2°, dat betrekking heeft op de wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken;

Overwegende dat de voorgestelde omschakeling van een aanzienlijk deel van het bestaande achtergebouw naar een ruime woonfunctie ertoe leidt dat de woonfunctie duidelijk dominant wordt binnen een gebouw dat vandaag voor een aanzienlijk deel een productie-, opslag- en garagefunctie heeft; dat de voor de activiteit behouden oppervlakte in verhouding beperkt is; dat hierdoor een situatie ontstaat waarbij het behoud van de productieactiviteit veeleer als een beperkte restfunctie binnen een overwegend residentiële invulling van het achtergebouw dreigt te functioneren;

Overwegende dat het behoud van bestaande economische en productieve activiteiten in een stedelijke omgeving belangrijk is voor de leefbaarheid en het gemengde karakter van de stad en dat de voorgestelde functiewijziging bijgevolg niet enkel als een bijkomende woonfunctie kan worden beschouwd, maar tevens leidt tot het grotendeels verdwijnen van een bestaande actieve functie;

Overwegende dat de rechtstreekse verbinding tussen de activiteit en de woning bovendien de indruk versterkt dat de ruimte voor de activiteit bij het woongedeelte zal worden betrokken, hetgeen niet de bedoeling kan zijn;

Gelet op de woonkwaliteit en het feit dat de ruimte die voor de activiteit behouden blijft, zowel beperkt als onvoldoende concreet uitgewerkt en gemotiveerd is;

Binnengebied – buitenruimte

Overwegende dat het perceel gelegen is in een reeds sterk bebouwd en intensief gebruikt binnenterrein;

Overwegende dat de afbraak van de garage en de voorziene vergroening positief zijn, maar beperkt blijven in verhouding tot de bijkomende woonfunctie; dat de vrijgekomen ruimte een gemiste kans biedt voor substantiële ontharding en kwalitatieve vergroening, en op de plannen bovendien onvoldoende concreet is uitgewerkt;

Overwegende dat de opgegeven doorlaatbaarheidsgraad van 0,58 niet kan worden gestaafd, aangezien slechts 20 m² volledig doorlaatbaar lijkt en de snede ter hoogte van de overige delen een doorlopende vloerplaat toont;

Overwegende dat de ruimte tussen voor- en achtergebouw hoofdzakelijk dient voor circulatie, toegang, laden/lossen en fietsenstalling, waardoor deze nauwelijks als kwalitatieve buitenruimte kan functioneren;

Overwegende dat een bijkomende woonfunctie op het binnenterrein een duidelijke ruimtelijke kwaliteitswinst vereist (ontharding, vergroening en kwalitatieve buitenruimte), maar de aanvraag hierin tekortschiet;

Overwegende dat het project bijgevolg onvoldoende beantwoordt aan het algemeen voorschrift 0.6 van het GBP, dat gericht is op het behoud en de verbetering van de groene, minerale, esthetische en landschappelijke kwaliteit van het binnenterrein.

Gevels en stedenbouwkundig karakter

Overwegende dat het goed gelegen is in een GCHEWS en dat bijgevolg bijzondere aandacht dient te worden besteed aan de architecturale kwaliteit en het behoud van het stedenbouwkundig karakter; dat de bestaande voorgevel wordt gekenmerkt door metselwerk, lichtgekleurde houten ramen en gietijzeren balustrades en dat uit oudere foto's blijkt dat het gebouw oorspronkelijk over een meer uitgewerkte kroonlijst/dakgoot beschikte; dat het gebouw in grote mate in ere wordt hersteld; dat het echter wenselijk is om alle details op te nemen op de gevelplannen; dat evenwel onvoldoende rekening wordt gehouden met bepaalde bestaande architecturale kenmerken en dat het wenselijk is de oorspronkelijke dakgoot/kroonlijst opnieuw kwalitatief te integreren;

Overwegende dat ook de gevels van het achtergebouw worden gewijzigd door een combinatie van hout en metselwerk en een nieuwe glazen balustrade; dat deze materialisatie onvoldoende aansluit bij het bestaande industriële karakter van het achtergebouw en onvoldoende overtuigt als architecturale vertaling van de voorgestelde bestemmingswijziging; dat ook de beperkte hoogte van ongeveer 2,15 m van de voorziene garagepoort onvoldoende afgestemd lijkt op de productieactiviteit ;

Overwegende dat omwille van bovenvermelde redenen het project de goede aanleg van de plaats in het gedrang brengt;

BESLIST:

Onverminderd de adviezen in te winnen bij de bevoegde autoriteiten, een **UNANIEM ONGUNSTIG ADVIES**

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR

