



OVERLEGCOMMISSIE VAN
donderdag 08 oktober 2026

5^{de} VOORWERP

Dossier 19360 – Aanvraag van Mijnheer Noret voor het ^{aanpassen van} een eengezinswoning aanpassen aan de normen en uitbreiden, Charles Madouxlaan 20

GEBIED : In het GBP : typische woongebied

BESCHRIJVING : ^{aanpassen} Het ~~een~~ eengezinswoning aanpassen aan de normen en uitbreiden

ONDERZOEK : Van **17/09/2026** tot **01/10/2026**. Er werden 2 opmerkingen ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Deze betreffen voornamelijk :

- De wens dat de verhoging van de gemene scheidingsmuur met nr. 22 een afdoende afscheiding tussen beide eigendommen waarborgt, zodat de privacy van de bewoners en een goede nabuurschap behouden blijven.
- Vragen omtrent de impact van de geplande structurele werken in de kelderverdieping op de stabiliteit van het aanpalende gebouw gelegen op nr. 22. Er wordt met name gevraagd of voorafgaand aan de aanvang van de werken een stabiliteitsstudie zal worden uitgevoerd en of specifieke maatregelen worden voorzien om eventuele schade aan de omliggende bebouwing te voorkomen.

MOTIEVEN :

- 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 – hoogte en dak - dakkapellen)

AUDITIE : Mevrouw Noret, de aanvrager, en Mevrouw Hoet Sofie, de architect, en de Heer Gali, de aanklager.

Advies Gemeente :

Advies URBAN-DS :

Advies URBAN-DCE :

Advies LEEFMILIEU BRUSSEL :

Unaniem voorwaardelijke gunstig advies om de volgende redenen :

Overwegende dat het goed gelegen is in een typische woongebied van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en zoals nadien gewijzigd ;
Overwegende dat de aanvraag het ^{aanpassen} een eengezinswoning aanpassen aan de normen en uitbreiden betreft ;

Overwegende dat het meer bepaald gaat over:

- De oprichting van een uitbreiding aan de achterzijde van de kelderverdieping en het verlagen van het vloerniveau van de kelder;
- De afbraak van de bestaande uitbreiding aan de achterzijde van het gelijkvloers en de eerste verdieping, en de oprichting van een nieuwe uitbreiding met terras;
- De regularisatie van de dakkapel aan de achtergevel en van de inrichting van drie slaapkamers op de tweede verdieping;
- De regularisatie van een tuinhuis;
- De regularisatie van wijzigingen aan de voorgevel.

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 17/09/2026 tot 01/10/2026 en dat twee opmerkingen werden ingediend gedurende het openbare onderzoek ;

Overwegende dat de opmerkingen voornamelijk betreffen;

- De wens dat de verhoging van de gemene scheidingsmuur met nr. 22 een afdoende afscheiding tussen beide eigendommen waarborgt, zodat de privacy van de bewoners en een goede nabuurschap behouden blijven.
- Vragen omtrent de impact van de geplande structurele werken in de kelderverdieping op de stabiliteit van het aanpalende gebouw gelegen op nr. 22. Er wordt met name gevraagd of voorafgaand aan de aanvang van de werken een stabiliteitsstudie zal worden uitgevoerd en of specifieke maatregelen worden voorzien om eventuele schade aan de omliggende bebouwing te voorkomen.

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een gesloten eengezinswoning van het type bel-etage, daterend van 1925, waarvan de tuin zich op het niveau van de kelderverdieping bevindt;

Overwegende dat de aanvraag enerzijds betrekking heeft op de realisatie van een uitbreiding aan de achterzijde van de kelderverdieping, evenals op het verlagen van het vloerniveau ervan; dat de aanvraag anderzijds betrekking heeft op de afbraak van de bestaande uitbouw aan de achterzijde van het gelijkvloers en de eerste verdieping en op de oprichting van een nieuwe uitbreiding en een terras aan de achterzijde van het gelijkvloers;

Overwegende dat de vergunde rechterzij-uitbouw waarin het toilet is ondergebracht, in de feitelijke toestand werd vergroot;

Overwegende dat de bestaande uitbouw aan de achterzijde van het gelijkvloers en de eerste verdieping, waarin eveneens een toiletruimte is ondergebracht, wordt gesloopt;

Overwegende dat de nieuwe uitbreiding op het niveau van de kelderverdieping een diepte heeft van 2,92 m, een hoogte van 2,66 m (gemeten ten opzichte van het tuinpeil) en zich uitstrekt over de volledige breedte van het perceel;

Overwegende dat een veranda-uitbreiding is (beglaasd volume) met een hellend dak;

Overwegende dat deze uitbreiding bestemd is voor de inrichting van een keuken en een eetruimte op het niveau van de kelderverdieping; dat deze ruimte eveneens werd ontworpen als een binnentuin;

Overwegende dat, teneinde een vrije hoogte van 2,50 m in de nieuwe kelderruimte te waarborgen, wordt het vloerniveau verlaagd;

Overwegende dat in het achterste gedeelte van de uitbreiding (eetruimte) eveneens een vrije hoogte van 2,50 m wordt voorzien; dat de draagbalken zichtbaar blijven en dat de architect tijdens de zitting verklaart dat er geen vals plafond wordt geplaatst onder deze draagbalken, zodat een vrije hoogte van 2,50 m wordt behouden;

Overwegende dat een vergunning zal nodig zijn om daar een vals plafond te zetten, als dan zal de hoogte van het plaats in afwijking zijn aan het GSV, titel II, art. 4 ;

Overwegende dat de nieuwe kelderruimte vanaf het gelijkvloers toegankelijk is via een nieuwe interne wenteltrap;

Overwegende dat aan de achterzijde van de kelderuitbreiding een buitentrap met een diepte van 1,50 m wordt aangelegd teneinde de toegang tot de tuin te verzekeren;

Overwegende dat het nieuwe volume aan de achterzijde van de kelderverdieping zich relatief goed integreert in de bestaande bebouwde context en aanvaardbaar is;

Overwegende dat de ruimtes op het gelijkvloers worden heringericht met het oog op de inrichting van een woonkamer, een eetkamer en een wasruimte;

Overwegende dat het linker gedeelte van de uitbreiding een nieuwe wenteltrap omvat die toegang geeft tot de kelderverdieping;

Overwegende dat de geplande uitbreiding aan de achterzijde van de eerste verdieping de inrichting omvat van een toilet, gelegen achter de badkamer;

Overwegende dat de geplande uitbreiding aan de achterzijde van het gelijkvloers en de eerste verdieping op een minimale afstand van 3,80 m van de gemeenschappelijke perceelsgrens met nr. 22 wordt ingeplant; dat zij het bouwvolume van nr. 18, dat dieper en hoger is uitgebouwd, niet overschrijdt;

Overwegende bijgevolg dat het geplande uitbreidingsvolume aan de achterzijde van het gelijkvloers en de eerste verdieping conform is aan de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake bouwdiepte (titel I, artikel 4) en bouwhoogte (titel I, artikel 6) en zich relatief goed integreert in de bestaande bebouwde omgeving;

Overwegende dat het platte dak van de uitbreiding op het gelijkvloers wordt ingericht als terras met een diepte van 1,90 m en een breedte van 3,50 m;

Overwegende dat, om dit terras in overeenstemming te brengen met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake zichten, voorzien wordt in een verhoging van de gemeenschappelijke scheidingsmuur met het aanpalende perceel nr. 22;

Overwegende evenwel dat het geplande terras niet voldoet aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake rechtstreekse zichten, aangezien de verhoogde scheidingsmuur slechts een hoogte van 1,40 m bereikt;

Overwegende bovendien dat het goed reeds beschikt over een kwalitatieve private buitenruimte bestaande uit een zone voor koeren en tuinen van ongeveer 264 m²; dat de aanleg van een verhoogd terras hinder kan veroorzaken binnen het bouwblok en een precedent kan scheppen in de omgeving;

Overwegende ten slotte dat het bestaande terras niet vergund is en derhalve niet als referentietoestand in aanmerking kan worden genomen;

Overwegende dat het bijgevolg aangewezen is het terras op het dak van de uitbreiding te schrappen;

Overwegende dat de aanvraag eveneens betrekking heeft op de regularisatie van een dakkapel op het achterdakvlak;

Overwegende dat deze dakkapel afwijkt van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake dakkapellen (titel I, artikel 6), aangezien haar breedte groter is dan twee derden van de gevelbreedte;

Overwegende dat deze dakkapel meer bepaald een hoogte heeft van 2,30 m en een breedte van 5,70 m; dat de breedte van de achtergevel 6,67 m bedraagt; dat de afwijking betrekking heeft op 1,30 m;

Overwegende dat deze dakkapel vermoedelijk in 2020 zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning werd opgericht;

Overwegende dat de dakkapel een aanzienlijk volume in het dakvlak vormt; dat eveneens sprake is van een belangrijke afwijking;

Overwegende dat deze dakkapel een bijzonder volumineus en dominant element vormt in het bebouwde landschap van het binnenterrein;

Overwegende dat in de onmiddellijke omgeving geen andere dakkapellen met vergelijkbare afmetingen worden vastgesteld;

Overwegende dat de aanvaarding van een dergelijk volume een stedenbouwkundig precedent binnen de wijk zou kunnen creëren;

Overwegende dat de dakkapel de inrichting mogelijk maakt van een vierde slaapkamer van 16 m²;

Overwegende dat een dakkapel aanvaardbaar kan zijn om een slaapkamer conform aan de woonkwaliteitsnormen mogelijk te maken; dat evenwel in voorliggend geval de afmetingen van de dakkapel verder gaan dan wat hiervoor noodzakelijk lijkt en een aanzienlijke visuele impact veroorzaken;

Overwegende dat de dakkapel op het achterdakvlak dient te worden verkleind zodat zij in overeenstemming is met de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake dakkapellen (maximum twee derden van de gevelbreedte);

Overwegende dat de afwijking op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake dakkapellen (titel I, artikel 6) niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat het project eveneens betrekking heeft op handelingen en werken in de zone voor koeren en tuinen;

Overwegende dat het bestaande terras wordt afgebroken en vervangen door een onverharde zone in volle grond; dat deze ingreep bijdraagt tot een betere doorlaatbaarheid van het perceel en derhalve aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag eveneens strekt tot de regularisatie van een tuinhuis met een oppervlakte van 17 m², een diepte van 4 m en ingeplant over de volledige breedte van het perceel;

Overwegende dat het in werkelijkheid een tuinserre betreft;

Overwegende dat de zone voor koeren en tuinen voldoende ruime afmetingen heeft en dat de inplanting van deze serre geen afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten noch aan het groene karakter van de zone;

Overwegende bijgevolg dat deze tuinserre aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvrager tijdens de zitting heeft verklaard dat zich eveneens een kippenhok op het perceel bevindt;

Overwegende dat de Commissie eraan herinnert dat de oprichting van een kippenhok in een zone voor koeren en tuinen onderworpen is aan het vooraf verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat de aanvraag ook betrekking heeft op de regularisatie van wijzigingen aan de voorgevel;

Overwegende dat sinds de vergunde toestand de inkomdeur, het buitenschrijnwerk en de gevelbekleding werden gewijzigd;

Overwegende dat de inkomdeur grijs is uitgevoerd met centraal sierijzerwerk;

Overwegende dat het buitenschrijnwerk uitgevoerd is in wit hout met roedeverdelingen die geïnspireerd zijn op de oorspronkelijke kenmerken; dat het schrijnwerk van de bovenste verdieping groen is geschilderd;

Overwegende dat de kleur van het buitenschrijnwerk in de voorgevel dient te worden geüniformeerd; dat de aanvrager tijdens de zitting verklaart te kiezen voor groen;

Overwegende dat tevens het ventilatierooster in de beglazing van de eerste verdieping aan de voorgevel dient te worden verwijderd en de oorspronkelijke roede-verdeling dient te worden hersteld;

Overwegende ten slotte dat de tekening van de rondboogopening op het gelijkvloers van de voorgevel dient te worden aangepast zodat deze overeenstemt met de bestaande feitelijke toestand.

Advies onder volgende voorwaarden:

- Het terras op het dak van de uitbreiding schrappen;
- De dakkapel in het achterdakvlak verkleinen zodat deze voldoet aan de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake dakkapellen (maximaal 2/3 van de gevelbreedte);
- De kleur van het buitenschrijnwerk van de voorgevel uniformeren (groen);
- Het ventilatierooster in de beglazing van de eerste verdieping aan de voorgevel verwijderen en de oorspronkelijke roede-verdeling herstellen;
- De tekening van de rondboogopening op het gelijkvloers van de voorgevel aanpassen zodat deze overeenstemt met de bestaande feitelijke toestand.

Gezien het eenparig voorwaardelijk gunstig advies van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van BDU-DU en de Gemeente, zijn de afwijkingen op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake bouwdiepte (titel I, artikel 4) en dakvorm/hogte niet langer van toepassing. De afwijking op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake dakkapellen (titel I, artikel 6) wordt geweigerd.

Gewijzigde plannen zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen, voorafgaandelijk aan de aflevering van de vergunning.