

Overlegcommissie
Zitting van 25/08/2026

Stedenbouw Leefmilieu

ADVIES : PU 29140

Pieterstraat 70

De bestemming van de commerciële ruimte (wasserij) wijzigen in één woning en de wijziging van de ramen op het gelijkvloers regulariseren.

Aanwezig

Gemeente Vorst - Schepen Stedenbouw Leefmilieu

Gemeente Vorst

Gemeente Vorst

Gemeente Vorst - Secretariaat

Gewestelijk bestuur bevoegd voor monumenten en landschappen

Gewestelijk bestuur bevoegd voor stedenbouw

Brussels Instituut voor Milieubeheer – Leefmilieu Brussel

~~Brussel Mobiliteit~~

~~Bestuur bevoegd voor territoriale planning;~~

Onthouding

Afwezig / verontschuldigd

Gemeente Vorst - Schepen Stedenbouw Leefmilieu

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw en leefmilieu;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies;

Gelet op het onderzoek geopend door het College van Burgemeester en Schepenen van 26/10/2021 tot 9/11/2021 en dat na afloop hiervan, het proces-verbaal het volgende vaststelt: 0 klacht(en)/opmerking(en);

Overwegende dat de commissie hierover heeft beraadslaagd;

Overwegende dat de aanvrager aanwezig was en gehoord werd;

~~Overwegende dat de natuurlijke of rechtspersonen die hierom hebben gevraagd tijdens het openbaar onderzoek gehoord werden;~~

Context

Overwegende dat het goed in het gewestelijk bestemmingsplan, goedgekeurd bij R.B. van 3 mei 2001 en zijn wijzigingen, gelegen is in woongebied;

Overwegende dat de volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn behandeld voor het goed, namelijk:

- SV 25963 voor het conform maken van de twee woningen en het optrekken van een bijgebouw op de begane grond achteraan, voorwaardelijk verleend op 08/09/2016;
- SV 27656 voor het aanleggen van een terras achteraan, voorwaardelijk verleend op 16/06/2022;
- SV 27877 voor het wijzigen van de bestemming van de handelszaak (wasserij) op de begane grond in een woning, zonder gevolg op 24/06/2022;

Overwegende dat het goed opgenomen is in de vrijwaringszone van de Abdij van Vorst;

Overwegende dat de juridische status van het goed volgens het gemeentearchief een gebouw is bestaande uit een handelszaak (wasserij) op de begane grond en twee woningen op de verdiepingen.

Voorwerp van de aanvraag

Overwegende dat de aanvraag uitsluitend betrekking heeft op de begane grond van het gebouw;

Overwegende dat de aanvraag het volgende beoogt:

- wijzigen van de bestemming van de handelszaak in een woning met één slaapkamer,
- conform maken van de wijziging van de openingen in de voorgevel;

Onderzoek

Overwegende dat de aanvraag om de volgende redenen onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking:

- wijziging van het binnenterrein van het huizenblok (Gewestelijk Bestemmingsplan, A. Algemene voorschriften voor alle gebieden, 0.6) voor de wijziging van de bestemming van de commerciële benedenverdieping in een woning;

Overwegende dat de aanvraag om de volgende redenen voorgelegd wordt aan het advies van de Overlegcommissie:

- wijziging van een goed in de vrijwaringszone van het beschermd goed Abdij van Vorst;

Overwegende dat de aanvraag voorgelegd wordt aan het advies van de afgevaardigde ambtenaar omwille van de volgende afwijkingen:

- afwijking van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel II, Artikel 3 voor de oppervlakten van de woonkamer en de slaapkamer;
- afwijking van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel II, Artikel 8 voor de afmetingen van het toilet;
- afwijking van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel II, Artikel 10 voor de natuurlijke verlichting van de woonkamer en de slaapkamer;

Motivatie

Overwegende dat het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) werd gevraagd; dat ze het volgende advies uitbrengt: Het project heeft geen negatieve impact op het uitzicht op en vanaf de Abdij van Vorst. De verwijdering van het bord boven het ingangsportaal is een goede zaak. De KCML betreurt echter het gebruik van pvc-ramen, die afbreuk doen aan het karakter van de gevel, en beveelt aan om bij een volgende vervanging hoogwaardige houten ramen te gebruiken; dat de Overlegcommissie uitdrukkelijk verwijst naar het advies van de KCML;

Overwegende dat de wijzigingen aan de voorgevel bestaan uit de opdeling van het voormalig winkelraam, de creatie van een nieuwe toegangsdeur en de wijziging van het bovenlicht; dat deze ingrepen bijdragen aan de transformatie van het commerciële karakter van de begane grond in een woning; dat ze echter geen belangrijke erfgoedkwestie vormen en geen afbreuk doen aan het uitzicht op of vanaf het beschermde goed;

Overwegende echter dat de nieuwe woning die is ingericht op de plaats van een voormalige handelszaak op de begane grond, op verschillende punten afwijkt van de minimumnormen inzake bewoonbaarheid; dat de oppervlakten van de woonkamer en de slaapkamer kleiner zijn dan vereist volgens artikel 3 van Titel II van de GSV; dat het toilet niet voldoet aan de minimale afmetingen die zijn voorgeschreven in artikel 8 van dezelfde titel; dat de woonkamer en de slaapkamer niet beschikken over natuurlijke verlichting overeenkomstig artikel 10 van Titel II van de GSV; dat deze afwijkingen de woonkwaliteit van de geplande woning aanzienlijk beïnvloeden;

Overwegende bovendien dat de voorgestelde inrichting leidt tot de creatie van een woning met slechts één oriëntatie; dat de afsluiting van de binnenplaats achteraan (van rechtswege) geen comfortabele leefomstandigheden garandeert die voldoen aan de huidige woonstandaarden; dat de woning geen private buitenruimte heeft;

Overwegende dat de inrichting van een extra woning in het gebouw een verbetering van de gemeenschappelijke ruimten en de opslagruimten met zich meebrengt; dat er geen maatregelen in die zin worden genomen; dat het project derhalve niet bijdraagt aan een betere conformiteit van het gebouw met de artikelen 3, 16, 17 en 18 van Titel II van de GSV;

Overwegende dat de voordeuren in achteruitbouw ten opzichte van de rooilijn aan de straatkant behouden blijven; dat deze configuratie zich evenmin leent voor de functie van woning;

Overwegende dat het project in het algemeen leidt tot de creatie van een woning waarvan de kenmerken onvoldoende woonkwaliteit garanderen; dat het project, gelet op bovengenoemde elementen, geen goede plaatselijke aanleg lijkt te zijn.

ONGUNSTIG advies (unaniem)

De afwijking van de GSV, Titel II, artikel 3 betreffende de minimale oppervlakten van de woonkamer en de slaapkamer wordt geweigerd.

De afwijking van de GSV, Titel II, artikel 8 betreffende de minimale afmetingen van het toilet wordt geweigerd.

De afwijking van de GSV, Titel II, artikel 10 betreffende de natuurlijke verlichting van de woonkamer en de slaapkamer wordt geweigerd.

De commissie wenst eraan te herinneren dat dit advies enkel gemotiveerd is op basis van dit dossier en al zijn bijlagen zoals meegedeeld aan de leden van de overlegcommissie, van de uitleg die door de aanvrager en de architect/projectontwerper wordt verstrekt en van de opmerkingen/bezwaren tijdens de zitting door personen die gevraagd hebben door de overlegcommissie te worden aangehoord, alsook van de bezwaren/opmerkingen die in het kader van het openbaar onderzoek werden ontvangen. In geen geval mogen dit advies en zijn motivering geheel of gedeeltelijk worden beschouwd als voorwaarden waar een nieuw project of een wijziging aan deze aanvraag op dezelfde site aan moet voldoen om een gunstig advies zonder voorwaarden te ontvangen.