



Vergunningsaanvraag

Verklarende nota

Aanvraag omgevingsproject

Regularisatie meergezinswoning: wijziging type en indeling van woningen en regularisatie van lift in gemeenschappelijke ruimte.

Avenue Paul Dejaer, 24 1060 Saint-Gilles, Brussel
Parcelle #s1 (21013B0417/00E013)



Inhoudsopgave

1. VOORWERP VAN DE AANVRAAG	3
2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT.....	7
2.1. REGULARISATIE VAN HET AANTAL WOONEENHEDEN	8
2.2. REGULARISATIE VAN DE LIFT IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE.....	9
2.3. REGULARISATIE VAN DE VOORGEVEL	10
2.4. REGULARISATIE VAN TERRAS OP VERDIEPING +05.....	12
2.5. REGULARISATIE VAN SLAAPKAMER OP VERDIEPING +05	13
2.6. REGULARISATIE VAN TERRAS OP VERDIEPING +04.....	14
2.7. REGULARISATIE VAN VERDIEPING +04.....	15
2.8. REGULARISATIE VAN VERDIEPING +03.....	16
2.9. REGULARISATIE VAN VERDIEPING +01 & +02	17
2.10. REGULARISATIE VAN DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING	18
3. INTEGRATIE EN VERENIGBAARHEID	20
4. AFWIJKINGEN	22
4.1. AFWIJKING VERDIEPING +04	22
4.2. AFWIJKING VERDIEPING +04 VERANDA EN TERRAS.....	23
4.3. AFWIJKING VERDIEPING +04 VERANDA.....	24
4.4. AFWIJKING VERDIEPING +04 VRIJE HOOGTE	25
4.5. AFWIJKING GELIJKVLOERSE VERDIEPING	26
4.6. AFWIJKING GELIJKVLOERSE VERDIEPING VRIJE HOOGTE	27
4.7. AFWIJKING VAN DE VOORGEVEL.....	28
5. EPB	30
6. BRANDVEILIGHEID	30
6.1. REGLEMENTERING	30
6.2. TOEPASSING	31
7. CONCLUSIE	33
8. BIJLAGE	34
8.1. NOTARIËLE AKTE DIENSTENBAARHEID VAN UITZICHT	34

1. Voorwerp van de aanvraag

Het goed, een meergezinswoning, is gelegen te Paul Dejaerlaan 24, Sint-Gillis 1060, Brussel. Het feitelijke uitzicht van het goed is volgens onderstaande fotografische gegevens.



Foto 1 : Huidige situatie van de site



Foto 2 : Huidige situatie van de site



Foto 3 : Huidige situatie van de site



Foto 4 : Huidige situatie van de site



Foto 5 : Huidige situatie van de site



Foto 6 : Huidige situatie van de site



2. Beschrijving van het project

Het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de samenstelling van het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning bepaalt in HOOFDSTUK III - Bijzondere bepalingen volgens het type van beoogde handelingen en werken dat niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning mag:

de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken :

- 1) bouw, heropbouw, verbouwing en/of plaatsing van een vaste inrichting,
- 2) afbraak zonder heropbouw,
- 3) wijziging van de bestemming of van het gebruik van een bebouwd goed en/of wijziging van het aantal woningen.

Conform HOOFDSTUK III van Het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de samenstelling van het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zijn de uit te voeren stedenbouwkundige handelingen onderworpen aan de vergunningsplicht:

De huidige bezetting van het goed (meergezinswoning met 4 wooneenheden) is als volgt:

- Gelijkvloers (+00): appartement met 1 slaapkamer
- 1e verdieping (+01) en 2e verdieping (+02): duplex appartement met 3 slaapkamers
- 3e verdieping (+03): appartement met 1 slaapkamer
- 4e verdieping (+04) en 5e verdieping (+05): duplex appartement met 2 slaapkamers
- Ondergrondse verdieping: kelder verdieping +00, +01, +02, +03 en +04.

De toekomstige bezetting van het goed (meergezinswoning met 4 wooneenheden) is als volgt:

- Gelijkvloers (+00): studio
- 1e verdieping (+01) en 2e verdieping (+02): duplex appartement met 3 slaapkamers
- 3e verdieping (+03): Studio
- 4e verdieping (+04) en 5e verdieping (+05): duplex appartement met 1 slaapkamer
- Ondergrondse verdieping: kelder verdieping +00, +01, +02, +03 en +04.



2.1. Regularisatie van het aantal wooneenheden

a) *Toestand van recht (vergunningsplannen uit 1906):*

Opbrengsthuis met 4 wooneenheden.

b) *Bestaande toestand (zonder vergunning):*

Opbrengsthuis met 4 wooneenheden.

In de luchtfoto van 1996 is zichtbaar dat het gebouw al reeds van 6 bouwlagen beschikte.

Het gebouw in de bestaande toestand (met 6 bouwlagen) is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het gebouw werd ingeschreven in de wettelijke inventaris op 19 augustus 2024.

c) *Toekomstige toestand (na vergunningsaanvraag):*

Opbrengsthuis met 4 wooneenheden.



2.2. Regularisatie van de lift in de gemeenschappelijke ruimte

a) Toestand van recht (vergunningsplannen uit 1906):

Op de vergunningsplannen uit 1906 bevindt zich geen lift in de meergezinswoning.

b) Bestaande toestand (zonder vergunning):

In de bestaande toestand bevindt er zich een lift van verdieping +00 tot en met verdieping +04. De lift stopt op +00 in de trappenhal en op +02, +03 en +04 in de wooneenheden. Deze lift werd gekeurd op de datum van 24/07/2020.

c) Toekomstige toestand (na vergunningsaanvraag):

In de toekomstige toestand wordt er gepland in functie van brandpreventie een brandveilige sas te ontwerpen tussen de lift en de wooneenheden zoals gevraagd door de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (brandweer). De brandweer heeft naast een brandveilige sas met deuren EI,30 en wanden EI60 ook gevraagd voor een bediening van de lift rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke delen van het gebouw. De bediening van de lift rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke delen van het gebouw zal in de toekomstige toestand voorzien worden op de gelijkvloerse verdieping aan de inkom van de lift.



2.3. Regularisatie van de voorgevel

a) *Toestand van recht (inventaris van het bouwkundig erfgoed):*

Op de inventaris van het bouwkundig erfgoed is de voorgevel van het gebouw zichtbaar. Deze foto wordt als referentie genomen bij het herstellen van de gevel.

b) *Bestaande toestand (zonder vergunning):*

In de foto van de bestaande toestand van de voorgevel is te zien dat het buitenschrijnwerk niet meer voldoet aan het zicht van de voorgevel zoals voorgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De indeling van de raamkaders verschilt tussen de bestaande toestand en het zicht van de voorgevel zoals voorgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De kleur van het buitenschrijnwerk verschilt tussen de bestaande toestand (kleur bruin) en het zicht van de voorgevel zoals voorgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed (kleur wit).

De indeling van de raamkaders en de kleur van het buitenschrijnwerk op de voorgevel verschillen van het zicht van de voorgevel zoals voorgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed wat niet conform is volgens Artikel 207 § 1 van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening (BWRO). De Regering maakt een inventaris op van het onroerende erfgoed van het Gewest, houdt hem bij en maakt hem bekend.

c) *Toekomstige toestand (na vergunningsaanvraag):*

In de toekomstige toestand wordt de indeling van van de raamkaders veranderd om het zicht van de voorgevel zoals voorgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed te herstellen en te voldoen aan Artikel 207 § 1 van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening (BWRO).

De kleur van het buitenschrijnwerk wordt niet veranderd en blijft bruin in de toekomstige toestand. Hiervoor wordt een afwijking gevraagd op Artikel 207 § 1 van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening (BWRO).

Er wordt een afwijking gevraagd omwille van de volgende redenen:

- De voorgevel behoudt het aspect eclectische stijl met art-nouveau elementen en asymmetrische compositie asymmetrische compositie, gesigneerd en gedateerd 'Ern(est). Linard Arch 1906'.
- De volgende elementen worden behouden: gele bakstenen gevel met hardstenen elementen; hardstenen benedenverdieping met korfboogvormige deur



en drielicht tussen geringde pilasters met latei voorzien van art-nouveau boog. Getoogde vensters op verdiepingen, op centrale verdiepingen van hoofdtravee gekoppeld. Hoofdtravee met balkons volgens verkleinende ordonnantie met gietijzeren borstweringen tussen postamenten. Bekronend dakvenster onder schouderboog. Kroonlijsten bekleed met PVC. Rechts kleine dakkapel onder schouderboog.

- Er wordt gestreefd naar zo weinig mogelijk ingrijpende werken, met het oog op het behoud van het gebouw in zijn oorspronkelijke staat.



2.4. Regularisatie van terras op verdieping +05

d) Toestand van recht (vergunningsplannen uit 1906):

Op de vergunningsplannen uit 1906 heeft het gebouw een hellend dak.

e) Bestaande toestand (zonder vergunning):

Aan de kant van de voorgevel op de 5^e verdieping bevindt zich een terras van 5m². De balustrade van het terras komt tot tegen de dakrand en er is een rechtstreeks uitzicht vanaf minder dan 1,9m ten opzichte van Paul Dejaerlaan 22 wat niet conform is volgens GSV titel I artikel 7.

f) Toekomstige toestand (na vergunningsaanvraag):

Aan de kant van de voorgevel op de 5^e verdieping wordt het terras ingekort tot de schoorsteen zodat een rechtstreekse uitzicht vermeden wordt naar de buur van Paul Dejaerlaan 22. De terras in toekomstige toestand bevat 2m².



2.5. Regularisatie van slaapkamer op verdieping +05

a) Toestand van recht (vergunningsplannen uit 1906):

Op de 5^e verdieping bevindt zich volgens de vergunningsplannen uit 1906 geen bouwlaag.

b) Bestaande toestand (zonder vergunning):

Op de 5^e verdieping bevinden zich momenteel twee slaapkamers. Deze 2 slaapkamers voldoen volgens GSV titel II artikel 3 niet aan de minimum oppervlakte.

De minimumhoogte onder het plafond van 2,3m op minstens de helft van de vloeroppervlakte is niet van toepassing op slaapkamer 1 met als gevolg dat deze niet voldoet aan GSV titel II artikel 4.

De natuurlijke verlichting van netto licht doorlatende oppervlakte van minstens 1/5^{de} van de vloeroppervlakte is niet van toepassing op slaapkamer 2 met als gevolg dat deze niet voldoet aan GSV titel II artikel 10.

c) Toekomstige toestand (na vergunningsaanvraag):

De muur tussen de twee slaapkamers wordt verwijderd waardoor dat de ruimte van de kamer geoptimaliseerd wordt en dat er wel voldaan wordt aan GSV titel II artikel 3.

Het verwijderen van de muur zorgt ervoor dat er ook voldaan wordt aan GSV titel II artikel 4 aangezien dat het plafond van 2,3m op minstens de helft van de vloeroppervlakte nu wel van toepassing is.

Het verwijderen van de muur zorgt ervoor dat er ook voldaan wordt aan GSV titel II artikel 10.



2.6. Regularisatie van terras op verdieping +04

a) Toestand van recht (vergunningsplannen uit 1906):

Op de 4^e verdieping bevindt zich volgens de vergunningsplannen uit 1906 een plat dak.

b) Bestaande toestand (zonder vergunning):

Op het plat dak van de 4^e verdieping bevindt zich momenteel een veranda dat uitgaat op een dakterras van 12m² binnen de huizenblokken met een rechtstreeks uitzicht vanaf minder dan 1,9m ten opzichte van Paul Dejaerlaan 22 wat niet conform is volgens GSV titel I artikel 7.

c) Toekomstige toestand (na vergunningsaanvraag):

Op het plat dak van de 4^e verdieping bevindt zich in de toekomstige toestand een veranda dat uitgaat op een dakterras van 12m² binnen de huizenblokken met een rechtstreeks uitzicht vanaf minder dan 1,9m ten opzichte van Paul Dejaerlaan 22.

Er wordt een afwijking gevraagd op GSV titel I artikel 7. Een notariële akte is te vinden in Bijlage 8.1: Notariële akte dienstenbaarheid van uitzicht. De notariële akte toont aan dat er een akkoord is op de dienstenbaarheid van uitzicht van het terras op verdieping +04 aan de achtergevel tussen de eigenaar van Paul Dejaerlaan 22 verdieping +04 en Paul Dejaerlaan 24 verdieping +04.



2.7. Regularisatie van verdieping +04

a) *Toestand van recht (vergunningsplannen uit 1906):*

Op de 4^e verdieping bevindt zich volgens de vergunningsplannen uit 1906 een plat dak.

b) *Bestaande toestand (zonder vergunning):*

Op de 4^e verdieping bevindt zich in de bestaande toestand een living + keuken van 51m².

De natuurlijke verlichting van netto licht doorlatende oppervlakte van minstens 1/5^{de} van de vloeroppervlakte is niet van toepassing volgens GSV titel II artikel 10. In dit geval voldoet het appartement niet aan de norm.

c) *Toekomstige toestand (na vergunningsaanvraag):*

Er wordt een afwijking gevraagd op GSV titel II artikel 10. De afwijking wordt gevraagd omwille van de volgende redenen:

- De voorgevel dient behouden te blijven zoals ingeschreven in de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed op 19 augustus 2024. Hierdoor kunnen de openingen aan de voorgevel niet veranderd worden.
- De openingen in de achtergevel zijn maximaal. Zoals u kunt zien op de foto's van verdieping +04 is de opening in de achtergevel maximaal.
- De totale vloeroppervlakte bedraagt 51 m², wat gedeeld door vijf resulteert in een vereiste netto licht doorlatende oppervlakte van 10,2 m². De voorziene netto licht doorlatende oppervlakte bedraagt 7,1 m².



2.8. Regularisatie van verdieping +03

a) Toestand van recht (vergunningsplannen uit 1906):

Op de 3^e verdieping bevindt zich volgens de vergunningsplannen uit 1906 een appartement met 1 slaapkamer.

b) Bestaande toestand (zonder vergunning):

Op de 3^e verdieping bevindt zich in de bestaande toestand een appartement van 1 slaapkamer.

Volgens GSV titel II artikel 8 mag het vertrek waarin de WC zich bevindt, niet rechtstreeks uitgeven op het salon, de eetkamer of de keuken, behalve wanneer het gaat om een woning bedoeld in GSV titel II artikel 3 `` 2 (studio). In dit geval voldoet de WC niet aan de norm.

c) Toekomstige toestand (na vergunningsaanvraag):

Het appartement van de 3^e verdieping wordt in de toekomstige toestand omgevormd naar een studio zodat er wel wordt voldaan aan GSV titel II artikel 8.



2.9. Regularisatie van verdieping +01 & +02

a) Toestand van recht (vergunningsplannen uit 1906):

Op de 1^e en 2^e verdieping bevindt zich volgens de vergunningsplannen uit 1906 telkens een appartement met 1 slaapkamer op elke verdieping.

b) Bestaande toestand (zonder vergunning):

Op de 1^e en 2^e verdieping bevindt zich momenteel een duplex appartement van 3 slaapkamers.

Volgens GSV titel II artikel 8 mag het vertrek waarin de WC zich bevindt, niet rechtstreeks uitgeven op het salon, de eetkamer of de keuken, behalve wanneer het gaat om een woning bedoeld in GSV titel II artikel 3 ¶ 2 (studio).

c) Toekomstige toestand (na vergunningsaanvraag):

In het duplex appartement van de 1^e en 2^e verdieping wordt in de toekomstige toestand de WC omgevormd naar Berging. Op deze manier voldoet het duplex appartement van de 1^e en 2^e verdieping wel aan GSV titel II artikel 8.



2.10. Regularisatie van de gelijkvloerse verdieping

a) *Toestand van recht (vergunningsplannen uit 1906):*

Op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich volgens de vergunningsplannen uit 1906 een appartement met 1 slaapkamer en een achtertuin.

b) *Bestaande toestand (zonder vergunning):*

Op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich in de bestaande toestand een appartement van 1 slaapkamer met een tussenverdieping (mezzanine). In de gemeenschappelijke ruimte van het gelijkvloers bevindt zich in de bestaande toestand een fietslokaal (dat al reeds zichtbaar is op de luchtfoto van 1996), en een achtertuin.

Volgens GSV titel II artikel 5 dienen de bewoonbare tussenverdiepingen een vrije hoogte bedragen van minstens 2,1m. In dit geval voldoet de slaapkamer niet aan de norm met een vrije hoogte van 1,82m.

Volgens GSV titel II artikel 8 mag het vertrek waarin de WC zich bevindt, niet rechtstreeks uitgeven op het salon, de eetkamer of de keuken, behalve wanneer het gaat om een woning bedoeld in GSV titel II artikel 3 " 2 (studio). In dit geval voldoet de WC niet aan de norm.

De natuurlijke verlichting van netto licht doorlatende oppervlakte van minstens 1/5^{de} van de vloeroppervlakte is niet van toepassing volgens GSV titel II artikel 10. In dit geval voldoet het appartement niet aan de norm.

c) *Toekomstige toestand (na vergunningsaanvraag):*

De slaapkamer op de gelijkvloerse verdieping wordt omgevormd naar een opbergruimte zodat er wel wordt voldaan aan GSV titel II artikel 5.

Het appartement op de gelijkvloerse verdieping wordt omgevormd naar een studio zodat er wel wordt voldaan aan GSV titel II artikel 8 en GSV titel II artikel 10.

Er wordt een afwijking gevraagd op GSV titel II artikel 10. De afwijking wordt gevraagd omwille van de volgende redenen:

- De voorgevel dient behouden te blijven zoals ingeschreven in de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed op 19 augustus 2024. Hierdoor kunnen de openingen aan de voorgevel niet veranderd worden.
- De totale vloeroppervlakte bedraagt 58 m², wat gedeeld door vijf resulteert in een vereiste netto licht doorlatende oppervlakte van 11,6 m². De voorziene netto licht doorlatende oppervlakte bedraagt 10,7 m², wat slechts een beperkte afwijking vormt ten opzichte van de norm.



- Er wordt gestreefd naar zo weinig mogelijk ingrijpende werken, met het oog op het behoud van het gebouw in zijn oorspronkelijke staat.



3. Integratie en verenigbaarheid

De zoneringsgegevens die van toepassing zijn voor de hierboven vermelde goed zijn de volgende:

- Gewestelijke bestemmingsplan:
 - o Allocaties: typisch woongebieden, parkgebieden
 - o Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS)
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening:
 - o Bereikbaarheidszone: B
 - o Zone gelinkt aan uithangbord : RESTREINTE
 - o Zone gelinkt aan reclame: INTERDITE, RESTREINTE
- Monumenten en locaties
 - o Beschermd erfgoed, goed dat op de bewaarlijst werd geplaatst of waarvan de procedure voor de bescherming of de plaatsing op bewaarlijst op dat moment loopt (rond 20m)
 - o Vrijwaringzone
 - o Vrijwaringzone rond 20m
 - o IrisMonument inventaris
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen
 - o Stedenbouwkundige zoneverordeningen (SV)



Foto 7 : Luchtfoto van de site

Bij de opmaak van deze nota werden alle bovenliggende zoneringsgegevens stedenbouwkundig geanalyseerd en afgetoetst aan de toepasselijke voorschriften. Waar afwijkingen of niet-conforme elementen aanwezig zijn, werden deze expliciet opgenomen en gemotiveerd in deze nota. Indien bepaalde afwijkingen niet vermeld worden, betekent dit dat er voor deze onderdelen ook geen afwijking wordt gevraagd noch nodig is.



4. Afwijkingen

4.1. Afwijking verdieping +04

Op de 4^e verdieping bevindt zich in de bestaande toestand een leefruimte + keuken van 51m².

De natuurlijke verlichting van netto licht doorlatende oppervlakte van minstens 1/5^{de} van de vloeroppervlakte is niet van toepassing volgens GSV titel II artikel 10. In dit geval voldoet het appartement niet aan de norm.

Er wordt een afwijking gevraagd op GSV titel II artikel 10. De afwijking wordt gevraagd omwille van de volgende redenen:

- De voorgevel dient behouden te blijven zoals ingeschreven in de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed op 19 augustus 2024. Hierdoor kunnen de openingen aan de voorgevel niet veranderd worden.
- De openingen in de achtergevel zijn maximaal. Zoals u kunt zien op de foto's van verdieping +04 is de opening in de achtergevel maximaal.
- De totale vloeroppervlakte bedraagt 51 m², wat gedeeld door vijf resulteert in een vereiste netto licht doorlatende oppervlakte van 10,2 m². De voorziene netto licht doorlatende oppervlakte bedraagt 7,1 m
- Er wordt gestreefd naar zo weinig mogelijk ingrijpende werken, met het oog op het behoud van het gebouw in zijn oorspronkelijke staat.
- De bouwheer wenst graag op te merken dat het appartement geniet van veel rechtstreeks (zon)licht door het feit dat het gelegen is hoog in de straat op de verdieping +04.



4.2. Afwijking verdieping +04 veranda en terras

Op de 4^e verdieping bevindt zich in de bestaande toestand een leefruimte + keuken van 51m² dat uitgaat op een veranda en terras aan de achtergevel.

De diepte van de veranda is op 4,86m van het minst diepe naastliggende bouwwerk en de diepte van de terras is op 10,265m van het minst diepe naastliggende bouwwerk, wat niet van toepassing is volgens GSV titel I artikel 4. In dit geval voldoet het appartement niet aan de norm.

Er wordt een afwijking gevraagd op GSV titel I artikel 4. De afwijking wordt gevraagd omwille van de volgende redenen:

- De veranda is al reeds gebouwd en stoort de buur van Paul Dejaerlaan 26 amper of niet. Langs de kant van Paul Dejaerlaan 22 heeft de buur een hogere en diepere veranda.
- Het terras is al reeds gebouwd en stoort de buur van Paul Dejaerlaan 26 amper of niet. Langs de kant van Paul Dejaerlaan 22 heeft de buur een hogere en diepere veranda. Een notariële akte is te vinden in Bijlage 8.1: Notariële akte dienstenbaarheid van uitzicht. De notariële akte toont aan dat er een akkoord is op de dienstenbaarheid van uitzicht van het terras op verdieping +04 aan de achtergevel tussen de eigenaar van Paul Dejaerlaan 22 verdieping +04 en Paul Dejaerlaan 24 verdieping +04.



4.3. Afwijking verdieping +04 veranda

Op de 4^e verdieping bevindt zich in de bestaande toestand een leefruimte + keuken van 51m² dat uitgaat op een veranda en terras aan de achtergevel.

De hoogte van de veranda is 2,48m op minder dan 3m van het minst diepe naastliggende bouwwerk, wat niet van toepassing is volgens GSV titel I artikel 6. In dit geval voldoet het appartement niet aan de norm.

Er wordt een afwijking gevraagd op GSV titel I artikel 6. De afwijking wordt gevraagd omwille van de volgende redenen:

- De veranda is al reeds gebouwd en stoort de buur van Paul Dejaerlaan 26 amper of niet. Langs de kant van Paul Dejaerlaan 22 heeft de buur een hogere en diepere veranda.



4.4. Afwijking verdieping +04 vrije hoogte

Op de 4^e verdieping bevindt zich in de bestaande toestand een leefruimte + keuken van 51m² dat uitgaat op een veranda en terras aan de achtergevel. Op de 5^e verdieping bevindt zich in de nieuwe toestand een trappenhal, WC, badkamer, slaapkamer 1 met een terras dat uitgaat op de voorgevel.

De vrije hoogte in de veranda, badkamer, slaapkamer en trap onder het dak is kleiner als 2,50m, wat niet van toepassing is volgens GSV titel II artikel 4. In dit geval voldoet het appartement niet aan de norm.

Er wordt een afwijking gevraagd op GSV titel II artikel 4. De afwijking wordt gevraagd omwille van de volgende redenen:

- De gehele 5^e verdieping inclusief veranda en terras is al reeds gebouwd (sinds zeker 1996, zie bewijs luchtfoto van 1996).



4.5. Afwijking gelijkvloerse verdieping

Op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich in de bestaande toestand een appartement van 1 slaapkamer met een tussenverdieping (mezzanine). In de gemeenschappelijke ruimte van het gelijkvloers bevindt zich in de bestaande toestand een fietslokaal (dat al reeds zichtbaar is op de luchtfoto van 1996), en een achtertuin.

De natuurlijke verlichting van netto licht doorlatende oppervlakte van minstens 1/5^{de} van de vloeroppervlakte is niet van toepassing volgens GSV titel II artikel 10. In dit geval voldoet de studio niet aan de norm.

Er wordt een afwijking gevraagd op GSV titel II artikel 10. De afwijking wordt gevraagd omwille van de volgende redenen:

- De voorgevel dient behouden te blijven zoals ingeschreven in de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed op 19 augustus 2024. Hierdoor kunnen de openingen aan de voorgevel niet veranderd worden.
- De totale vloeroppervlakte bedraagt 58 m², wat gedeeld door vijf resulteert in een vereiste netto licht doorlatende oppervlakte van 11,6 m². De voorziene netto licht doorlatende oppervlakte bedraagt 10,7 m², wat slechts een beperkte afwijking vormt ten opzichte van de norm.



4.6. Afwijking gelijkvloerse verdieping vrije hoogte

Op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich in de bestaande toestand een appartement van 1 slaapkamer met een tussenverdieping (mezzanine). In de gemeenschappelijke ruimte van het gelijkvloers bevindt zich in de bestaande toestand een fietslokaal (dat al reeds zichtbaar is op de luchtfoto van 1996), en een achtertuin.

De vrije hoogte onder de mezzanine (wc-ruimte en gang) is van 2,06m, wat kleiner is als 2,10m en dus is niet van toepassing volgens GSV titel II artikel 5. In dit geval voldoet de studio niet aan de norm.

Er wordt een afwijking gevraagd op GSV titel II artikel 5. De afwijking wordt gevraagd omwille van de volgende redenen:

- De vrije hoogte onder de mezzanine (wc-ruimte en gang) is niet maar 4cm kleiner als de toegelaten minimum van 2,10m volgens de norm.



4.7. Afwijking van de voorgevel

Op de inventaris van het bouwkundig erfgoed is de voorgevel van het gebouw zichtbaar. Deze foto wordt als referentie genomen bij het herstellen van de gevel.

In de foto van de bestaande toestand van de voorgevel is te zien dat het buitenschrijnwerk niet meer voldoet aan het zicht van de voorgevel zoals voorgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De indeling van de raamkaders verschilt tussen de bestaande toestand en het zicht van de voorgevel zoals voorgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De kleur van het buitenschrijnwerk verschilt tussen de bestaande toestand (kleur bruin) en het zicht van de voorgevel zoals voorgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed (kleur wit).

De indeling van de raamkaders en de kleur van het buitenschrijnwerk op de voorgevel verschillen van het zicht van de voorgevel zoals voorgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed wat niet conform is volgens Artikel 207 § 1 van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening (BWRO). De Regering maakt een inventaris op van het onroerende erfgoed van het Gewest, houdt hem bij en maakt hem bekend.

In de toekomstige toestand wordt de indeling van van de raamkaders veranderd om het zicht van de voorgevel zoals voorgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed te herstellen en te voldoen aan Artikel 207 § 1 van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening (BWRO).

De kleur van het buitenschrijnwerk wordt niet veranderd en blijft bruin in de toekomstige toestand. Hiervoor wordt een afwijking gevraagd op Artikel 207 § 1 van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening (BWRO).

Er wordt een afwijking gevraagd omwille van de volgende redenen:

- De voorgevel behoudt het aspect eclectische stijl met art-nouveauelementen en asymmetrische compositie asymmetrische compositie, gesigneerd en gedateerd 'Ern(est). Linard Arch 1906'.

- De volgende elementen worden behouden: gele bakstenen gevel met hardstenen elementen; hardstenen benedenverdieping met korfboogvormige deur

en drielicht tussen geringde pilasters met latei voorzien van art-nouveauboog. Getoogde vensters op verdiepingen, op centrale verdiepingen van hoofdtravee gekoppeld.

Hoofdtravee met balkons volgens verkleinende ordonnantie met gietijzeren borstweringen

GDSA –Verklarende

Datum 2026/09/26

26_09_26_VAE_Verklarende_Nota



tussen postamenten. Bekronend dakvenster onder schouderboog. Kroonlijsten bekleed met PVC. Rechts kleine dakkapel onder schouderboog.

- Er wordt gestreefd naar zo weinig mogelijk ingrijpende werken, met het oog op het behoud van het gebouw in zijn oorspronkelijke staat.

5. EPB

De renovatiewerken zijn onderworpen aan de EPB-eisen voor renovaties. De nieuwe constructies zullen worden uitgevoerd overeenkomstig de van toepassing zijnde EPB-vereisten inzake thermische isolatie en energieprestatie.

6. Brandveiligheid

De renovatiewerken zullen worden uitgevoerd conform de geldende brandveiligheidsvoorschriften en voldoen aan de toepasselijke reglementering (hieronder vermeld).

Deze hoofdstuk wordt ingevuld op basis van het voorakkoord van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (brandweer) PRE.1997.0624/5.

6.1. Reglementering

- a) Aangezien het gebouw een middelhoog gebouw is, met een conventionele hoogte van tussen 10 en 25 m, moet het trachten te beantwoorden aan de technische specificaties opgenomen in het koninklijk besluit van 7 juli 1994 (laatst gewijzigd per koninklijk besluit van 20 mei 2022) – Bijlagen 1, 3/1, 5/1 en 7 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen.
- b) Aanbevelingen van de Brandweer wat verbouwingen en renovaties van woongebouwen betreft in Brussel (<https://pompiers.brussels/nl/reglementering>).
- c) Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 april 2023 tot bepaling van de verplichtingen inzake branddetectie in woningen.

Indien de uitbreiding dateert van na de invoering van het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994, moet deze uitbreiding strikt voldoen aan de bijlagen van dit Koninklijk Besluit. Het bestaande gedeelte dat wel dateert van vóór het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994, hoeft in dat geval niet te voldoen aan de voorschriften in de bijlagen van dit Koninklijk Besluit, met uitzondering van de structurele elementen die ook de uitbreiding ondersteunen en de evacuatiewegen en interventiewegen die ook de uitbreiding bedienen.



6.2. Toepassing

Hieronder zijn opgelijst de maatregelen die getroffen worden in de toekomstige toestand rekening houdend met de hierboven vermelde toepasselijke reglementering:

- Het bestaande gedeelte van de meergezinswoning, dat dateert van vóór het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994, hoeft niet te voldoen aan de voorschriften in de bijlagen van dit Koninklijk Besluit, met uitzondering van de structurele elementen die ook de uitbreiding ondersteunen en de evacuatiewegen en interventiewegen die ook de uitbreiding bedienen.
- De niet vergunde duplex appartement op verdieping +04 en +05 is een uitbreiding dat dateert van voor de invoering van het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994. Deze uitbreiding moet niet strikt voldoen aan de bijlagen van dit Koninklijk Besluit.
- Aangezien er geen verluchttingsopening bovenaan het trappenhuis is, wordt er in de toekomstige toestand het trappenhuis voorzien worden van rookmelders, met minimum 1 rookmelder per niveau, gekoppeld aan een gecertificeerde brandcentrale. De installatie wordt goedgekeurd door een erkend organisme. Bij detectie van rook zal de centrale onmiddellijk een alarm afgeven (audibel $\geq$ 85 dB en visueel) en doormelden naar een 24/7 bewaakte post (conform Besluit BHG 28 april 2023). De centrale wordt voorzien van back-up batterijen met een autonomie van minimaal 72 uur in geval van stroomuitval (volgens KB 1994 – Bijlage 1). Onderhoud gebeurt jaarlijkse door middel van een keuring door een erkend organisme. Maandelijks wordt visuele controle uitgevoerd van de rookmelders en centrale door de beheerder.
- Elke wooneenheid wordt voorzien worden van een autonome rookmelders, volgens Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 april 2023 tot bepaling van de verplichtingen inzake branddetectie in woningen.
- Noodverlichting wordt voorzien in de toekomstige toestand in de gemeenschappelijke ruimte. De noodverlichting voldoet aan Bijlage 5/1 uit het koninklijk besluit van 7 juli 1994. De verlichting schakelt automatisch in bij stroomuitval of rookdetectie. De vluchtwegen (trappenhuizen, gangen, uitgangen) worden minimaal 1 lux verlicht gedurende de evacuatie tijd (minimaal 1 uur voor middelhoog gebouwen). Volgende onderhoud is vereist: maandelijks controle van de werking en jaarlijkse keuring door een erkend organisme.
- Signalering en pictogrammen worden voorzien in de toekomstige toestand van de gemeenschappelijke ruimte. Deze voldoen aan Bijlage 7 van het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994. Pictogrammen voor vluchtwegen (groene kleur, ISO 7010-norm) zijn zichtbaar op elke verdieping in de trappenhuis en aan de uitgang.



Brandblusapparaten worden gemarkeerd met een rood pictogram (volgens ISO 7010) en zijn goed zichtbaar in de gemeenschappelijke ruimtes. De pictogrammen worden op ooghoogte (1,5–2 m) en onbelemmerd geplaatst.

- Brandblussers worden voorzien in de toekomstige toestand van de gemeenschappelijke ruimtes. Deze voldoen aan de eisen van Bijlage 3/1 van het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994. Het type is minimaal een 6 kg ABC-poederblussers (geschikt voor vaste stoffen, vloeistoffen en gassen) in gemeenschappelijke ruimtes zoals gangen, trappenhuizen en kelderverdiepingen met een zichtbare plaatsing en een maximaal 15 meter loopafstand tussen elke blusser, en een minimaal aantal van 1 blusser per 200 m² in gemeenschappelijke ruimtes. Onderhoud van de brandblussers gebeurt jaarlijks door visuele controle van de beheerder, keuring gebeurt elke 5 jaar door een erkend organisme (conform KB 1994) en vervanging gebeurt bij verlopen houdbaarheidsdatum (ongeveer 10–15 jaar).



7. Conclusie

De vergunningsaanvraag heeft tot doel de bestaande toestand van het gebouw gelegen te Paul Dejaerlaan 24 in Sint-Gillis 1060 te regulariseren, met aandacht voor zowel de naleving van de geldende stedenbouwkundige voorschriften als het behoud van het erfgoed waardevolle karakter van het pand en het brandveilig maken ervan.

Het gebouw wordt momenteel gebruikt als opbrengsthuis met vier wooneenheden, waarbij de bestaande situatie afwijkt van de oorspronkelijke vergunningsplannen uit 1906 op verschillende punten, onder andere door de aanwezigheid van extra bouwlagen, een lift, terrassen en interne indelingen. Deze aanvraag heeft als doel het goed te regulariseren van de meergezinswoning en hierin wordt gestreefd naar zo weinig mogelijk ingrijpende werken, met het oog op het behoud van het gebouw in zijn oorspronkelijke staat.

Met de voorgestelde regularisaties en beperkte afwijkingen wordt het gebouw in overeenstemming gebracht met de huidige regelgeving, terwijl de architecturale waarde en het historisch belang behouden blijven. Deze aanpak garandeert een veilige, functionele en conforme woonomgeving, zonder afbreuk te doen aan het erfgoed waardevolle karakter van het gebouw.



8. Bijlage

8.1. Notariële akte dienstenbaarheid van uitzicht

AG extra-ordinaire :

L'association des copropriétaires Résidence Alliés Av. P. Dejaer 24 autorise le propriétaire du 4^e étage Av P. Dejaer 24, 1060 St-Gilles mr Gert Vaes, de faire appel au notaire Monteyne pour installer une servitude de vue entre sa terrasse au 4^e étage et la terrasse du voisin 4^e étage Av. P. Dejaer 22, 1060 St-Gilles.

Cette décision est voté avec une majorité de minimum 80% des voix lors à l' A.G. de l'association des copropriétaires.

Pour accord :

– propriétaire 3^e étage (200/1000)
11/09/2026 *Michel Monteyne*

– propriétaire 1^e+2^e étage (400/1000)
11/09/2026 *Wim J. B. J.*

– propriétaire Rez+4^e étage (400/1000)
11/09/2026 *G. Vaes*

Le syndic de l'immeuble sera présent pour signer l'acte.