



Verklarende Nota

Omvormen appartement en zolder tot duplexappartement en renovatie van deze duplex

– Alfred Cluysenaarstraat 70, 1060 Sint-Gillis

1.	VOORWERP AANVRAAG	1
2.	RUIMTELIJKE CONTEXT	6
2.1.	HET FEITELIJKE UITZICHT EN DE TOESTAND VAN DE PLAATS WAAR DE WERKEN ZIJN GEPLAND	6
2.2.	ZONERINGSGEGEVENS EN OVEREENSTEMMING EN DE VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT	7
3.	INTEGRATIE VAN DE GEPLANDE WERKEN IN DE OMGEVING	7
3.1.	NIEUWE TOESTAND.....	7
3.2.	STEDENBOUWKUNDIGE INTEGRATIE	9

1. VOORWERP AANVRAAG

De aanvraag betreft:

- enerzijds de interne herinrichting en beperkte volumewijziging van een bestaand appartement + zolder tot duplexappartement gelegen in een meergezinswoning met in totaal 4 wooneenheden gelegen te Alfred Cluysenaarstraat 70, 1060 Sint-Gillis kadastraal gekend als 2^{de} afdeling, sectie M, nummer 21562A
- anderzijds het naisoleren van de volledige achtergevel van de meergezinswoning conform de EPB-eisen.

Naar aanleiding van de onvolledigheidsverklaring van het dossier PU2026-123 vond op 14/08/2026 een telefonisch overleg plaats met de heer Montenegro (dienst stedenbouw Sint-Gillis). De tijdens dit overleg besproken aandachtspunten werden verwerkt in voorliggende aangepaste aanvraag en werden per e-mail van 16/09/2026 aan de heer Montenegro bevestigd, zie hieronder toegevoegd. De relevante aanpassingen en motiveringen worden in onderhavige verklarende nota verder toegelicht.

Kopie mail als bijlage toegevoegd aan deze nota.

A. Renovatie duplex

Het project omvat geen wijziging van het aantal woonentiteiten en behoudt de bestaande woonfunctie van het appartement als duplex tweeslaapkamerappartement. De aanvraag betreft hoofdzakelijk een interne

reorganisatie van de ruimtes, de verbetering van de woonkwaliteit, de toevoeging van een beperkte dakkapel en de inrichting van een dakterras op het bestaande platte dak.

De toegang tot het appartement bevindt zich op niveau +2 via de gemeenschappelijke traphal. Op elke verdieping van de gemeenschappelijke circulatie is een privatieve berging voorzien voor iedere wooneenheid. Specifiek voor de aanvrager is deze berging reeds in de geprivatiseerde circulatie voorzien.

(Antwoorden op brief onvolledigheid met referentie PU2026-123)

- *Opmerking: Bijlage I : Kader VII : De bestaande toestand van het kader overeenkomt met de rechtstoestand. De bestaande toestand vertoont dus minder oppervlakte dan de nieuwe situatie. In de bestaande toestand is er een woning op de 3^{de} verdieping en de bovenste verdieping is slechts een zolder. Dat verschil moet in het kader duidelijk vertoond worden. De plannen tonen wel de verschillende toestanden voor een beter begrip van de wijzigingen van de woning;*

Het verschil zit in de toegang op niveau +2. Daarnaast werd er niets anders aangepast.

De duplex wordt heringericht waarbij de leefruimtes evenals 1 slaapkamer en badkamer worden behouden op het onderste niveau. Centraal in het appartement bevindt zich de nieuwe interne trap, een spiltrap die letterlijk de spil van het appartement is en een opdeling maakt tussen dag- en nachtgedeelte. Rond deze centrale circulatiezone worden de leefruimtes georganiseerd, met behoud van een logische en comfortabele indeling van het appartement.

Aan de achterzijde van het appartement bevinden zich de keuken en eetruimte evenals de zitruimte. Deze ruimtes staan in directe relatie met het bestaande terras en genieten van een maximale lichttoetreding. De bestaande raamopeningen worden behouden maar vergroot door deze door te trekken tot op vloerniveau. Nieuwe performante ramen worden geplaatst en de achtergevel wordt bijkomend geïsoleerd, waardoor zowel het wooncomfort als de energieprestatie van het appartement aanzienlijk worden verbeterd.

Aansluitend aan de traphal, aan de straatzijde bevindt zich het nachtgedeelte, met eveneens een afzonderlijk toilet. Deze slaapkamer is zowel bereikbaar vanuit de inkomhal, waar een nachthal met ruimte voor berging met wasmachine en droogkast toegang geeft aan de badkamer en de slaapkamer, als vanuit de centrale circulatiezone. De bestaande mooie dubbele deuren blijven op deze manier hier in gebruik en zorgen voor het behoud van het karakter van het appartement. De ruime badkamer bevindt zich eveneens aan de voorzijde van het gebouw en wordt aangevuld met een afzonderlijk toilet.

De huidige indeling onder het dak laat vandaag slechts een beperkt gebruik van bepaalde zones toe. De aanvrager wenst een maximaal gebruik te maken van het bestaande volume, met bijzondere aandacht voor ruimtelijkheid, natuurlijke lichtinval en wooncomfort.

Aan de achterzijde wordt een nieuwe dakkapel voorzien. Deze zorgt voor bijkomende bruikbare vloeroppervlakte, meer ruimtelijkheid onder het hellend dak en een betere lichttoetreding ter hoogte van de slaapkamer. De dakkapel blijft ondergeschikt aan het hoofdvolume van het gebouw en respecteert langs beide zijden een afstand van minimaal 1 meter ten opzichte van de perceelsgrenzen.

(Antwoorden op brief onvolledigheid met referentie PU2026-123)

- *Opmerking: Bijlage I : Kader X : uit de documenten blijkt dat het project afwijkt van bijkomende geldende stedenbouwkundige voorschriften van : Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening GSV – TITEL I art.6 (hoogte dakkapel) over de toegestane 2m t.o.v. van het buurgebouw (het gebouw van de aanvrager is al het hoogste gebouw t.o.v. de naaste constructies).*

Afwijking werd aangevraagd

Op dit duplexniveau onder het hellend dak wordt een tweede slaapkamer ingericht. Deze ruimte kan worden afgescheiden door middel van lichte en reversibele elementen, zoals gordijnen, zodat een open en ruimtelijk karakter van het dakvolume behouden blijft.

Aansluitend op deze ingreep wordt het bestaande platte dak ingericht als toegankelijk terras. Het terras respecteert een afstand van 1,90 meter ten opzichte van de perceelsgrenzen, conform de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake rechtstreekse zichten.

(Antwoorden op brief onvolledigheid met referentie PU2026-123)

- *Opmerking: Bijlage I : Kader X : uit de documenten blijkt dat het project afwijkt van bijkomende geldende stedenbouwkundige voorschriften van : Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening GSV – TITRE I art.4 (diepte) het terras gaat dieper dan de toegestane afstand t.o.v. de rechtse constructie (minder diepe).*

Afwijking werd aangevraagd

De renovatie beoogt eveneens een aanzienlijke verbetering van de natuurlijke lichtinval in het appartement. Aan de zijde van de straat worden grotere dakvlakramen voorzien ter hoogte van de slaapkamers en badkamer, aangezien de bestaande glasoppervlaktes onvoldoende voldoen aan de vereiste netto lichtdoorlatende oppervlakte zoals bepaald in Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.

(Antwoorden op brief onvolledigheid met referentie PU2026-123)

- *Opmerking: Bijlage I : Kader X : uit de documenten blijkt dat het project afwijkt van bijkomende geldende stedenbouwkundige voorschriften van :*
 - o *Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk » – art.19 (ramen) raamkaders vertonen geen respect van oorspronkelijke kenmerken.*
 - o *Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk » – art.21 (keldergaten) geen respect van de oorspronkelijke configuratie.*
 - o *Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk » – art.25 (balkons en steunstangen) geen respect van de oorspronkelijke configuratie.*

De eigenlijke voorgevel maakt geen deel uit van onderhavige aanvraag en wordt op de plannen duidelijk aangeduid als “valt buiten de aanvraag”, zoals gevraagd naar aanleiding van de onvolledigheidsverklaring en het daaropvolgende overleg met de heer Montenegro.

(Antwoorden op brief onvolledigheid met referentie PU2026-123)

- *Opmerking: Bijlage I : Kader X : uit de documenten blijkt dat het project afwijkt van bijkomende geldende stedenbouwkundige voorschriften van : Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk » – art.22 (dakramen) dakramen niet uitgelijnd met de ramen van de onderste verdiepingen.*

Hieronder wordt, zoals gevraagd (zie mail 05/08/2026 in bijlage), een foto opgenomen vanaf het kruispunt met de Parklaan, teneinde de zichtbaarheid van de bestaande voorgevel en het dakvlak vanaf het openbaar domein te verduidelijken. Op het bovenste niveau wordt bijkomend een extra dakraam geplaatst om maximaal daglicht binnen te brengen in de slaapkamer onder het dak. De voorziene dakvlakramen werden reeds uitgevoerd in het kader van de renovatiewerken, aangezien de plaatsing van dakvensters in het dakvlak onder de toepasselijke voorwaarden is vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikel 21, 2° van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning. De dakvlakramen blijven beperkt zichtbaar vanaf het openbaar domein (enkel minimaal zichtbaar vanaf de overzijde van de parklaan) en hebben geen negatieve impact op het straatbeeld. De positie werd bepaald om van binnenuit een logische

positionering te voorzien, oa in het midden van de badkamer ipv uitgelijnd met de gevelopeningen, dit aangezien de link tussen de gevelopeningen en het dak in realiteit niet zichtbaar is.

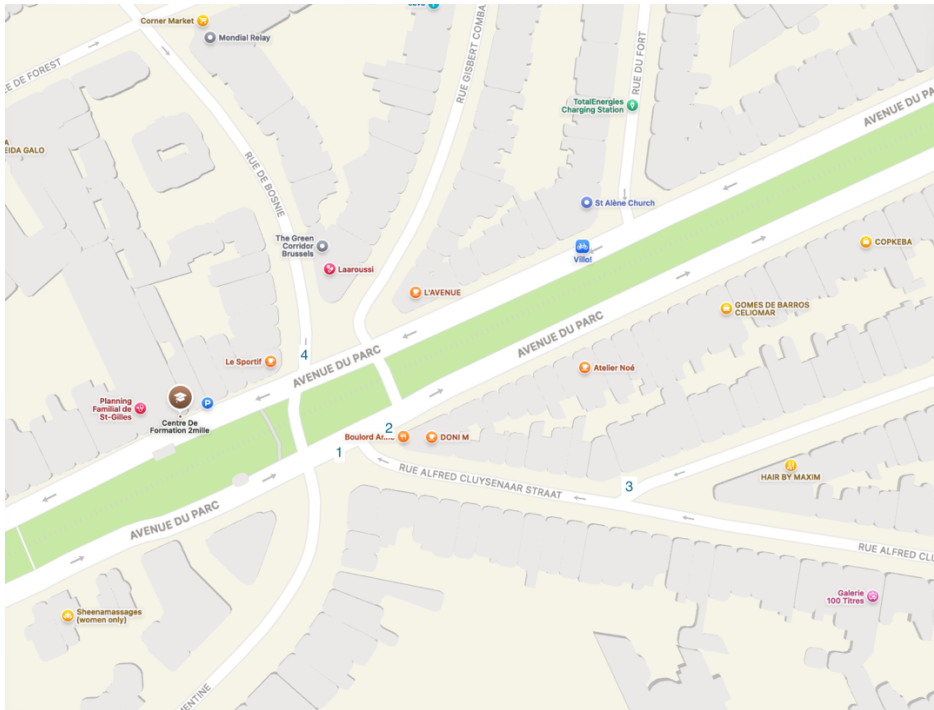


Foto 1

Foto 2



Foto 3

Foto 4

Ter hoogte van de spiltrap wordt een dubbelhoge ruimte voorzien die het onderste niveau visueel en ruimtelijk verbindt met het dakniveau.

(Antwoorden op brief onvolledigheid met referentie PU2026-123)

- *Opmerking: Bijlage I : Kader X : uit de documenten blijkt dat het project afwijkt van bijkomende geldende stedenbouwkundige voorschriften van : Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening GSV – TITEL II art.10 (natuurlijke verlichting) onvoldoende voor de woonruimte en openkeuken van de 3de verdieping.*

Het dakraam boven de spiltrap zorgt hierdoor voor bijkomende natuurlijke lichtinval in de leefruimte op niveau +3, waardoor de vereiste lichtdoorlatende oppervlakte wordt bereikt. Aangezien deze lichtinval indirect wordt voorzien via de dubbelhoge ruimte en zich over twee niveaus ontwikkelt, wordt hiervoor in de vergunningsaanvraag een afwijking op artikel 10 van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening gevraagd. Er werd bewust voor gekozen om de lichtrijke traphal ruimtelijk deel te laten uitmaken van de leefruimte, zodat een open geheel ontstaat en natuurlijk licht tot in de centrale, anders donkerdere zone van het appartement kan doordringen.

Deze ruimtelijke oplossing werd eveneens besproken tijdens het telefonisch overleg met de heer Montenegro op 14/08/2026 , en per mail bevestigd op 16/09/2026, naar aanleiding van de onvolledigheidsverklaring. Tijdens dit overleg werd aangegeven dat het afsluiten van de traphal met een vaste wand niet wenselijk is, aangezien dit de openheid en ruimtelijke kwaliteit van de leefruimte zou beperken. Er werd daarom gekozen om deze ruimtelijke oplossing te behouden en bijkomend te motiveren in onderhavige verklarende nota.

De nieuwe dakuitbreiding wordt afgewerkt in een rood/terracotta gekleurd golfplatenmateriaal, terwijl het bestaande hellende dak behouden blijft in rode dakpannen. Op die manier ontstaat een duidelijke leesbaarheid tussen bestaand en nieuw, zonder afbreuk te doen aan het harmonisch karakter van het gebouw.

De aanvraag beoogt geen fundamentele wijziging van het stedelijk weefsel, maar eerder een kwalitatieve optimalisatie van een bestaande woonentiteit, met bijzondere aandacht voor:

- verbetering van de woonkwaliteit;
- optimalisatie van de interne circulatie;
- verbetering van de natuurlijke lichtinval;
- kwalitatieve buitenruimte;
- vergroening van het daklandschap;
- conformiteit met de geldende regelgeving.

B. Isolatie achtergevel

De isolatie van de achtergevel zal gebeuren met 16 cm kurk met lambdawaarde 0.038 met witte kalkmortel. Deze werken zullen niet gelijktijdig met de renovatie van de duplex gebeuren echter worden toegevoegd aan deze aanvraag omdat er op die manier 1 aanvraag voor dit gebouw lopende is ipv. 2 afzonderlijke. Deze aanvraag gebeurt vanuit de gemeenschap waarvoor mevrouw Muller optreedt als syndicus. De annexe 2 ondertekend door iedere eigenaar is bijgevoegd alsook in het EPB verslag is informatie hierover terug te vinden. Onderstaande nota zal zich verder toespitsen op de renovatie van de duplex.

Om een zo performant en continu mogelijk geïsoleerde bouwschil te realiseren, wordt ervoor gekozen om eveneens de vrije gemene muren na te isoleren, hoewel dit niet noodzakelijk is voor het behalen van de EPB-eisen van de renovatie van de duplex. Omwille van deze bijkomende isolatiewerken werd door de gemeente, in het kader van de onvolledigheidsverklaring en het daaropvolgende overleg, gevraagd om eveneens een Annexe 2 van de aanpalende burens aan het dossier toe te voegen. Deze werd toegevoegd aan de nieuwe indiening.

C. Technische specificaties

Voor elke unit worden nieuwe individuele verwarmingsinstallaties voorzien. Daarnaast worden vier zonnepanelen geplaatst op het achterste dakvlak van het hellend dak.

Aan alle EPB-eisen wordt voldaan (zie eveneens EPB-verslag).

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Het feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken zijn gepland

Het gebouw maakt deel uit van een gesloten bouwblok bestaande uit traditionele Brusselse meergezinswoningen met een gelijkaardig bouwprofiel en hellende dakstructuren. Het betrokken appartement bevindt zich op de bovenste bouwlagen van het gebouw en is georganiseerd als duplexwoning onder het hellend dak. De bestaande toestand wordt gekenmerkt door:

- een beperkte bruikbaarheid van bepaalde zones onder het dak;
- onvoldoende natuurlijke lichtinval in de slaapkamers;
- beperkte ruimtelijkheid ter hoogte van de leefruimtes onder het hellend dak;
- een bestaand plat dak dat momenteel niet kwalitatief benut wordt;
- een traditionele dakstructuur met rode dakpannen.

De gemeenschappelijke circulatie van het gebouw blijft behouden. Eveneens blijven de privatieve bergingen op de overlopen behouden.

De renovatie wenst een maximaal gebruik te maken van de bestaande oppervlakte en het bestaande dakvolume, met bijzondere aandacht voor een open en samenhangende woonorganisatie waarbij lichttoetreding en ruimtelijke kwaliteit centraal staan.

2.2. Zoneringsgegevens en overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

Het project werd op 04/12/2025 voorgesproken met dhr. Manoël Timmermans op het gemeentehuis van Sint-Gillis. Het project werd positief onthaald wat betreft volume, dakkapel en toevoeging terras.

Volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) ligt het perceel in woongebied binnen een gesloten bouwblok.

Er is:

- Geen BPA of RPA van toepassing op dit perceel (onder voorbehoud van consultatie via geoview.irisnet.be);
- Geen erfgoedbescherming of klassering;
- Het gebouw is wel opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- Geen functiewijziging, noch afwijkingen van de hoofdbestemming.
- geen bijkomende woonentiteit;

De geplande ingrepen zijn verenigbaar met de bepalingen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) en de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV).

De werken zijn in overeenstemming met de voorschriften van de GSV, meer bepaald:

- Art. 4 en 6 – De ingrepen blijven beperkt binnen het bestaande bouwprofiel en respecteren het daklandschap van het bouwblok;
- Art. 6 §2 – De nieuwe dakkapel blijft ondergeschikt aan het hoofdvolume en respecteert de maximale breedte en hoogte zoals voorzien binnen de GSV;
- Art. 7 – Het dakterras respecteert de minimale afstand van 1,90 meter ten opzichte van de perceelsgrenzen inzake rechtstreekse zichten;
- Art. 13 – Het niet-toegankelijke deel van het platte dak wordt ingericht als intensief groendak;
- Art. 10 Titel II – De nieuwe dakramen verbeteren de natuurlijke lichtinval en zorgen voor een betere conformiteit met de minimale lichtdoorlatende oppervlaktes;
- Art. 3 en 4 Titel II – De reorganisatie van de ruimtes verbetert de bruikbaarheid en de woonkwaliteit van het duplex appartement zonder vermindering van de bewoonbaarheid.

De aanvraag draagt bij tot een kwalitatieve verbetering van de bestaande woning zonder afbreuk te doen aan de goede ruimtelijke ordening.

3. INTEGRATIE VAN DE GEPLANDE WERKEN IN DE OMGEVING

3.1. Nieuwe toestand

Voorgevel

De voorgevel behoudt haar bestaande architecturale uitstraling.

De bestaande dakopeningen worden vergroot teneinde de slaapkamers te voorzien van voldoende natuurlijke lichtinval conform de huidige bewoonbaarheidsnormen. De bijkomende dakramen blijven beperkt zichtbaar vanaf het openbaar domein en integreren zich binnen het bestaande dakvlak.

Achtergevel en dak

Aan de achterzijde wordt een nieuwe dakkapel voorzien ter hoogte van de keuken- en eetruimte. Deze ingreep zorgt voor bijkomende bruikbare vloeroppervlakte, verhoogde ruimtelijkheid en verbeterde daglichttoetreding.

Het bestaande platte dak wordt ingericht als terras met rondom een intensief groendak. De groene buffer draagt bij tot:

- privacy ten opzichte van de aanpalenden;
- bijkomende vergroening van het bouwblok;
- verbetering van de waterhuishouding;
- verhoging van het thermisch comfort.

De nieuwe dakuitbreiding wordt afgewerkt in een rood/terracotta golfplatenmateriaal, terwijl het bestaande hellende dak behouden blijft in rode dakpannen. Hierdoor ontstaat een duidelijke maar harmonieuze leesbaarheid tussen de bestaande architectuur en de nieuwe toevoegingen.

3.2. Stedenbouwkundige integratie

Het ontwerp is afgestemd op de bestaande morfologie van het bouwblok en respecteert de schaal en het karakter van de omliggende bebouwing.

De ingrepen blijven hoofdzakelijk beperkt tot het dakvolume en zijn ondergeschikt aan het bestaande gebouw. De volumetrische aanpassingen sluiten aan bij de bestaande dakstructuren van het bouwblok en veroorzaken geen verstoring van het straatbeeld.

De dakkapel wordt uitsluitend aan de achterzijde voorzien en blijft beperkt in schaal. Door de positionering binnen het gesloten bouwblok blijft deze ingreep discreet aanwezig en beperkt zichtbaar vanaf het openbaar domein.

Het dakterras wordt ingericht op een bestaand plat dak zonder bijkomende volumetoename. Door de combinatie met een intensief groendak en de afstand van 1,90 meter tot de perceelsgrenzen blijft de impact op de privacy van de aanpalenden beperkt.

De materiaalkeuze zorgt voor een hedendaagse maar harmonieuze integratie binnen het bestaande gebouw:

- behoud van de bestaande rode dakpannen;
- toepassing van terracotta gekleurde golfplaten voor de nieuwe uitbreiding;
- behoud van het bestaande architecturale karakter van het gebouw.

Het project resulteert in een zorgvuldig geïntegreerde renovatie die de bestaande woonentiteit aanpast aan hedendaagse woonnormen en comfortvereisten, met respect voor de ruimtelijke, stedenbouwkundige en architecturale context van de omgeving.

Evvy Waegeneire
ir. Architect en Zaakvoerder NONA Architectuur bv

Bijlage mailverkeer met gemeente:

Onderwerp: RE: SNG PU2026-123
Datum: dinsdag 22 september 2026 om 15:05:59 Midden-Europese zomertijd
Van: Joan Sebastian Montenegro Burbano
Aan: Celine NONA Architectuur
CC: , Evy Waegeneire
Bijlagen: Screenshot 2026-07-08 at 19.47.31.png, Screenshot 2026-07-08 at 19.50.16.png, Screenshot 2026-07-08 at 20.04.49.png, Screenshot 2026-07-08 at 20.08.34.png, image.png, image.png

Beste,

Ik bevestig hierbij dat ik goed nota heb genomen van uw voornemen om aanvullende documenten in te dienen voor dossier PU2026-123.

Zodra u deze elementen hebt ingediend, zal het dossier aan mij worden overgemaakt, zodat ik het verder kan analyseren.

Na deze analyse zal ik niet nalaten rechtstreeks contact met u op te nemen.

Met vriendelijke groeten,

SEBASTIAN MONTENEGRO

Architecte - Gestionnaire de Dossiers - Inspecteur
Tél. 02/536.03.82
Commune de Saint-Gilles - Service Urbanisme
Département Aménagement du territoire
Place M. Van Meenenplein 39, 1060 Saint-Gilles/Sint-Gillis
www.stgilles.brussels



De : celine@nona-architectuur.be <celine@nona-architectuur.be>
Envoyé : mercredi 16 septembre 2026 10:53
À : Joan Sebastian Montenegro Burbano <smontenegro@stgilles.brussels>; Urbanisme <urbanisme@stgilles.brussels>
Cc : ; Evy Waegeneire <evy@nona-architectuur.be>
Objet : Re: SNG PU2026-123

Beste heer Montenegro,

Naar aanleiding van ons telefoongesprek van 14/08/2026 betreffende de onvolledigheid van het vergunningsdossier PU2026-123, wensen wij u te informeren dat wij het dossier opnieuw indienen. De tijdens het telefoongesprek besproken punten werden verwerkt in de nieuwe indiening en worden hieronder kort toegelicht:

Lichttoetreding in leefruimte en keuken

Er werd besproken dat in de verklarende nota een bijkomende toelichting wordt opgenomen over de voorgestelde compensatie via het velum boven de interne spiltrap. Hiervoor wordt via MyPermit een

afwijking aangevraagd.

Tijdens het gesprek gaf u aan dat het toevoegen van een vaste muur niet wenselijk is, aangezien dit de ruimte verder zou afsluiten en de ruimtelijke kwaliteit ervan zou verminderen. Een duidelijke motivering in de verklarende nota kan hiervoor worden opgenomen. Indien hierover tijdens de overlegcommissie alsnog een opmerking wordt gemaakt, kan dit eventueel als voorwaarde worden opgenomen.

→ Een duidelijke motivering en toelichting werden toegevoegd aan de verklarende nota.

Voorgevel

Er werd besproken dat de voorgevel buiten de aanvraag kan worden gelaten, mits dit duidelijk op de plannen wordt aangeduid als **“valt buiten de aanvraag”**. De achtergevel kan wel deel uitmaken van het dossier, aangezien deze ingreep tijdens het gesprek positief werd beoordeeld.

→ Op de plannen van de nieuwe indiening werd duidelijk aangeduid dat de voorgevel buiten de aanvraag valt.

Annexe 2 voor de aanpalende burelen

Er werd besproken dat in dit geval een Annexe 2 voor de aanpalende burelen gewenst is.

→ Een volledige Annexe 2 werd toegevoegd aan de nieuwe indiening.

Fotobewijs bestaande toestand voorgevel

Er werd besproken dat bijkomend bewijs nodig is van de bestaande toestand van de voorgevel, gezien vanaf de straatzijde. Dit kan worden aangetoond aan de hand van een foto opgenomen in de verklarende nota of door foto's aan het dossier toe te voegen.

→ Een foto vanaf de straatzijde werd toegevoegd aan de verklarende nota.

Wij hopen hiermee de besproken opmerkingen volledig te hebben verwerkt en dienen het aangepaste dossier opnieuw in via MyPermit.

Alvast bedankt voor de toelichting tijdens ons telefoongesprek.

Vriendelijke groeten

Celine De Keukeleire

ir. architect
NONA Architectuur
0474/81 73 50

Om een continue dienstverlening te verzekeren,
werken wij op vrijdagen achter gesloten deuren.

Bezoek onze [website!](#)

Volg ons op [instagram!](#)

Volg ons op [facebook!](#)

Van: Joan Sebastian Montenegro Burbano <smontenegro@stgilles.brussels>
Datum: woensdag, 5 augustus 2026 om 15:12
Aan: celine@nona-architectuur.be <celine@nona-architectuur.be>; Urbanisme <urbanisme@stgilles.brussels>
CC: >; Evy Waegeneire <evy@nona-architectuur.be>
Onderwerp: RE: SNG PU2026-123

Beste,

Naar aanleiding van uw verschillende e-mails met verzoeken om verduidelijking betreffende het ontvangstbewijs van het onvolledige dossier voor Alfred Cluysenaarstraat 70 (PU2026-123), kan ik u het volgende meedelen:

- Wat betreft de afwijking wegens onvoldoende natuurlijke verlichting van de leefruimte op de 3e verdieping, vindt u in bijlage een afbeelding van de opmeting van de vloeroppervlakte van de verblijfsruimten. Enkel de zone van de wenteltrap werd niet meegerekend. Mijn berekening geeft een oppervlakte van 40,5 m² en een verlichte oppervlakte van 7,8 m² aan. Helaas wordt het gordijn beschouwd als meubilair. De inkomhal maakt daarom deel uit van de leefruimte. Er dient bijgevolg een afwijking op artikel 10 van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening te worden aangevraagd.
- Wat betreft de afwijking op artikel 22 van de Bijzondere Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening “Stadhuiswijk”, wordt gevraagd deze aan te vragen. De beelden van Google Street View laten immers niet toe met zekerheid vast te stellen dat het dak niet zichtbaar is vanaf de straat (kruispunt met de Parklaan). Er dient duidelijk bewijs te worden geleverd dat de dakvensters niet zichtbaar zijn, of er dient een afwijking te worden aangevraagd en verdedigd tijdens de overlegcommissie.
- Wat betreft de overige afwijkingen met betrekking tot de gevel: indien de aanvraag enkel betrekking heeft op het bovenste gedeelte van het gebouw, dient de betrokken zone duidelijk te worden aangeduid op het gevelplan. Het overige gedeelte kan voor de duidelijkheid gearceerd worden. Anders zal de volledige gevel geacht worden deel uit te maken van deze vergunning.
- De opmerking met betrekking tot de badkamer hoeft inderdaad niet in aanmerking te worden genomen. Er werd wel degelijk een duidelijke doorsnede aangeleverd; dit betreft een vergissing van mijn kant. Gelieve hiervoor mijn excuses te aanvaarden.
- Bijlage II, bestemd voor de eigenaars van de aanpalende gebouwen (afbraak en heropbouw van het platte dak van de aanbouw), werd niet aan het dossier toegevoegd, althans niet volgens wat ik op het platform kan vaststellen. Gelieve deze documenten alsnog te bezorgen.

Ter informatie met betrekking tot de gevel: ongeacht of deze al dan niet deel uitmaakt van de aanvraag, is het belangrijk te weten dat de gevel enkel conform kan worden geacht indien zij de oorspronkelijke kenmerken van het schrijnwerk strikt respecteert. Het pand bevindt zich immers binnen het toepassingsgebied van de Bijzondere Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening "Stadhuiswijk", die het behoud van de oorspronkelijke gevelkenmerken voorschrijft.

In het geval van een regularisatie van de gevel onderstreept het ontbreken van een tekening van het schrijnwerk in het archief de noodzaak om schrijnwerk voor te stellen dat aansluit bij de klassieke Brusselse typologie, namelijk:

- houten schrijnwerk;
- witte kleur of natuurlijk hout;
- dubbele profielen bij alle onderverdelingen van de raamkaders;
- T-verdeling met verhoudingen van 2/7 voor de bovenlichten en 5/7 voor de onderste delen;
- dichte borstweringen in geprofileerde houten panelen bij alle deur-ramen;
- respect voor regelmatige en fijne profielbreedtes die overeenstemmen met het verfijnde karakter van klassiek schrijnwerk.

Ik hoop dat deze informatie voldoende volledig en duidelijk is.

Met vriendelijke groeten,

SEBASTIAN MONTENEGRO

Architecte - Gestionnaire de Dossiers - Inspecteur

Tél. 02/536.03.82

Commune de Saint-Gilles - Service Urbanisme

Département Aménagement du territoire

Place M. Van Meenenplein 39, 1060 Saint-Gilles/Sint-Gillis

www.stgilles.brussels



De : celine@nona-architectuur.be <celine@nona-architectuur.be>

Envoyé : mardi 4 août 2026 08:26

À : Joan Sebastian Montenegro Burbano <smontenegro@stgilles.brussels>; Urbanisme <urbanisme@stgilles.brussels>; Contact <contact@stgilles.brussels>

Cc : ; Evy Waegeneire <evy@nona-architectuur.be>

Objet : FW: SNG PU2026-123

Geachte,

Op 8 juli bezorgden wij u onze opmerkingen met betrekking tot de onvolledigheidsverklaring van bovenvermeld dossier.

Aangezien wij hierop tot op heden nog geen reactie hebben ontvangen, wensen wij vriendelijk te informeren naar de stand van zaken. Kunt u ons laten weten of onze opmerkingen reeds werden

bekeken en wanneer wij een inhoudelijke terugkoppeling mogen verwachten?

Wij kijken uit naar uw antwoord, zodat het dossier verder kan worden opgevolgd.

Alvast hartelijk dank voor uw reactie.

Vriendelijke groeten

Celine De Keukeleire

ir. architect

NONA Architectuur

0474/81 73 50

We zijn er even tussenuit van 10/07/2026 tem 03/08/2026

We wensen jou alvast een fijne zomer!

We will be taking a short break from 10/07/2026 till 03/08/2026

We wish you a nice summer!

Om een continue dienstverlening te verzekeren,
werken wij op vrijdagen achter gesloten deuren.

Bezoek onze [website!](#)

Volg ons op [instagram!](#)

Volg ons op [facebook!](#)

Van: Evy I NONA Architectuur <evy@nona-architectuur.be>

Datum: woensdag, 8 juli 2026 om 20:12

Aan: smontenegro@stgilles.brussels <smontenegro@stgilles.brussels>

CC: _____ >; celine@nona-architectuur.be
<celine@nona-architectuur.be>

Onderwerp: SNG PU2026-123

Geachte heer Montenegro,

Wij kregen een onvolledigheid voor bovenvermeld dossier.

Mag ik via deze weg enkele verduidelijkingen vragen:

afwijkingen welke gevraagd worden op te nemen:

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening GSV – TITEL II art.10

(natuurlijke verlichting) onvoldoende voor de woonruimte en open keuken van de 3de verdieping.

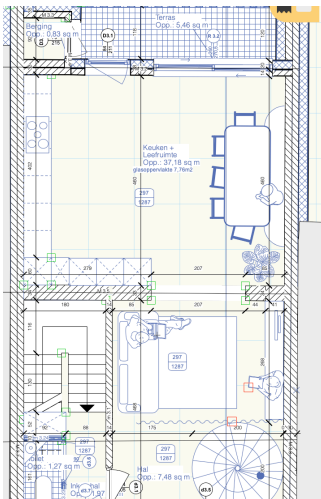
=> Voormalig was de leefruimte klein en enkel aan de achterzijde van het appartement voorzien.

De middenruimte was een volledig donkere ruimte.

In dit voorstel wordt de middenruimte verdeeld tussen een inkom- en circulatiezone (waarbij via de spiraaltrap natuurlijk licht verkregen wordt in deze zone). De leefruimte vormt samen met de keuken een ruimte van 37,18m². Voormalig was het raam in de leefruimte slechts deels tot de grond groter gemaakt en dus een pak kleiner. Dit voorstel plaatst nieuwe ramen met meer oppervlakte en meer beglazing en verbetert dus de situatie. Tevens is er, gerekend met profielen met een dikte van 6cm rondom een glasoppervlakte van 7,76m² voorzien. De netto lichtdoorlatende oppervlakte bedraagt dus minstens 1/5de van de vloeroppervlakte.

Om deze reden denken wij dat deze afwijking niet dient aangevraagd te worden.

Bedankt om dit te bevestigen.



Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk » – art.22 (dakramen) dakramen niet uitgelijnd met de ramen van de onderste verdiepingen.

=>De dakvlakramen zijn niet zichtbaar vanaf de straatzijde en dus momenteel gecentreerd in het interieur. Indien deze dienen gecentreerd te worden tov de ramen in de voorgevel kan dit



voor ons alsnog aangepast worden.

- Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk » – art.19 (ramen) raamkaders vertonen geen respect van oorspronkelijke kenmerken.

=> Het desbetreffende project, de duplex op niveau 3 en 4 betreft geen aanpassingen aan de voorgevel. Deze ramen zijn geen eigendom van de aanvrager en behoren ook niet tot deze aanvraag. Mogen wij dit zo formuleren via my permit?

- Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk » – art.21 (keldergaten) geen respect van de oorspronkelijke configuratie.

=> idem vraag als hierboven: de aanvraag betreft enkele de duplex op de bovenste verdiepen.

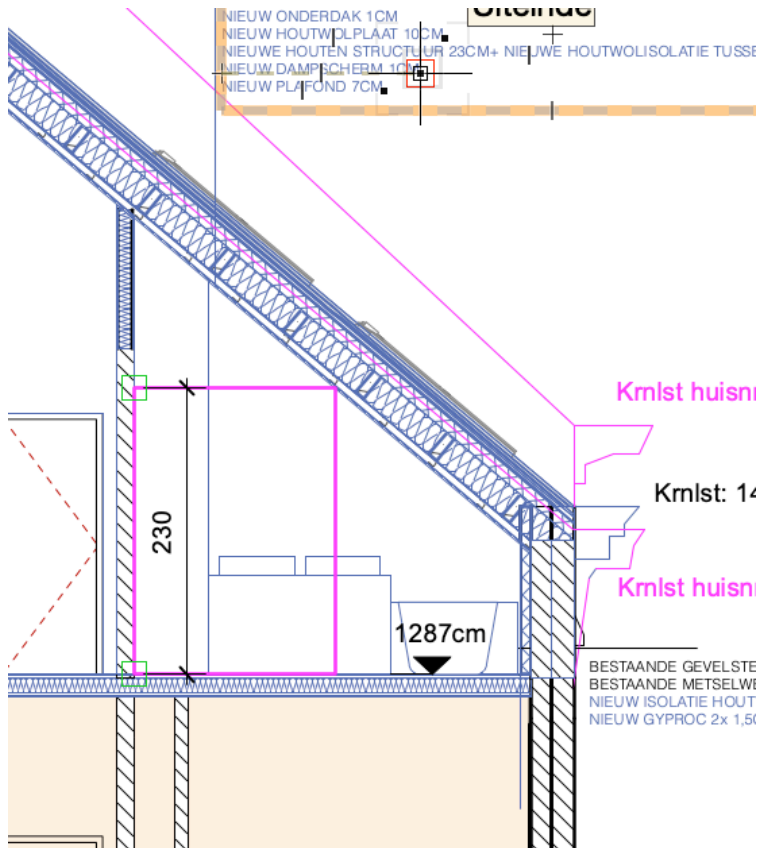
Of komen de vragen over de voorgevel omwille van het mee opnemen van de isolatie van de volledige achtergevel?

- Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk » – art.25 (balkons en steunstangen) geen respect van de oorspronkelijke configuratie.

=> betreft dit eveneens de voorgevel?

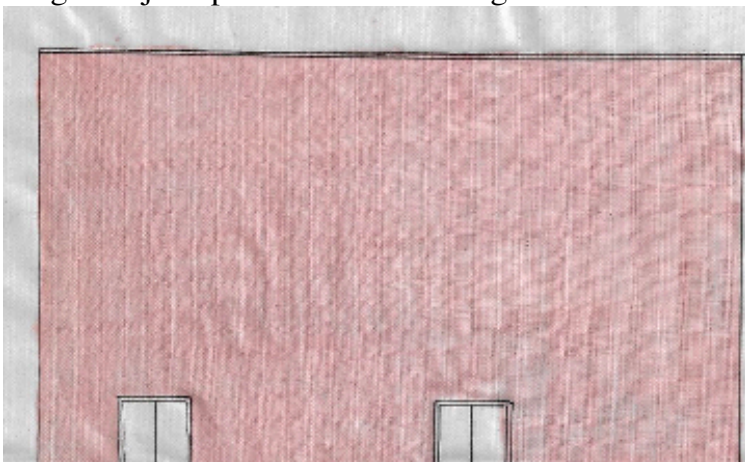
PLANNEN

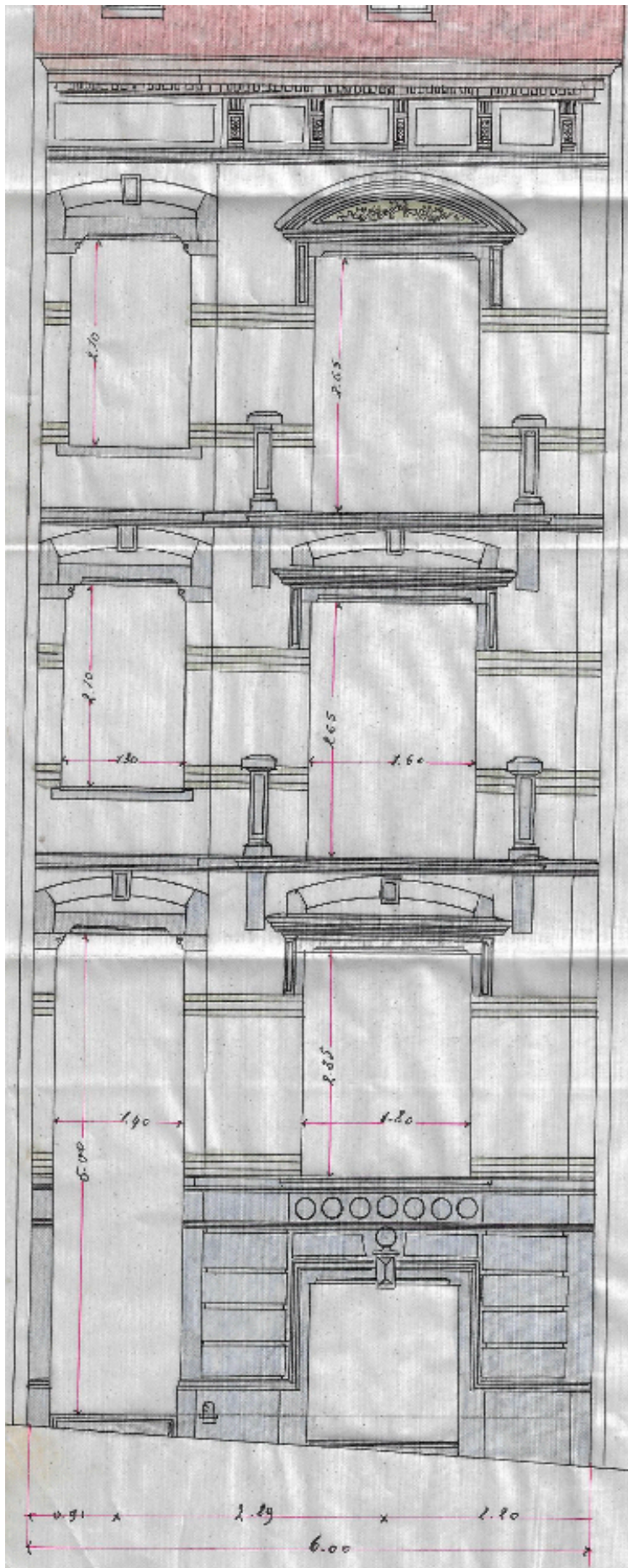
- Een doorsnede om de hoogte onder het plafond van de badkamer te kunnen analyseren wordt gevraagd => een doorsnede was reeds toegevoegd aan het dossier. Meer dan de helft, met name 3,5m2 tov 6,7m2 is hoger dan 2,3m2



- De tekeningen en de huidige foto's van de voorgevel vertonen afwijkingen aan de gemeentelijke verordening "Stadhuiskijk". De plannen en legende moeten aangepast worden of de afwijkingen moeten gesolliciteerd worden in de bijlage I. Ook een nauwkeuriger voorstelling van de gevel wordt gevraagd om de oorspronkelijke kenmerken te respecteren;

Ook hier de vraag - waarom de voorgevel? Deze maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag. Mogen wij het plan uit 1909 toevoegen?





- De raamkaders van de achtergevel van de 3de verdieping zijn niet goed getekend. Dat mag invloed hebben op de lak aan verlichting van de woonkamers;

Zie berekening hierboven. We zorgen ervoor dat de kaders op plan 6cm dik getekend staan.

- Bijlage II : kopie van de “bekendmaking aan de eigenaar” conform met de bijlage II. Het document wordt hetzij ter kennisneming ondertekend door de eigenaar(en), hetzij vergezeld van het ontvangstbewijs van de aangetekende zending aan de eigenaar(en) van de andere wooneenheden in het gebouw. Als het slopen en herbouwen van het plat dak van het bijgebouw is voorzien dan moet de bijlage II aan de eigenaars van de naaste constructies verzonden worden;

=> deze werden reeds toegevoegd aan het dossier. Zie ook bijlage. Zijn deze in orde?

Alvast bedankt voor uw feedback.

Vriendelijke groeten
Evy Waegeneire
zaakvoerder
ir. architect - stedenbouwkundige
NONA Architectuur
0478/69 37 32

Om een continue dienstverlening te verzekeren,
werken wij op vrijdagen achter gesloten deuren.

*We zijn er even tussenuit van 13/07/2026 tem 31/07/2026
We wensen jou alvast een fijne zomer!*

*We will be taking a short break from 13/07/2026 till 31/07/2026
We wish you a nice summer!*

Bezoek onze [website!](#)
Volg ons op [instagram!](#)
Volg ons op [facebook!](#)

"Ce message n'engage aucunement l'administration communale et reste informel. Tout courrier officiel doit toujours être confirmé par lettre et revêtu de la signature des autorités communales. " "Deze boodschap bindt het gemeentebestuur niet en blijft informeel. Elke officiële brievenpost moet altijd per brief bevestigd worden en ondertekend zijn door de gemeentelijke overheden."

"Ce message n'engage aucunement l'administration communale et reste informel. Tout courrier officiel doit toujours être confirmé par lettre et revêtu de la signature des autorités communales. " "Deze boodschap bindt het gemeentebestuur niet en blijft informeel. Elke officiële brievenpost moet altijd per brief bevestigd worden en ondertekend zijn door de gemeentelijke overheden."