

## **TOELICHTENDE NOTA**

Jean Paquotstraat 36, 1050 Elsene.  
23/09/2025

Horende bij de regularisatie van de stedenbouwkundige vergunning voor het appartement Jean Paquotstraat 36, 1050 Elsene.

Aanvrager:

Jean Paquotstraat 36  
1050 Elsene

Architecte:

Voorwerp van de aanvraag:  
Regularisatie van een appartement.

## 01. HET VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Het betreft de regularisatie van een stedenbouwkundige vergunning van een appartement met drie slaapkamers naar een appartement met twee slaapkamers, met inbegrip aanpassing inkom, keuken en terras.

## 02. HISTORIEK

- 1994: stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor "reconversion du site de l'ancien hopital militaire."
- 2003: aankoop appartement "5D4" door huidige eigenaar in de feitelijke toestand.
- 2025: vaststelling: de huidige indeling wijkt af van de vergunde plannen.

## 03. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

### A. Algemeen

- Het goed is gelegen op het perceel in de Jean Paquotstraat 36, 1050 Elsene.
- Het betreft een appartement op de 4de verdieping, met benaming "5D4," met kelder "5-38" en een parkeerplaats "5.22."
- Kadastrale gegevens: 21443C0202/00S002

### B. Stedenbouwkundige informatie met betrekking tot de regionale en gemeentelijke voorschriften

- Het onroerend goed ligt in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) dat bij besluit van de regering van 3 mei 2001 is goedgekeurd, in woongebieden.
- Het onroerend goed ligt niet binnen het gebied van een Bijzonder Bestemmingsplan (BBP).
- Het onroerend goed ligt niet binnen het gebied van een verkavelingsvergunning.

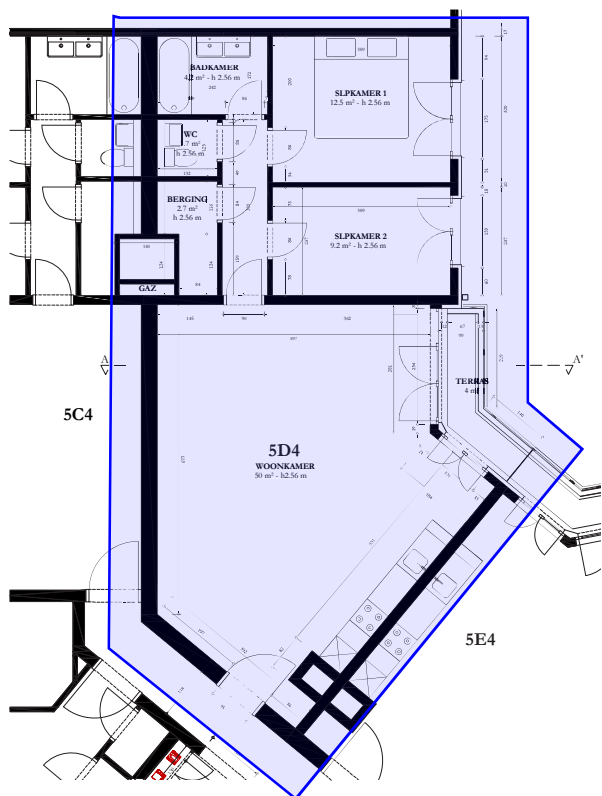
### C. Verordeningen met betrekking tot de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of attest waaronder het goed valt

- De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO).
- De voorschriften van bovengenoemde Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP).
- De voorschriften van het Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening (GSV), goedgekeurd bij besluit van de regering van 21 november 2006.
- De voorschriften van het algemeen reglement inzake gebouwen van de gemeente Elsene (GemSV).

## 04. DE OVEREENSTEMMING & VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

### A. Feitelijke toestand

De huidige eigenaar heeft het goed in 2003 aangekocht, betreft eveneens het jaar van oplevering. De aanvraag betreft geen nieuwe ingrepen, enkel een regularisatie van de feitelijke indeling.



*Plan van de feitelijke toestand 2025. Plannenset in bijlage terug te vinden.*

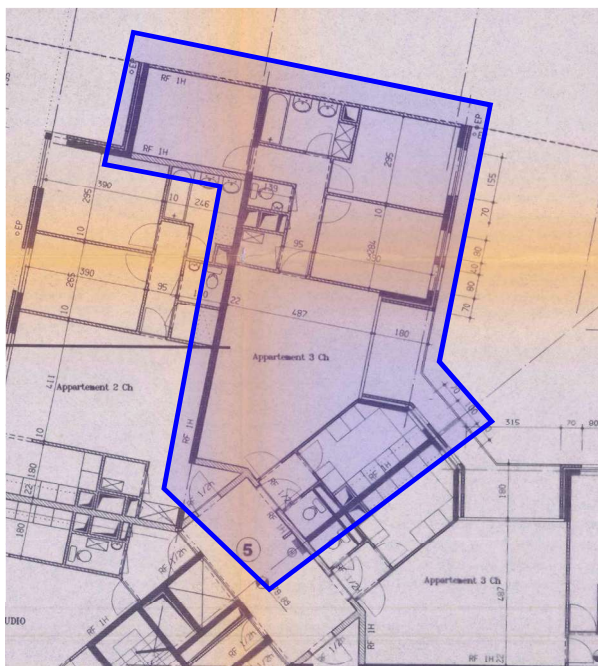
Het appartement bevindt zich op de 4de verdieping van het gebouw en heeft een totaal bruikbaar vloeroppervlakte van ongeveer 90 m<sup>2</sup>. De indeling bestaat uit:

- 2 slaapkamers, met een oppervlakte van respectievelijk 12,5 m<sup>2</sup> en 9,2 m<sup>2</sup>
- leefruimte met keuken van 50 m<sup>2</sup>
- badkamer: 4,2 m<sup>2</sup>
- afzonderlijk wc: 1,7 m<sup>2</sup>
- circulatie- en bergingsruimte van samen 6,5 m<sup>2</sup>
- terras van 4 m<sup>2</sup>

Alle hoofdruimten beschikken over natuurlijke lichtinval en verluchting via ramen die uitgeven op de gemeenschappelijke tuin. De verhouding glasoppervlak/vloeroppervlak voldoet aan de minimale normen. De nuttige plafondhoogte bedraagt gemiddeld 2,56 m, wat conform is aan de geldende eisen inzake bewoonbaarheid.

Het appartement is toegankelijk via de gemeenschappelijke traphal en beschikt over de nodige basisvoorzieningen (keuken, sanitair, verwarmingsmogelijkheid) die het gebruik als woning waarborgen.

## B. Vergunde toestand 1994



*Plan ingediend bij stedenbouwkundige vergunning in 1994. Origineel bestand in bijlage terug te vinden.*

Volgens de stedenbouwkundige vergunning van 1994 werd het appartement voorzien met de volgende indeling:

- 3 slaapkamers
- leefruimte
- afzonderlijke keuken
- afzonderlijke inkom
- 2 wc's
- circulatie- en bergingsruimte
- terras > feitelijk terras

De **feitelijke toestand** wijkt hiervan af op de volgende punten:

- Het appartement heeft 2 slaapkamers in plaats van 3. Slaapkamer 3 behoort niet tot het bruikbare vloeroppervlakte van appartement 5D4, maar van 5C4.
- Beide slaapkamers beschikken over 1 raam.
- De inkom, keuken en woonkamer zijn ingericht als één open ruimte.
- Er is 1 wc in plaats van 2.
- Het terras is kleiner.

Alle overige elementen (lichtinval, plafondhoogte, basisvoorzieningen) zijn in overeenstemming met de normen en waarborgen een kwalitatieve woonfunctie.

Ter verduidelijking van de feitelijke en vergunde toestand worden bij deze aanvraag foto's toegevoegd (bijlage 3), evenals de plannen van de feitelijke toestand en het plan van de vergunde toestand (bijlagen 1 en 2). Bijlage 4 betreft de ligging van het goed.