

Séance du 10 juin 2026 / Zitting van 10 juni 2026

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 3) 089/26 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-48.450-2025
Ligging: Beersellaan 32
(Aanpassing van de dakisolatie, wijziging van de dakkapel en van de architecturale typologie)
- Fin de séance/Einde zitting

Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw
Overlegcommissie
Zitting van 10/06/2026
Onderwerp nr.03

Dossier 16-48450-2025 - Onderzoek nr.089/26

Ligging: Beersellaan 32

Onderwerp: de bouw van een dakkapel in de achterste dakhelling, de wijziging van de bedekkingsmaterialen, de isolatie van het dak langs de buitenkant en de vervanging van het buitenschrijnwerk (in wit hout naar grijs/donkerblauw aluminium) van een eengezinswoning met 3 gevels in overeenstemming brengen

ADVIES

IDENTIFICATIE VAN DE AANVRAAG

Gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nr. 16-48450-2025, ingediend op 24/11/2025; Aangezien de aanvraag zoals ingediend ertoe strekt de bouw van een dakkapel in de achterste dakhelling, de wijziging van de bedekkingsmaterialen, de isolatie van het dak langs de buitenkant en de vervanging van het buitenschrijnwerk (in wit hout naar grijs/donkerblauw aluminium) van een eengezinswoning met 3 gevels op het goed gelegen Beersellaan 32 in overeenstemming te brengen; Aangezien het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) de aanvraag situeert in een woongebied; Aangezien de aanvraag zich bevindt in de geografische zone van Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 13 Wijk Molensteen, goedgekeurd bij koninklijk besluit op 31/01/1959, en zich ernaar schikt;

SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING

Aangezien de speciale regelen van openbaarmaking (in de vorm van een openbaar onderzoek en advies van de Overlegcommissie) van toepassing waren op basis van de ingediende aanvraag om de volgende redenen:

Motieven eigen aan de toepassing van een stedenbouwkundige verordening (plan of stedenbouwkundige verordening) of aan een aanvraag tot afwijking erop:

Vraag beheerst door een Bijzonder Bestemmingsplan en/of een verkavelingsvergunning:

- Toepassing van artikel 126 §11 2° van het BWRO: aanvraag tot de volgende afwijking op een stedenbouwkundige verordening voor een ontwerp binnen een BBP:
 - Niet-naleving van artikel 6 §2 van Titel I van de GSV "Dak", in die zin dat de isolatie van het dak langs de buitenkant de hoogte van het hoogste scheidingsprofiel overschrijdt;

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek dat gehouden is van 08/05/2026 t.e.m. 22/05/2026 en de afwezigheid van klachten of opmerkingen;

VERLOOP VAN DE BEHANDELING

Oorspronkelijke termijn voorzien in de ontvangstbevestiging: 160 dagen;

Gelet op de handelingen en de chronologie van de behandeling, waaronder:

24/11/2025: indienen van de aanvraag;
13/03/2026: ontvangstbevestiging van een onvolledig dossier;
16/03/2026: ontvangst van de aanvullingen;
27/04/2026: ontvangstbevestiging van een volledig dossier;
08/05/2026 t.e.m. 22/05/2026: openbaar onderzoek over de ingediende aanvraag;
10/06/2026: openbare zitting van de Overlegcommissie;

RAADPLEGING VAN DIENSTEN EN INSTANTIES

Gelet op het advies van de gemeentelijke technische dienst die in de loop van de procedure geraadpleegd werd, namelijk:

- Het advies van de Milieudienst, op eigen initiatief geformuleerd op 28/05/2026;
 - Overwegende dat er mussen-, gierzwaluwen- en spreeuwenkolonies aanwezig zijn in de wijk en dat deze soorten beschermd zijn en drastisch in aantal afnemen in het gewest;*
 - Overwegende dat de wetgeving (ordonnantie betreffende het natuurbehoud van 1 maart 2012 artikel 67 §1) alle Europese vogelsoorten beschermt, als er vogels ter plaatse een nest bouwen, is het verboden de nesten te beschadigen tussen midden april en midden augustus;*

Het zou gunstig zijn voor de biodiversiteit om nestkasten op het gebouw te plaatsen volgens de onderstaande aanbevelingen <https://gidsduurzamegebouwen.brussels/nestkasten-vogels>:

Voor alle soorten

Vermijd de onmiddellijke nabijheid van voorwerpen die dreigen te dienen als zitstok voor roofdieren, bijvoorbeeld klimplanten, buizen (bijvoorbeeld bovenste delen van dakgoten die horizontaal of diagonaal lopen*) of kabels (bijvoorbeeld rollen teledistributiekabels die zich steeds meer opstapelen op de gevels).

Nestkasten voor gierzwaluwen

Gierzwaluwen vliegen doorgaans hun nest binnen in een rechte baan en vaak met grote snelheid. De gierzwaluw heeft ook plaats nodig wanneer hij wegvliegt. Bijgevolg is het wenselijk dat de ruimte voor en onder het toegangsgat over enkele meters vrij van obstakels gehouden wordt.

- **HOOGTE:** de nestkast moet zo hoog mogelijk op een gebouw geplaatst worden: onder de dakhelling, onder andere "overhangende" vooruitstekende delen of onder een vensterbank, op minstens 5 meter van de grond.
- **ORIËNTATIE:** de nestkasten zijn idealiter naar het noorden of noordoosten gericht en de zuidoostoriëntatie moet koste wat het kost vermeden worden (risico op oververhitting maar vooral op overstroming).
- **WELKE AFSTAND TUSSEN TWEE NESTKASTEN:** kies voor dit soort configuratie: blok van 2, ruimte van 50 cm, blok van 3, ruimte van 50 cm, blok van 2, ruimte van 50 cm, blok van 3, ...
- **HOEVEEL NESTKASTEN PLAATSEN:** naargelang de ruimte waarover u beschikt raden we u aan minstens twee of drie nestkasten te plaatsen.

https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_NL.pdf

Nestkasten voor mussen

De nestkast kan geplaatst worden op een terras, op een balkon, in een tuin of onder een dak. Hij moet geplaatst worden op een rustige plek, op een muur of een boom, buiten het bereik van twee- of viervoeters.

- **HOOGTE:** op 3 tot 10 meter van de grond.
- **ORIËNTATIE:** vermijd volle zon. De invliegopening bevindt zich bij voorkeur aan de andere kant van de overheersende winden en de nestkast helt licht naar voren om de vogels te beschermen tegen slecht weer. Een oriëntatie van de invliegopening naar het oosten of zuidoosten is aanbevolen.
- **WELKE AFSTAND TUSSEN TWEE NESTKASTEN:** huismussen nestelen in kolonie. Het is dus aangeraden meerdere nestkasten dicht bij elkaar te plaatsen. Heel wat modellen bevatten overigens twee of drie nestkamers.

https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_NL.pdf

Nestkasten voor spreeuwen

- **HOOGTE:** een hoogte van minstens 2 meter boven de grond is aanbevolen.
- **ORIËNTATIE:** een oriëntatie naar het oosten of zuidoosten van de invliegopening (waarvan de diameter 45 mm bedraagt) is aanbevolen, aan de andere kant van de overheersende winden. De nestkast kan ook iets naar voren hellen om de vogels te beschermen tegen slecht weer.
- **WELKE AFSTAND TUSSEN TWEE NESTKASTEN:** aangezien spreeuwen sociaal zijn en in groep leven, is een afstand van minstens 1 tot 2 meter tussen 2 nestkasten op eenzelfde gebouw of eenzelfde boom aanbevolen.
- **HOE DE NESTKAST BESCHERMEN TEGEN ROOFDIEREN:** de nestkast kan op een aanzienlijke hoogte geplaatst worden en er kunnen doornstruiken aan de voet van de boom geplaatst worden om klimmende roofdieren weg te houden. Het is ook mogelijk een roofdierwerende bescherming te plaatsen tegen nestplundersers.

MOTIVERING VAN DE AKTE

Overwegende dat de plaatselijke kenmerken en de bestaande toestand wat volgt aan het licht brengen:

- De wijk waarin de aanvraag ligt wordt gekenmerkt als een woonwijk;
- In deze wijk is de Beersellaan een groene lokale weg;
- De bebouwde omgeving is homogeen en de naburige huizen hebben een gelijkaardige bouwkundige typologie, inplanting, bouwprofiel en kleuren;
- Het perceel waarop de eengezinswoning ligt waarop de aanvraag tot conformering betrekking heeft bestaat uit een achteruitbouwstrook, een zijdelingse inspringstrook en een tuin;
- Het huis op nummer 32 is een eengezinswoning met drie gevels, ingeplant in achteruitbouw van de rooilijn. Het heeft een bouwprofiel bel-etage + 1 + zadeldak. De bouwkundige typologie bestaat in de huidige feitelijke toestand uit een dak met antracietgrijze dakpannen, een bekleding in rode baksteen, grijze/donkerblauwe aluminium ramen, dorpels in blauwe steen en een sokkel in breuksteen;
- Het huis onderging meerdere verbouwingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning aangevraagd werd ten opzichte van de rechtstoestand (SV 16-23835-1964):
 - Het dakniveau werd verhoogd door de plaatsing van isolatie langs de buitenkant;
 - De dakbedekking in leien in grijs vezelcement werd vervangen door antracietgrijze dakpannen;
 - De geplande dakkapel in de zijgevel werd geschrapt (ze lijkt in werkelijkheid nooit gebouwd te zijn) en er werd een nieuwe dakkapel gebouwd in de achtergevel. Deze laatste staat op de orthofotoplannen vanaf 1971;
 - Het schrijnwerk in wit hout werd vervangen door ramen in grijs/donkerblauw aluminium;

- De garagepoort (in wit hout) werd ook vervangen door een nieuwe sectionaalpoort in grijs/donkerblauw metaal;

Overwegende dat de ingediende aanvraag de volgende handelingen en werken voorstelt:

- Het in overeenstemming brengen van:
 - De bouw van een dakkapel in de achtergevel;
 - De verhoging van het dak door de plaatsing van isolatie langs de buitenkant;
 - De wijziging van de dakbedekking;
 - De wijziging en de vervanging van de ramen (in wit hout naar grijs/donkerblauw aluminium), de garagepoort en de voordeur;

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend als volgt gekenmerkt wordt:

- Het programma van de woning blijft ongewijzigd;
- Het bouwprofiel van het huis wordt verhoogd door de plaatsing van isolatie langs de buitenkant;
- De aanblik van de woning werd gewijzigd door de wijziging van de dakbedekking, de ramen, de voordeur en de garagepoort en door de schrapping van een dakkapel in de zijgevel en de bouw van een dakkapel in de achtergevel;

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend de volgende algemene opmerkingen opwerpt:

- Overwegende dat de aanvraag deel uitmaakt van een groep van vijf woningen met gelijkaardige kenmerken op vlak van inplanting, bouwprofiel, kleur en bekledingsmaterialen;
- Overwegende dat de woning die door de aanvraag beoogd wordt een driegevelbouwwerk vormt;
- Overwegende dat er voor de wijzigingen aan de ramen en de deuren van de woningen op nummer 30, 28 en 24 blijkbaar geen stedenbouwkundige vergunning aangevraagd werd;
- Overwegende bijgevolg dat bij vier van de vijf woningen het schrijnwerk gewijzigd werd zonder voorafgaande verkrijging van een stedenbouwkundige vergunning, met behoud echter van de witte kleur;
- Overwegende dat de rechtstoestand van het geheel van deze vijf bouwwerken voorzag in houten ramen en deuren;
- Overwegende dat de vervanging van de ramen en deuren in wit hout van het huis beoogd door de aanvraag tot conformering door schrijnwerk in grijs/donkerblauw aluminium de globale harmonie van het geheel gevormd door de 5 aangrenzende bouwwerken op dit punt (ramen) gewijzigd heeft;
- Overwegende dat de dakkapel die in de rechtstoestand toegestaan wordt in de zijgevel nooit gebouwd lijkt te zijn;
- Overwegende dat de bouw van een dakkapel in de achtergevel de woning niet vervormd heeft aangezien ze niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte en beperkte en redelijke afmetingen heeft;
- Overwegende dat de isolatie van het dak langs de buitenkant, hoewel ze leidt tot een lichte afwijking op het toegestane bouwprofiel, leidt tot een beperkte overschrijding ten opzichte van de scheidingsconstructie, wat aanvaardbaar is;
- Overwegende dat deze isolatie bijdraagt aan de verbetering van het energiecomfort van het huis;
- Overwegende dat de daken van de naburige bouwwerken hoofdzakelijk bedekt zijn met rode dakpannen, maar dat sommige ook een antracietgrijze kleur hebben;
- Overwegende dat de vervanging van de dakbedekking in leien in grijs vezelcement door een bedekking in antracietgrijze golvende dakpannen geen afbreuk doet aan de bouwkundige aanblik van het huis in dit opzicht in die zin dat de kleur van de bedekkingsmaterialen niet gewijzigd werd voor de woning die het voorwerp uitmaakt van de aanvraag;
- Overwegende dat de legenda van de materialen op de plannen "zwart aluminium" aangeeft voor het buitenschrijnwerk terwijl het in de bestaande feitelijke toestand veeleer grijs/donkerblauw is. De materialen die in de legenda aangegeven zijn voor de ramen (aluminium) moeten ook gecontroleerd worden ten opzichte van de bestaande feitelijke toestand;
- Overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag die door de aanvrager ingediend werd strekte tot het in overeenstemming brengen van de verhoging van het dak (door de plaatsing van isolatie langs de buitenkant) en de wijziging van de dakbedekking (leien in vezelcement door antracietgrijze dakpannen);
- Overwegende dat tijdens de analyse van de oorspronkelijke aanvraag gebleken is dat de conformering ook uitgebreid moest worden en de wijziging en de vervanging van de ramen, de garagepoort en de voordeur (in wit hout naar grijs/donkerblauw aluminium) moest omvatten;
- Overwegende dat dit gebouwd geheel geen bijzonder architecturaal belang vertoont en overwegende de verschillende kleuren die in de wijk aanwezig zijn op vlak van buitenschrijnwerk kan de wijziging van de kleur (wit naar grijs/donkerblauw) overwogen worden;

Overwegende dat ten aanzien van het motief van de speciale regelen van openbaarmaking het ontwerp de volgende opmerkingen opwerpt:

- Wat betreft het onderzoeksmotief inzake de afwijking op artikel 6 van Titel I van de GSV (dak - hoogte):
 - De verhoging van het bouwprofiel van het huis, hoewel ze leidt tot een overschrijding van de hoogte van het hoogste scheidingsprofiel, is gering in die zin dat het gaat om een verhoging van 14 cm;
 - Deze verhoging veroorzaakt geen significante impact voor de aangrenzende buur en maakt het mogelijk de energieprestaties van de woning te verbeteren zonder de plafondhoogte van de zolderverdieping te verkleinen;
 - Deze afwijking kan dus aanvaard worden;

Overwegende dat de aanvraag overeen moet komen met de volgende voorwaarden om te voldoen aan de goede plaatselijke aanleg:

- De legenda op de gevel controleren en verbeteren, meer bepaald voor het buitenschrijnwerk (kleur en materialen) in de bestaande feitelijke toestand die in overeenstemming gebracht moet worden;

Dat deze wijzigingen voldoen aan de cumulatieve voorwaarden:

- Het voorwerp van de aanvraag niet te wijzigen in die zin dat het programma onveranderd blijft;
- Bijkomstig te zijn in die zin dat het gaat om aanpassingen op de grafische documenten;
- Te beantwoorden aan een bezwaar dat de aanvraag zoals ingediend opwierp in die zin dat de legenda van de materialen verbeterd moet worden overeenkomstig de bestaande feitelijke toestand;

Overwegende dat deze wijzigingen van een aard zijn dat artikel 126/1 §5 - 191 §4 van het BWRO van toepassing is;

Overwegende eveneens dat de aanvrager ten opzichte van deze voorwaarden op eigen initiatief zijn aanvraag kan wijzigen in toepassing van artikel 126/1 van het BWRO, en dit door een aangetekende brief te versturen naar het college van burgemeester en schepenen met daarin zijn wens om zijn aanvraag te wijzigen;

Overwegende dat het bijgevolg aangewezen is:

- De plannen en documenten waaruit de aanvraag bestaat te wijzigen en/of aan te vullen voor de hierboven omschreven aspecten;
- De wijziging / wijzigingen van een volgnummer en van de datum te voorzien, er volgens het geval het artikel van het BWRO bij te schrijven in toepassing waarvan de wijziging / wijzigingen aan de aanvraag wordt / worden aangebracht en, in voorkomend geval, voor artikel 191 de datum van het advies van het college en/of dat van de gemachtigde ambtenaar dat de wijziging / wijzigingen oplegt;
- De formuleren overeenkomstig te wijzigen;
- Het EPB-voorstel te wijzigen indien de wijzigingen betrekking hebben op de verliesoppervlakken;

Eenparig en voorwaardelijk GUNSTIG advies van de Overlegcommissie in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de gemachtigde ambtenaar, wat leidt tot de toepassing van artikel 126 §7, met toekenning van de afwijking op artikel 6 van Titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening en de noodzaak om de aanvraag te wijzigen in toepassing van artikel 126/1 of 191 van het BWRO.