

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 11 januari 2024

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Voorzitter: Dhr. KESTEMONT
Stedenbouw: Dhr. BREYNE
Secretaris: Mvr. VERSTRAETEN

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. BOGAERTS

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV02	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning
Voorwerp van de aanvraag	Verbouwen en uitbreiden van een woning.
Adres	Romanie Van Dyckstraat, 35
GBP	Typisch woongebied

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 11 januari 2024

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

**A. OPMERKINGEN EN/OF KLACHTEN AANGEKOMEN BIJ HET
GEMEENTEBESTUUR:**

Geen enkele opmerking en/of klacht werd ingediend

**B. PERSONEN DIE GEVRAAGD HEBBEN OM GEHOORD TE WORDEN EN DIE
WERDEN OPGEROEPEN:**

De architect en de aanvragers werden gehoord.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 11 januari 2024

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien dat het goed gelegen is in een typisch woongebied volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan besluit bij regeringsbesluit van 03/05/2001 en gewijzigd volgens regeringsbesluit van 02/05/2013;

Gezien het goed niet werd opgenomen in de bodeminventaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Gezien, volgens de zonering van de GSV wat betreft de toegankelijkheid tot het openbaar vervoer, dat de aanvraag gelegen is het toegankelijkheidsgebied C;

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen en uitbreiden van een woning beoogt;

Gezien de aanvraag werd ingediend op 22/02/2023, dat het dossier volledig werd verklaard op 12/10/2023;

Gezien dat het goed een ééngezinswoning met G+1+ZD-profiel, gelegen in de Romanie Van Dyckstraat 35 en gekadastraerd onder Afdeling 2, Sectie A, perceelsnr. 52 V24 gelegen op een terrein van +/- 200m²;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 16/12/2023 tot en met 30/12/2023 en dat geen enkele opmerking en/of klacht werd ingediend;

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

- Toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
- Toepassing van art. 153 §2 van het BWRO:
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - afwijking op art.5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel);
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk);
- Toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening);

Gezien de archieven voor het goed:

- Arch.nr. 34606 (PU F28001-PU) – Bouwen van een huis – SV van 05/12/1950;
- Arch.nr. 44852 (PU 37731-PU) – Verbouwen van een deel van de gelijkvloerse verdieping tot garage – SV van 29/03/1977;

Dat de **bestaande toestand** niet overeenstemt met de **wettelijke toestand** voor:

- De ramen, de voordeur en de garagedeur in de voorgevel werden gewijzigd naar exemplaren in witte PVC;
- De 2 dakkapellen in voor- en achtergevel werden vergroot;

Overwegende de stedenbouwkundige inlichtingen RU2021/13788-: ééngezinswoning met achterdocht van overtredingen voor uitbreiding achteraan;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 11 januari 2024

Overwegende dat de **bestaande toestand** het goed op de volgende manier opdeelt:

- **-01:** kelders + tellers + wasplaats en toegang via buitentrap tot achtertuin;
- **+00:** Inkom + WC + bureau + garage en toegang via buitentrap tot lageregelegen achtertuin;
- **+01:** Badkamer + 3 slaapkamers;
- **+02:** Zolder;

Overwegende dat de **nieuwe toestand** het goed op de volgende manier opdeelt:

- **-01:** kelders + tellers en uitbreiding rond buitentrap naar achtertuin;
- **+00:** Inkom + WC + garage + toegang via buitentrap tot lageregelegen achtertuin en uitbreiding voor inrichting keuken, eetplaats en woonkamer;
- **+01:** Badkamer + 1 slaapkamer en verbouwen andere slaapkamers tot 2^{de} keuken en woonkamer;
- **+02:** Uitbreiding over volledige verdieping en inrichting van 2 slaapkamers en keuken;
- **+03:** 4de slaapkamer in nieuw volume onder verhoogt dak;

Overwegende dat legale diepte van de linkerbuur op nr.37 : 12m30 bedraagt en dat de legale diepte van de rechterbuur op nr.33 : 16m30 bedraagt;

Overwegende dat de aanvraag het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP niet meer toepast voor handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten; Dat in de gewijzigde plannen index II geen afwijkingen meer zijn aan de diepte en de hoogte ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 153 §2 van het BWRO toepast voor:

- afwijking op art.4 van titel I van de GSV - diepte van de bouwwerken voor het bouwprofiel van het nieuwe dak, dat de daknok hoger en dieper uitkomt dan beide burenen;
- afwijking op art.5 van titel I van de GSV - hoogte van de voorgevel hoger dan beide burenen;
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV - dak van een mandelig bouwwerk voor het bouwprofiel van het nieuwe dak, dat de daknok hoger en dieper uitkomt dan beide burenen;

Overwegende dat de aanvraag het art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO - afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening voor de integratie van de constructie in de bestaande omgeving niet meer toepast; Dat in de gewijzigde plannen index II geen afwijkingen meer zijn aan de diepte en de hoogte ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping;

Dat de afwijkingen miniem zijn en aldus aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de aanvrager tijdens de zitting heeft verklaard dat het tuinhuis groter is dan 9m², dat het nodig deze uit te teken op plan en dat deze de minimale afstand tot de gemene grenzen dient te respecteren;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 11 januari 2024

Overwegende dat er dient te worden onderzocht of onder het dakgoot in de achtergevel nestkasten kunnen worden voorzien voor vleermuizen;

Overwegende dat in het geval dat het EPB voorstel ventilatieroosters voorziet in de ramen (droge ruimten in de voorgevel), het nodig is om het EPB-voorstel te respecteren en ventilatieroosters van het onzichtbare type te voorzien;

Overwegende, mits de gevraagde wijzigingen, dat het project overeenstemt met de stedenbouwkundige karakteristieken van het omliggende leefkader en niet in tegenstelling is met de principes van de goede plaatselijke aanleg;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 11 januari 2024

GUNSTIG éénparig advies in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van BSE en op voorwaarde van:

- Voor het tuinhuis groter dan 9m² de plannen uittekenen (aanzichten, plan en snede) en deze verplaatsen ten opzicht van de gemene grenzen (1m regel of 60° regel);

De gewijzigde plannen dienen voor advies aan het College van Burgemeester en Schepenen worden onderworpen voorafgaand aan de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning (toepassing van het artikel 191 van het brussels wetboek van ruimtelijke ordening).

Overwegende de wijziging van de BWRO goedgekeurd door het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 26 juli 2013; dat de afwijkingen van de GSV, Titel I, artikels 4, 5 en 6 aanvaard worden.

De gewijzigde documenten en plannen dienen binnen 6 maanden worden ingediend. Bij het ontbreken van deze elementen, beslist de autoriteit in deze toestand;

INSTANTIES :

GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Voorzitter	Dhr. KESTEMONT	
Stedenbouw	Dhr. BREYNE	
Stedenbouw	Mvr. VERSTRAETEN	

GEWESTELIJKE BESTUUR

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw	Mvr. BOGAERTS	
Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie Monumenten en landschappen	Dhr. DESWAEF	
Leefmilieu Brussel	Dhr. MOENECLAY	