

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 28 oktober 2021**

Zijn aanwezig :

**Gemeentebestuur Anderlecht**

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

**Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw**

Mvr. BOGAERTS

**Milieu Brussel**

/

**Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen**

Dhr. DESWAEF

**DOSSIER**

<b>PV04</b>	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door Mevrouw <b>CHRISTIAENS</b>
Voorwerp van de aanvraag	Renoveren en uitbreiden van een appartement op de gelijkvloerse verdieping (Gewijzigd project)
Adres	Ninoofse Steenweg 294
GBP	Sterk gemengde gebieden, in een lint voor handelskernen, langs een structurerende ruimte
BBP	/

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 28 oktober 2021**

**BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE**

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

Geen enkele bezwaar of opmerking zijn gericht tot de gemeente.

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

De architect en de aanvrager werden gehoord.

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 28 oktober 2021**

**BESLIST**

**GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Gezien dat het goed gelegen is een sterk gemengd gebied, in een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan besluit bij regeringsbesluit van 03/05/2001 en gewijzigd volgens regeringsbesluit van 02/05/2013;

Overwegende dat de aanvraag het renoveren en uitbreiden van een appartement op de gelijkvloerse verdieping beoogt; Overwegende dat de aanvrager een gewijzigd project heeft ingediend op 07/07/2021 na het ongunstig advies van de overlegcommissie van 8 oktober 2020;

Overwegende dat het appartement deel uitmaakt van een meergezinswoning met G+2+ZD profiel, gelegen in de Ninoofsesteenweg, nr.294 en gekadastraerd onder de 4de Afdeling, Sectie B, nr.22R gelegen op een terrein van 254m<sup>2</sup>;

Gezien de archieven voor het goed:

- Nr.06437 : bouwen van een hangar en verbouwen gevel (F6926-PU van 28/09/1895); dat de plannen ontbreken in onze archieven;
- Nr.40014 : verbouwing (F33790-PU van 24/05/1960); dat de vergunning zonder gevolg geklasseerd werd;
- Nr.40197 : verbouwing (F33982-PU van 11/10/1960);

Overwegende dat de bestaande toestand niet overeenstemt met de wettelijke toestand voor:

- berging achter de keuken van 4,85m<sup>2</sup>;

Overwegende dat deze aanvraag enkel de gelijkvloerse verdieping en de privéelder mede-eigendom van de aanvrager behandelt;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 17/09/2020 tot 01/10/2020 en dat geen enkele opmerking en/of klacht werd ingediend voor de eerste overlegcommissie van 8 oktober 2020;

Overwegende dat het gewijzigde project van de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 08/10/2021 tot 22/10/2021 en dat geen enkele opmerking en/of klacht werd ingediend

Overwegende dat het gewijzigde project de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking om de volgende reden:

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);

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

- Ter hoogte van de kelderverdieping: kelders;
- Ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping: Gemeenschappelijke inkom en appartement 1 slaapkamer;

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 28 oktober 2021**

Overwegende dat de legale diepte van de rechterbuur op nr.298 beperkt is tot  $\pm 13\text{m}$ , dat de binnenkoer zonder vergunning uitgebreid werd; dat het driehoekig volume achteraan reeds aanwezig was vóór 1962, dat er echter verbouwingen aan gebeurd zijn tussen 1987 en 1996 wat betreft het volume en 2004 en 2012 wat betreft de dakkoepels; dat al deze werken reeds aan een stedenbouwkundige vergunning onderhevig waren;

Overwegende dat de volgende materialen worden gebruikt ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping in de **bestaande toestand**:

- Ter hoogte van de voorgevel: Gekaleid metselwerk in lichtbeige, aluminium schrijnwerk, glasdallen, donkergrijs geschilderde cementering en blauwe hardsteen;
- Ter hoogte van de achtergevel: Delen in grijs pleisterwerk, delen in gekaleid metselwerk, aluminium schrijnwerk en delen met golfplaten en bardage bekleed;

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

- Ter hoogte van de kelderverdieping: Kelders;
- Ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping: Gemeenschappelijke inkom en appartement 2 slaapkamers door het toevoegen van een grote uitbreiding van  $51\text{m}^2$  (nieuw volume van  $173,02\text{m}^3$ ) naar achteren en achter de rechterbuur op nr.296 met een nieuwe leefruimte, keuken, badkamer, WC, slaapkamer en bureau;
- Ter hoogte van het dak van het nieuwe volume: groen vegetatiedak en verlaagde dakkoepels;

Overwegende dat de volgende materialen worden gebruikt ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping in de **nieuwe toestand van het gewijzigde project**:

- Ter hoogte van de voorgevel: Gekaleid metselwerk in lichtbeige, aluminium schrijnwerk, glasdallen, donkergrijs geschilderde cementering en blauwe hardsteen (ongewijzigd);
- Ter hoogte van de achtergevel : Houten balken, houten schrijnwerk en mat natuurlijk zink voor dakbedekking;

Overwegende dat de aanvraag het algemene voorschrift 0.6 van het Gewestelijk Bestemmingsplan toepast voor de uitbreiding achter de rechterbuur op nr.296 en naast de rechterbuur op nr.298, dat dit nieuwe volume de gebouwen van de twee burens volledig insluit zodat hier er geen lucht en licht kan komen ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping, zodat deze nieuwe constructie de kwaliteit en mogelijke toekomstige functies beperken van de rechterbuur;

Overwegende dat de aanvraag nog steeds afwijkt van artikel 4 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening; dat de uitbreiding achter de rechterbuur op huisnr. 296 wordt voorzien en aldus dieper gaat dan de diepste rechtstreekse buur, gezien de bestaande constructie zich enkel tussen de huisnrs.292 en 296 gelegen is; dat de rechterbuur op huisnr. 298 voorheen een open binnenkoer bezat tussen het hoofdgebouw aan de straatkant en het driehoekig volume achteraan, dat aldus geen rekening mag worden gehouden met dit volume; dat de afwijking van  $6\text{m}20$  dieper dan de rechterbuur op huisnr.296 niet wordt aanvaard gezien deze excessief is;

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 28 oktober 2021**

Overwegende dat de keuze voor een uitbreiding voor het toevoegen van 1 slaapkamer en bureau ongelukkig is en geen rekening houdt met de omliggende gebouwen; dat het gebouw waarin dit kleine één-slaapkamerappartement gelegen is (in de bestaande toestand) en het onbebouwde deel van hetzelfde perceel zich niet lenen voor deze uitbreiding; dat enkel een uitbreiding achter het bestaande appartement tot een maximale bouwdiepte van 16,74m vanaf de rooilijn mogelijk is omdat deze veel minder impact genereert en daarbij de woonkwaliteit verbeterd van het bestaande appartement;

Overwegende dat de binnengebieden zelf in sterk gemengde gebieden moeten gereserveerd worden voor tuinen in volle grond met een minimum van de 50% van achtertuinen; dat de aanvraag de ondoorlaatbaarheidsgraad verhoogd; dat de woonkwaliteit voor de burens met deze aanvraag verslechterd; dat een achtertuin in volle grond nog steeds beter is dan gebouwd volume met een vegetatiedak achter de rechterbuur op huisnr.296;

Overwegende, gezien al het voorgaande dat het project niet overeenstemt met de stedenbouwkundige karakteristieken van het omliggende leefkader en in tegenstelling is met de principes van de goede plaatselijke aanleg;

Overwegende dat de aanvraag zich strikt dient te houden aan het brandweeradvis T.2020.0170/1/APB/vh van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst Voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van 29/04/2020;

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 28 oktober 2021**

**ONGUNSTIG éénparig advies in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van BSE**

**INSTANTIES : GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT**

Stedenbouw	Dhr BREYNE	
Stedenbouw	Mvr DEVRIENDT	
Secretaris	Mvr VERSTRAETEN	

**GEWESTELIJKE BESTUUR**

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