



OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 29 april 2021

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

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

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. COPPIETERS

Milieu Brussel

/

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. LELIEVRE

DOSSIER

PV08	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door Mijnheer Bau
Voorwerp van de aanvraag	Afbreken van een garage, omhakken van 3 hoogstammige bomen en bouwen van een meergezinswoning met woongelegenheden
Adres	Dichtkunstlaanlaan 24
GBP	Typische woongebieden
BBP	/



OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 29 april 2021

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

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

Geen enkele persoon heeft gevraagd om gehoord te worden.

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 29 april 2021

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

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

Gezien dat het terrein niet opgenomen is de bodeminventaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Gezien dat het bestaande terrein als omliggende tuin geldt van de ééngezinswoning met G+1+ZD profiel (op een ander perceel gelegen), gelegen in de Dichtkunstlaan 24 en gekadastreerd onder Afdeling 2, Sectie A, perceelsnr. 26 F5 gelegen op een terrein van +/-337m²;

Overwegende dat de aanvraag het afbreken van een garage, het omhakken van 3 hoogstammige bomen en het bouwen van een meergezinswoning met woongelegenheden beoogt;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 11/04/2021 tot en met 25/04/2021 en dat er geen bezwaarschriften werden ingediend en dat er geen enkele persoon gevraagd heeft om gehoord te worden;

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 het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- 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);
- afwijking op art.8 van titel I van de GSV (hoogte - vrijstaande bouwwerken);
- afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel - balkons, terrassen en erkers);
- afwijking op art.12 van titel I van de GSV (inrichting van de koer - en tuingebieden);
- afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
- afwijking op de Gezoneerde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening: Titel I art. 8 (integratie van de gevel in haar omgeving);
- afwijking op de Gezoneerde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening: Titel I art. 9 (materiaal en gevelbekleding);
- afwijking op de Gezoneerde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening: Titel I art. 23 (platte daken);

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan een overlegcommissie om de volgende redenen:

- Toepassing van art 207 §1 al.4 (goed van vóór 1932 op de inventaris ingeschreven in afwachting van de publicatie van deze inventaris (art.333));

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 29 april 2021

Gezien de archieven voor het goed:

- Nr.21056/5627-PU : Bouwen van een villa (SV 06/08/1928);
- Nr.35810/27926-PU : Bouwen van een afscheidingsmuur in de achtertuin (SV 16/01/1953);

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

- De garage achter het perceel;
- De verharde toegangsweg met dubbel ijzeren poort aan de straatkant;

Gezien de stedenbouwkundige inlichtingen RU2018/6693 van 08/06/2018;

Overwegende dat het goed op de volgende manier is opgedeeld in de **wettelijke toestand**:

- Ééngeswoning met kelderverdieping op naastliggend perceel 26 P3;
- Tuinzone met 3 hoogstammige bomen;

Overwegende dat het goed op de volgende manier is opgedeeld in de **nieuwe toestand**:

- **ter hoogte van de kelderverdieping:** Toegangshelling in waterdoorlatende klinkers naar dubbele parkeerplaats achteraan, 3 privébergingen met 2 fietsparkeerplaatsen per berging, huisvuilokaal, tellerlokaal & septische put en regenwaterput van 10.000l in voortuinstrook;
- **ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping:** Inkom en één appartement 2 slaapkamers met terras in voortuinstrook;
- **ter hoogte van de eerste verdieping:** één appartement 2 slaapkamers met terras vooraan;
- **ter hoogte van de tweede verdieping:** één appartement 2 slaapkamers met terras vooraan;
- **ter hoogte van de straatgevels:** Aluminium schrijnwerk (donkergrijs), houten verticale belatting (in thermo-wood), erker op verdiepen in donkergrijs aluminiumplaten en borstweringen in gelaagd glas;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in het omhakken van 3 hoogstammige bomen zijnde:

- 1 Notelaar
- 1 Lindeboom
- 1 Sierpruim

Overwegende dat het terrein +/- 2m lager is gelegen achteraan het perceel ten opzichte van de hoogte van de dichtkunstlaan; dat voor de toegangshelling in de aanvraag slechts in beperkte mate grond dient te worden afgegraven of aangevuld;

Overwegende dat de aanvraag het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP toepast voor handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten; dat de toegang en de manoeuvreerruimte naar de autogarage in waterdoorlatende klinkers het binnenterrein bestemd als achtertuin met begroeiing in volle grond aantasten; dat het perceel met zijn ééngeswoning op een met bomen begroeid hoekperceel een éénheid vormt die door de nieuwbouw wordt verstoord; dat deze inrichting tevens voor lawaai-hinder in het binnenterrein zal zorgen;

Overwegende dat de aanvraag het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP toepast voor wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken; dat de materiaalkeuze van de gevelbekleding, de volumekeuze met een grote erker over twee verdiepen en het platte dak van de aanvraag zich niet integreert met omliggende bestaande constructies; dat het perceel met zijn

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 29 april 2021

ééngesinswoning op een met bomen begroeid hoekperceel een éénheid vormt die door de nieuwbouw wordt verstoord;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op artikels 4 en 6 van titel I van de GSV voor diepte van de bouwwerken respectievelijk de hoogte van de bouwwerken; dat de nieuwbouw het wettelijke bouwprofiel van de bestaande ééngesinswoning en de achterbuur gelegen in de Van Souststraat 465 over te volledige diepte en hoogte voorbijsteekt; Dat deze afwijking niet aanvaard wordt, gezien de nieuwbouw veel te hoog en diep komt ten opzichte de voornamelijk kleine ééngesinswoningen met G+Zadeldak-profiel aan deze straatkant van de van Souststraat; dat de achterbuur slecht op twee plaatsen een legaal volume heeft voor de gelijkvloerse verdieping;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op artikel 5 van titel I van de GSV voor de hoogte van de voorgevel; dat de voorgevels van de nieuwbouw de gevels van beide naastgelegen voorgevels in de Van Souststraat 465 en in de bestaande ééngesinswoning gelegen in de Dichtkunstlaan 24 voorbijsteken; Dat deze afwijking niet aanvaard wordt, gezien de woningen in de directe omgeving voornamelijk een G+1-profiel bezitten; dat beide burens een zadeldak bezitten terwijl de aanvraag een plat dak vraagt;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op artikel 8 van titel I van de GSV voor de hoogte van vrijstaande bouwwerken; dat de nieuwbouw de gemiddelde hoogte van de omliggende bouwwerken voorbijsteekt; Dat deze afwijking nieuwe aanvaard wordt, gezien de woningen in de directe omgeving voornamelijk een G+1-profiel bezitten;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op artikel 10 van titel I van de GSV voor de uitsprongen aan de gevel - balkons, terrassen en erkers; dat de aanvraag een erker met terrassen vraagt over de verdiepen, dat deze erker breder is dan 2/3 van de gevelbreedte ter hoogte van de Van Souststraat waar slechts 9m50 is toegelaten (waar er echter 10m75 wordt voorzien) en ter hoogte van de Dichtkunstlaan waar slechts 5m17 is toegelaten (waar er echter 5m60 wordt voorzien); Dat deze afwijking niet aanvaard wordt, gezien de meeste constructies in de omgeving geen erkers bezitten en dat deze erker een grote visuele impact genereert in het straatbeeld door het hedendaags gekozen donkergrijze aluminium plaatmateriaal en de houten verticale belatting, dat een baksteemateriaal veel courranter in de omgeving voorkomt;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op artikel 12 van titel I van de GSV voor de inrichting van de koer - en tuingebieden; dat de toegang en de manoeuvreerruimte naar de autogarage achteraan de nieuwe in waterdoorlatende klinkers het binnenterrein bestemd als achtertuin met begroeiing in volle grond aantasten; Dat deze afwijking niet aanvaard wordt, vermits de aanvraag gebruik maakt van de bestaande niet legale toegangsweg en garage; dat de garages op een andere plaats kunnen worden voorzien in de nieuwbouw en waarbij hun toegang zo kort mogelijk wordt gehouden door hun toegangsdeur aan de straatkant te plaatsen in plaats van deze aan de kant van de binnentuin te plaatsen waarbij ze het binnenterrein bestemd als achtertuin met begroeiing in volle grond aantasten;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op artikel 13 van titel I van de GSV voor het behoud van een doorlaatbare oppervlakte; dat het platte dak van de aanvraag niet van een vegetatiedak wordt voorzien ondanks haar oppervlakte van +/- 102m²; Dat deze afwijking niet aanvaard wordt vermits er

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 29 april 2021

voor nieuwbouw afgewerkt met plat dak boven 100m² een extensief vegetatiedak moet worden voorzien;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op artikels 8 en 9 van titel I van de Gemeentelijke Stedenbouw-kundige Verordening (GemSV2016 van 17-10-2019) voor de integratie van de gevel in haar omgeving respectievelijk materiaal en gevelbekleding; dat de aanvraag plaatmateriaal in donkergrijs aluminium en houten verticale belatting (in thermo-wood) als gevelbekleding kiest, dat de omliggende constructies voornamelijk bestaan uit bakstenen gevels; Dat deze afwijking niet aanvaard wordt, dat het nodig is om een sobere bakstenen gevel te voorzien;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op artikel 23 van titel I van de Gemeentelijke Stedenbouw-kundige Verordening (GemSV2016 van 17-10-2019) voor de platte daken; dat het platte dak van de aanvraag niet van een vegetatiedak wordt voorzien ondanks haar oppervlakte van +/- 102m²; Dat deze afwijking niet aanvaard wordt vermits er voor nieuwbouw afgewerkt met plat dak boven 50m² een extensief vegetatiedak moet worden voorzien;

Overwegende dat de woning op het naastgelegen perceel het artikel 207 §1. al4 van het BWRO toepast voor monument of geheel van vóór 1932 als overgangsmaatregel ingeschreven op de inventaris in afwachting van de publicatie van deze inventaris (art. 333)); dat de ééngezinswoning dateert van 1928; dat deze specifieke dubbelwoning een erfgoedwaarde bezit met haar specifieke zadeldak; dat het perceel met zijn ééngezinswoning op een met bomen begroeid hoekperceel een éénheid vormt die door de nieuwbouw in de aanvraag wordt verstoord; dat deze nieuwbouw zich niet integreert met deze woning door de grote gabarieten en de opvallende hedendaagse stijl zijnde de materiaalkeuze met hout en aluminium, de gekozen gevelopeningen, de erker, de terrassen op de verdiepen en het platte dak; dat dit perceel zich aldus niet leent om verder te bebouwen;

Overwegende dat de nieuwbouw op 3m18 van de bestaande ééngezinswoning gelegen is; dat het burgerlijk wetboek wat betreft zichten (afstand 1m90) niet gerespecteerd wordt indien er geen erfdiensbarendheden voor zichten worden vastgelegd in het geval het perceel 26 F5 of alle appartementen verkocht wordt / worden aan (een) andere eigenaar(s) dan het eigendom van de bestaande ééngezinswoning op perceel 26 P3;

Overwegende dat de beperkte afstand van 3m18 met een volume van 3 niveaus een grote impact genereert op de bestaande ééngezinswoning 26 P3; dat de bestaande woning daarbij als het ware wordt overschaduwed en woonkwaliteit inboet door het opgeven van een groot deel van haar kostbare tuin met 3 karakteristieke hoogstammige bomen;

Overwegende dat septische putten niet worden gebruikt in het Brusselse Hoofdstedelijk gewest, dat het zwarte water van WC rechtstreeks in de riolering dient te worden geloosd; dat het nodig is de septische put van het kelderplan te verwijderen;

Overwegende, gezien al deze afwijkingen en bezwaren, 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;



OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 29 april 2021

Overwegende dat de aanvraag het brandweeraadvies C.**2021.0189**/1/APB/dd van 12/03/2021 van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor de Brandweer en Dringende Medische Hulp strikt dient na te leven;

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

ONGUNSTIG ADVIES éénparig 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. COPPIETERS	
Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen	Dhr LELIEVRE	