

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 08 juli 2021**

Zijn aanwezig :

**Gemeentebestuur Anderlecht**

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

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

Mvr. HANSON

**Milieu Brussel**

/

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

/

**DOSSIER**

<b>PV02</b>	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door <b>Mijheer FUSCOLANI</b>
Voorwerp van de aanvraag	Bouwen van appartementen
Adres	Appelboomstraat 10-12
GBP	woongebied met residentieel karakter + gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
BBP	/

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 08 juli 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 08 juli 2021**

**BESLIST**

**GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Gezien het goed gelegen is in een woongebied met residentieel karakter en een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing 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 een bebouwbaar terrein naast een bestaand appartementsgebouw betreft, gelegen in de Appelboomstraat 10-12 en gekadastraerd onder Afdeling 8, Sectie H, perceelsnrs.89 N2, B2, C2 en S2 gelegen op een terrein van +/-490,5m<sup>2</sup>;

Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een appartementsgebouw met een garage op het gelijkvloers beoogt;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 16/07/2021 tot en met 30/06/2021 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 de 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 1.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging mandelig bouwwerk §1 rooilijn §2 mandelige grens);
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak – hoogte & dak van een mandelig bouwwerk);
- afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel – balkons, terrassen en erkers);

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

- toepassing van het bijzondere voorschrift 21 van het GBP (Wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten behalve BBP, Regl, Patrimonium);

Gezien de archieven voor het goed:

- Arch. nr.33695 BIS: bouwen van een publieke wasplaats (F26942 geklasseerd zonder gevolg op 04/08/1949); Dat dit voor huisnr. 10 is;
- Arch. nr. 25335: bouwen van een huis (F19278-PU van 28/02/1933); Dat dit voor huisnr. 12 is;

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 08 juli 2021**

- Arch. nr. 50031D: bouwen van een meergezinswoning en oprichten van een extra bouwlaag op een bestaande meergezinswoning (47622-RPU WEIGERING van 05/03/2013);
- Arch. nr. 50061A: bouwen van een meergezinswoning (48456-WSV WEIGERING van 10/02/2015);

Overwegende dat de bestaande toestand niet overeenstemt met de wettelijke toestand voor huisnr.12 (bestaand appartementsgebouw):

- De ramen werden gewijzigd van hout (bruin) naar witte PVC met andere opdelingen en ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping werd de voordeur van de winkel dichtgemaakt en werd de garagedeur vervangen door een vitrine voor een winkel met atelier.
- Er is geen bewijs ingediend voor 5 wooneenheden in plaats van 4 woningen, de woning op gelijkvloers is dus niet legaal;

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

- **ter hoogte van de kelderverdieping:** Kelders, regenwaterput, wasplaats en stookplaats;
- **ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping:** Garage, inkom en winkel met keuken, badkamer en slaapkamer;
- **ter hoogte van de eerste verdieping:** 2 appartementen 1SK;
- **ter hoogte van de tweede verdieping:** 2 appartementen 1SK;
- **ter hoogte van de voorgevel:** Witte PVC, geelbruine baksteen, simili witte steen;
- **ter hoogte van de achtertuin:** Terras en grasperk met bomen;

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

- **ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping:** 3 parkeerplaatsen + 6 fietsparkeerplaatsen + vuilnisberging + inkom + tellerlokaal;
- **ter hoogte van de eerste verdieping:** Appartement 2 SK met berging;
- **ter hoogte van de tweede verdieping:** Appartement 2 SK met berging; **ter hoogte van de derde verdieping:**
- **ter hoogte van de dakverdieping:** Appartement 2 SK met berging;
- **ter hoogte van het dak:** vegetatiedak;
- **ter hoogte van de voorgevel:** Blauwe hardsteen voor dorpels, deksteen en gevel ter hoogte van gelijkvloers, schrijnwerk in alu in grijze kleur, gevelsteen in grijze kleur
- **ter hoogte van de achtertuin:** grasperk met bomen (samen met achtertuin van bestaand appartementsgebouw op nr.12);

Overwegende dat de plannen (gevels, plannen, doorsneden) van de bestaande toestand van het bestaande appartementsgebouw op nr.12 niet zijn uitgetekend dat het nodig deze in zijn geheel in te dienen gezien de bestaande toestand niet overeenstemt met de wettelijke toestand voor het totaal aantal woningen en de wijzigingen aan de voorgevel;

Overwegende dat het aanvraagformulier 6 woningen vermeld in kader VI in de bestaande toestand van het bestaande appartementsgebouw, dat dit niet overeenstemt met de wettelijke toestand die slecht 4 woningen toont; dat dit appartementsgebouw ook een kelder bezit, dat kader VII geen vloeroppervlakten zijn ingevuld voor verdieping -1; dat het nodig is

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 08 juli 2021**

het aanvraagformulier aanvullen en indien nodig verbeteren; dat de oppervlakte van het vegetatiedak ontbreekt in het kader VI van het aanvraagformulier;

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 nieuwbouw meer dan  $\frac{3}{4}$  van dit perceel nr.89 N2 bebouwt, dat dit verklaard wordt door de driehoekvormige configuratie; dat de nieuwbouw echter een visuele impact genereert op het aanpalende hoekgebouw in de Itterbeekse Laan nr. 300-304;

Overwegende dat de aanvraag het bijzonder voorschrift 1.5.2° van het GBP toepast voor wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken; dat de nieuwbouw een appartementsgebouw met 3 kleine appartementen voorstelt in een woongebied met residentieel karakter; dat deze gebieden voornamelijk 3 gevelwoningen en ééngezinswoningen bevat;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op artikel 3 van titel I van de GSV voor vestiging mandelig bouwwerk §1 rooilijn, dat de voorgevel ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping een knik voorziet dat het nodig is het rooilijnplan te respecten;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op artikel 4 van titel I van de GSV voor de diepte van de bouwwerken; dat meer dan  $\frac{3}{4}$  van het perceel bebouwt wordt en dat het volume van de derde verdieping van de nieuwbouw dieper is dan de twee burens; dat gezien de grote impact op de linkerbuur zijnde het hoekgebouw in de Itterbeekse Laan, deze afwijking niet aanvaard wordt; Dat het nodig is om de diepte van de nieuwbouw te beperken tot de achterbouw van de linkerbuur en het totale aantal woningen tot maximaal 2 woonheden te beperken of eerder een ééngezinswoning te voorzien;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op artikel 6 van titel I van de GSV voor de hoogte van het dak & het dak van een mandelig bouwwerk; dat het volume van de derde verdieping van de nieuwbouw achteraan hoger is dan de twee burens; dat gezien de grote impact op de linkerbuur zijnde het hoekgebouw in de Itterbeekse Laan, deze afwijking niet aanvaard wordt; Dat het nodig is om de diepte van de nieuwbouw te beperken tot de achterbouw van de linkerbuur en het totale aantal woningen tot maximaal 2 woonheden te beperken of eerder een ééngezinswoning te voorzien;

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 niet meer afwijkt aan dit artikel in de plannen index II, maar dat de gekozen erker zich niet integreert met de burens, waar dit type erker niet voorkomt;

Overwegende dat de aanvraag het bijzondere voorschrift 21 van het GBP toepast voor de wijziging van het uitzicht van het bestaande gebouw en de nieuwbouw zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing; dat in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing het nodig is de esthetische kwaliteiten van deze gebieden te bewaren en hun stadsverfraaiing na te streven met hierbij inbegrepen de kwaliteit van de gebruikte materialen en de architectuur van de bouwwerken in het project dit alles in overeenstemming met artikel 21 van de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan; Dat de PVC-ramen en de gevel ter hoogte van gelijkvloerse verdieping van het bestaande

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 08 juli 2021**

appartementengebouw op nr.12 werden gewijzigd dat de materiaalkeuze niet esthetisch is, dat het nodig is om aluminium of houten schrijnwerk te voorzien en zich hiervoor te baseren op de wettelijke toestand van het goed (F19278-PU van 28/02/1933); Dat de nieuwbouw een grote erker en grote bandramen in verticale en horizontale stand voorziet, dat deze typologieën niet voorkomen in de directe omgeving, dat het daarom nodig is om geen erker te voorzien en klassieke raamopeningen te voorzien door zich te baseren op raamopeningen van de burens;

Overwegende dat het burgerlijk wetboek wat betreft zichten vanaf de achtergevel niet wordt gerespecteerd, dat er vanaf de achtergevel geen 1m90 afstand is met de linkerbuur zijnde het hoekgebouw in de Itterbeekse laan, dat het nodig is de diepte van de nieuwbouw te beperken tot de diepte van de linkerbuur zodat het aantal woningen tot maximaal 2 woonheden wordt beperkt of eerder een ééngezinswoning te voorzien;

Overwegende gezien de configuratie van de nieuwbouw op een driehoekig perceel, dat de appartementen in de nieuwe toestand geen buitenruimte bezitten; dat gezien haar voorziene impact, dat het nodig is het volume van de nieuwbouw te verminderen tot de diepte van de linkerbuur en maximaal 2 woonheden of eerder een ééngezinswoning voorzien, Dat er op die manier een kwalitatieve buitenruimte in de vorm van een inpandig terras kan worden voorzien per appartement in de achtergevel;

Overwegende dat door de reductie van het aantal woningen het totaal aantal parkeerplaatsen kan worden beperkt tot maximaal 2 parkeerplaatsen vooraan de gelijkvloerse verdieping en dat de ruimten achteraan als gemeenschappelijke fietsen en kindervanenberging kan worden ingericht met toegang tot de gemeenschappelijke achtertuin;

Overwegende, mits alle 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;

Overwegende dat de aanvraag zich strikt dit te houden aan het brandweeradvies C.2011.1108/3/APB/vh van 06/05/2021 van het Brussels Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp;

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;

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 08 juli 2021**

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

- Het brandweeradvis C.2011.1108/3/APB/vh van 06/05/2021 respecteren;
- De bestaande toestand voor huisnr.12 volledig uittekenen in plan gezien dat de wettelijke toestand niet overeenstemt met de bestaande toestand voor het totaal aantal woningen, de wijzigingen aan de voorgevel;
- De witte PVC van de voorgevel voor huisnr. 12 vervangen door aluminium of houten schrijnwerk en zich hiervoor baseren op de archieven voor het goed (F19278-PU van 28/02/1933);
- De diepte van de nieuwbouw beperken tot de diepte van de linkerbuur;
- Het aantal appartementen beperken tot 2 appartementen of een ééngezinswoning;
- Het totaal aantal parkeerplaatsen beperken tot maximaal 2 parkeerplaatsen vooraan de gelijkvloerse verdieping en dat de ruimten achteraan als gemeenschappelijke fietsen en kindervanenberging inrichten met toegang tot de gemeenschappelijke achtertuin;
- Een inpandig terras voorzien per appartement in de achtergevel;
- De erker verwijderen en de bandramen vervangen door klassieke raamopeningen voorzien in de voorgevel;
- De rooilijn respecteren ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping voor de nieuwbouw;
- Het aanvraagformulier aanpassen voor het aantal woningen vermeld in kader VI in de bestaande toestand van het bestaande appartementsgebouw (4 woningen in de wettelijke toestand), de oppervlakte van het vegetatiedak vermelden in kader VI van het aanvraagformulier en de oppervlakte van de kelder vermelden in kader VII;
- Het aanvraagformulier bijlage 1 en het statistisch formulier model I aanvullen en verbeteren in functie van de gevraagde wijzigingen;

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).

**INSTANTIES :**

**GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT**

Stedenbouw	Dhr KESTEMONT	
Stedenbouw	Dhr BREYNE	
Stedenbouw	Mvr DEWACHTER	
Secretaris	Mvr VERSTRAETEN	

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 08 juli 2021**

**GEWESTELIJKE BESTUUR**

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw	Mvr. HANSON	
--	-------------	--