



OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 25 maart 2021

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Voorzitter : Dhr. BREYNE
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 TOKO
Voorwerp van de aanvraag	Regulariseren van een meergezinswoning (PV 2018/2381)
Adres	Jorezstraat 47
GBP	Typisch woongebied + gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing.
BBP	/



OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 25 maart 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 25 maart 2021

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien het goed gelegen is in een typisch woongebied 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 de bestaande meergezinswoning een G+3+PD-profiel bezit voor het hoofdvolume en G+1+ZD-profiel voor de achterbouw, gelegen in de Jorezstraat 47 en gekadastraerd onder Afdeling 5, Sectie B, perceelsnr. 249 W17 gelegen op een terrein van +/-154m²;

Overwegende dat de aanvraag het regulariseren van een meergezinswoning (PV 2018/2381) beoogt;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 03/03/2021 tot en met 17/03/2021 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 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.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk);
- 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);

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

- toepassing van het bijzonder voorschrift 21.van het GBP (wijziging zichtbaar voor publiek toegankelijke ruimten in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing);
- 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));

Overwegende de archieven voor het goed:

- nr. 07759 : bouwen 3 huizen (F8249-PU van 13/06/1899);

Overwegende dat de bestaande toestand niet overeenstemt met wettelijke toestand :

- Gezien de PV van inbreuk I-2018/2381-PU/LI-JDT van 04/07/2018 voor 7 woningen in het hoofdgebouw en 3 woningen in de achterbouw, 3 bijkomende woningen werden na 1/12/1933 toegevoegd, de koer werd overdekt met een volume voor het toevoegen van 4

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 25 maart 2021

bijkomende woningen achteraan die als wettelijke bestemming een atelier is; dat de achterbouw als wettelijke bestemming atelier wordt vastgelegd op basis van de laatste milieuvergunning klasse 2 voor een textielnijverheid vanaf 24/09/1996;

- Gezien de ingebrekestelling van 08/05/2018 voor de raamopening in gemene dragende muur die direct zicht geeft op achterbuur;
- Voor de wijziging van de ramen in de voorgevel van hout naar witte PVC op de verdiepen;
- De enige archieven van 1899 tonen het hoofdgebouw met berijdbare doorgang naar onbebouwde koer (op 2 WC na) en achteraan opslagplaats, deze archieven tonen enkel het plan van de gelijkvloerse verdieping;

Overwegende dat de kadastrale gegevens ons informeren dat het een gebouw zonder bewoonbare kelderverdieping en badkamers betreft met slechts 3 woningen, gebouwd tussen 1900 en 1918; deze informatie dateert van de bouw van het goed;

Overwegende dat de archieven ons aldus onvoldoende informatie verschaffen om zich te kunnen uitspreken over de wettelijke toestand, dat we echter op basis van de historiek van de gastellers (SIBELGA) en de historiek van de bewoners maximaal 3 bewoners zijn ingeschreven voor 01/12/1993;

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

- **ter hoogte van de kelderverdieping:** 2 kelders + tellers + huisvuilokaal + schoonmaaklokaal;
- **ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping:** Inkom, 1 studio's vooraan en 1 studio achteraan;
- **ter hoogte van de eerste verdieping:** 3 studio's;
- **ter hoogte van de tweede verdieping:** 2 studio's;
- **ter hoogte van de derde verdieping:** 2 studio's;
- **ter hoogte van de voorgevel:** Baksteen, schrijnwerk in bruin hout op gelijkvloers en witte PVC op de verdiepen en dorpels in blauwe hardsteen;

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

- **ter hoogte van de kelderverdieping:** 4 kelders + tellers + huisvuilokaal + schoonmaaklokaal onder hoofdgebouw & privé-kelder onder achterbouw (triplex);
- **ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping:** Inkom met fietsberging, 1 studio's vooraan en triplex (ook in eerste en tweede verdieping) in achterbouw; Opening van de koer met beplanting van een haag in het midden;
- **ter hoogte van de eerste verdieping:** Appartement 2 slaapkamers vooraan en triplex (ook in gelijkvloers en tweede verdieping) in achterbouw;
- **ter hoogte van de tweede verdieping:** : Appartement 2 slaapkamers vooraan en triplex (ook in gelijkvloers en eerste verdieping) in achterbouw;
- **ter hoogte van de derde verdieping:** Appartement 1 slaapkamer vooraan;
- **ter hoogte van de voorgevel:** Baksteen, schrijnwerk in bruin hout op gelijkvloers en witte PVC op de verdiepen en dorpels in blauwe hardsteen; (ongewijzigd)

Overwegende dat de aanvrager in de overlegcommissie heeft verklaard dat de werken reeds werden uitgevoerd en dat de raamopening in de gemene muur met de achterbuur werd dichtgemaakt;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 25 maart 2021

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 achterbouw als wettelijke bestemming atelier is, dat het nodig is de huidige toestand te verbeteren, dat de triplexwoning in de achterbouw geen doorzonwoning is en zichten creëert naar de woningen vooraan; Dat het nodig is om de impact te beperken door de woningen van vooraan door te trekken tot achteraan;

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 opeenvolgende verbouwingen aan het goed het uitzicht van de goed en haar gebruik hebben gewijzigd;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op artikels 4 en 6 van titel I van de GSV voor de diepte van de bouwwerke, respectievelijk het dak van een mandelig bouwwerk; dat het dak van de achterbouw met enkele cm werd verhoogd, dat deze achterbouw reeds hoger en dieper is dan beide burens, dat deze afwijking aanvaard wordt vermits de afwijking minimaal en geen bijkomende impact genereert;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op artikels 12 en 13 van titel I van de GSV voor de inrichting van de koer - en tuingebieden, respectievelijk het behoud van een doorlaatbare oppervlakte in deze koer; dat de voorziene toestand het behoud van het ondoorlaatbare oppervlak behoud op de plaatsing van een haag in het midden voorziet dat het nodig is om de huidige toestand te verbeteren door deze ruimte waterdoorlaatbaar te maken in volle grond en deze met vegetatie te beplanten (grasperk, lage begroeiing van inheemse soorten,...);

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op titel II van de GSV:

- artikel 10 voor de natuurlijke lichttoetreding in de living van de triplex in de achterbouw ter hoogte van de 1^{ste} verdieping dat de nieuwe toestand 4,6m² glasoppervlak voorziet maar dat er echter 6,8m² glasoppervlak nodig, dat deze afwijking aanvaard wordt mits te gevraagde verbouwingen achteraan hieronder vermeld;
- artikel 19 voor de inrichting van het goed ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping, dat de studio geen WC en badkamer bezit wat niet aanvaardbaar, dat gezien de smalle lange ruimtevorm van deze studio, deze ruimte niet als studio kan worden gebruikt en deze dient te worden omgevormd tot bureau;

Overwegende dat de aanvraag het bijzonder voorschrift 21.van het GBP toepast voor wijziging zichtbaar voor publiek toegankelijke ruimten in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing; dat de ramen op de verdiepen van de voorgevel werden gewijzigd in witte PVC, dat dit schrijnwerk materiaal zich niet integreert dat het nodig om terug te keren naar het oorspronkelijke uitzicht van de voorgevel door deze door houten ramen deze te vervangen zich baserend op het originele raam op de gelijkvloerse verdieping en de boogvormen van de raamopeningen te respecteren;

Overwegende dat de aanvraag het art 207 §1 al.4 toepast voor een goed van vóór 1932 op de inventaris ingeschreven in afwachting van de publicatie van deze inventaris (art.333); dat het nodig is om de oorspronkelijk elementen in de voorgevel te herstellen zoals reeds gevraagd in bovenvermelde zin;

Overwegende dat de aanvraag dient beperkt te worden tot 3 woningen door:

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 25 maart 2021

- Appartement 2 in het hoofdgebouw verbinden met de gelijkvloerse verdieping en de eerste verdieping van de triplex (appartement 5);
- Appartement 3 in het hoofdgebouw verbinden met de bovenste verdieping van de triplex (appartement 5);
- De kelderverdieping in het hoofdgebouw aan de straatkant reserveren voor de privékeiders, het huisvuillokaal, het onderhoudslokaal en de tellers van de 3 woningen;

Overwegende dat de volumes die achteraan het hoofdvolume geen enkel functie meer bezitten en dienen te worden afgebroken om meer lucht en licht te geven aan de opengemaakte koer, dat het om volgende volumes gaat:

- **ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping:** privéberging studio1;
- **ter hoogte van de eerste verdieping:** privéberging appartement 2;
- **ter hoogte van de tweede verdieping:** privéberging appartement 3;

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 het brandweeraadvies T.**2018.1173**/1/APB/dd van 17/01/2019 strikt dient op te volgen;

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;

Overwegende dat het project het artikel 192 van het BWRO voor de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning onderhevig aan fasering dient toe te passen; dat de huidige toestand al jaren in overtreding is en het dus vereist om de gevraagde werken aan het goed in het licht van de uitvoering van deze vergunning aan te vatten binnen de zes maanden en af te ronden binnen twee jaar te tellen vanaf de kennisgeving van de stedenbouwkundige vergunning.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 25 maart 2021

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

- De fasering respecteren;
- Houten schrijnwerk in bruine kleur voorzien voor de ramen op de verdiepen in de voorgevel die de boogvorm van de raamopeningen respecteren;
- Studio 1 op de gelijkvloerse verdieping omvormen tot bureau;
- Het project beperken tot 3 woningen;
 - Appartement 2 in het hoofdgebouw verbinden met de gelijkvloerse verdieping en de eerste verdieping van de triplex (appartement 5);
 - Appartement 3 in het hoofdgebouw verbinden met de bovenste verdieping van de triplex (appartement 5);
 - De kelderverdieping in het hoofdgebouw aan de straatkant reserveren voor de privékeizers, het huisvuilokaal, het onderhoudslokaal en de tellers van de 3 woningen;
- De volumes achteraan het hoofdvolume afbreken zijnde:
 - ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping: privéberging studio1;
 - ter hoogte van de eerste verdieping: privéberging appartement 2;
 - ter hoogte van de tweede verdieping: privéberging appartement 3;
- De binnenkoer waterdoorlaatbaar maken en met vegetatie te beplanten (grasperk, lage begroeiing van inheemse soorten,...);
- Een nieuw brandweeraadvies op te vragen voor het gewijzigde project;
- Het aanvraagformulier, het statistisch formulier en het EPB-voorstel aanpassen volgens de gevraagde wijzigingen;

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, artikel 4, 6 en GSV, Titel II, artikel 10 aanvaard worden.

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 BREYNE	
Secretaris	Mvr VERSTRAETEN	

GEWESTELIJKE BESTUUR

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw	Mvr. COPPIETERS	
Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen	Dhr LELIEVRE	