

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 30 september 2021**

Zijn aanwezig :

**Gemeentebestuur Anderlecht**

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

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

Mvr. COPPIETERS

**Milieu Brussel**

Dhr. DUBOIS

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

Dhr. LELIEVRE

**DOSSIER**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>PV05</b>              | Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door <b>SODIB bvba</b> vertegenwoordigd door <b>Mijnheer CLOOSEN</b>              |
| Voorwerp van de aanvraag | Verbouwen van een meergezinswoningen naar appartementsgebouw  |
| Adres                    | Poincarélaan 40   |
| GBP                      | Gemengd gebied + gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing + langsheen een structurerende ruimte |
| BBP                      | /   |

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 30 september 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 werd gehoord.

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 30 september 2021**

**BESLIST**

**GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Gezien het goed gelegen is in een gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langsheen een structurerende ruimte 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 meergezinswoning met ½+G+3+ZD-profiel betreft, gelegen in de Poincarrélaan 40 en gekadastraerd onder Afdeling 5, Sectie B, perceelsnr. 191 W5 gelegen op een terrein van +/-168m<sup>2</sup>;

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een meergezinswoning naar een appartementsgebouw beoogt;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 08/09/2021 tot en met 22/09/2021 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:

- 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);

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);
- toepassing van artikel 207 §1 al.4 van het BWRO (goed van vóór 1932 op de inventaris ingeschreven in afwachting van de publicatie van deze inventaris (art.333));
- toepassing van artikel 237 van het BWRO (vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen));
- afwijking op art.6 van titel VIII (aantal parkeerplaatsen dat moet voorzien worden voor woningen);

Overwegende dat de archieven van de gemeentelijke administratie onvoldoende elementen bevat om het dossier te kunnen informeren wat betreft het aantal wooneenheden aanwezig in het betrokken goed vermeld onder rubriek; dat de kadastrale gegevens 4 woningen vermelden;

Overwegende dat de aanvrager de historiek van tellers evenals de historiek van de bewoners heeft ingediend, dat deze elementen ons leren dat er 4 woningen aanwezig waren voor 1 december 1993;

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 30 september 2021**

Gezien de WEIGERING VAN VERGUNNING Arch. nr. 50135Y: verbouwen van woning tot appartementen (49228-WSV van 30/01/2018 + beroep afgewezen); dat in deze aanvraag een weigering kreeg door het ontbreken van de historiek van de tellers van SIBELGA;

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

- **opdeling van het goed:** Inkom en half ondergrondse kelders met centraal gelegen trap die toegang verleent tot de kamers op de verdiepen;
- **ter hoogte van de voorgevel:** Beige pleisterwerk, houten schrijnwerk, dorpels en onderbouw in blauwe hardsteen;

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

- **ter hoogte van de halfondergrondse kelderverdieping:** inkom en doorgang naar gemeenschappelijke trap in nieuw volume achteraan, fietsberging voor 4 fietsen, 4 privébergingen en een tellerlokaal met verhoging vloerniveau eerste verdieping van 1m56 tot 2m35 om en plafondhoogte te krijgen van 2m20 voor de gemeenschappelijke doorgang;
- **ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping, eerste en tweede verdieping:** Appartement 1 SK met nieuw terras achteraan;
- **ter hoogte van de derde verdieping en de dakverdieping:** Duplex 3 SK met nieuw terras achteraan op de derde verdieping;
- **ter hoogte van de voorgevel:** Grijs pleisterwerk, houten schrijnwerk, dorpels en onderbouw in blauwe hardsteen;
- **ter hoogte van de achtergevel:** Grijs pleisterwerk op isolatielaag, aluminium schrijnwerk, grijze gevelsteen voor nieuw trapvolume en borstwering in glas(?);
- **ter hoogte van de achtertuin:** Terras + afbraak van hellend vlak in achtertuin en inrichting van tuin in volle grond;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 207 §1 al.4 van het BWRO toepast voor goed van vóór 1932 op de inventaris ingeschreven in afwachting van de publicatie van deze inventaris (art.333); dat het goed gebouwd werd tussen 1875 en 1899 volgens de kadastrale gegevens; Dat de bestaande centraal gelegen trap het niet mogelijk maakt om kwalitatieve woningen te voorzien (naar de huidige woonbaarheidsnormen) per verdieping zonder gebruik te maken van de gemene traphal om van de ene naar de andere ruimte van de woning te gaan; dat de toegang tot de nieuwe trap in het nieuwe volume achteraan het nodig is het vloerniveau te verhogen om een vrij plafondhoogte van 2m20 te verzekeren; dat het bestaande gebouw op zich weinig erfgoedwaarde bezit op de voorgevel en het schrijnwerk na;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 237 van het BWRO toepast voor de vrijwaringszone van een beschermd goed zijnde de Voormalige oktrooipaviljoenen, Anderlechtsepoort nrs 1-2, 1000 Brussel, beschermd als geheel door het R.B. van 22/04/1999 voor de handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen; dat het KCML geen advies heeft uitgebracht; dat de wijzigingen aan de voorgevel beperkt blijven tot de voorgevel in grijze crepi en nieuwe veluxen in het dak; dat de impact aldus beperkt blijft indien men een lichtgrijze kleur kiest;

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

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 30 september 2021**

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 ditalles in overeenstemming met artikel 21 van de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan; dat de wijzigingen aan de voorgevel beperkt blijven tot de voorgevel in grijze crepi en nieuwe veluxen in het dak; dat de impact aldus beperkt blijft indien men een lichtgrijze kiest; dat het nodig is de ralkleur in te dienen;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op artikel 4 van titel I van de GSV voor de diepte van de bouwwerken ter hoogte van het nieuwe dakvolume achteraan op de 3<sup>de</sup> verdieping dieper dan beide burens; dat deze afwijking niet aanvaard wordt vermits het trapvolume en het terras op de derde verdieping dieper gaat dan beide burens; dat het nodig is een interne trap te voorzien vanaf de 2<sup>de</sup> verdieping zodat er geen afwijking meer is;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op artikel 6 van titel I van de GSV voor het dak van een mandelig bouwwerk ter hoogte van het nieuwe dakvolume achteraan op de 3<sup>de</sup> verdieping hoger dan beide burens; dat deze afwijking beperkt blijft en dat het dakterras van de rechterbuur niet legaal is; dat deze afwijking niet aanvaard wordt vermits het trapvolume op de derde verdieping hoger gaat dan beide burens; dat het nodig is een interne trap te voorzien vanaf de 2<sup>de</sup> verdieping zodat er geen afwijking meer is;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op artikel 6 van titel VIII van de GSV voor het aantal parkeerplaatsen dat moet voorzien worden voor woningen; dat de aanvraag geen enkele parkeerplaats bezit voor de 4 woningen, dat het goed volgens de lineaire toegankelijk in zone B gelegen is; dat het nodig is één fietsparkeerplaats per hoofdkussen te voorzien;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op artikel 19 van titel II van de GSV voor de goede inrichting van het gebouw, dat badkamers op de gelijkvloerse verdieping en de derde verdieping dat het nodig is deze te verplaatsen ter hoogte van de keuken en de keuken rechts te voorzien;

Overwegende dat het burgerlijk wetboek wat betreft zichten vanaf de nieuwe terrassen in de achtergevel niet wordt gerespecteerd; dat het nodig is de terrassen te beperken tot de diepte van de achtergevel van de linkerbuur op nr.41;

Overwegende dat slaapkamer 3.3 onder het dak een langwerpige vorm in functie van haar beperkte plafondhoogte bezit, dat deze haar gebruik moeilijk maakt; dat er slechts één slaapkamer kan worden voorzien onder het dak;

Overwegende dat de aanvrager een kopie van de notarisakte van 29 juni 1989 heeft ingediend als eigendomstitel; dat enkel een recente eigendomstitel van minder dan 6 maanden aanvaard wordt; zodat er een zekerheid bestaat dat de aanvrager in dit geval nog steeds de eigenaar is van het goed; dat het aldus nodig is een recente eigendomstitel in te dienen;

Overwegende de gevraagde bovenstaande wijzigingen dat er steeds een duplexwoning dient te worden voorzien in het gebouw, zodat er een grote woning met minimaal 2 slaapkamers aanwezig is in het project;

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 30 september 2021**

Overwegende dat de aanvraag het perceel verdicht door de volume-uitbreiding; dat het perceel in een overstroombaar gebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen is; dat de aanvraag de afvoer naar de riolering zal vergroten; dat het nodig is een nota voor het regenwaterbeheer in te dienen en een regenwaterput te voorzien waarbij het water gerecupereerd wordt in de woningen van de aanvraag;

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 brandweeraadvies 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 30 september 2021**

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

- Het brandweeraadvies C.2011.1108/3/APB/vh van 06/05/2021 respecteren;
- Een recente eigendomstittel indienen (van minder dan 6 maanden);
- De diepte van de nieuwe terrassen achteraan beperken tot de diepte van de linkerbuur op nr.41;
- De badkamers van de woningen op de gelijkvloerse verdieping en de derde verdieping verplaatsen ter hoogte van de keuken en de keuken rechts voorzien;
- Slechts één slaapkamer voorzien onder het dak;
- Een duplexwoning met minimaal 2 slaapkamers voorzien in het gebouw;
- Lichtgrijs pleister voorzien voor de voorgevel en de Ralkleur speciëren;
- Een fietsparkeerplaats per hoofdkussen voorzien;
- Het aanvraagformulier en het statistisch formulier aanpassen in functie van de gevraagde wijzigingen;
- Een nota voor het regenwaterbeheer indienen en een regenwaterput voorzien waarbij het water gerecupereerd wordt in de woningen van de aanvraag;

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**

|            |                 |  |
|------------|-----------------|--|
| Voorzitter | Dhr CUMPS       |  |
| Stedenbouw | Dhr BREYNE      |  |
| Secretaris | Mvr VERSTRAETEN |  |

**GEWESTELIJKE BESTUUR**

|  |                 |  |
|--|-----------------|--|
| Brussel Stedenbouw & Erfgoed<br>Directie van de Stedenbouw                     | Mvr. COPPIETERS |  |
| Milieu Brussel   | Dhr. DUBOIS     |  |
| Brussel Stedenbouw & Erfgoed<br>Directie van van Monumenten<br>en landschappen | Dhr. LELIEVRE   |  |