



OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 januari 2021

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Voorzitter : Dhr. BREYNE
Secretaris : Mvr. VERSTRAETEN

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. HANSON

Milieu Brussel

/

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. LELIEVRE

DOSSIER

PV05	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door Mijnheer EL AHRACHE
Voorwerp van de aanvraag	In orde brengen van de garage, vernieuwen van de dakbedekking, vernieuwen van de dakstructuur en vernieuwen van het buitenschrijnwerk
Adres	Jean Van Lierdestraat 30
GBP	Typisch Woongebied + Parkgebied
BBP	/



OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 januari 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 14 januari 2021

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien het goed gelegen is in een typisch woongebied en een parkgebied voor stedelijke industrie 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 ééngesinswoning een G+3+PD-profiel bezit, gelegen in de Jean Van Lierdestraat 30 en gekadastreerd onder Afdeling 2, Sectie A, perceelsnr.52 L27 gelegen op een terrein van +/-238m²;

Overwegende dat de aanvraag het in orde brengen van de garage, vernieuwen van de dakbedekking, vernieuwen van de dakstructuur en vernieuwen van het buitenschrijnwerk beoogt;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 28/12/2020 tot en met 11/01/2021 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 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 - hoogte);

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

- afwijking van GemSV 2016 van 17/10/2019 artikel 8 (integratie van de gevel in de buurt);
- afwijking van GemSV 2016 van 17/10/2019 artikel 11 (luiken);
- afwijking van GemSV 2016 van 17/10/2019 artikel 22 (dakbedekking);

Gezien de archieven voor het goed:

- Nr. arch 36535/ F30045-PU: bouwen van een huis (SV van 18/05/1954);
- Nr. arch 45103 / 37629-PU: transformatie (SV van 05/10/1976);
- Nr. arch 38088 / 45373-PU : bouwen van een serre op het dak van het goed (SV van 27/03/1979);

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

- Er werd een garage ingericht op de gelijkvloerse verdieping;
- De voorgevel werd gewijzigd wat betreft het schrijnwerk in PVC en de vervanging van de raamopening op de gelijkvloerse verdieping door een sectionale poort voor de garage;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 januari 2021

- De wintertuin-dakstructuur in polycarbonaat werd dieper uitgevoerd in achtergevel dan toegestaan;

Gezien de stedenbouwkundige inlichtingen RU2018/7333 van 25/09/2018;

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

- **ter hoogte van de kelderverdieping:** Stookplaats, wasplaats, kelder en tellers;
- **ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping:** Inkomhal, living, eetplaats, WC en keuken;
- **ter hoogte van de eerste verdieping:** Slaapkamer, bureau en badkamer;
- **ter hoogte van de tweede verdieping:** Badkamer, slaapkamer en leefruimte;
- **ter hoogte van de derde verdieping:** Serre;
- **ter hoogte van de voorgevel:** Gele baksteen, witte houten ramen, blauwe hardsteen, gegolfde staalplaat anthraciet ter hoogte van de tweede verdieping en betonnen elementen rond de raamopeningen;

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

- **ter hoogte van de kelderverdieping:** Stookplaats, berging, tellers en kelder;
- **ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping:** Inkom met sas, WC, garage, keuken en bijkeuken;
- **ter hoogte van de eerste verdieping:** Slaapkamer, bureau en badkamer;
- **ter hoogte van de tweede verdieping:** Slaapkamer, badkamer en leefruimte;
- **ter hoogte van de derde verdieping:** Zolder;

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

- **ter hoogte van de kelderverdieping:** Stookplaats, berging, tellers en kelder;
- **ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping:** Inkom met sas, WC, garage, bureau/atelier, berging met toegang tot achtertuin en wasplaats met verplaatsing van muur in garage om garage met normale diepte te bekomen;
- **ter hoogte van de eerste verdieping:** Slaapkamer, dressing, bureau, badkamer en kleine berging;
- **ter hoogte van de tweede verdieping:** Eetplaats, leefruimte en keuken;
- **ter hoogte van de derde verdieping:** Twee slaapkamers en een bureau in nieuwe opgebouwd volume in houtskeletbouw na afbraak van het volume in polycarbonaat;
- **ter hoogte van de voorgevel:** Geelbruine baksteen, blauwe hardsteen, betonnen elementen, wit geschilderd houten schrijnwerk voor gelijkvloerse en eerste verdieping, ramen in witte PVC voor tweede en derde verdieping, sectionale poort in witte aluminium, avondroze leien voor tweede verdieping, voorzetluiken in witte aluminium en dak in zwarte shingels;
- **ter hoogte van de achtergevel:** Witte PVC ramen, leien en roodbruine gevelsteen;

Overwegende dat de achtertuin opgebouwd is uit een terras ter hoogte van het huis en een gazon met bomen daarachter;

Overwegende dat de aanvraag het algemeen voorschrift 2.5.2° van het GBP voor de wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken toepast; dat de voorgevel opgebouwd is uit verschillende materialen qua schrijnwerk en gevelbekledingen, dat de meerderheid van de gebouwen in de Van Lierdestraat bestaat uit bakstenen gevels, dat de aanvraag zich dient te

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 januari 2021

integreren in haar directe omgeving door het gebruik van slechts één schrijnwerkmetaal en gevelmetaal;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op art. 4 en 6 van titel I van de GSV voor de hoogte van nieuw gebouwd volume ter hoogte van de derde verdieping ter vervanging van de wintertuin in polycarbonaat; dat er lichte afwijkingen zijn op de hoogte en de diepte (voor de nieuwe borstwering) ten opzichte van het laatst toegekend volume op deze verdieping, dat het volume van beide burens één verdieping lager is gelegen; dat het nieuwe volume echter geen bijkomende inpakt genereert ten opzichte van de burens vermits de afwijking minimaal blijft ten opzichte van de bestaande toestand, dat deze afwijking aldus aanvaard wordt;

Overwegende dat de aanvraag niet meer afwijkt op art. 5 van titel I van de GSV nadat het gewijzigd plan index II werd ingediend waarop de borstwering naar achteren werd geplaatst ter hoogte van het achteruitgeplaatst raam in de voorgevel;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op art. 4 van titel II van de GSV voor de plafondhoogte van slaapkamer 3 in de achtergevel, dat het plafond minimaal 2m30 dient te bedragen voor de helft van de slaapkameroppervlakte, dat deze afwijking niet aanvaard wordt, dat het nodig is de inrichting van de derde verdieping te herzien zodat deze slaapkamer niet meer afwijkt aan de GSV titel II art. 4 door de voorzetwand te verplaatsen ter hoogte van het bureauimte;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op art. 8 van het GemSV voor de integratie van de gevel in de buurt; dat de aanvraag een gevel met verschillende schrijnwerkmetaal PVC en hout voorstelt, dat de nieuwe ramen in witte PVC worden voorzien, dat deze afwijking niet aanvaard wordt, dat de aanvraag één enkel schrijnwerk metaal dient te voorzien voor de voorgevel zijnde witte PVC ramen;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op art. 11 van het GemSV voor de luiken; dat de aanvraag de uitwendige luikkasten ter hoogte van de eerste verdieping wenst te behouden, dat deze afwijking niet aanvaard wordt vermits deze kasten niet esthetisch zijn geïntegreerd in de voorgevel, dat het nodig is deze luikkasten indien technisch mogelijk aan de binnenkant van de voorgevel te plaatsen of deze anders te verwijderen;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op art. 22 van het GemSV voor de dakbedekking; dat de aanvraag voor het nieuwe opgebouwd dakvolume ter hoogte van de 3^{de} verdieping zwarte dakshingels voorziet, dat dit asfaltmetaal niet duurzaam is en niet wordt aanvaard als dakbedekking voor schuine daken zichtbaar vanaf het openbaar domein, dat deze afwijking niet aanvaard wordt, dat het nodig is een duurzaam metaal voor de dakbedekking zijnde leien in avondroos zoals de leien in de voorgevel van de 2^{de} verdieping te voorzien;

Overwegende dat de aanvraag 3 veluxen voorziet in het dakvolume, dat deze zichtbaar zullen zijn vanaf het openbaar domein, dat het nodig is het dakvolume sober te houden door slechts één velux te voorzien in het dak;

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;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 januari 2021

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;

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

- Indienen van een dakplan;
- De voorzetwand van slaapkamer 3 ter verplaatsen naar de bureauruimte en de plafondhoogte toevoegen op de snede;
- Eén enkel schrijnwerk materiaal voorzien voor de voorgevel zijnde witte PVC voor de ramen en de voordeur;
- Slechts één velux te voorzien in het dak;
- Leien in avondroos als gevelbekleding en dakbekleding voor het dakvolume van de 3^{de} verdieping voorzien;
- De borstwering verwijderen van de voorgevel;
- De luikkasten ter hoogte van de eerste verdieping van de voorgevel, indien technisch mogelijk, aan de binnenkant van de voorgevel te plaatsen of anders verwijderen;
- De ontbrekende gevelmaterialen en eventueel hun kleur indienen voor de sectionaal poort van de garage en de stroken van 60cm naast de nieuwe ramen op de 3^{de} verdieping;
- Het polycarbonaat ter verwijderen als materiaal in de achtergevel voor de nieuwe toestand;

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, artikels 4 en 6 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. HANSON	
Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen	Dhr LELIEVRE	



OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 januari 2021