

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 januari 2023

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

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

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. BOGAERTS

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAEY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV10	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door ENERGIZE CONSULTING & ingediend door M.V.D.CONSULTING
Voorwerp van de aanvraag	Wijzigen van het gebruik van handel naar kantoor met bijhorende faciliteiten zoals vergaderruimtes en cafeteria, aanpassen van de niet reglementaire toegang en inrichting van een nieuwe hedendaagse kantoor.
Adres	Zelfbestuurstraat 9-13
GBP	Gemengde gebieden en in een GCHEWS,
BBP	/

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 januari 2023

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

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

/

**B. PERSONEN DIE GEVRAAGD HEBBEN OM GEHOORD TE WORDEN EN DIE
WERDEN OPGEROEPEN:**

De architect en een aanvrager werden gehoord.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 januari 2023

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien dat het goed gelegen is in een gemengd gebied en in een gebied en in 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 het goed opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onder Idnr.: 34856;

Gezien het goed opgenomen niet werd opgenomen in de bodeminventaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Gezien, volgens de zonering van de GSV wat betreft het plaatsen van uithangborden zichtbaar vanaf het openbaar domein, dat de aanvraag gelegen is in een beperkt gebied;

Gezien, volgens de zonering van de GSV wat betreft de toegankelijkheid tot het openbaar vervoer, dat de aanvraag gelegen is de toegankelijkheidsgebied A;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het gebruik van handel naar kantoor met bijhorende faciliteiten zoals vergaderruimtes en cafeteria, aanpassen van de niet reglementaire toegang en inrichting van een nieuwe hedendaagse kantoor beoogt;

Gezien de aanvraag werd ingediend op 16/12/2021, dat het dossier volledig werd verklaard op 04/10/2022 ;

Overwegende dat het goed een appartementsgebouw met handelsgelijkvloers betreft, met een G+5+ZD -profiel, gelegen in de Zelfbestuurstraat 9-13 en gekadastriseerd onder de 5^{de} Afdeling, Sectie B, perceelsnr. 204 n29 gelegen op een terrein van +/- 256m²;

Overwegende dat de aanvraag enkel de ondergrondse verdieping, de gelijkvloerse verdieping en de mezzanine betreft, in eigendom van de aanvragers;

Overwegende dat de aanvraag niet onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking;

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

- 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. al4 – Goed op de inventaris (art. 207);

Gezien de archieven voor het goed:

- Arch. Nr. 17546 (PU F14873) – Bouwen van een huis – SV van 23/07/1924;
- Arch. Nr. 37521 (PU F31076) – Verbouwing huis – SV van 20/12/1955;
- Arch. Nr. 46189 (PU 39414) – Verbouwen voorgevel – SV van 21/10/1986;
- Stedenbouwkundige vergunning PU 50725 – in orde brengen van een winkel (de overdekking van de binnenkoer, verwijderen van de de garages, wijzigen van de toegangstrap en het oppervlak van de mezzanine) – SV van 17/12/2019;

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

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 januari 2023

- De aparte toegang vanaf de straatgevel voor de winkelruimte voorzien in de laatste vergunning PU 50725 werd niet gerealiseerd;

Overwegende dat de **wettelijke toestand** het goed op de volgende manier opdeelt:

- **Ter hoogte van de ondergrondse verdieping:** 3 privé-kelders van appartementen + tellers toegankelijk via traphal appartement naast gem. ingang & 5 kelderruimten van handel toegankelijk via trap achteraan handelsruimte op gelijkvloers;
- **Ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping:** 2 aparte toegangen in voorgevel, aan de linkerkant één toegang tot handelspand met een grote commerciële ruimte en aan de rechterkant één toegang tot gemeenschappelijke hall en traphal + WC van handel en sanitaire ruimte + achteraan overdekte koer tussen hoofdgebouw en achterbouw achteraan het perceel;
- **Ter hoogte van de mezzanine:** vooraan vides met daarachter 4 bureauruimten + sanitair en WC van handelspand + 2 commerciële ruimten rond vide met passerelle en trap tussen beide verdiepen handelspand;
- **Ter hoogte van de voorgevel:** arduinen kolommen, rondbogen in wit-beige simili pleisterwerk en aluminiumschrijnwerk in antracietkleur;

Overwegende dat de **nieuwe toestand** het goed op de volgende manier opdeelt:

- **Ter hoogte van de ondergrondse verdieping:** 3 privé-kelders van appartementen + tellers toegankelijk via traphal appartement naast gem. ingang & 5 kelderruimten van kantoren toegankelijk via trap achteraan handelsruimte op gelijkvloers;
- **Ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping:** Het handelspand omvormen tot kantoren en hierbij 2 aparte toegangen in voorgevel voorzien, met aan de linkerkant één toegang tot de kantoren (in open space, met achteraan grote ontmoetingsruimte met zitelementen en vergaderruimte) en aan de rechterkant één toegang tot gemeenschappelijke hall en traphal + WC en sanitaire ruimte kantoren die fungeert als nooduitgang & secundaire toegangsdeur (nooduitgang) vanaf kantoren tot gem. inkomhall appartementen + inrichten van fietsenberging met 6 fietsen in deze gem. inkomhall;
- **Ter hoogte van de mezzanine:** vooraan vides met daarachter berging, cafetaria en sanitair met WC van kantoren + lounge, vergaderruimte en ontspanningsruimte rond vide met passerelle en trap tussen beide verdiepen kantoren;
- **Ter hoogte van de voorgevel:** arduinen kolommen, rondbogen in wit-beige simili pleisterwerk en aluminiumschrijnwerk in antracietkleur;

Overwegende dat de aanvraag het bijzondere voorschrift 21. van het GBP toepast voor wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten; dat er tweede toegangsdeur aan de linkerkant van de voorgevel wordt toegevoegd in antracietkleurig aluminium; 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 aanvraag de bestaande toestand, zijnde een aluminium schrijnwerk in antracietkleur respecteert en dat de nieuwe voordeur aan de linkerzijde van de voorgevel in opdeling een kopie is van de bestaande deur aan de rechterzijde;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 januari 2023

Overwegende dat de aanvraag het van Art. 207 §1. al4 van het BWRO toepast, voor goed op de inventaris (art. 207); Dat het goed is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onder Idnr.: 34856; Dat de aanvraag de bestaande toestand, zijnde een aluminium schrijnwerk in antracietkleur respecteert en dat de nieuwe voordeur aan de linkerzijde van de voorgevel in opdeling een kopie is van de bestaande deur aan de rechterzijde;

Overwegende dat het schrijnwerk in de voorgevel op de verdiepen niet origineel is; dat er hier waarschijnlijk een houten schrijnwerk in witte kleur aanwezig was; dat de archieven echter ontbreken; Dat er wordt gevraagd te onderzoeken om deze ramen op termijn te vervangen door wit geschilderde houten schrijnwerk;

Overwegende dat de aanvraag één extra uitgang voorziet, één bestaande centraal gelegen nooduitgang vanaf de sanitaire ruimte en WC tot de gem. traphall op de gelijkvloerse verdieping & één vooraan ter hoogte van de gem. inkomhall van de appartementen; dat de aanvrager tijdens de zitting heeft verklaard dat deze inkomhall deel uitmaakt van zijn goed, dat de toegangsdeur toegang verleent tot de gem. fietsenstalling;

Overwegende dat de aanvraag een fietsenberging met 6 fietsen voorziet in de gem. inkomhall van de appartementen, dat de aanvrager in zitting heeft verklaard dat deze fietsenberging ook door de bewoners van de appartementen mag gebruikt worden; dat deze inrichting de bestaande toestand verbeterd;

Overwegende dat de er momenteel stickers aanwezig zijn op ramen van de voorgevel van de gelijkvloerse verdieping; dat er ook zijpanelen op de rand van het gebouw werd toegevoegd; dat het nodig is om al deze elementen te verwijderen van de voorgevel;

Overwegende dat de aanvraag zich strikt aan het brandweeradvis **T.2019.0070/3** van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp dient te houden van 31/10/2022;

Overwegende, mits de 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 26 januari 2023

GUNSTIG éénparig advies in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van BSE en op voorwaarden van:

- Het brandweeraadvies respecteren;
- De stickers aanwezig op ramen van de voorgevel van de gelijkvloerse verdieping en de zijpanelen op de rand van het gebouw verwijderen;
- Een volledig plan van de gelijkvloerse verdieping indienen met de dubbele toegangsdeur in de voorgevel in A0 formaat;

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).

De gewijzigde documenten en plannen dienen binnen 6 maanden worden ingediend. Bij het ontbreken van deze elementen, beslist de autoriteit in deze toestand;

INSTANTIES :

GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

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

GEWESTELIJKE BESTUUR

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw	Mvr. BOGAERTS	
Leefmilieu Brussel	Dhr. MOENECLAËY	
Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie Monumenten en landschappen	Dhr. DESWAEF	