

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 september 2023

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

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

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. HANSON

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAEY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. JACOBS

DOSSIER

PV01	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning
Voorwerp van de aanvraag	Uitbreiden van een ééngesinswoning
Adres	Vruchtbaarheidslaan 50
GBP	woonegebied met residentieel karakter + GCHEWS
BBP	/

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 september 2023

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

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

Geen enkele opmerking en/of klacht werd ingediend

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

Een aanvrager werd gehoord.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 september 2023

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien dat het goed gelegen is in een woongebied met residentieel karakter 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 niet werd opgenomen in de bodeminventaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

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

Overwegende dat de aanvraag het uitbreiden van een ééngezinswoning beoogt;

Gezien de aanvraag werd ingediend op 28/10/2022, dat het dossier volledig werd verklaard op 28/04/2023;

Overwegende dat het goed een ééngezinswoning in de tuinwijk Goede Lucht betreft, gelegen in de Vruchtbaarheidslaan 50 en gekadastraerd onder de 8^{ste} Afdeling, Sectie H, perceelsnr. 26A gelegen op een terrein van +/- 306m²;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 24/08/2023 tot en met 07/09/2023 en dat geen enkele opmerking en/of klacht werd ingediend;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking om 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.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.7 van titel I van de GSV (vestiging - vrijstaande bouwwerken);

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 al.4 van het GBP (monument of geheel voor 1932 als overgangsmaatregel ingeschreven op de inventaris in afwachting van de publicatie van deze inventaris (art.333);

Gezien de archieven voor het goed:

- Arch.Nr. 49035 (PU 43972) – Renoveren van een woning – SV afgeleverd op 16/09/2002 – Niet uitgevoerd;
- Arch.Nr. 50148Z (PU 49461) – Slopen en herbouwen een garage– Dossier geklasseerd zonder gevolg;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 september 2023

Dat de wettelijke toestand niet overeenstemt met de bestaande toestand voor:

- Garage aanwezig op luchtfoto vanaf 1977 gebouwd tussen 1971 en 1977 zonder stedenbouwkundige vergunning;
- Wijziging van het schrijnwerk in de voorgevel in donkerblauw getinte PVC;

Overwegende dat de **wettelijke toestand** voor het goed ontbreekt in onze archieven;

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

- **Ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping:** Inkomhal, woonkamer, eetkamer, keuken en badkamer;
- **Ter hoogte van de eerste verdieping:** Nachthal en 2 slaapkamers;
- **Ter hoogte van de dakverdieping:** Zolder;
- **Ter hoogte van de achtertuin:** Terras, binnenkoer en toegangspad in betonklinkers, oprit in grind naar garagebox en grasperken;

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

- **Ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping:** Inkomhal, woonkamer, eetkamer en badkamer & omvormen bestaande keuken tot bureau en toevoegen veranda met nieuwe keuken ter hoogte van achterkoer;
- **Ter hoogte van de eerste verdieping:** 2 slaapkamers en verbouwen nachthal met vervangen spiltrap naar zolder door volwaardige trap (in het verlengde van de bestaande trap);
- **Ter hoogte van de dakverdieping:** Zolder;
- **Ter hoogte van de achtertuin:** Terras en toegangspad in betonklinkers, oprit in grind naar garagebox en grasperken;
- **Ter hoogte van de achtergevel:** Vervangen en vergroten ramen achtergevel;

Overwegende dat de aanvraag het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP toepast voor de handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten; Dat de niet legale garagebox dieper is gelegen dan $\frac{3}{4}$ van het perceel; dat de nieuwe veranda ook dieper uitkomt dan $\frac{3}{4}$ van het perceel en daarom een impact genereert op de linkerbuur; Dat echter door de ligging van de huizen achteraan het hoekperceel weinig plaats is om deze op een andere plaats te voorzien en dat de tuin zich voornamelijk vooraan het perceel bevindt; dat de linkerbuur een gelijkaardige configuratie bezit; Dat er aldus weinig impact zal zijn op deze buur;

Overwegende dat de aanvraag het bijzondere voorschrift 1.5.2° van het GBP toepast voor wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken; Dat de wijziging van het schrijnwerk in de voorgevel en de garagebox zichtbaar vanaf het openbaar domein het uitzicht wijzigen in de tuinwijk Goede Lucht; Dat het nodig is het schrijnwerk in haar oorspronkelijke toestand te herstellen; Dat het oorspronkelijke schrijnwerk waarschijnlijk bestond uit een vast paneel bovenaan met een dubbel te openen raam eronder in wit geschilderd hout; Dat de garagebox vóór 2000 werd gebouwd en aldus kan behouden blijven volgens de procedure van vereenvoudigde regularisatievergunning maar dat deze niet kan worden vervangen door een nieuw exemplaar, vermits de huidige wetgeving geen garagebox toelaat in een tuinzone; Dat er echter wel een tuinhuis van maximaal 6m² kan worden voorzien in de tuin zonder stedenbouwkundige vergunning;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 september 2023

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de artikels 4 en 6 van titel I van de GSV voor de diepte en de hoogte van de nieuwe veranda dieper en hoger dan het bouwvolume van de linkerbuur (3m dieper dan linkerbuur in de Matigheidslaan nr.1); dat het nieuwe dakvolume hoger is dan het bouwvolume van de linkerbuur & dat de uitbreiding dieper uitkomt dan maximale diepte van $\frac{3}{4}$ van de perceeldiepte Dat de afwijking minimaal is ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping en aldus aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de artikel 7 van titel I van de GSV voor de vestiging van de garagebox in de achtertuin; dat deze afwijking niet van toepassing is omdat de garagebox aanwezig was vóór 1 januari 2000; dat aldus het art.330 §3 vereenvoudigde regularisatievergunning van toepassing is;

Overwegende dat de aanvraag het bijzondere voorschrift 21. van het GBP toepast voor wijzigingen zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten; dat het uitzicht van voorgevel werd gewijzigd van de woning en dat er een garagebox werd toegevoegd rond 1977; 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; dat aldus de ramen in hun originele staat dienen te worden hersteld; Dat het oorspronkelijke schrijnwerk waarschijnlijk bestond uit een vast paneel bovenaan met een dubbel te openen raam eronder in wit geschilderd hout;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 207 §1 al.4 van het GBP toepast voor een geheel van vóór 1932 als overgangsmaatregel ingeschreven staat op de inventaris in afwachting van de publicatie van deze inventaris (art.333); dat het uitzicht van voorgevel werd gewijzigd van de woning en dat er een garagebox werd toegevoegd rond 1977; dat de ramen in hun originele staat dienen te worden hersteld; Dat het oorspronkelijke schrijnwerk waarschijnlijk bestond uit een vast paneel bovenaan met een dubbel te openen raam eronder in wit geschilderd hout;

Overwegende dat het grootste deel van de oppervlakte van de kleine tuin achteraan uit een terras bestaat; dat reeds een groot deel van het perceel waterondoorlaatbaar is; Dat het nodig waterdoorlaatbare klinkers te voorzien voor het terras en grasdallen te voorzien voor de oprit naar de garagebox;

Overwegende dat het nodig is de tellers op de plannen te situeren en een voorgevelplan in te dienen, gezien deze ontbreken op de ingediende plannen;

Overwegende dat de garagebox zich in slechte staat bevindt en dat de aanvrager heeft verklaard dat deze als tuinberging wordt gebruikt; dat deze zoals hierboven reeds vermeld niet vervangen kan worden door een nieuwe garagebox maar dat er wel klein tuinhuis van 6m² in de plaats van deze garagebox kan worden voorzien in de tuin zonder het vragen van een nieuwe stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat de uitbreiding aan deze woning kwalitatief is mits de gevraagde wijzigingen en een klein gezin comfortabel zullen kunnen huisvesten;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 september 2023

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 14 september 2023

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

- Het schrijnwerk in de voorgevel vervangen door exemplaren in hout met een vast paneel bovenaan met een dubbel te openen raam eronder en in het wit geschilderd door het indienen van het voorgevelplan;
- De locatie van de tellers situeren op plan
- Waterdoorlaatbare klinkers voorzien voor het terras en grasdallen voorzien voor de oprit naar de garage

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).

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 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. KESTEMONT	
Stedenbouw	Dhr. BREYNE	
Secretaris	Mvr. VERSTRAETEN	

GEWESTELIJKE BESTUUR

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw	Mvr. HANSON	
Leefmilieu Brussel	Dhr. MOENECLAËY	
Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie Monumenten en landschappen	Dhr. JACOBS	