

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 23 november 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

/

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV03	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning
Voorwerp van de aanvraag	In orde brengen van 2 ééngezinswoningen naar een meergezinswoning + renoveren van de gevel.
Adres	Georges Moreaustraart, 162 - 164
GBP	Typisch woongebied en Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 23 november 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:**

De architect de advocaat en een aanvrager werden gehoord.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 23 november 2023

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien dat het goed gelegen is in een typisch woongebied 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 is opgenomen in de erfgoedinventaris van Irismonument onder ID: 37038;

Gezien het goed volgens de overstromingskaart van Leefmilieu Brussel gelegen is in een zone met een kleine overstromingskans;

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 B;

Overwegende dat de aanvraag het in orde brengen van 2 éngezinswoningen naar een meergezinswoning + renoveren van de gevel beoogt;

Gezien de aanvraag werd ingediend op 14/03/2023, dat het dossier volledig werd verklaard op 02/08/2023;

Gezien dat het perceel 2 gebouwen bevat met een G+2+ZD-profiel op huisnr.162 en een G+3+ZD-profiel op huisnr.164, gelegen in de George Moreastraat 162-164 en gekadastraard onder Afdeling 5, Sectie C, perceelsnr. 273 C3 gelegen op een terrein van +/- 333m²;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 02/11/2023 tot en met 16/11/2023 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 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) ;

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

- 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));
- Toepassing van artikel 207 §1 al.4 van het BWRO (goed op de inventaris);
- Toepassing van het bijzondere voorschrift 21 van het GBP (Wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten behalve BBP, Regl, Patrimonium);

Gezien de archieven voor het goed:

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 23 november 2023

- Arch. nr.10967 (PU F11490) – Bouwen van 2 woningen – Stedenbouwkundige Vergunning op 14/08/1906 (onvindbaar in onze archieven);
- Weigering van vergunning PU 50373 – In orde brengen van de wijzigingen van de borstweringen – weigering van vergunning afgeleverd op 14/04/2020;
- Weigering van vergunning PU 51903 – Renoveren van straatgevels– weigering van vergunning afgeleverd op 11/01/2022;

Overwegende dat de archiefplannen ons onvoldoende informatie verschaffen over **de wettelijke toestand** van het goed;

Overwegende dat de bestaande toestand niet overeenstemt met de wettelijke toestand voor volgende handelingen en/of werken:

- Wijziging borstweringen in voorgevel zonder SV, ingebrekestelling I-2017/2053-PU/TR-JDT van 22/06/2017; Dat bij een brand de balkons werden beschadigd en de gietijzeren borstweringen werden vervangen door houten borstweringen;
- Wijzigingen aan de voorgevel op basis van de gevelsfoto's genomen tussen 2009 en 2019 via google street view aantonen dat de oorspronkelijke lichtgele houten ramen aan de linkerkant op huisnr. 162 werden gewijzigd door witte PVC ramen met vaste platen bovenaan de raamopeningen, dat er brievenbussen werden toegevoegd op de voordeur van huisnr.164;
- Afdekken koeren en volumes toegevoegd tussen hoofdgebouw en atelier achteraan (datum van uitvoering onbekend);

Overwegende dat de stedenbouwkundige inlichtingen RU2019/9872 van 22/01/2020 4 woningen toekennen in het goed maar dat er volgens de kadastrale gegevens van het goed slechts 2 woningen aanwezig zijn;

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

- **Ter hoogte van niveau +00:**
 - **Op nr.162:** rechertoegangsdeur die uitgeeft op traphal en stookplaats + tellers (halfondergronds) + linkertoegangsdeur die uitgeeft op lange doorgang tot klein atelier ter hoogte van overdekte koer en groot atelier in achterbouw;
 - **Op nr.164:** toegangsdeur die uitgeeft op traphal + studio + 2 bergingen en een koer achteraan;
- **Ter hoogte van van niveau +01:**
 - **Op nr.162:** 1 studio vooraan;
 - **Op nr.164:** 2 studio's in duplex (met bovenste deel in tussenverdieping/ mezzanine op niveau +01,5);
- **Ter hoogte van niveau +02:**
 - **Op nr.162:** 2 studio's, één vooraan en één achteraan;
 - **Op nr.164:** 1 studio;
- **Ter hoogte van niveau +03:**
 - **Op nr.162:** 1 studio;
 - **Op nr.164:** 1 studio;
- **Ter hoogte van niveau +04 en +05:**
 - **Op nr.162:** 1 studio in duplex onder het dak;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 23 november 2023

- **Op nr.164:** 1 duplexappartement waarvan het bovenste deel in het hoger gelegen dak;

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

- **Ter hoogte van niveau +00:**
 - **Op nr.162:** rechertoegangsdeur die uitgaat op traphal en berging + fietsberging voor 9 fietsen (halfondergronds) + linkertoegangsdeur die uitgaat op lange doorgang tot klein atelier ter hoogte van overdekte koer en groot atelier in achterbouw & afbraak deel van koer voor de plaatsing van vuilnisbakken;
 - **Op nr.164:** toegangsdeur die uitgaat op traphal + studio + 2 bergingen en een koer achteraan;
- **Ter hoogte van van niveau +01:**
 - **Op nr.162 en nr.164:** appartement 2 SK door creëren doorsteken met behoud van mezzanine voor de inrichting van een berging en een zolder;
- **Ter hoogte van niveau +02:**
 - **Op nr.162 en nr.164:** appartement 3 SK door creëren doorsteken met bergingen achteraan nr.162 ter hoogte van koer;
- **Ter hoogte van niveau +03:**
 - **Op nr.162 en nr.164:** appartement 3 SK door creëren doorsteken;
- **Ter hoogte van niveau +04 en +05:**
 - **Op nr.162:** 1 studio in duplex onder het dak;
 - **Op nr.164:** 1 duplexappartement waarvan het bovenste deel in het hoger gelegen dak;

Overwegende dat de volgende interventies aan de **voorgevel** worden voorzien in **de nieuwe toestand**:

- Restaureren van Emailplaten en kroonlijsten;
- Vervangen PVC-ramen door houten schrijnwerk in okergeel met opdelingen gebaseerd op deze gelegen op nr.162;
- Vervangen van houten borstweringen door gietijzeren exemplaren zoals de originele;

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 koer tussen het hoofdgebouw en de straatkant en de achterbouw werd afgedekt en dat de nieuwe toestand niet voorziet om de waterdoorlaatbaarheid en vegetatiegraad (in volle grond) van het perceel substantieel te verbeteren; Dat het nodig is de volumes tussen het hoofdgebouw en de achterbouw af te breken;

Overwegende dat de aanvraag het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP toepast voor wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 237 van het BWRO toepast voor **vrijwaringszone van een beschermd goed** - handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen; zijnde het Eclectisch herenhuis gelegen in de George Moreaustraet 170, beschermd als geheel door het R.B. van 1994-09-08 voor de handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 23 november 2023

Overwegende dat de aanvraag het artikel 207 §1 al.4 van het BWRO toepast voor goed opgenomen in de **inventaris van Irismonument onder ID: 37038**; Dat de gebouwen in art-nouveaustijl artistieke, esthetische, historische en stedenbouwkundige erfgoedwaarden bezitten; Gezien de erfgoednota van maart 2021; dat er wordt gevraagd om de voorgevel in haar oorspronkelijke toestand te herstellen;

Overwegende dat de aanvraag het bijzondere voorschrift 21 van het GBP toepast voor wijzigingen zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten behalve BBP, Regl, Patrimonium; 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 het nodig is de voorgevel in haar oorspronkelijke toestand te herstellen;

Dat op de plannen van de nieuwe toestand, volgende zaken dienen te worden verbeterd om de voorgevel in haar oorspronkelijke toestand te herstellen:

- Voor het schrijnwerk dient deze het originele model in hout te volgen zoals te zien op de foto's van 1993 (zie erfgoednota van maart 2021);
- Het schrijnwerk dient ook overal gecentreerd te worden, er mogen geen dubbele kaders (openingen) zichtbare zijn en er dienen vaste panelen te worden voorzien in de onderste delen van de ramen die uitgeven op de balkons;
- Alle ventilatieopeningen dienen van de voorgevel verwijderd worden;
- De kroonlijst dient correct te worden voorgesteld;
- Het ijzerwerk ter hoogte van de voorvoordeuren dient gedetailleerd te worden uitgetekend;

Dat er voor de restauratie en de conservatie van de geëmailleerde platen in de voorgevel een nota of een offerte dient te worden ingediend;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de GSV Titel II – bewoonbaarheidsnormen:

- Artikel 3 §1 en 2 – minimumoppervlakten van de grote slaapkamer van 13,1m² (kleiner dan de minimumoppervlakte van 14m²) en de kleine slaapkamer van 8,25m² (kleiner dan de minimumoppervlakte van 9m²) in appartement 2 op niveau +01 & de keukens in appartementen 3SK op niveau +02 en +03 van 7,7m² (kleiner dan minimumoppervlak van 8m²);
- Artikel 4 – plafondhoogte van de halfondergrondse studio op niveau +00; de living onder de mezzanine van appartement 2 SK op niveau +01 & de slaaphoek op niveau +05 van duplexappartement op nr.164;
- Artikel 10 – natuurlijke lichttoetreding van van de halfondergrondse studio op niveau +00;
- Artikel 19 – kwalitatieve inrichting van het goed; dat het nodig de toegevoegde volumes tussen het hoofdgebouw en de achterbouw af te breken en de afgedekte koer volledig terug op te maken om voldoende licht en lucht (buitenruimte) te creëren;

Dat al deze afwijkingen niet aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat het artikel 153 §2 van de BWRO wordt toegepast voor afwijking aan de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening, titel III, hoofdstuk III, afdeling 2, artikel 14 - splitsing van bestaande gebouwen; dat de stedenbouwkundige voorschriften de wijziging van

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 23 november 2023

het aantal woningen in een bestaand gebouw toestaan op voorwaarde dat dit niet leidt tot een verdichting van de bewoonde delen van het gebouw; dat het totale aantal woningen beperkt moet blijven tot 4 woningen;

Overwegende dat de opdeling van een eengezinswoning in meerdere wooneenheden ook moet voldoen aan de Gemeentelijke aanbevelingen met betrekking tot de opdeling van gebouwen met het oog op het creëren van bijkomende woningen - goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen, vergadering van 17/07/2018; dat de woningen niet kunnen worden opgedeeld in meer dan 4 woningen; dat in het bijzonder niet is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Handhaving van ten minste 1 grote woning met meerdere slaapkamers (minimaal 3), met privégebruik van de buitenruimte op de begane grond (als het pand deze mogelijkheid biedt);
- Elke woning van een buitenruimte voorzien;
- Alle wooneenheden dienen aan de leefbaarheidsnormen te voldoen (Titel II van de RRU);
- Alle woningen zijn doorzonwoningen;
- De oorspronkelijke structuur van de woning, in het geval van traditionele Brusselse huizen (type 2 of 3 kamers op een rij met een zijtrappenhuis), wordt gerespecteerd - dit maakt een eigentijdse indeling met veel natuurlijk licht mogelijk;
- De door het Brandweeradvies opgelegde wijzigingen onder **6. motivatie punten 3 en 4** (zie hieronder) mogen de erfgoedwaarden hoe klein ook niet aantasten;

Overwegende dat de inrichting van de woningen op niveau +00, +04 en +05 niet kwalitatief is; dat het nodig is om maximaal 4 woningen te voorzien in het hoofdbouw;

Overwegende de aanwezigheid van toegevoegde volumes tussen het hoofdbouw en de achterbouw; dat het nodig is deze volledig af te breken en de afgedekte koer (met klein atelier) volledig terug open te maken met de inrichting van een tuin in volle grond (uitgezonderd de toegang tot het atelier in de achterbouw);

De overlegcommissie stelt voor het artikel 126/1 van het BWRO toe te passen en een gewijzigd project aan te vragen; dat er voorafgaandelijk aan de indiening van het gewijzigd project een projectvergadering kan worden georganiseerd in aanwezigheid van de leden van de overlegcommissie;

Overwegende dat de aanvraag zich strikt aan het brandweeradvies **CP.2023.0661/1** van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp dient te houden van 13/09/2023 en in het bijzonder:

3. In overeenstemming met paragraaf §2.2 van het koninklijk besluit van 20 mei 2022 (gewijzigde basisnormen) moet

elke bewoner van het gebouw beschikken over een tweede evacuatiemogelijkheid.

- De studio op niveau +0 aan de rechterkant dient conform deze richtlijn gemaakt te worden. Nu belemmert de grill de tweede evacuatieweg. De grill dient verwijderd te worden of opendraaiend gemaakt te worden en het raam moet kunnen opendraaien. Deze opening moet minstens 1m zijn.

- De studio op +4 en +5 aan de linkerzijde dient te voldoen aan volgende voorwaarden:

Appartementen onder het dak moeten aan de voorgevel beschikken over een venster. Dit venster, met voldoende grote afmetingen, moet toelaten de bewoners te evacueren d.m.v. de autoladders van de brandweer. Aanvaardbare oplossingen zijn :

- een dakraam,

- een uitzet- en wentelend dakvlakvenster met een opengaand balkon,

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 23 november 2023

- een uitzet- en wentelend dakvlakvenster.

De minimale doorgangsbreedte bedraagt 0,80 m, de oppervlakte moet minimaal 1 m² zijn.

De horizontale afstand tussen de onderste vensterboord en het vlak van de gevel mag niet meer dan 1 m bedragen.

4. De wanden van het trappenhuis dat de verdiepingen bedient moeten minstens een REI 60 hebben volgens het koninklijk besluit van 20 mei 2022 (gewijzigde Basisnormen), alsook de wanden van de evacuatiweg op het evacuatie niveau. Alle deuren die uitgeven op de trap en op de evacuatiweg moeten zelfsluitende brandwerende deuren EI 30 zijn (De zelfsluiting is niet gevraagd voor de toegangsdeuren tot de appartementen).

Verschillende bergingen die uitkomen op de trap moeten een deur EI 30 krijgen die zelfsluitend zijn.

Overwegende dat in het geval dat het EPB voorstel ventilatieroosters voorziet in de ramen (droge ruimten in de voorgevel), het nodig is om het EPB-voorstel te respecteren en ventilatieroosters van het onzichtbare type te voorzien;

Overwegende, gezien het voorgaande, dat het project niet overeenstemt met de stedenbouwkundige karakteristieken van het omliggende leefkader en in tegenstelling is met de principes van de goede plaatselijke aanleg;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 23 november 2023

ONGUNSTIG éénparig advies in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van BSE

INSTANTIES :

GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

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

GEWESTELIJKE BESTUUR

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