

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 07 december 2023

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

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

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. HANSON

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV01	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door BARASA B.V.
Voorwerp van de aanvraag	Verbouwen van een gemengd pand tot kantoorfunctie met 2 appartementen
Adres	Barastraat, 45
GBP	Gemengd gebied + gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing + structurerende ruimte

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 07 december 2023

**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 werd gehoord.

BESLIST

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 07 december 2023

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien dat het goed gelegen is in een gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langsheen een structurende ruimte 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: 34890;

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

Gezien het goed gelegen is in luidruchtige gebied van 55 tot +75dB volgens de geluidsatlas van Leefmilieu Brussel;

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 A;

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een gemengd pand tot kantoorfunctie met 2 appartementen beoogt;

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

Gezien dat het goed een opbrengsthuis met commerciële gelijkvloers met G+2+ZD-profiel, gelegen in de Barastraat 45 en gekadastreerd onder Afdeling 5, Sectie C, perceelsnr. 266 Z11 gelegen op een terrein van +/- 133m²;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 16/11/2023 tot en met 30/11/2023 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 3.5.1° 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 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:

- Arch. nr. 30528 (PU F23684-PU) – Overdekken koer – Stedenbouwkundige vergunning van 14/02/1939;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 07 december 2023

- Arch. nr. 46648 (PU 39558-PU) – Verbouwing – Stedenbouwkundige vergunning van 23/06/1987;

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

- Het vervangen van het schrijnwerk naar exemplaren in witte PVC en niet gecentreerd op de verdiepen;
- De kroonlijst in hout werd met PVC platen omgeven;
- Het aantal dakkoepels in de overdekte koer werd beperkt tot 2 koepels in plaats van 4;

Overwegende de stedenbouwkundige inlichtingen RU2022/15243 van 14/09/2022;

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

- **-01:** kelders + tellers
- **+00:** Textielwinkel + atelier (achteraan)
- **+01:** 1 studio
- **+02:** 1 studio

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

- **-01:** Archieven notariaat + waterpomp (lucht-water in technische ruimte + vestiaire personeel met douchekamer + tellerlokaal);
- **+00:** Inkom + wachtruimte + sas+ sanitair + personeelsruimte met interne trap naar +01 + aktezaal I + II met daartussen 2 patio's;
- **+01:** 2 bureaus van notariaat + externe warmtepomp + vegetatiedak en PV-panelen op overdekte koer;
- **+02:** Appartement 1 SK;
- **+03:** Appartement 1 SK met toevoeging dakkapel in voorgevel;

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

- Restaureren van kroonlijst en cementering (van beige naar wit);
- Vervangen PVC-ramen door houten schrijnwerk wit geschilderd met traditionelen opdelingen;
- Vervangen van PVC-ramen in achtergevel door houten schrijnwerk wit geschilderd;

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 grotendeels overdekt blijft en er een warmtepomp wordt toegevoegd ter hoogte van de achtergevel die hinder kan veroorzaken; dat het nodig is te onderzoeken of deze akoestisch kan worden geïsoleerd; Dat er 2 patio's worden voorzien en vegetatiedak met PV-panelen op het dak;

Overwegende dat de aanvraag het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP toepast voor wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken; Dat de eerste verdieping van het goed voor het notariaat zal worden gebruikt;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 207 §1 al.4 van het BWRO toepast voor goed opgenomen in de **inventaris van Irismonument onder ID: 34890**; Dat de gebouwen in

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 07 december 2023

neoclassicistische stijl artistieke, esthetische, historische en stedenbouwkundige erfgoedwaarden bezitten; Dat het nodig is om de voorgevel in haar oorspronkelijke toestand te herstellen, door: De bestaande toegangsdeur vervangen door een historisch model en zich hiervoor bijvoorbeeld baseren op de toegangsdeur op huisnr.47; Voor het nieuwe schrijnwerk houten ramen met historische opdelingen en details voorzien (wit geschilderd) waarbij deze de boogvorm van de raamopeningen volgen (cintrage) & Voor de dakgoot de PVC-omkasting verwijderen en een houten gemoduleerde dakgoot voorzien die wit is geschilderd (gebaseerd naar een historisch model); Dat de binneninrichting van het gebouw zoveel als mogelijk behouden dient te blijven, door: Ter hoogte van de bel-étage de enfilade van 2 kamers te behouden en de WC's te verwijderen door deze ergens anders te voorzien & De bestaande schoorsteenmantels op verdiepen behouden & De bestaande binnendeuren bewaren tussen de traphal en de kamers op +01; Als er een dakkapel wordt voorzien dient deze naar achteren worden geplaatst in één groot deel of in 3 kleine delen in dezelfde maten als de onderliggende raamopeningen te worden voorzien;

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 zoals gedetailleerd hierboven;

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

- Artikel 3 §1 en 2 – minimumoppervlakten van leefruimte met keuken van 22,9m² respectievelijk 21,5m² voor de appartementen op +02 en +03 - kleiner dan de minimumoppervlakte van 28m²;
- Artikel 3 §1 en 2 – minimumoppervlakten van de slaapkamers 12m² respectievelijk 12,6m² voor de appartementen op +02 en +03 - kleiner dan de minimumoppervlakte van 14m²;
- Artikels 16, 17 en 18 – gemeenschappelijke lokalen voor huisvuil, fiets- en kinderwagenlokaal en schoonmaaklokaal; dat de nieuwe toestand dit niet voorziet ondanks dat er 2 woningen worden voorzien;
- Artikel 19 – kwalitatieve inrichting van het goed; dat de bewoners van de appartementen geen toegang hebben tot de tellers op -01;

Dat de afwijkingen op artikel 3, 16, 17 en 18 aanvaardbaar zijn omdat de inrichting van de 2 appartementen 1 SK kwalitatief is maar beperkt is binnen de oppervlakte van het bestaande gebouw; Dat de bewoners toegang dienen te krijgen tot de tellers op -01;

Overwegende dat de plannen van de aanvraag onvolledig zijn voor de warmtepomp, dat het nodig is deze in te tekenen op de snedes AA' en BB';

Overwegende dat het nodig om te onderzoeken of er een gemeenschappelijk fietslokaal en een regenwaterput (met hergebruik in het gebouw in WC,...) kan worden voorzien;

Dat het aanvraagformulier en het statistisch formulier dienen worden aangepast in functie van de gevraagde wijzigingen;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 07 december 2023

Overwegende dat de aanvraag zich strikt aan het brandweeradvies **T.1987.1014/2** van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp dient te houden van 29/08/2023 en in het bijzonder:

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, 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 07 december 2023

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

- De binneninrichting van het gebouw zoveel als mogelijk behouden:
 - Ter hoogte van de bel-étage de enfilade van 2 kamers behouden en de WC's verwijderen door deze ergens anders te voorzien;
 - De bestaande schoorsteenmantels op verdiepen behouden;
 - De bestaande binnendeuren bewaren tussen de traphal en de kamers op +01;
- De bestaande toegangsdeur vervangen door een historisch model en zich hiervoor bijvoorbeeld baseren op de toegangsdeur op huisnr.47;
- Voor het nieuwe schrijnwerk houten ramen met historische opdelingen en details voorzien (wit geschilderd) waarbij deze de boogvorm van de raamopeningen volgen (cintrage);
- Voor de dakgoot de PVC-omkasting verwijderen en een houten gemoduleerde dakgoot voorzien die wit is geschilderd (gebaseerd naar een historisch model);
- Als er een dakkapel wordt voorzien dient deze naar achteren plaatsen in één deel of in 3 kleine delen in dezelfde maten als de onderliggende raamopeningen;
- De toegang tot tellers garanderen voor de bewoners op de bovenste verdiepen;
- Onderzoeken of de warmtepomp akoestisch kan worden geïsoleerd en deze intekenen op de snedes AA' en BB';
- Onderzoeken of er een gemeenschappelijk fietslokaal en een regenwaterput (met hergebruik in het gebouw in WC,...) kan worden voorzien;
- Het aanvraagformulier en het statistisch formulier aanpassen;

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 II, artikel 3, 16, 17 en 18 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. CUMPS	
Stedenbouw	Dhr. BREYNE	
Stedenbouw	Mvr. VERSTRAETEN	

GEWESTELIJKE BESTUUR

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

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 07 december 2023

Leefmilieu Brussel	Dhr. MOENECLAY	
--------------------	----------------	--