

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 25 april 2024**

Zijn aanwezig :

**Gemeentebestuur Anderlecht**

Voorzitter: Dhr. KESTEMONT  
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**

<b>PV02</b>	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door <b>N.D.W bv</b>
Voorwerp van de aanvraag	Slopen van de bestaande lichte constructies op een onbebouwd terrein gebruikt voor moestuinen en bouwen van een appartementsgebouw.
Adres	Raymond Ebrantstraat, 1
GBP	Typisch woongebied

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 25 april 2024**

**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 en de aanvrager werden gehoord.

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 25 april 2024**

**BESLIST**

**GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Gezien dat het goed gelegen is in een typisch woongebied 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 het goed een laag tot gemiddelde overstromingskans bezit, volgens de overstromingskaart van Leefmilieu Brussel;

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 slopen van de bestaande lichte constructies op een onbebouwd terrein gebruikt voor moestuinen, het omhakken van één hoogstammige boom en het bouwen van een appartementsgebouw beoogt;

Gezien de aanvraag werd ingediend op 01/09/2023, dat het dossier volledig werd verklaard op 15/02/2024;

Gezien dat het goed een onbebouwd terrein met moestuinen betreft, gelegen in de Raymond Ebrantstraat 1 en gekadastréerd onder Afdeling 6 , Sectie D, perceelsnr. 62 M7 gelegen op een terrein van +/- 635,90m<sup>2</sup>;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 04/04/2024 tot en met 18/04/2024 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):
- Toepassing van art. 153 §2 van het BWRO:
  - 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 van een mandelig bouwwerk);

Overwegende dat er geen archieven zijn voor het goed;

Overwegende dat het goed in **de bestaande toestand** bestaat uit een onbebouwd terrein met moestuinen;

Overwegende dat in de **nieuwe toestand** een appartementsgebouw wordt opgericht met G+3+PD-profiel dat op de volgende manier is opgedeeld:

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 25 april 2024**

- **-01:** Toegangshelling naar ondergrondse parking met 4 parkeerplaatsen (2 PBM) + 2 grote bergingen waarvan één technische + Technische schacht + traphal met lift;
- **+00:** Gem. Inkomhal + traphal met lift + kuislokaal + fietsen- en kinderwagenberging voor 21 fietsen en 4 kinderwagens + afvalberging + toegang ondergrondse parking + appartement 3 SK;
- **+01:** Traphal met lift + appartement 3 SK + appartement 2 SK + appartement 1 SK;
- **+02:** Traphal met lift + appartement 3 SK + appartement 2 SK + appartement 1 SK;
- **+03:** traphal met lift + 3 appartementen 2 SKt;
- **Dak:** Intensief vegetatiedak + 75 fotovoltaïsche zonnepanelen + rookluik en daktoegang tot onderliggende traphal (via ladder);

Overwegende dat de gevels van de nieuwbouw bestaan uit: Grijsgevelsteen + uitpandig terras in zichtbeton + glazen balustrade + antraciet schrijnwerk in aluminium + garagepoort (antraciet) + metalen balustrade (antraciet) ;

Overwegende dat de buitenruimte op de volgende manier wordt ingericht: Pad naar inkom en pad naar fietsenstalling en vuilnislokaal + ingang ondergrondse parking + 2 wadi's + voor- en achtertuin met terras van 12m<sup>2</sup>;

Overwegende dat legale diepte van de linkerbuur op nr.11 : +/-12m bedraagt en dat de legale diepte van de rechterbuur op nr.80 in de Marc Henri Van Laerlaan: +/-18m80 bedraagt;

Overwegende dat de aanvraag het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP wordt toegepast voor handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;

Overwegende dat de aanvraag het bijzondere voorschrift 2.5.2° van het GBP wordt toegepast voor wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 153 §2 van het BWRO toepast voor:

- afwijking op art.4 van titel I van de GSV - diepte van de bouwwerken voor het bouwprofiel van de nieuwbouw dieper dan  $\frac{3}{4}$  van de perceeldiepte; Dat deze afwijking aanvaardbaar is gezien het een hoekperceel betreft;
- afwijking op art.5 van titel I van de GSV - hoogte van de voorgevel hoger dan beide burens; Dat deze afwijking aanvaardbaar is gezien het een hoekperceel betreft;
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV - dak van een mandelig bouwwerk voor het bouwprofiel van het nieuwe dak 0,82m hoger dan de rechterbuur op nr.80 in de Marc Henri Van Laerlaan; Dat deze afwijking aanvaardbaar is gezien het een hoekperceel betreft;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 153 §2 van het BWRO tevens toepast voor:

- afwijking op art.10 van titel VIII van de GSV – aantal parkeerplaatsen per woning; Dat de aanvraag 4 parkeerplaatsen voorziet voor 10 woningen; dat er 21 fietsparkeerplaatsen worden voorzien ter compensatie; Gezien het een hoekperceel betreft dat de afwijking aanvaard wordt;
- afwijking op art.16 van titel I van de GSV – Opvang van regenwater in een regenwaterput, dat het water zal worden opgevangen in stockerende vegetatiedak,

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 25 april 2024**

dat de afwijking aanvaard wordt indien de waterfacilitator van Leefmilieu Brussel zijn schriftelijk akkoord geeft voor deze oplossing;

- afwijking op art. 10 van titel II van de GSV – natuurlijke lichttoetreding van slaapkamer 2 van appartement A3.02 op +03 onder de norm; dat het nodig het raam te vergroten of de inrichting van de slaapkamer te herzien; dat de afwijking niet aanvaard wordt;

Overwegende dat er een hoogstammige boom zal moeten worden omgehakt ter hoogte van de perceelsgrens om het project te kunnen realiseren; dat dit dient te worden aangevuld in het aanvraagformulier; dat er ter compensatie 2 hoogstammige bomen moeten worden geplant; Dat de bestaande bomen ter hoogte van het openbare domein dienen te worden beschermd tijdens de werf;

Overwegende dat de plannen dienen te worden gedetailleerd wat betreft:

- De raam- en deurdorpels: materiaal en kleur;
- De onderkant van de gevels: een blauwe hardsteen voorzien;
- De toegangspaden in de voortuinstrook: materiaal en kleur;
- De vegetatiesoort detailleren voor de onbebouwde delen van het perceel;
- De tellers aanduiden op plan;
- De omgekeerde U's: te gebruiken voor de fietsenstalling;
- De buitendeur van de afvalberging: vervangen door een raam en een brede deur voorzien die uitgeeft op de garagetoegang zodat de afvalcontainers gemakkelijk buiten en terug binnen kunnen worden gezet;
- De technische installaties: detailleren op dakplan, snede en aanzichten indien aanwezig op het dak;

Overwegende dat het nieuwbouw betreft, dat er in dat geval minimaal 3 nestkasten moeten worden voorzien in de voorgevel;

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 dat het nodig is om de dienst milieuvergunningen te contacteren om te bepalen of er een milieuvergunning nodig is voor de werf;

Overwegende dat de aanvraag zich strikt aan het brandweeradvies **C.2024.0161/1** van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp dient te houden van 04/03/2024;

Overwegend dat in toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26/09/2013 betreffende de **stedenbouwkundige lasten** opgelegd bij de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning, het voorliggende project zal worden aangerekend; dat het de creatie beoogt van 1.320 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte voor huisvesting; dat de stedenbouwkundige lasten met betrekking tot huisvesting volgens artikel 6 66.000 € bedragen (1.320 m<sup>2</sup> x 50 €);

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 25 april 2024**

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 25 april 2024**

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

- Het brandweeraadvies respecteren, in het bijzonder een deur in de sectionale garagepoort voorzien door het indienen van een nieuw gevelplan;
- De plannen en gevels detailleren wat betreft de raam- en deurdorpels en de onderkant van de gevels (en hier blauwe hardsteen voorzien) & de materialen van de toegangspaden in de voortuinstrook en de vegetatiesoort detailleren op de onbebouwde delen van het perceel;
- 2 nieuw inheemse hoogstammige bomen voorzien op het perceel ter compensatie van de om te hakken boom en het aanvraagformulier Bijlage 1 aanpassen;
- De bestaande bomen ter hoogte van het openbare domein beschermen tijdens de werf;
- De ligging van de tellers aanduiden op plan;
- Het schriftelijk akkoord van de waterfacilitator indien wat betreft het regenwaterbeheer op het perceel;
- Minimaal 3 vogelkasten voorzien in de voorgevel;
- Omgekeerde U's voorzien voor de fietsenstalling;
- De buitendeur van de afvalberging vervangen door een raam en een brede deur voorzien die uitgeeft op de garagetoegang zodat de afvalcontainers gemakkelijk buiten en terug binnen kunnen worden gezet;
- De technische installaties detailleren op dakplan, snede en aanzichten indien aanwezig op het dak;
- Raam vergroten of inrichting herzien van slaapkamer 2 van appartement A3.02 op +03 zodat de natuurlijke toetredingsnorm wordt gerespecteerd;
- De dienst milieuvergunningen contacteren voor de werf;

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, 5, 6 en 16 & Titel VIII – artikel 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	
Stedenbouw	Mvr. VERSTRAETEN	

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
Zitting van 25 april 2024

**GEWESTELIJKE BESTUUR**

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