

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 24 oktober 2024**

Zijn aanwezig :

**Gemeentebestuur Anderlecht**

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

**Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw**

Mvr. BOGAERTS

**Leefmilieu Brussel**

Dhr. MOENECLAEY

**Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen**

Dhr. DESWAEF

**DOSSIER**

<b>PV09</b>	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door <b>BATOPIN N.V..</b>
Voorwerp van de aanvraag	Wijzigen van de gevels en het plaatsen van gevelreclame.
Adres	Ninoofse Steenweg, 385
GBP	Linten voor handelskernen + typische woongebieden + structurerende ruimten

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 24 oktober 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 aanvrager werd gehoord.

**BESLIST**

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 24 oktober 2024**

**GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Gezien dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, in een lint voor handelskernen en langsheen een structurerende ruimte 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;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de gevels en het plaatsen van gevelreclame beoogt;

Gezien de aanvraag werd ingediend op 26/09/2023, dat het dossier volledig werd verklaard op 19/07/2024;

Gezien dat het goed een gemengd appartementsgebouw met een handelspand op +00 betreft, gelegen in de Ninoofse Steenweg 385 en gekadastraerd onder Afdeling 4 , Sectie B, perceelsnr. 14 E4 gelegen op een terrein van +/- 115m<sup>2</sup>;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 03/10/2024 tot en met 17/10/2024 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 bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- Toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening):
  - Artikel 8 – Integratie van de gevel in de buurt;
  - Artikel 11 – Luiken;

Gezien de archieven voor het goed:

- Arch.nr.13679 (PU F14010 ) – Bouwen van een huis – SV van onbekend;
- Arch.nr.39993 (PU F33766 ) – Verbouwing – SV van 24/05/1960;
- SV 01/DER/129225 – plaatsen van een dubbelzijdige reclamebord op de gevel van het gebouw – SV van 11/04/2000;
- Arch.nr.49469/K (PU 43033 ) – plaatsen van een reclamebord – SV van 27/06/2000;
- Arch.nr.50136Q (PU 48189 ) – wijzigen van de bestemming van een handelsgelijkvloers tot pizzeria – SV van 22/04/2014;

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

- Wijziging kleur gevels en schrijnwerk van hout naar witte PVC;

Overwegende dat de aanvraag voorstelt om het voorste gedeelte van het bestaande handelspand om te vormen tot selfruimte met 3 geldautomaten met bunker en sas; Dat de toegangsdeur verplaatst wordt ter hoogte van de gevel aan de kant van de Ninoofse Steenweg zodat personen met een beperkte mobiliteit toegang zullen hebben;

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 24 oktober 2024**

Overwegende dat de aanvraag het bijzondere voorschrift 2.5.2° van het GBP toepast voor wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken; Dat de gevel ter hoogte van niveau +00 van uitzicht wijzigt in functie van de achterliggende selfruimte met 3 geldautomaten; Dat de gevel ter hoogte van gelijkvloerse verdieping gezandstraald dient te worden zodat de oorspronkelijke bakstenen gevel wordt teruggevonden;

Overwegende dat de aanvraag het art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO toepast voor afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening; Dat de aanvraag afwijkt op:

- artikel 8 – Integratie van de gevel in de buurt; Dat de voorgevel ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping werd geschilderd in verscheidene kleuren in de loop der jaren; dat het nodig is de verflagen te verwijderen door deze te zandstralen, zodat de gevel een gelijkaardig uitzicht krijgt als de bovenliggende verdiepen; Dat er vaste panelen en witte PVC ramen werden aangebracht in de raamopeningen op de verdiepen; Dat de eigenaar zal worden aangemaand deze werken uit te voeren;
- Artikel 11 – Luiken; Dat er een luikkast aanwezig blijft aan de buitenzijde volgens de fotocollage; Dat de luikkasten aan de binnenkant dienen te worden geïnstalleerd indien de aanvraag luiken wenst te behouden;

Overwegende dat de aanvraag een selfruimte voor het opnemen of storten van contant geld zal toevoegen, nuttig voor de gehele wijk;

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 24 oktober 2024**

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

- De rolluikkasten verwijderen van de gevels;
- De eigenaar aanmanen om de voorgevels in hun oorspronkelijke staat te herstellen en hierbij de gelijkvloerse verdieping zandstralen;

**INSTANTIES : GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT**

Voorzitter	Dhr. KESTEMONT	
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	
Leefmilieu Brussel	Dhr. MOENECLAËY	