

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 2 december 2021

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

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

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. BOGAERTS

Leefmilieu Brussel

Dhr. DUBOIS

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV03	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door Mijnheer COLPAN
Voorwerp van de aanvraag	Verbouwen van een woning met handelgelijkvloers tot meergezinswoning met kantoor
Adres	Sint-Guidostraat 66
GBP	Typisch woongebied
BBP	/

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 2 december 2021

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

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

Geen enkele bezwaar of opmerking zijn gericht tot de gemeente.

**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 2 december 2021

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;

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een woning met handelgelijkvloers tot meergezinswoning met kantoor beoogt;

Overwegende dat het goed bestaat uit een hoofdgebouw met G+2+ZD-profiel en een achterbouw met G+ZD-profiel, gelegen in de Sint-Guidostraat, nr.66 en gekadastraerd onder de 1ste Afdeling, Sectie A, nr.678 C2 gelegen op een terrein van 216m²;

Gezien de archieven voor het goed:

- Nr.5168 (SV F5659) – bouwen van een serre – SV van 30/07/1892
- Nr.8314 (SV F8807) – verhogen van afsluitingsmuur – SV van 11/12/1900
- Nr.19039 (SV F15559) – bouwen van een woning – SV van 19/04/1926
- Nr.26181 (SV F19862) – bouwen van een hangar + WC – SV van 06/03/1934
- Nr.29151 (SV 21025) – bouwen van magazijnen + paardenstallen – SV van 08/06/1937
- Nr.49555D (SV 46222-SS) – bestemmingswijziging (werkplaats tot dansstudio en fitness) – Geklasseerd zonder gevolg
- Nr.49786BIS (SV 47047-SS) – bestemmingswijziging op het gelijkvloers: werkplaats tot danszaal, turnzaal, fitnesszaal + aanhorig kantoor – Geklasseerd zonder gevolg
- Nr.50037N (SV 47768-SS) – veranderen van de bestemming van een werkplaats in danszaal en fitnesszaal/appartement en opsplitsen van een ééngezinswoning in drie wooneenheden – Geklasseerd zonder gevolg
- Nr.50136T (SV 48675-RPU) – verbouwen van de werkplaats naar een danszaal en een polyvalente ruimte – WEIGERING van vergunning van 23/08/2016
- Nr.50149D (SV 50273-SS) – verbouwen van een gebouw met commercieel gelijkvloers (wijzigen van het aantal woningen) – Geklasseerd zonder gevolg

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

- de bouw van een uitbreiding ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping tussen het hoofdgebouw en de achterbouw (ter vervanging van de overdekte binnenplaats);
- de bouw van een veranda aan de achterzijde op de 1e verdieping;
- het overdekken van de achterkoer (langsheen de achterbouw) tussen 2009 en 2012;
- de bouw van een dakvolume aan de rechterzijde van het dak op de achterbouw tussen 2009 en 2012;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 11/11/2021 tot en met 25/11/2021 en dat geen enkele opmerking en/of klacht werd ingediend;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 2 december 2021

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking om de volgende reden:

- 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);
- 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);

Overwegende dat de aanvraag onderworpen wordt aan een overlegcommissie om volgende reden:

- toepassing van artikel 207 §1 al.4 van het BWRO (goed van vóór 1932 op de inventaris ingeschreven in afwachting van de publicatie van deze inventaris (art.333));

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

- Ter hoogte van de kelderverdieping: Tellers;
- Ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping: Inkomhal, atelier in hoofdgebouw, veranda en ateliers in achterbouw;
- Ter hoogte van de eerste verdieping: zolderkamers in achterbouw en duplexwoning (met tweede verdieping) in hoofdgebouw;
- Ter hoogte van de tweede verdieping: 3 slaapkamers van de duplexwoning met de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- Ter hoogte van de zolder onder het dak: zolder;
- Ter hoogte van de voorgevel: houten schrijnwerk in donkerbruine kleur, rood en gele bakstenen metselwerk, rode dakpannen en grijze leien voor het mansardedeel;

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

- Ter hoogte van de kelderverdieping: Tellers;
- Ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping: Inkomhal met fietsberging voor 3 fietsen, 4 privébergingen, een schoonmaakberging, een afvalberging en garage voor 2 auto's in hoofdgebouw; inkom en badkamer ter hoogte van de veranda & 4 bureaus en 2 fietsen na afbraak afdak achteraan in de zijgevel van de achterbouw;
- Ter hoogte van de eerste verdieping: appartement 2 SK in achterbouw en appartement 2 SK in hoofdgebouw;
- Ter hoogte van de tweede verdieping: appartement 1 SK in hoofdgebouw;
- Ter hoogte van de derde verdieping: uitbreiding met één verdieping en inrichting van een appartement 1 SK in hoofdgebouw met toevoeging van 2 dakvolumes in de voorgevel en een groot dakvolume in achtergevel in het verlengde van de gevels;
- Ter hoogte van de voorgevel: houten schrijnwerk in donkerbruine kleur, rood en gele bakstenen metselwerk, rode dakpannen en vervangen mansardedeel door nieuwe verdieping en waarbij het dakvolume wordt afgelijnd op beide burenen;

Overwegende dat de aanvraag het algemene voorschrift 0.6 van het Gewestelijk Bestemmingsplan toepast voor de handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten; dat de aanvraag het bestaande volume van de niet legale veranda vervangt door een nieuw volume; dat in een typisch woongebied de binnengebieden voornamelijk onbebouwd dienen te blijven en deze als achterkoeren en achtertuinen voor de woningen aan de straatkant fungeren; dat hiernaast een nieuwe woning in de achterbouw

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 2 december 2021

wordt voorzien die de rust voor de woningen aan de straatkant zal verstoren; dat de aanvraag deze principes ondermijnt wat niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het Gewestelijk Bestemmingsplan toepast voor wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken; dat de voorgevel met een verdieping wordt verhoogt waarbij het masardedak wordt vervangen door 2 dakvolumes met ramen in het verlengde van de voorgevel; dat deze volumes zullen worden bekleedt met een rode en gele bakstenen metselwerk; dat deze uitbreiding het uitzicht en de kroonlijsthoogte van het bestaande gebouw wijzigt;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 207 §1 al.4 van het BWRO toepast voor een goed van vóór 1932 op de inventaris ingeschreven in afwachting van de publicatie van deze inventaris (art.333)); dat het goed dateert van vóór 1930 volgens de kadastrale gegevens;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikels 4 en 6 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening voor:

- de uitbreidingen meer dan 3m dieper dan beide burens en dieper dan $\frac{3}{4}$ van de totale perceelsdiepte voor de terrassen in de achtergevel en het nieuwe volume ter vervanging van de niet legale veranda ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping;
- de terrassen met hun zichtschermen op de verdiepen in de achtergevel hoger dan het profiel dan beide burens;
- het dakvolume ter hoogte van de tweede verdieping in de achtergevel hoger dan het profiel dan beide burens;

Dat de afwijkingen excessief zijn en aldus niet aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 5 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening voor de hoogte van de voorgevel van een mandelig bouwwerk; dat de twee nieuwe dakvolumes in de het verlengde van de voorgevel hoger zijn dan de voorgevel van beide burens, dat de dakkapellen naar achteren in de dakhelling dienen te worden geplaatst; dat deze afwijking niet aanvaard wordt;

Overwegende dat de aanvraag het Burgerlijk Wetboek wat betreft zichten niet respecteert voor:

- zijdelinkse ramen en het raam in het niet legale dakvolume van de achterbouw uitgevend op de rechterbuur op nr.66;
- de terrassen op de verdiepen van de achtergevel, dat er een afstand van 1m90 dient te worden voorzien en dit ondanks de zichtschermen;

Overwegende dat de aanvraag de gemeentelijke aanbevelingen wat betreft de opdeling van woningen niet respecteert voor:

- het gemengd karakter van de woningen met minimaal 20% grote (3 of meer slaapkamers); dat er geen woning met 3 slaapkamers wordt voorzien;
- er slechts één kleine woning van minder dan 60m² mag worden voorgesteld; dat er twee kleine woningen met één slaapkamer worden voorzien;
- de achterbouw verbetert de kwaliteit niet van de binnengebieden door het nieuw opgebouwd volume tussen hoofdgebouw en achterbouw;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 2 december 2021

Overwegende dat het project slechts 5 fietsparkeerplaatsen voorziet, terwijl in het project 6 slaapkamers en 4 bureaus voorzien worden; dat er geen aangepast fietslokaal wordt voorzien; Dat dit in strijd is met artikel 17 van Titel II van de GSV;

Overwegende dat het perceel sterk verdicht wordt, zodat er meer vuil water naar de riolering zal worden afgevoerd; dat er geen voorstel wordt gedaan om het regenwater op te vangen op het perceel;

Overwegende, gezien al 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;

Overwegende dat de aanvraag zich strikt dient te houden aan het brandweeraadvies T.2007.1089/8/ABB/vh van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst Voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van 04/10/2021;

ONGUNSTIG éénparig advies in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van BSE

INSTANTIES : GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Schepen - Voorzitter	Dhr KESTEMONT	
Stedenbouw	Dhr BREYNE	
Secretaris	Mvr VERSTRAETEN	

GEWESTELIJKE BESTUUR

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