

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

| | |
|--------------------------|---|
| PV04 | Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door Mijnheer STAELS en Mevrouw VAN DEN AMEELE |
| Voorwerp van de aanvraag | Renoveren van een herenhuis tot eengezinswoning met sloop van achterbouwsels en uitbreiding van de dakverdieping. |
| Adres | Hartelijkheidsstraat 23 |
| 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 renoveren van een herenhuis tot een gezinswoning met sloop van achterbouwsels en uitbreiding van de dakverdieping beoogt;

Overwegende dat het goed een herenhuis met G+2+ZD-profiel betreft, gelegen in de Hartelijkheidsstraat, nr. 23 en gekadastraerd onder de 4de Afdeling, Sectie B, nr.14 K7 gelegen op een terrein van 127m²;

Gezien de archieven voor het goed:

- Nr.20586 (PU F16130) – bouwen van een huis – SV van 27/01/1928;

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

- De wijziging van al het schrijnwerk (ramen en deuren) in de voorgevel;
- De toevoeging van een kleine dakkapel in de achterzijde van het dak;

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;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking om de 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);
- 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 is aan het advies van de gemachtigde ambtenaar om volgende redenen:

- afwijking op art. van titel II van de GSV (natuurlijke lichttoetreding);

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

- Ter hoogte van de kelderverdieping: kelders, technische berging en tellers;
- Ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping: inkom met doorgang naar achterbouw (keuken), kabinet, traphal en eetkamer; WC in achtertuin tegen achterbouw;
- Ter hoogte van de eerste verdieping: leefruimte, dressing, WC, badkamer en slaapkamer;
- Ter hoogte van tweede verdieping: 3 slaapkamers, WC en zolderberging;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 2 december 2021

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

- Ter hoogte van de kelderverdieping: technisch lokaal, keukenberging, opslagruimte achteraan en tellers; aanleg nieuwe regenwaterput van 5000l na afbraak van achterbouw;
- Ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping: inkom met fietsberging voor 5 fietsen, bureau ter hoogte van vroeger kabinet, nieuwe WC naast traphal; heropbouw achterste deel hoofdgebouw met inrichting keuken en eetkamer aan de achterzijde uitgevend op nieuw terras in achtertuin;
- Ter hoogte van de eerste verdieping: Herinrichting leefruimte tot badkamer en slaapkamer met dressing; heropbouw achterste deel hoofdgebouw met inrichting leefruimte (met vide uitgevend op eetkamer gelijkvloers);
- Ter hoogte van tweede verdieping: herinrichting slaapkamers vooraan tot badkamer, WC en slaapkamer; heropbouw achterste deel hoofdgebouw met inrichting 2 slaapkamers en toegang tot dakterras;
- Ter hoogte van het nieuwe platte dak: inrichting dakterras met afstand tot de voor- en achtergevel bestaande uit plantenbakken en 2 dakkoepels boven traphal en toegangstrap; heropbouw achterste deel hoofdgebouw met nieuwe dak bedekt met zonnepanelen en warmtepomp;

Overwegende dat de volgende materialen worden gebruikt in de **nieuwe toestand**:

- Ter hoogte van de voorgevel: Rode bakstenen metselwerk, houten schrijnwerk, en blauwe hardsteen (ongewijzigd);
- Ter hoogte van de achtergevel: Rode bakstenen metselwerk, zwart /donker brons aluminium schrijnwerk, balustrades in zwart/donkerbrons aluminium en lichtgrijze leien voor achtergevel links op de eerste verdieping en mansardedeel bovenaan;

Overwegende dat de aanvraag het bijzondere voorschrift 2.5.2° van het GBP voor wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken toepast; dat de toevoeging van een dakterras het goed een nieuw karakter geeft; dat deze inrichting zelden voorkomt maar gezien deze naar achteren wordt geplaatst ten opzichte van de voor- en achtergevel aanvaardbaar is; dat de borstweringen niet zichtbaar zullen zijn vanaf het straatniveau;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 153 §2. al 2&3 van het BWRO voor afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening toepast, zijnde het GemSV 2016 voor artikel 23 van Titel I Platte daken, dat voor platte daken van meer dan 20m² er een extensier vegetatiedak dient te worden voorzien, dat er een afwijking mogelijk is bij inrichting van een dakterras en plaatsing zonnepanelen; dat deze afwijking hier niet aanvaard wordt gezien de niet bereikbare delen vooraan aan de straatkant met vegetatie kunnen worden bezet;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 4 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening – diepte van de constructie dieper dan beide burens en artikel 6 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening – hoogte van de mandelige constructie hoger dan beide burens ; dat de achtergevel van het hoofdgebouw dieper en hoger is dan de diepste en hoogste buur zijnde de rechterbuur op huisnr. 21; dat de aanvraag voorziet in de volledige heropbouw van de achtergevel met toevoeging van een isolatielaag, dat de aanvraag 52cm dieper is dan deze rechterbuur en 2m43 dieper is dan de

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 2 december 2021

linkerbuur en dit over de volledige hoogte van de achtergevel; dat de bestaande diepte van de constructie afgelijnd was met de rechterbuur; dat de toevoeging van 52cm beperkt is en aldus geen bijkomende impact genereert voor beide burens en dat de huidige toestand zelf wordt verbeterd door de afbraak van de achterbouw; dat de afwijkingen aldus aanvaard wordt;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 10 van Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening – natuurlijke lichttoetreding van de slaapkamers ter hoogte van de tweede verdieping aan de achterkant; dat de norm 1/5 glasoppervlak oplegt ter opzichte van de vloeroppervlakte, dat de nieuwe ramen slechts 1,8m² glasoppervlak bezitten dat de norm echter 3,1m² glasoppervlak oplegt voor de 2 slaapkamers van 15m²; dat deze afwijking niet aanvaard wordt, dat het nodig is om grotere ramen te voorzien die de norm voor de glasoppervlakte respecteren;

Overwegende dat de aanvraag zonnepanelen en een (lucht-)warmtepomp voorziet aan de achterkant van het platte dak, dat de warmtepomp lawaaihinder van de buurtbewoners kan veroorzaken; dat het nodig deze in de kelderverdieping te plaatsen zodat er geen lawaaihinder is voor de buurtbewoners; dat hierbij een verluchtingsbuis op de achtergevel moet worden toegevoegd;

Overwegende dat de voorgestelde verbouwingen van de aanvraag de ééngezinswoning meer leefkwaliteit en wooncomfort zal bieden voor haar bewoners;

Overwegende dat de afbraak van de achterbouw op de gelijkvloerse verdieping het huis terug een achtertuin bezorgt aan een vrij ondiep perceel nabij de hoek van de straat;

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 2 december 2021

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

- Een extensief vegetatiedak voorzien voor het achterste onbereikbare deel van het platte dak onder en rond de zonnepanelen;
- De warmtepomp-unit - met toevoeging van een verluchtingsbuis op de achtergevel - in de kelderverdieping plaatsen zodat deze geen lawaai-hinder kan worden veroorzaakt voor de buurtbewoners;
- Grotere ramen voor de slaapkamers op de tweede verdieping in de achtergevel voorzien, die de normen van de natuurlijke lichttoetreding respecteren;

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, artikel 4 en 6 en aanvaard worden.

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).

INSTANTIES : GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

| | | |
|------------------------|-----------------|--|
| Schepenen - 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 | |