

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 26 september 2024**

Zijn aanwezig :

**Gemeentebestuur Anderlecht**

Voorzitter: Dhr. BREYNE  
Secretaris: Mvr. VERSTRAETEN

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

Mvr. BOGAERTS

**Leefmilieu Brussel**

Dhr. MOENECLAY

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

Dhr. DESWAEF

**DOSSIER**

<b>PV04</b>	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning
Voorwerp van de aanvraag	Renoveren van een appartement, met volumeuitbreiding (dakkapel), de inrichting van een terras op het bestaande platte dak en regularisatie van de ramen in de voorgevel.
Adres	Veeartsenstraat, 39
GBP	Typische woongebieden, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS)

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 26 september 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.

**BESLIST**

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 26 september 2024**

**GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Gezien dat het goed gelegen is in een typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan besluit bij regeringsbesluit van 03/05/2001 en gewijzigd volgens regeringsbesluit van 02/05/2013;

Gezien het goed werd opgenomen in de erfgoedinventaris van Irismonument onder referentie 37297;

Gezien het goed opgenomen niet werd opgenomen in de bodeminventaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Gezien het goed een lage 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 renoveren van een appartement, met volumeuitbreiding (dakkapel), de inrichting van een terras op het bestaande platte dak en regularisatie van de ramen in de voorgevel beoogt;

Gezien de aanvraag werd ingediend op 07/12/2023, dat het dossier volledig werd verklaard op 06/06/2024;

Overwegende dat het goed een appartementsgebouw betreft, met een G+2+ZD-profiel, gelegen in de Veeartsenstraat 39 en gekadastreerd onder de 5<sup>de</sup> Afdeling, Sectie C, nr.269 D3 gelegen op een terrein van +/-126m<sup>2</sup>;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 05/09/2024 tot en met 19/09/2024 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 Art. 126§11 van het BWRO – afwijking van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening :
  - 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);
  - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - dakkapellen);
- Toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening) :
  - afwijking op artikel 5 inplanting en bouwprofiel;

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

- Toepassing van art.207 §1 al4 van het BWRO (goed op de erfgoedinventaris);

Gezien de archieven voor het goed:

- Arch.nr.13042 (PU F13596): bouwen van een huis (SV van 30/06/1911);

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 26 september 2024**

- Stedenbouwkundige vergunning PU 52289: verbouwen van een appartement tot een duplex (verbinden van de 2 verdiepingen) en de voorgevel in orde brengen (SV van 21/12/2022);

Overwegende dat de **bestaande toestand** overeenstemt met de **wettelijke toestand** na vaststelling dat de voorgevel in zijn oorspronkelijke toestand werd hersteld;

Overwegende dat de archieven ons onvoldoende informeren wat betreft de **wettelijke toestand** van het goed, dat de plannen in de archieven enkel de aanzichten en doorsneden tonen van het goed; dat er volgens het kadaster 3 woningen aanwezig zijn in het goed;

Overwegende dat de aanvraag enkel de duplex op de twee laatste verdiepingen, eigendom van de aanvrager, betreft;

Overwegende dat de aanvraag in de **bestaande toestand** op volgende manier wordt opgedeeld:

- **+02:** Traphal met 4 toegangsdeuren + berging + slaapkamer + leefruimte + eetplaats+ keuken + wasberging + badkamer;
- **+03:** Traphal + 2 slaapkamers + zolder;
- **Gevel:** Renoveren van de voorgevel in haar oorspronkelijke toestand;

Overwegende dat de aanvraag in de **nieuwe toestand** op volgende manier wordt opgedeeld:

- **+02:** Traphal met toegangsdeur op onderliggende verdieping + berging + slaapkamer + leefruimte + eetplaats+ keuken + wasberging + badkamer;
- **+03:** Traphal + 2 slaapkamers en zolder uitbreiden met dakkapel voor het inrichten van een zithoek/bureau;
- **Dak boven achterste deel +02:** inrichten van dakterras met een oppervlakte van 8.14m<sup>2</sup>;

Overwegende dat de aanvraag het algemene voorschrift 0.6. van het GBP toepast voor handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten; dat het nieuwe terras ver voorbij het bouwprofiel van beide burens voorbijsteekt ondanks de zijdelinkse terugtrekking;

Overwegende dat de aanvraag het Art. 126§11 van het BWRO toepast voor de afwijking van artikel 4 van Titel I van de GSV voor de diepte van de bouwwerken en artikel 6 van Titel I van de GSV voor de afwijking van de dakkapel en het mandelig bouwwerk, zijnde het achterliggende dakterras; dat de dakkapel geen klassieke dakkapel is maar een volumeverhoging, dat deze daarom dieper is dan beide burens; Dat deze afwijking beperkt is en daarom aanvaardbaar is; dat wat het achterliggende dakterras betreft deze 4,03m dieper is dan beide burens op een breedte van 2,02m; Dat het nodig is te beperking in diepte tot 2m zodat een comfortabele buitenruimte van +/-4m<sup>2</sup> overblijft, dat de afwijkingen aanvaardbaar zijn mits de gevraagde wijzigingen;

Overwegende dat de aanvraag het Art. 153 §2.al 2&#3 van het BWRO toepast voor de afwijking afwijking op artikel 5 voor de inplanting en bouwprofiel van de volume-uitbreiding en

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 26 september 2024**

de inrichting van het achterliggende dakterras; dat deze afwijking aanvaardbaar mits de gevraagde aanpassingen zoals hierboven vermeld;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 207 van het BWRO toepast voor een goed dat opgenomen is in de erfgoedinventaris van Irismonument onder referentie 37297; Dat de voorgevel in haar oorspronkelijke toestand werd hersteld voor de laatste verdiepen; dat er gevraagd wordt dat het mede-eigendom ook de andere verdiepen aanpakt, zodat de voorgevel geheel in haar oorspronkelijke toestand wordt hersteld;  
Inrichting van de duplex in detail uittekenen op plan en verbeteren indien (badkamer) ;

Overwegende dat de inrichting van het duplexappartement niet werd uitgetekend; Dat het nodig deze in detail uit te tekenen op plan en de inrichting te verbeteren indien vereist om te voldoen aan de woonbaarheidsnormen;

Overwegende dat de overige delen van de achterliggende platte dak die niet worden ingericht als dakterras dienen worden bedekt met een extensief vegetatiedak;

Overwegende dat de gevraagde wijzigingen, de woonkwaliteit en het comfort van het goed zullen verbeteren voor haar bewoners;

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 de aanvraag zich strikt aan het brandweeradvies **T.2022.0351/2** van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp dient te houden van 26/06/2024;

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 26 september 2024**

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

- Het brandweeradvies respecteren;
- Inrichting van de duplex in detail uittekenen op plan en verbeteren indien (badkamer) ;
- Het dakterras beperken in de diepte tot 2m te tellen vanaf de nieuwe achtergevel;
- Een extensief groendak voorstellen voor de overige delen van platte dak;

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 op de GSV Titel I artikels 4 en 6 en op de GemSV artikel 5 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. 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. MOENECLAY	