

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 07 november 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

PV08	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning
Voorwerp van de aanvraag	Verbouwen van het atelier achteraan tot verblijfsplaats voor sociaal toerisme met 60 bedden en een bar & renovatie van woningen in hoofdgebouw
Adres	Raadsplein, 4
GBP	typische woongebieden + GCHEWS

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 07 november 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 en de architect werden gehoord.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 07 november 2024

BESLIST

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 gelegen is in de vrijwaringzone van de Gemeentehuis, Raadsplein nr 1 en Van Lintstraat nrs 6-8, beschermd als monument door het R.B. van 13/04/1995;

Gezien het goed gelegen is in de toegankelijkheidszone A;

Gezien het goed gelegen is in een beperkt gebied voor uithangborden;

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

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van het atelier achteraan tot verblijfsplaats voor sociaal toerisme met 60 bedden en een bar & renovatie van woningen in hoofdgebouw beoogt;

Gezien de aanvraag werd ingediend op 18/04/2023, dat het project gewijzigd werd na een negatief brandweeraadvies en het gewijzigd dossier volledig werd verklaard op 20/08/2024;

Gezien dat het goed bestaat uit een hoofdgebouw aan de straatkant met G+2+ZD profiel met een handelspand op +00 en een atelier met G+ZD profiel aan de achterzijde, gelegen aan het Raadsplein 4 en gekadastraerd onder Afdeling 5, Sectie B, perceelsnr. 0249 F18 , gelegen op een terrein van +/- 349m²;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 21/10/2024 tot en met 04/11/2024 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.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening);
- Toepassing van het art. 126§11 van het BWRO (afwijking op 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);

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

- Toepassing van art.237 van het BWRO (goed gelegen in de vrijwaringzone van een monument of geheel);

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 07 november 2024

- Toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (Wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten behalve BBP, Regl, Patrimonium);

Gezien de archieven voor het goed:

- Arch.nr.32861 (F26056-PU) – wijzigen van de voorgevel, SV van 06/04/1948;
- Arch.nr.41253 (F35174-PU) – bouwen van een hangende WC, SV van 29/01/1963;
- Arch.nr.41410 (F35342-PU) - verbouwing, SV van 28/05/1963;
- 50398-RPU - regulariseren van de wijziging van bestemming van een handel naar eredienst (PV 2016/1616), WEIGERING van 30/06/2020;

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

- Verhoging van het aantal woningen (van 2 naar 3);
- Wijziging van de voorgevel op de begane grond;
- Toevoegen volumes tussen hoofdgebouw en achterbouw;

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

- -01 Tellers + 4 bergingen + stookplaats
- +00 Handelszaak met polyvalente ruimte + 2 bergingen + keuken + garage + sanitair + traphal
- +01 Appartement 3 slaapkamers + bergingen + loods in achterbouw
- +02 Appartement 3 slaapkamers + loods in achterbouw
- +03 Appartement 1 slaapkamer

Overwegende dat de aanvraag volgende verbouwingen voorziet:

- Verbouwen handelsruimte en loods achteraan tot lounge en polyvalente ruimte;
- Verbouwen van de verdiepen van de loods tot gastenkamers met toevoeging van een vide ter hoogte van de rechterbuur en een groendak aan de rechterzijde van het dak van de loods;
- Toevoegen verdieping op hoofdgebouw;
- Toevoegen van een lift in de tussenzone en een buiten noodtrap achter de loods;
- Verbouwen voorgevel door de bakstenen bekleding te verwijderen, de gevel te bepleisteren, wit geschilderd schrijnwerk en nieuwe balkons te voorzien op de 2^{de} en 3^{de} verdieping & ter hoogte van gelijkvloerse verdieping de metalen elementen in groene kleur te herstellen, een nieuwe witte geschilderde houten voordeur met glazen elementen en een nieuwe dubbele witte houten garagepoort te voorzien;

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

- -01 2 tellerlokalen + 2 fietsbergingen voor 15 fietsen en kinderwagens + stookplaats + lift + berging + huisvuilokaal + traphal + 2 regenwatertanken van 10.000l
- +00 Balie + lounge + polyvalente ruimte jeugdverblijfcentrum + inkom woningen met garage + traphal + sanitair + berging + nieuwe trap + lift + gem. badkamer + kitchenette + 2 gastenkamers + toegang tot buitentrapp achteraan
- +0,5 Vide boven polyvalente ruimte + vergaderruimte + gastenkamer met sanitair + bergingen (mezzanine)
- +01 Appartement 3 slaapkamers + 5 gastenkamers met gemeenschappelijk

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 07 november 2024

- +02 sanitair en dienstlokaal in achterbouw
Appartement 3 slaapkamers + 5 gastenkamers met gemeenschappelijk sanitair en dienstlokaal in achterbouw
- +03 Appartement 3 slaapkamers + 3 gastenkamers met gemeenschappelijk sanitair en dienstlokaal in achterbouw + groendak
- +04 3 bergingen van de 3 appartementen + PV-panelen op de overige delen van het dak van de loods

Overwegende dat de aanvraag **het artikel 237 van het BWRO** toepast voor een goed gelegen in de vrijwaringzone van een monument of geheel, zijnde de site van het Gemeentehuis, Raadsplein nr. 1 en Van Lintstraat nrs. 6-8, beschermd als monument door het R.B. van 13/04/1995; Dat de KCML een gunstig advies onder voorbehoud heeft uitgebracht op 08/06/2023 op het eerste voorstel; dat het gewijzigd project index III hiermee rekening houdt gezien de baksteenbekleding zal worden verwijderd en de gehele voorgevel zal bepleisterd in beige kleur waardoor de gevel haar neoclassistische stijl terug zal vinden en dat er een klassiek zadeldak zonder dakkapel zal worden voorzien op de verhoging van het bestaande hoofdgebouw; dat echter nog volgende wijzigingen worden gevraagd :

- Een dakgoot in hout gemoduleerd naar historisch model voorzien;
- Traditionele raamopdelingen maken met een vaste houten paneel onderaan voor de ramen die tot onderaan de verdieping gaan;
- De raamverdeling voor de buitenste traveeën voorzien in T vorm;
- Een symmetrische dubbele toegangsdeur naar historisch model voorzien;
- De bestaande balustrade op +01 van het balkon bewaren en restaureren;

Overwegende dat de aanvraag **het bijzonder voorschrift 21. van het GBP** toepast voor wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten; dat de voorgevel van het goed gewijzigd wordt; dat de voorgestelde interventies kwalitatief zijn en de gevel haar oorspronkelijke neoclassistische uitzicht teruggeven; dat echter nog volgende wijzigingen worden gevraagd :

- Een dakgoot in hout gemoduleerd naar historisch model voorzien;
- Traditionele raamopdelingen maken met een vaste houten paneel onderaan voor de ramen die tot onderaan de verdieping gaan;
- De raamverdeling voor de buitenste traveeën voorzien in T vorm;
- Een symmetrische dubbele toegangsdeur naar historisch model voorzien;
- De bestaande balustrade op +01 van het balkon bewaren en restaureren;

Overwegende dat de aanvraag **het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP** toepast voor handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten, dat er een buiten noodtrap wordt toegevoegd achteraan het perceel; dat het perceel al bijna volledig is volgebouwd en dat deze nieuwe trap de privacy van de bestaande achterkanten van de naburige percelen zal aantasten; dat het nodig is de noodtrap te integreren in het bestaande volume van de loods;

Overwegende dat de aanvraag **het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP** toepast voor wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken; dat de aanvraag voorstelt om de loods achteraan te verbouwen tot jeugdverblijfcentrum voor sociaal toerisme en het hoofdgebouw te verhogen; dat gezien het goed gelegen is in een typisch woongebied

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 07 november 2024

het nodig is het perceel achteraan te vrijwaren van bijkomende volume-uitbreidingen, dat het nodig is de buitennoodtrap te integreren in het bestaande volume van de loods en de illegale volumes in de tussenruimte tussen de loods en het hoofdgebouw af te breken;

Overwegende dat de aanvraag het Art. 126§11 van het BWRO toepast voor de **afwijking van artikels 4 en 6 van Titel I van de GSV** voor de diepte van de bouwwerken respectievelijk de hoogte van dak van een mandelig bouwwerk; dat de nieuwe buitennoodtrap als een bijkomende volume wordt beschouwd die dieper dan $\frac{3}{4}$ van de perceeldiepte gelegen is en bovendien dieper en hoger is dan het bouwprofiel van de burenen; Dat deze afwijking wordt geweigerd, dat het nodig deze noodtrap in het bestaande volume van de loods te integreren; Dat de nieuwe dakkapel met groendak aan rechterzijde beperkt blijft in volume en aldus aanvaardbaar is;

Overwegende dat de de gewijzigde aanvraag index III het art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO voor **afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening** niet meer toepast;

Overwegende dat de aanvraag het Art. 126§11 van het BWRO toepast voor **afwijking van artikel 19 van Titel II van de GSV**, Goede binneninrichting :

- De circulaties van de woningen en het jeugdverblijfcentrum worden vermengd, wat niet aanvaardbaar is, de circulaties van 2 de bestemmingen dienen volledig te worden gescheiden;
- Er zijn ramen voorzien in de bergingen die uitgeven op de tussenzone met het hoofdgebouw, deze dienen te worden verwijderd om alle inkijs in de woningen te vermijden;
- De buitennoodtrap respecteert het Burgerlijk Wetboek niet qua zichten, deze dient intern te worden geïntegreerd in het bestaande volume van de loods;

Overwegende dat de illegale uitbreidingen in tussenzone met de achterbouw van de appartementen in het hoofdgebouw dienen te worden afgebroken, dat het nodig is deze 3 slaapkamer-appartementen naar 2 slaapkamer-appartementen te verbouwen;

Overwegende dat op de dakkapel aan de rechterzijde van het dak van de loods een extensief groendak krijgt, dat het nodig is dit vegetatiedak minimaal semi-intensief te maken;

Overwegende de fietsenberging die wordt voorzien in de kelder, dat het nodig omgekeerde U's voorzien voor het vastmaken van de fietsen;

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 het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 13/09/2024 strikt dient op te volgen; dat gezien de 'niet-conforme' opmerkingen wat betreft de uitbating van toeristische logies in het brandweeradvies er aanpassing qua evacuatie en andere zaken dienen te worden voorgesteld of er een afwijking dient te worden gevraagd en bekomen;

Overwegende, mits al 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 07 november 2024

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

- Het project aanpassen gezien de ‘niet-conforme’ opmerkingen wat betreft de uitbating van toeristische logies in het brandweeradvies of een afwijking bekomen;
- De appartementen in het hoofdgebouw aanpassen naar 2 slaapkamer-appartementen en hun aanbouwen afbreken in tussenzone met de achterbouw;
- De circulaties van woningen en de toeristische logies scheiden;
- Ramen van bergingen die uitgeven op de tussenzone met het hoofdgebouw verwijderen;
- De noodtrap intern integreren in het bestaande volume;
- Een dakgoot in hout gemoduleerd naar historisch model voorzien;
- Traditionele raamopdelingen maken met een vaste houten paneel onderaan voor de ramen die tot onderaan de verdieping gaan;
- De raamverdeling voor de buitenste traveeën voorzien in T vorm;
- Een symmetrische dubbele toegangsdeur naar historisch model voorzien;
- De bestaande balustrade op +01 van het balkon bewaren en restaureren;
- De groendaken semi-intensief maken;
- In de fietsenberging omgekeerde U's voorzien voor het vastmaken van de fietsen;

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	