



OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 25 februari 2021

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

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

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. COPPIETERS

Milieu Brussel

/

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

/

DOSSIER

PV02	
Voorwerp van de aanvraag	Verbouwen en uitbreiden van een ééngeswoning, afbreken van de tuinberging en bouwen van een nieuw tuinhuis
Adres	Lenniksebaan 421
GBP	Gebied voor stedelijke industrie
BBP	Ring en omgeving K.B.: 7/11/1956



OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 25 februari 2021

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

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

Geen enkele persoon heeft gevraagd om gehoord te worden.

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 25 februari 2021

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien het goed gelegen is in een gebied voor stedelijke industrie 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 het Bijzondere Bestemmingsplan "Ring en omgeving" K.B.: 7/11/1956;

Gezien dat het terrein niet opgenomen is de bodeminventaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Gezien dat de bestaande ééngezinswoning een G+ZD-profiel bezit, gelegen in de Lenniksebaan 421 en gekadastraerd onder Afdeling 7, Sectie F, perceelsnr. 116 G2 gelegen op een terrein van +/-993m²;

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen en uitbreiden van een ééngezinswoning, afbreken van de tuinberging en bouwen van een nieuw tuinhuis beoogt;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 06/02/2021 tot en met 20/02/2021 en dat er geen bezwaarschriften werden ingediend en dat er geen enkele persoon gevraagd heeft om gehoord te worden;

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

- toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening);
- afwijking op art.7 van titel I van de GSV (vestiging - vrijstaande bouwwerken);

Overwegende de archieven voor het goed:

- nr.34783 : Bouwen van een bungalow (26867-PU van 08/05/1951);
- PU 51496 : Isoleren van de gevels en afwerken met een crepi-laag (SV van 02/06/2020);

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

- de aanbouw die voorheen aanwezig was tegen de achtergevel en die volgens de foto's van de aanvraag ondertussen werd afgebroken;

Overwegende dat het goed op de volgende manier is opgedeeld in de wettelijke toestand:

- **ter hoogte van de kelderverdieping:** Kelders + tellers onder een beperkt deel van het huis;
- **ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping:** Inkom, badkamer, WC, slaapkamer 1, leefruimte, keuken, bureau en garage; Afbraak van aanbouw rechts achteraan;
- **ter hoogte van de eerste verdieping:** 2 slaapkamers en een zolder;
- **ter hoogte van de voorgevel:** Crepi op isolatielaag in gebroken wit, plint in grijze crepi, schrijnwerk in grijs geschilderd hout en dorpels in blauwe hardsteen;

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

- **ter hoogte van de kelderverdieping:** Kelders + tellers onder een beperkt deel van het huis;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 25 februari 2021

- **ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping:** Inkom, Badkamer met WC, leefruimte, keuken, eetplaats en garage; Aanbouw rechts achteraan gebruikt als atelier;
- **ter hoogte van de eerste verdieping:** 2 slaapkamers en badkamer;
- **ter hoogte van de voorgevel:** Baksteen, schrijnwerk in grijsgeschilder hout en dorpels in blauwe hardsteen;
- **ter hoogte van de achtertuin:** volume met afdak met een oppervlakte van +/- 45m² op een hoogte van 2m59 tot 3m19 gebruikt als tuinhuis + tuin in volle grond met gras en beplantingen;

Overwegende dat het goed op de volgende manier is opgedeeld in de **nieuwe toestand**:

- **ter hoogte van de kelderverdieping:** Kelders + tellers onder een beperkt deel van het huis;
- **ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping:** Inkom, Badkamer met WC, zithoek, keuken, eethoek en garage; Aanbouw rechts achteraan gebruikt als atelier; Toevoeging nieuw volume achter garage en keuken met wasplaats, berging en douchekamer; Afdak boven nieuw terras achter eetplaats;
- **ter hoogte van de eerste verdieping:** 2 slaapkamers en badkamer; toevoeging bureau;
- **ter hoogte van de voorgevel:** Baksteen, schrijnwerk in grijs geschilderd hout en dorpels in blauwe hardsteen;
- **ter hoogte van achtergevel:** nieuwe volume achteraan in houten planken (verticaal geplaatst) en afdak in aluminium (antraciet) en polycarbonaat;
- **ter hoogte van de achtertuin:** tuin in volle grond met gras en beplantingen; Afbraak van het grote volume gebruikt als tuinhuis + Inplanting van nieuw tuinhuis met afdak met een oppervlakte van +/- 31,84m² op 2m van perceelgrens met de linkerbuur;

Overwegende dat de aanvraag het algemene voorschrift 0.9 en het bijzondere voorschrift 5.4 van het GBP toepast voor de vrijwaringsclausule van maximaal 20% uitbreiding over een periode van 20 jaar; dat de voorgestelde uitbreiding +/-4m² groter is dan toegelaten, dat het nodig is binnen deze 20% vloeroppervlaktevergroting te blijven;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 153 §2. al 2&3 van het BWRO zijnde afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening toepast voor artikel 48 van hoofdstuk VII; dat het tuinhuis in hout op 2m van de perceelsgrens met de linkerbuur is ingeplant, maar dat deze echter groter is dan de maximale oppervlakte van 20m²; dat deze afwijking niet aanvaard wordt vermits er reeds een nieuwe berging wordt voorzien in het nieuwe volume achter de garage en er dus ruim voldoende plaats is om tuingerief op de bergen; dat tevens de voorgaande voorschriften van het GBP dienen te worden gerespecteerd;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op artikel 7 van titel I van de GSV voor de vestiging van vrijstaande bouwwerken; zijnde het nieuwe tuinhuis groter dan 9m²; dat deze afwijking niet aanvaard wordt zoals reeds uitvoering verklaart hierboven;

Overwegende dat er een afdak in polycarbonaat wordt voorzien boven het nieuwe terras; dat dit geen duurzaam materiaal is; dat het nodig dit afdak te verwijderen en te kiezen voor een oprolbare luifel;

Overwegende dat de aanvraag het comfort voor de bewoners van de woning verbeterd;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 25 februari 2021

Overwegende, mits alle 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;

In het geval dat het EPB-voorstel ventilatieroosters voorziet in de ramen (droge ruimten in de voorgevel), is het nodig om dit EPB-voorstel te respecteren en ventilatieroosters van het onzichtbare type te voorzien;

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

- **Het bestaande gebouw in de tuin af te breken;**
- **Geen tuinhuis in te richten;**
- **Het polycarbonaat verwijderen als materiaal voor het afdak boven het nieuwe terras door dit te vervangen door een oprolbare luifel te plaatsen boven dit nieuwe terras;**
- **De uitbreiding beperken tot 20% vloeroppervlaktevergroting toegelaten via stedenbouwkundige vergunning door de uitbreiding met +/-4m² te verkleinen;**
- **Het aanvraagformulier bijlage 1 en het statistisch formulier aanpassen in functie van de gevraagde wijzigingen; De oppervlakte voor de wettelijke toestand invullen in het vak van de bestaande toestand;**

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

Schepen	Dhr KESTEMONT	
Stedenbouw	Dhr BREYNE	
Secretaris	Mvr KARRAS	

GEWESTELIJKE BESTUUR

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw	Mvr. COPPIETERS	
--	-----------------	--