



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

Dhr. LELIEVRE

DOSSIER

PV07	
Voorwerp van de aanvraag	Verbouwen van een ééngezinswoning met de toevoeging van een tuinberging
Adres	Demosthenesstraat 220
GBP	Woongebied met residentieel karakter
BBP	/
Onze Ref.	51653
Ref. Urban	01/AFD/1756214



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 woongebied met residentieel karakter volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan besluit bij regeringsbesluit van 03/05/2001 en gewijzigd volgens regeringsbesluit van 02/05/2013;

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

Gezien dat de bestaande ééngezinswoning een G+1+MD-profiel bezit, een driegevelwoning gelegen in de Demosthenesstraat 220 en gekadastrerd onder Afdeling 1, Sectie A, perceelsnrs.102 D en 102 A2 gelegen op een terrein van +/-412m²;

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een ééngezinswoning met de toevoeging van een tuinberging 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:

- afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken - mandelige grens)
- afwijking op art.7 van titel I van de GSV (vestiging - vrijstaande bouwwerken)
- afwijking op art.8 van titel I van de GSV (hoogte - vrijstaande bouwwerken)

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de overlegcommissie om volgende reden:

- afwijking op art.48 van hoofdstuk VII van de GemSV (overige installaties);

Overwegende dat de archieven voor het goed ontbreken; Dat de kadastrale gegevens ons echter informeren dat het goed dateert van 1937; Dat de analyse van historische luchtfoto's ons informeren dat de uitbreidingen achteraan het goed dateren van vóór 1962; Dat het schrijnwerk in de voorgevel waarschijnlijk gewijzigd werd van hout naar witte aluminium zonder echter de datum van de wijziging te kennen;

Overwegende dat de linkerbuur op nr. 218 een legale diepte heeft van +/-17m60 ter hoogte van gemene muur;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 25 februari 2021

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

- **ter hoogte van de kelderverdieping:** Kelders + tellers;
- **ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping:** Inkom, leefruimte, keuken en eetplaats
- **ter hoogte van de eerste verdieping:** 2 slaapkamers en een badkamer met WC;
- **ter hoogte van de tweede verdieping:** 2 Slaapkamers;
- **ter hoogte van de voorgevel:** Wit aluminiumschrijnwerk, deur in wit hout en rode baksteen met elementen in arduin en blauwe hardsteen;
- **ter hoogte van de achtertuin:** Terras en grasperk;

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

- **ter hoogte van de kelderverdieping:** Kelders + tellers;
- **ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping:** Inkom met nieuwe WC, vestiaire en opbergkast, leefruimte, keuken, eetplaats; Afbraak van de bestaande aanbouwen en Toevoeging isolatie op de buitengevel en afwerking met witte crepi of houten panelen (ter hoogte van keuken en terras);
- **ter hoogte van de eerste verdieping:** 2 slaapkamers en een badkamer met WC; Toevoeging isolatie op de buitengevel en afwerking met witte crepi;
- **ter hoogte van de tweede verdieping:** 2 Slaapkamers; Toevoeging isolatie op de buitengevel en afwerking met witte crepi;
- **ter hoogte van de voorgevel:** Wit aluminiumschrijnwerk, deur in wit hout en rode baksteen met elementen in arduin en blauwe hardsteen; Vervanging van zijpoort (voor toegang langs zijdelinkse koer) naar een bruine houten poort;
- **ter hoogte van de achtertuin:** Terras in hout met nieuwe overdekking in houten lamellen (na afbraak uitbreiding) en grasperk met dolomietpad met toegang tot nieuw tuinhuis van 17,20m² helemaal achteraan het perceel met fietsenstalling voor 4 fietsen;

Overwegende dat de aanvraag afwijking op artikel 3 van titel I van de GSV voor de toevoeging van een isolatielaag + crepie op de mandelige grens bij de linkerbuur op nr.218; dat deze afwijking aanvaard wordt vermits de linkerbuur zijn akkoord heeft verleend;

Overwegende dat de aanvraag afwijking op artikels 7 en 8 van titel I van de GSV voor vestiging - vrijstaande bouwwerken respectievelijk hoogte - vrijstaande bouwwerken van het nieuwe tuinhuis helemaal achteraan het perceel op de perceelgrenzen van linker-, rechter- en achterbuur, dat het tuinhuis een oppervlakte heeft van 17,20m²; dat deze afwijking aanvaard wordt, mits de burens (linker-, rechter- en achterbuur) hun akkoord verlenen;

Overwegende dat de aanvraag afwijking op artikel 48 van hoofdstuk VII van de GemSV overige installaties, zijnde het nieuwe tuinhuis, dat op minimaal 2 m van de mandelige grenzen moet worden gepland; dat mits het akkoord van de burens hieraan kan worden afgeweken; dat de bijlage II van de burens met bewijs van versturing werd ingediend bij de aanvraag; dat deze afwijking dus aanvaard kan worden;

Overwegende dat de overdekking boven het terras op het gelijkvloers niet afwijkt op de GSV Titel I artikels 4 en 6 omdat deze binnen het profiel van de af te breken uitbreiding worden geplaatst; dat de bestaande gemene muur met de linkerbuur niet moet worden verhoogd en dus geen enkele impact genereert; dat dit vaste afdak kwalitatief is qua materiaalgebruik;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 25 februari 2021

Overwegende dat de afwerking met witte crepie op de westgevel echter verbeterd kan worden, dat deze met de loop der jaren verkleurd zal raken en barsten zal vertonen door regen-en weerinvloeden; dat een duurzamere bekleding te verkiezen is; dat de aanvraag hiervoor moet worden aangepast;

Overwegende dat het gebruik van de voordeur dient te worden behouden;

Overwegende dat de toegangsweg naar het tuinhuis met dolomiet wordt verhard, dat het nodig is een waterdoorlaarbaar materiaal te kiezen voor deze nieuwe toegangsweg;

Overwegende dat de kwalitatieve verbouwing met de toevoeging van de isolatielaag het comfort van deze ééngezinswoning verbeterd;

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;



OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 25 februari 2021

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 25 februari 2021

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

- Het akkoord van de burelen voor het nieuwe tuinhuis in te dienen;
- Een kwalitatievere bekleding op de isolatie voorstellen die bestand is aan de regen- en weerinvloeden;
- Het gebruik van de voordeur in de voorgevel behouden;
- Een waterdoorlaarbaar materiaal te kiezen voor deze nieuwe toegangsweg;

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, artikels 3, 7 en 8 en artikel 48 van hoofdstuk VII van de GemSV 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

Schepen	Dhr KESTEMONT	
Stedenbouw	Dhr BREYNE	
Secretaris	Mvr KARRAS	

GEWESTELIJKE BESTUUR

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw	Mvr. COPPIETERS	
Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen	Dhr LELIEVRE	