

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 22 mei 2025

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Voorzitter Mvr. CARLIER
Secretaris Mvr. VERSTRAETEN
Stedenbouw Mvr. HINSENKAMP

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. BOGAERTS

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAHEY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV05	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door de eigenaars
Voorwerp van de aanvraag	Verbouwen van een bestaande eengezindswoning
Adres	Scherdemaalstraat 223
GBP	Landbouwgebieden - BBP : Landelijke zone K.B. 29/03/1974

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 22 mei 2025

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.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 22 mei 2025

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien dat het goed zich in een landbouwgebied bevindt volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), vastgesteld bij het regeringsbesluit van 3 mei 2001;

Gezien dat het goed zich bevindt binnen de perimeter van het BBP: "Landelijke Zone" KB van 29/03/1974;

Gezien de aanvraag het verbouwen van een bestaande eengezinswoning betreft ;

Historiek:

Overwegende dat de aanvraag op 12/10/2024 bij de gemeente werd ingediend;

Overwegende dat de gemeente het dossier op 21/03/2025 onvolledig heeft verklaard; dat het ontvangstbewijs van het onvolledige dossier niet binnen de opgelegde termijn van 45 dagen werd verzonden; dat bijgevolg de proceduretermijn van 160 dagen is beginnen lopen op 27/11/2024;

Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen geen beslissing heeft genomen binnen de opgelegde termijn van 160 dagen en dat het dossier bijgevolg werd overgenomen door de Gedelegeerde Ambtenaar;

Procédure:

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 24/06/2025 tot 08/07/2025 wegens de volgende motieven;

- Toepassing van het algemene voorschrift 0.6 van het GBP;
- Toepassing van het bijzondere voorschrift 17 van het GBP (andere bestemming toegelaten in groengebied);
- Toepassing van het art. 126§1 van het BWRO : Afwijking aan een BBP ;
- Toepassing van het art. 149 van het BWRO (SRO op vraag van een GBP, GSV, BBP of een GemSV:
 - o Afwijking aan art. 4 titel I van de GSV;
 - o Afwijking aan art. 6 titel I van de GSV;
 - o Afwijking aan art. 7 titel I van de GSV;
 - o Afwijking aan art. 8 titel I van de GSV;
 - o Afwijking aan art. 12 titel I van de GSV;
- Toepassing van het art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking aan een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening);

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek geen klachten werden ingediend ;

Site:

Overwegende het een terrein betreft met een totale oppervlakte van 4.721 m²; dat het terrein uit vier kadastrale percelen bestaat;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 22 mei 2025

Overwegende dat het terrein een lichte helling heeft van 3,35 % vanaf de noordelijke rand naar de straat aan de zuidkant, waardoor het maximale hoogteverschil 4,06 m is;

Overwegende dat op het terrein zich de volgende gebouwen bevinden:

- De eengezinswoning, samengesteld uit het hoofdgebouw, de aanbouw aan de achterkant en de garage aan de zijkant;
- De bijgebouwen langs de perceelgrens;

Overwegende dat de eengezinswoning is gelegen op perceel 142g; dat het perceel 140m het grootste deel van het terrein inneemt en een oppervlakte heeft van 3.953 m² en is ingericht als weide/tuin; dat er zich ook een waterreserve bevindt op dit perceel; dat perceel 228f aan de oostzijde van het terrein ligt en te bereiken is vanuit de Vlinderstraat; dat op dit perceel zich momenteel een moestuin bevindt; dat het perceel 234c onbebouwd is en zich aan de straatzijde langs het woonhuis bevindt;

Overwegende dat de eigendomstitels van de percelen ontbreken 228f en 234c en dat het nodig is deze toe te voegen aan de aanvraag;

Project:

Overwegende dat de aanvraag de volgende werken betreft:

- Verbouwen van de bestaande woning en bijgebouwen;
- Afbraak van niet vergunde bijgebouwen op het terrein;
- Bouwen van een zwembad van 20 m² met poolhouse;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om de bewoonbaarheid en energetische prestaties van de eengezinswoning te verbeteren en te laten beantwoorden aan de huidige normen;

Overwegende dat de voorgevel zal worden teruggebracht naar zijn oorspronkelijke staat volgens de vergunning uit 1949; dat in 1979 een vergunning werd afgeleverd voor het verhogen van de voorgevel maar dat in de huidige aanvraag voorzien wordt om deze verdieping en een gedeelte van de garage af te breken;

Overwegende dat in de nieuwe toestand zowel de oppervlakte van de woning als van de garage zullen worden verkleind;

Overwegende dat de site verschillende bijgebouwen bevat; dat twee hiervan niet vergund zijn; dat het de stallen langs de noordoostelijke rand van perceel 140m betreft; dat deze opgetrokken zijn in baksteen en zich momenteel in een vervallen staat bevinden; dat ze een totale oppervlakte hebben van 80,23 m²; dat de huidige aanvraag voorziet om deze constructies af te breken;

Conformiteit met het GBP

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 22 mei 2025

Overwegende dat goed gelegen is in een landbouwgebied volgens het GBP;

Overwegende dat in geval van niet-uitbating de handelingen en werken toegestaan zijn die in een groengebied toelaatbaar zijn nadat zij aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn;

Overwegende dat het algemene voorschrift 0.9 van het GBP voorziet dat er verbouwingswerken mogen worden uitgevoerd aan bestaande gebouwen waarvan de bestemming niet overeenstemt met de voorschriften van het plan; dat dit voorschrift toelaat om de bestaande vloeroppervlakte met niet meer dan 20 % per periode van 20 jaar te verhogen;

Overwegende dat deze verhoging niet is toegestaan in landbouwgebieden; dat het dus essentieel is dat de oppervlakte van het project niet verhoogd wordt in de nieuwe situatie; dat het project voorziet om de totale oppervlakte van het project te verkleinen; dat de twee niet-vergunde bijgebouwen zullen worden afgebroken en de oppervlakte van de overige bijgebouwen niet gewijzigd wordt; dat de oppervlakte van de woning verkleind wordt van 499,55 m² naar 324,69 m²; dat de oppervlakte van de garage wordt teruggebracht van 78,47m² naar 52 m²;

Overwegende dat het project het algemene voorschrift 0.6 van het GPB respecteert; dat de aanvraag voorziet om de bebouwd oppervlaktes te beperken en het groene karakter van het binnengebied te behouden;

Overwegende dat het project bijgevolg conform is met het GBP;

Conformiteit met het BBP "Landelijke Zone"

Overwegende dat de installatie van een zwembad (20m²) met poolhouse niet in overeenstemming is met het voorschrift 2° van het BBP; dat het zwembad niet de karakteristieken heeft van een installatie voor land- of tuinbouwuitbating; dat het bijgevolg nodig is om het zwembad te verwijderen gezien het niet integreert in het bestaande en te behouden landschap;

Overwegende dat er geen snedes of gevelaanzichten ingediend zijn voor wat betreft het volume van het poolhouse; dat het bijgevolg niet mogelijk is het uitzicht en de integratie ervan in het landschap te beoordelen; dat gezien de installatie van het zwembad niet geaccepteerd wordt, het nodig is om de functie/behoud van dit volume te heranalyseren;

Overwegende dat de bestaande configuratie van het perceel behouden blijft; dat het gaat om een woonhuis met woonerf en bijhorende weides/landbouwgrond; dat de landbouwgrond toegankelijk is via de Scherdemaalstraat en de Vlinderstraat; dat de uitbating ervan dus mogelijk blijft; dat het project zijn agrarisch karakter behoudt;

Verbouwing van de bestaande woning

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 22 mei 2025

Overwegende dat de voorgevel zal worden teruggebracht naar de oorspronkelijke staat volgens de vergunning van 1949, waarbij een deel van de garage en de volledige eerste verdieping erboven zullen worden afgebroken; dat de hoogte van de kroonlijst van de garage na de verbouwing 2,63 m zal zijn;

Overwegende dat garage aan de linkerkant één parkeerplaats voor auto's voorziet en drie voor motoren; dat de fietsenstalling in de verbouwde aanbouw naast het huis plaatsvindt; dat op deze manier een open doorgang naar de tuin wordt gecreëerd;

Overwegende dat op het gelijkvloers van de woning zich de volgende ruimtes bevinden: inkom, vestiaire, bureau, tv kamer, leefruimte, keuken met berging en eetkamer;

Overwegende dat er twee slaapkamers en een badkamer worden ingericht op de eerste verdieping en een derde slaapkamer met badkamer en dressing op de tweede verdieping;

Overwegende dat de aanbouw aan de achterzijde dus grondig zal gerenoveerd worden; dat het dak van de zolderverdieping volledig wordt gesloopt tot op een hoogte van 3,74 m en er een nieuw dubbel zadeldak gebouwd wordt met een nokhoogte van 5,84 m; dat dit 1,51 m lager dan de bestaande nok van het bijgebouw, die 7,35 m bedraagt;

Overwegende dat deze bijbouw ontworpen is als een open ruimte die via de achtergevel uitgaat op het terras en de tuin;

Overwegende dat de afwijkingen aan Titel I art. 7 en 8 van de GSV niet van toepassing zijn, aangezien het om een mandelig gebouw gaat ;

Overwegende dat project ook niet afwijkt aan Titel I art.4 van de GSV, gezien de bestaande (vergunde) inplanting gerespecteerd blijft en het project geen nieuwe volumes voorziet;

Overwegende dat het woongebouw niet afwijkt aan Titel I art.6 van de GSV, gezien de hoogte van de garage en de met aanbouw sterk verminderd worden; dat het op dit moment niet mogelijk is om te analyseren of het volume van het poolhouse dit artikel respecteert wegens het gebrek aan snedes/geveltekeningen; dat dit volume zich in het binnengebied van het huizenblok bevindt en dat bijgevolg een verhoging nooit geaccepteerd zal worden;

Overwegende dat de inrichting van de achteruitbouwstrook Titel I, art. 11 van de GSV en Hoofdstuk VII, art. 51 van het RCU niet respecteert, maar dat het niet om een afwijking gaat gezien de verharding van de achteruitbouwstrook reeds zichtbaar is op de luchtfoto's van 1987; dat op de foto's van de actuele toestand, het wel duidelijk af te leiden is dat de betonnen tegels voor het woonhuis zich in slechte staat bevinden; dat wanneer deze zone wordt heraangelegd het aangewezen is zich te

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 22 mei 2025

conformereren met het de bovenstaande artikels en een beplante zone op volle grond te voorzien (buiten de toegangen);

Overwegende dat het project niet afwijkt aan Titel I artikel 12;

Overwegende dat het uitzicht van het woongebouw aan de straatzijde behouden blijft (buiten de wijziging aan de garage) en aan de binnenzijde wordt geïsoleerd; dat de zijgevels en tuingevel van het hoofdgebouw en aanbouw aan de buitenzijde worden geïsoleerd en afgewerkt met een metalen beplating in zink met opstaande naad; dat de nieuwe materialen worden voorzien in een oranje rode tint die aansluit bij de kleur van de voorgevel en hoofddak; dat het nieuwe gevelmateriaal ondergeschikt blijft aan de architectuur van het bestaande gebouw; dat het geheel van het project zich integreert in de zowel het bestaande bebouwde kader als in het landschap;

Overwegende dat het perceel gelegen is in een zone met overstromingsgevaar op de overstromingsgevaarkaart en overstromingsrisicokaart van Leefmilieu Brussel ;

Overwegende dat het Waterbeheerplan het beheer van regenwater op het perceel aanmoedigt om overstromingsverschijnselen te beperken, de stad veerkracht te bieden tegen andere effecten van klimaatverandering en een betere leefomgeving voor de inwoners te waarborgen ;

Overwegende dat het project een regenwaterput met een volume 10.000 l voorziet, dat deze zal ingeplant worden achter het huis en het terras; dat het opgevangen water wordt herbruikt voor het doorspoelen van 3 toiletten en voor 2 buitenkranen: dat de rest van het water wordt omgeleid naar wadi's in het centrale deel van het perceel; dat het exacte tracé, van het opgevangen regenwater naar de wadi, niet duidelijk is en dat het aangewezen is dit verduidelijken in de verklarende nota of op plan;

Overwegende dat het mogelijk is de Waterfacilitator van Leefmilieu Brussel te contacteren om de meest geschikte duurzame regenwaterbeheersystemen voor het project te bepalen (0800 85 775) - faciliteur.eau@environnement.brussels ;

Overwegende dat uit het voorgaande blijkt dat het project, mist aanpassingen, in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en in overeenstemming is met het principe van de goede plaatselijke aanleg ;

GUNSTIG ADVIES onder voorwaarden :

- **Indienen van de eigendomstitels van de percelen 228f en 234c ;**
- **Verwijderen van het zwembad ;**
- **De functie/behoud van het poolhouse analyseren en de bijhorende snedes en gevelaanzichten indienen;**

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 22 mei 2025

- Verduidelijken van het beheer van het regenwater op het perceel;

INSTANTIES :

GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Voorzitter	Mvr. CARLIER	
Stedenbouw	Mvr. HINSENKAMP	
Secretaris	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. MOENECLAHEY	