

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 4 september 2025

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Voorzitter Mvr. MESSU
Secretaris Mvr. VERSTRAETEN

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. HANSON

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAHEY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV10	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning
Voorwerp van de aanvraag	renoveren van een eengezinswoning (thermische isolatie van dak en achtergevel, vervangen van buitenschrijnwerk, aanpassen van de achterbouw, uitbouwen van de zolder, plaatsen van een dakkapel)
Adres	Joseph Kelchtermansstraat 37
GBP	Parkgebieden, typische woongebieden

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 4 september 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 4 september 2025

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Overwegende dat het onroerend goed gelegen is in een woongebiet van het Gewestelijk Bestemming Plan (GBP) dat bij besluit van de regering van 03/05/2001 is vastgesteld;

Overwegende dat het aanvraag de renoveren van een eengezinswoning (thermische isolatie van dak en achtergevel, vervangen van buitenschrijnwerk, aanpassen van de achterbouw, uitbouwen van de zolder, plaatsen van een dakkapel) betreft;

Overwegende dat de aanvraag van 17/08/2025 tot 31/08/2025 aan speciale regelen van openbaarmaking is onderworpen om de volgende redenen:

- Toepassing van het algemene voorschrift 0.6 van het Gewestelijke bestemmingsplan: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
- Toepassing van het bijzondere voorschrift 2.5.2 van het Gewestelijke bestemmingsplan: wijziging van het stedenbouwkundig karakter typisch woongebied;
- Toepassing van het artikel 126, §11 van BWRO, afwijking van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening : afwijking aan de Titel I van de GSV,
 - artikel 4: diepte;
 - artikel 6: hoogte;

Overwegende dat het onderzoek aanleiding heeft gegeven tot geen klachten

Overwegende dat de aard van het onroerend goed, namelijk een eengezinswoning, ongewijzigd blijft;

Aangezien het gaat om een geschakeld gebouw met een oppervlakte van R+1+mansardedak;

Gezien de laatste vergunning die op 17/03/1992 door het College van Burgemeester en Schepenen is afgegeven voor de bouw van een uitbreiding;

Overwegende dat het verzoek voorziet in een wijziging van de bestaande achteruitbouw;

Dat de aanvraag dus voorziet in een uitbreiding van 4,61 m (inclusief isolatie) over de volledige breedte van de gevel op de begane grond, dat deze diepte in overeenstemming is met Titel I van het RRU, aangezien deze 3 m groter is dan de minst diepe buur en niet groter is dan de meest diepe buur; dat het vloerniveau van de aanbouw wordt verlaagd om gelijk te liggen met de tuin;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 4 september 2025

Dat door de oppervlakte van de woonruimten te vergroten, er sprake is van een afwijking van artikel 10 van titel II van het GSV met betrekking tot de natuurlijke verlichting, dat de afwijking minimaal en aanvaardbaar is (40,05 m² glas voor een oppervlakte van 44 m²), dat de voorgestelde inrichting het comfort en de bewoonbaarheid van de woonruimten van de woning verbetert;

Dat er alleen verbouwingen aan het interieur van de hal en de gang gepland zijn, en dat deze verbouwingen voldoen aan Titel II van de GSV;

Dat op de eerste verdieping de aanvraag voorziet in de isolatie van de achtergevel, dat bij de aanbouw van de badkamer het dak wordt verhoogd om een plat dak over het gehele volume mogelijk te maken, de isolatie een uitzondering vormt omdat deze enkele centimeters uitsteekt boven de gevel van de diepste buurman, dat deze uitzondering minimaal en aanvaardbaar is omdat deze de energieprestaties van het gebouw verbetert zonder de buurman te schaden;

Dat op zolderniveau de aanvraag voorziet in de sloop van het bijgebouw met de doucheruimte, dat door de herinrichting van de binnenruimtes een doucheruimte wordt gecreëerd in het centrale gedeelte tussen de twee slaapkamers met een aparte toegang; dat de achtergevel wordt verhoogd om deze gelijk te maken met het hoogste bestaande kroonlijstniveau, dat deze verhoging in overeenstemming is met Titel I van de GSV ; dat de buitenisolatie van dit niveau geen afwijking vormt;

Dat het bestaande terras wordt verlengd tot aan de linkerbuurman, dat deze is uitgelijnd met de achtergevel van de diepste buurman om te voldoen aan Titel I van de GSV;

Overwegende dat het verzoek voorziet in de inrichting van de zolder en de bouw van een dakkapel aan de achtergevel om voldoende comfort in de slaapkamer te garanderen; dat de dakkapel in overeenstemming is met Titel I van de GSV;

Dat er in totaal één kamer wordt toegevoegd en dat het trappenhuis wordt verlengd om toegang te bieden tot deze kamer; dat de kamer voldoet aan Titel II van de GSV;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in de isolatie van het dak aan de binnenkant, wat een energieverbetering inhoudt;

Overwegende dat het verzoek voorziet in de vervanging van alle kozijnen aan de voorgevel; dat de kozijnen volgens de wet van hout zijn, gebogen en voorzien van een bovenlicht;

Dat in de praktijk de indeling van de kozijnen is gewijzigd, dat het bovenlicht is verwijderd en dat de witte PVC-kozijnen niet meer de ronding van de opening volgen; dat de deur van antracietgrijs PVC is en tussen 2014 en 2019 zonder bouwvergunning is gewijzigd;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 4 september 2025

Dat het aanvraag voorziet in een terugkeer naar houten kozijnen die voldoen aan de kenmerken van de oorspronkelijke kozijnen, dat hetzelfde geldt voor de voordeur; dat het gaat om een kwalitatieve verbetering die het mogelijk maakt om de esthetiek en harmonie van de gevel te herstellen;

Overwegende dat het project, mits wijzigingen, in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van de omliggende stedelijke omgeving en niet in strijd is met het beginsel van goede ruimtelijke ordening;

UNANIEME GUNSTIG ADVIES op voorwaarden :

- Een materiaal met een hoge albédo voorzien voor het dak van de bijgebouwen ;

Afwijkingen van de artikelen 4 en 6 van Titel I en 10 van Titel II van de RRU worden toegestaan om de hierboven genoemde redenen.

INSTANTIES :

GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Stedenbouw	Mvr. MESSU	
Secretaris	Mvr. VERSTRAETEN	

GEWESTELIJKE BESTUUR

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw	Mvr. HANSON	
Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie Monumenten en landschappen	Dhr. DESWAEF	
Leefmilieu Brussel	Dhr. MOENECLAËY	