

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 03 september 2026

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Voorzitter: Mvr. CARLIER
Secretaris: Mvr. DE CORT
Stedenbouw: Mvr. TAMUNDELE

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. HANSON

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAHEY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. SCHWIND

DOSSIER

PV03	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning
Voorwerp van de aanvraag	Uitbreiden van appartement naar duplex appartement
Adres	Sylvain Dupuislaan, 12
GBP	Structurerende ruimte /Typische woongebied

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 03 september 2026

**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 een aanvrager werden gehoord.

BESLIST

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 03 september 2026

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien dat het goed gelegen is in een typisch woongebied en structurerende ruimte volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan besluit bij regeringsbesluit van 03/05/2001 en gewijzigd volgens het regeringsbesluit van 02/05/2013;

Overwegende dat de aanvraag **het uitbreiden van appartement naar duplex appartement** beoogt;

Gezien dat het dossier werd ingediend op **17/12/2025** en dat het dossier volledig werd verklaard op **22/06/2026**;

Gezien dat het goed een appartementsgebouw met R+2+PD betreft, gelegen in de Sylvain Dupuislaan en gekadastraard onder Afdeling 1, Sectie A, perceelsnr. 745Y2, gelegen op een terrein van +/- 213 m²;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 18/08/2026 tot en met 01/09/2026;

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

- Toepassing van artikel 126, §11 van het BWRO – afwijking van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening
 - afwijking op artikel 4 van titel I van de GSV – diepte van de bouwwerken;
 - afwijking op artikel 6 van titel I van de GSV – dak/hoogte/dakkapellen);
- Toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening);
 - afwijking op artikel 6, hoofdstuk III van Titel I van de GemSV – woningen onder het grondniveau;
 - afwijking op artikel 38, hoofdstuk VI van titel I van de GemSV – opvang en beheer van het regen- en oppervlaktewater;

Gezien de archieven voor het goed:

- Arch. nr. 36855 (PU 30375) – bouwen van een huis + magazijn – SV van 14/12/1954;

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

- Voor het aanbrengen van een blauwe hardstenen kolom in de omlijsting van het buitenschrijnwerk, hetgeen leidt tot een wijziging van de oorspronkelijke opdeling ervan.

Gezien de kadastrale gegevens wordt het goed opgenomen als een appartementsgebouw, met twee woonentiteiten en een bebouwde grondoppervlakte van 108 m²;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 03 september 2026

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

- -01: kelder x5, stookruimte;
- +00: hall, telefonie, vestiaire, magazijn;
- +01: Appartement 1: hall, badkamer, wc, eetkamer, keuken, slaapkamers x2, terras, tuin;
- +02: Appartement 2: hall, badkamer, wc, eetkamer, keuken, slaapkamers x2, terras;

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

- -01: kelder x5, stookruimte;
- +00/+01: Duplex onderste niv. fietslokaal, bergruimte x2, hall, badkamer, slaapkamer x2, terras
 bovenste niv. hall, wc, keuken, eetkamer, slaapkamer, living, tuin, terras;
- +02: Appartement 2

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de *GSV, Titel I, artikels 4 & 6, diepte & hoogte van de bouwwerken*; dat de vergunde bouwdiepte van het rechts aanpalende perceel 10,70 m bedraagt; dat het betrokken pand reeds in de vergunde rechtstoestand een grotere bouwdiepte vertoont dan het rechts aanpalende perceel;

Overwegende dat de ontworpen toestand, ingevolge de toevoeging van de buitentrap, een bouwdiepte van 21,97 m voorziet; dat de voorziene bouwdiepte bijgevolg de vergunde bouwdiepte van het rechts aanpalende perceel met 11,27 m overschrijdt; dat de bebouwing hierdoor verder reikt dan drie vierde van de perceeldiepte, dat de aanvraag hierdoor niet alleen betrekking heeft op een afwijking inzake de bouwdiepte, maar tevens op de bouwhoogte van de voorziene constructies;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de *BSV, Titel II, artikel 10, natuurlijke verlichting*, dat de slaapkamer op de eerste verdieping (+01) een netto-lichttoetredingsoppervlakte van 1,75 m² heeft voor een vloeroppervlakte van 12,53 m², terwijl een netto-lichttoetredingsoppervlakte van 2,50 m² vereist is; dat de leefruimte de vereiste netto-lichttoetredingsoppervlakte van 4,60 m² niet bereikt en beschikt over 4,20 m²; dat deze afwijkingen beperkt zijn en geen aanzienlijke afbreuk doen aan de woonkwaliteit; dat zij bijgevolg aanvaardbaar zijn ;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 03 september 2026

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de *GSV, Titel II, artikel 19, goede ruimtelijke ordening*;

- Dat de toegang tot de slaapkamer op de eerste verdieping (+01) rechtstreeks via de leefruimte gebeurt, terwijl een toegang via de nachthal een kwalitatievere en meer functionele indeling van de woning zou opleveren;
- Dat de twee voorziene bergruimten samen ongeveer 40 m² beslaan en hierdoor een aanzienlijk aandeel van de beschikbare oppervlakte van de woning innemen;

Dat deze elementen wijzen op een weinig rationele organisatie van de beschikbare ruimten en bijgevolg niet beantwoorden aan de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de *GemSV, artikel 6, hoofdstuk III van de Titel III – woningen onder het grondniveau*; aangezien de buitenruimte niet de vereiste minimale diepte van 3 m heeft; dat deze in de geplande toestand slechts 1,39 m bedraagt ter hoogte van het volledig ingegraven gedeelte en 1,69 m ter hoogte van het half ingegraven gedeelte;

Overwegende dat deze beperkte diepte eveneens een negatieve impact heeft op de natuurlijke lichtinval in de ondergrondse lokalen, namelijk in de twee slaapkamers; dat, hoewel de toegang tot deze buitenruimte wordt voorzien door middel van een trap met open treden, deze configuratie onvoldoende bijdraagt aan een kwalitatieve natuurlijke verlichting van de betrokken kamers;

Overwegende dat het derhalve aangewezen is om de geplande toestand aan te passen en een voldoende terugstand te voorzien, teneinde de buitenruimte te verruimen en de natuurlijke lichtinval en bijgevolg de woonkwaliteit van de twee slaapkamers te verbeteren;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de *GemSV, artikel 38, hoofdstuk VI van titel I opvang en beheer van het regen- en oppervlaktewater*; dat het verboden is een bestaande regenwaterput te verwijderen zonder te voorzien in een vervangende voorziening voor de infiltratie van hemelwater op eigen terrein of in een nieuwe voorziening voor de tijdelijke buffering ervan; dat de aanvraag hiermee in overeenstemming dient te worden gebracht;

Overwegende dat het behoud van de garagepoort wordt gewaardeerd en dat de vermelding van het parkeerverbod ter hoogte van de garagepoort dient te worden geschrapt;

Overwegende dat de aanvraag het brandweeraadvies PU/2026.0516/1/AFFECT van 04/08/2026 dient te respecteren;

Overwegende, mits 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 03 september 2026

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

- Voorzien van een bouwdiepte van 3,00 m ter hoogte van de ondergrondse woonruimte, overeenkomstig de bepalingen van het GemSV;
- De ruimtes rationeler indelen en optimaliseren, met bijzondere aandacht voor de badkamers en de berg ruimtes, teneinde meer comfortabele en kwalitatieve ruimtes te creëren;
- De regenwaterput op de plannen aanduiden, deze behouden en nagaan hoe het regenwater kan worden hergebruikt voor sanitaire toepassingen.

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).

Overwegende de wijziging van de BWRO goedgekeurd door het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 26 juli 2013; dat de afwijking van de GSV, Titel II, artikel 10 aanvaard wordt.

De gewijzigde documenten en plannen dienen binnen 6 maanden worden ingediend. Bij het ontbreken van deze elementen, beslist de autoriteit in deze toestand.

INSTANTIES :

GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Voorzitter	Mvr. CARLIER	
Stedenbouw	Mvr. TAMUNDELE	
Secretaris	Mvr. DE CORT	

GEWESTELIJKE BESTUUR

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