

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 februari 2026

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Voorzitter: Mvr. CARLIER
Secretaris: Mvr. VERSTRAETEN
Stedenbouw : Dhr. BREYNE

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. BOGAERTS

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAHEY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV07	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning
Voorwerp van de aanvraag	In orde brengen van aanpassingen aan het dakvolume en achtergevel van een rijwoning & bouwen van fietsenberging en tuinhuis.
Adres	Sint-Guidostraat 78
GBP	Typische woongebieden

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 februari 2026

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 een aanvrager werden gehoord.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 februari 2026

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien dat het goed gelegen is in een typisch woongebied 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 in orde brengen van aanpassingen aan het dakvolume en achtergevel van een rijwoning & bouwen van fietsenberging en tuinhuis beoogt;

Gezien dat het dossier werd ingediend op 23/06/2025 en dat het dossier volledig werd verklaard op 05/11/2025;

Gezien dat het goed een ééngezinswoning betreft, gelegen in de Sint-Guidostraat 78 en gekadastraerd onder Afdeling 1, Sectie A, perceelsnr. 0678 V, gelegen op een terrein van +/- 167 m²;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 05/02/2026 tot en met 19/02/2026 en dat geen enkele opmerking en/of klacht werd ingediend;

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

- Toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- Toepassing van art. 126 §11 van het BWRO:
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);

Gezien de archieven voor het goed:

- Arch. nr.24517 (PU F18686) – bouwen van een huis – SV van 02/05/1932;
- Arch. nr.31509 (PU F24665) – verbouwing – SV van 16/07/1942;

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

- De indeling van de ramen die werd gewijzigd;
- Een bijgebouw aan bestaande woning toegevoegd in de jaren 1970;
- In de periode tussen 2009-2012 werd een volume toegevoegd ter hoogte van het dak;
- In 2024 werd een fietsenberging met dakterras en een muurtje toegevoegd naast de tuintrap;

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

- -01: Traphal, kelder
- +00: Inkom, living, eetkamer, lokaal, wc
- +01: Nachthal, slaapkamer, wc, eetkamer, keuken
- +02: Traphal, mansarde, zolder
- Dak: Zolder
- Achtertuin : Tuinberging achteraan het perceel

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 februari 2026

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

- -01: Traphal, kelder
- +00: Inkom, living, eetkamer, keuken
- +01: Nachthal, slaapkamer, kleedkamer, badkamer, berging
- +02: 2 slaapkamers
- Dak: Zolder
- Achtertuin: Tuinhuis achteraan perceel en fietsberging met dakterras en tuintrap tussen het terras en de tuin

Overwegende dat de aanvraag het **algemeen voorschrift 0.6. van het GBP** toepast voor **handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten**; Dat de uitbreidingen aan de woning meer dan 3m dieper uitkomen dan de legale diepte van de minst diepe linkerbuur (huisnr.74-76), zijnde 10,99m; Dat de fietsenberging met dakterras gezien haar inplanting het uitzicht op de achtertuin aantast;

Overwegende dat de aanvraag het **van artikel 126 §11 van het BWRO** toepast voor:

- **afwijking op art.4 van titel I van de GSV – diepte van de bouwwerken;**
- **afwijking op art.6 van titel I van de GSV – dak - hoogte;**

Dat de bijgebouwen 3,47m dieper uitkomen dan de legale diepte van de minst diepe linkerbuur; Dat de bijgebouwen hoger dan 3m uitkomen ten opzichte van de minste diepe linkerbuur; Dat de afwijking van de diepte en hoogte van het bijgebouw echter beperkt is tot 47cm diepte over 8,41m hoogte en aldus aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de GSV Titel II:

- artikel 10 – natuurlijke lichttoetreding

Dat de slaapkamer ter hoogte van +02 in het bijgebouw achteraan een netto-lichttoetredingsoppervlakte van 0,7m² heeft voor een oppervlakte van 15,2m², dat een netto-lichttoetredingsoppervlakte van 3,04m² vereist is; Dat deze afwijking niet aanvaard wordt, dat het nodig is een dakraam toe te voegen of de inrichting van de slaapkamer te herzien;

Overwegende dat er slechts één tuinberging van 9m² mag morgen ingericht per achtertuin; dat de nieuwe fietsberging als een bijkomende tuinberging wordt beschouwd; dat het aan de aanvrager is om te kiezen welke tuinberging men wenst te behouden en dat deze tot een oppervlakte van 9m² dient te worden beperkt;

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 26 februari 2026

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

- De fietsberging afbreken of het tuinhuis afbreken zodat er slechts een tuinberging van maximaal 9m² wordt ingericht in de achtertuin;
- De inrichting van de slaapkamer herzien zodat de minimale netto-lichttoetredingsoppervlakte wordt gerespecteerd eventueel door het toevoegen van een dakraam;
- De inrichting van de gelijkvloerse verdieping en de achtertuin (met tuinberging) detailleren in één inplantingsplan;

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).

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	Dhr. BREYNE	
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. MOENECLAËY	