

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 23 april 2026

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

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

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. HANSON

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAËY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV05	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning
Voorwerp van de aanvraag	Verbouwen van een ééngezinswoning
Adres	Fruitstraat 83
GBP	Typische woongebieden

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 23 april 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 werd gehoord.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 23 april 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 verbouwen van een ééngezinswoning beoogt;

Gezien dat het dossier werd ingediend op 28/05/2025 en dat het dossier volledig werd verklaard op 07/01/2026;

Gezien dat het goed een ééngezinswoning met R+2+ZD betreft, gelegen in de Fruitstraat 83 en gekadastraerd onder Afdeling 1, Sectie A, perceelsnr. 334 P2, gelegen op een terrein van +/- 126 m²;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 30/03/2026 tot en met 13/04/2026 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 van een mandelig bouwwerk);
 - afwijking op art.12 van titel I van de GSV (Inrichting van de koer- en tuingebieden);
 - afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
- Toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening);

Gezien de archieven voor het goed:

- Arch. nr. 18850 (PU F15484) – bouwen van een huis – Datum SV onbekend;
- Arch. nr. 32327 (PU F25494) – verbouwing – SV van 21/11/1948;
- Arch. nr. 50144 E (49401-SV-PEB) – regulariseren en verbouwen van een ééngezinswoning (PV2015/1155) – SV van 03/05/2016;

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

- Toevoeging overdekking boven terras ter hoogte van +00 tussen 2020 en 2021;
- Vervanging van het grasperk in de achtertuin door kunstgras (een bijkomende fotoreportage dient hiervoor definitief uitsluitel te brengen);
- Verhoging dakranden van het platte dak boven +02;

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

- +00: Inkom, garage, wc, ontspanningsruimte
- +01: Living, eetkamer, berging, keuken
- +02: 3 slaapkamers, badkamer

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 23 april 2026

- Dakverdiep: Berging, bureau, badkamer

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

- +00: Inkom, garage, wc, ontspanningsruimte en vaste overdekking boven terras toemaken tot veranda
- +01: Living, eetkamer, berging, keuken
- +02: 3 slaapkamers, badkamer
- Dakverdiep: Bureau, badkamer en toevoeging van dakkapel ter hoogte van de voorgevel en een toegangsdeur (volume) tot het platte dak aan de achterzijde

Overwegende dat de woning een beter isolatiegraad krijgt door de toevoeging van isolatie in de achtergevel en het dak;

Overwegende dat de aanvraag het **algemeen voorschrift 0.6. van het GBP** wordt toegepast voor **handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten**; Dat de veranda dieper uitkomt dan de linkerbuur en het grasperk dat vervangen werd door kunstgras wat een negatieve impact heeft op de omgeving;

Overwegende dat de aanvraag het **van artikel 126 §11 van het BWRO** toegepast 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 – Hoogte van mandelig bouwwerk**
- **afwijking op art.12 van titel I van de GSV – Inrichting van koer- en tuingebieden**
- **afwijking op art.13 van titel I van de GSV – Behoudt van doorlaatbare oppervlakte**

Dat de veranda ter hoogte van +00 meer dan 3m dieper (+/-3,50m) uitkomt dan de linkerbuur met huisnr.85 (bouwdiepte 13,16m), dat deze afwijking niet aanvaard wordt; Dat de bestaande overdekking afgebroken dient te worden en dat deze enkel vervangen kan worden door een oprolbare zonneluifel die niet vergunningsplichtig is;

Dat de nieuwe toegangsdeur met een verhoging van de dakranden ter hoogte van het platte dak boven +02 hoger uitkomt dan de linkerbuur; dat de afwijking niet aanvaard wordt; Dat dit platte dak in geen geval mag omgevormd worden tot dakterras en de bestaande toegang via een velux behouden dient te blijven; dat de dakranden niet verhoogt mogen worden;

Dat het grasperk werd vervangen door kunstgras wat niet aanvaardbaar wordt gezien dit het gras minder waterdoorlaatbaar maakt en de achtertuinen met beplantingen dienen te worden begroeid; dat het platte dak van +/- 20m² boven +02 met een vegetatiedak dient te worden bedekt;

Overwegende dat het art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO - afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening wordt toegepast voor:

- Hoofdstuk II Minimumnormen voor oppervlakte en hoogte - Art 3. Hoogte onder dakkapel; Dat op plan een hoogte van 1,91m staat vermeld waarbij er minimaal 2,10m hoogte wordt gevraagd; Dat de afwijking wordt geweigerd en dat de hoogte en het volume van deze dakkapel dient te worden aangepast;
- Hoofdstuk I Onderhouds- en renovatiewerken - Art 3. Onderhouds- en renovatiewerken; Dat PVC wordt gebruikt als omkasting van de dakgoot terwijl het

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 23 april 2026

gebruik van PVC streng verboden is; Dat de PVC omkasting dient te worden verwijderd en enkel de bestaande houten dakgoot aanvaard wordt;

Overwegende dat indien het platte dak boven +02 als dakterras wordt gebruikt, dit terras het burgerlijk wetboek wat betreft zichten niet respecteert;

Overwegende dat wordt gesuggereerd om het regenwater op te vangen in een regenwaterput zodat het regenwater kan worden aangesloten op de bestaande WC's en een buitenkraantje in de achtergevel voor de besproeiing van de achtertuin;

Overwegende dat de architect heeft verklaard dat de nieuwe onverwarmde veranda als fitnessruimte zal worden gebruikt; dat de bestaande ontspanningsruimte hiervoor echter dienst kan doen; Dat de toevoeging van dit nieuwe volume een negatieve impact heeft voor de natuurlijke lichttoetreding van de achterliggende ontspanningsruimte;

Overwegende gezien al het voorgaande, dat de gevraagde ingrepen geen enkele meerwaarde bieden aan de bestaande grote ééngezinswoning;

Overwegende, gezien al het voorgaande, dat het project niet overeenstemt met de stedenbouwkundige karakteristieken van het omliggende leefkader en in tegenstelling is met de principes van de goede plaatselijke aanleg;

ONGUNSTIG éénparig advies in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van BSE

INSTANTIES :

GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Voorzitter	Mvr. CARLIER	
Stedenbouw	Dhr. BREYNE	
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	