

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 21 mei 2026

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Voorzitter: Mvr. CARLIER
Secretaris: Mvr. VERSTRAETEN
Stedenbouw : Mvr. TAMUNDELE

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. MARQUEZY

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAEY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV01	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning
Voorwerp van de aanvraag	Aanboouwen van een ééngezinswoning
Adres	Zeepkruidhoek, 12
GBP	Woongebieden met residentieel karakter

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 21 mei 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 aanvrager werd gehoord.

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 21 mei 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;

Gezien dat het goed gelegen is in het BBP “Ring en omgeving”, K.B. van 06/11/1956;

Gezien het goed werd opgenomen in de erfgoedinventaris van Irismonument onder referentie 41627;

Overwegende dat de aanvraag **het aanbouwen van een ééngezinswoning beoogt**;

Gezien dat het dossier werd ingediend op 21/09/2025 en dat het dossier volledig werd verklaard op 02/04/2026;

Gezien dat het goed een ééngezinswoning betreft, met een G+1+ZD, gelegen in de Zeepkruidhoek 12 en gekadastréerd onder afdeling 7, sectie E, perceelnummer 213N8, met een oppervlakte van circa 244 m²;

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

- Toepassing van het algemeen voorschrift 2.5.2. van het GBP – Wijziging van het stedenbouwkundig karakter;
- Toepassing van Art. 126§11 van het BWRO – afwijking van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening :
 - 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);

Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan een overlegcommissie om de volgende reden:

- Toepassing van art. 207 §3 van het BWRO – Goed op de erfgoedinventaris;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 30/04/2026 tot en met 14/05/2026 en dat geen enkele opmerking en/of klacht werd ingediend;

Gezien de archieven voor het goed:

- Arch. nr.42277 (PU F36285) – bouwen van een EGTA-woning – Stedenbouwkundige vergunning van 06/05/1966;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 21 mei 2026

Overwegende dat het hierboven vermelde archief niet teruggevonden werd; dat er evenwel een archiefdossier bestaat van de gekoppelde woning, met referentie 42118 – PU 34869 “Bouwen van een EGTA-woning”, stedenbouwkundige vergunning van 23/09/1965;

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

- de wijziging van de materialen en kleurstellingen van de voorgevel;
- de wijziging van de oorspronkelijke indeling en verhoudingen van het buitenschrijnwerk;

Gezien de kadastrale gegevens wordt het goed opgenomen als een woning zonder bewoonbare kelder, met één enkele woonentiteit en een bebouwde grondoppervlakte van 79 m²;

Overwegende dat de aanvraag het eengezinskarakter van de woning behoudt;

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het regulariseren van de wijziging van het buitenschrijnwerk in de straatgevel, alsook tot het oprichten van een aanbouw op het gelijkvloers;

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

- +00 Inkom, wc, berging, garage, living, keuken;
- +01 nachthal, wc, badkamer, 5 slaapkamers;
- +02 zolder ;
- Achtertuin: Tuinberging achteraan het perceel

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

- +00 inkom, wc, garage, leefruimte, bureau, keuken, eetruimte;
- +01 nachthal, badkamer, 5 slaapkamers ;
- +02 zolder ;
- Achtertuin: Tuinhuis achteraan perceel en tuintrap tussen het terras en de tuin;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de *GSV, Titel I, artikels 4 & 6, diepte & hoogte van de bouwwerken*, dat ter hoogte van de linker perceelsgrens een verspringing in de rooilijn bestaat tussen de aanpalende percelen huisnr. 11 en huisnr. 12, met een verschil van circa 16,95 m ;

Overwegende dat de voorziene aanbouw de bouwdiepte van het minst diepe aanpalende perceel, zijnde huisnr. 11, met meer dan 3 m overschrijdt, met een totale bouwdiepte van circa 16,74 ;

Overwegende dat de voorziene aanbouw tevens afwijkt van de toegelaten bouwhoogte en diepte, doch dat het meest diep gelegen aanpalende perceel hierdoor niet wordt benadeeld en

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 21 mei 2026

dat de impact op de aanpalende bebouwing beperkt blijft; dat de afwijkingen aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat toepassing wordt gemaakt *van artikel 207, §1 van het BWRO – goed opgenomen in de wettelijke inventaris*; dat het goed is opgenomen in de inventaris onder referentie 41627; dat bijzondere aandacht dient te worden besteed aan het behoud van de erfgoedkundige elementen;

Overwegende dat toepassing wordt gemaakt van de bijzondere voorschriften *2.5.2 van het GBP – Wijziging van het stedenbouwkundige karakter* en dat er wijzigingen worden aangebracht aan de straatgevel;

Overwegende dat het oorspronkelijke witgeschilderde houten buitenschrijnwerk werd vervangen door wit PVC-schrijnwerk zonder respect voor de oorspronkelijke indeling, profilering en kleurstelling; dat, hoewel de gevelopeningen behouden zijn gebleven, de huidige uitvoering afbreuk doet aan de architecturale samenhang en de erfgoedwaarde van de gevelcompositie; dat de detaillering en verhoudingen van het oorspronkelijke schrijnwerk hierbij niet werden gerespecteerd;

Overwegende dat deze wijzigingen vóór 2009 werden uitgevoerd en derhalve deel uitmaken van de bestaande feitelijke toestand;

Overwegende dat het schrijnwerk in de voorgevel dient te worden uitgevoerd in witgeschilderd hout, met respect voor de oorspronkelijke indeling, profilering, verhoudingen, detaillering en kleurstelling van het historische schrijnwerk; dat het gebruik van PVC ter hoogte van de voorgevel niet aanvaardbaar is aangezien dit materiaal afbreuk doet aan het authentieke karakter en de architecturale kwaliteit van het gebouw;

Overwegende dat de vervanging van de garagepoort niet wordt opgelegd in het kader van huidige aanvraag; dat bij een latere vervanging de nieuwe poort dient te worden uitgevoerd in een witte tint;

Overwegende dat de plannen onvoldoende nauwkeurig zijn wat betreft de materialiteit en afwerking van de inkomdeur en het buitenschrijnwerk; dat deze elementen expliciet, eenduidig en gedetailleerd op de plannen dienen te worden aangeduid;

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 21 mei 2026

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

- De materialiteit, kleurstelling en detaillering van het buitenschrijnwerk en de inkomdeur duidelijk op de plannen te vermelden;
- Buitenschrijnwerk te voorzien in witgeschilderd hout, met respect voor de oorspronkelijke indeling, profileringen en architecturale kenmerken van de gevel.

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 I, artikels 4 en 6 worden aanvaard.

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. VERSTRAETEN	

GEWESTELIJKE BESTUUR

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw	Mvr. MARQUEZY	
Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie Monumenten en landschappen	Dhr. DESWAEF	
Leefmilieu Brussel	Dhr. MOENECLAHEY	