

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 maart 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. MOENECLAEY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV05	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning
Voorwerp van de aanvraag	Verbouwen van 1 appartement op gelijkvloers en verbouwen van 1 appartement in duplex met de zolder.
Adres	Obusstraat 203
GBP	Typische woongebieden

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 maart 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 maart 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 1 appartement op gelijkvloers en verbouwen van 1 appartement in duplex met de zolder beoogt;

Gezien dat het dossier werd ingediend op 2/07/2025 en dat het dossier volledig werd verklaard op 17/12/2025;

Gezien dat het goed een appartementsgebouw met R+2+ZD betreft, gelegen in de Obustraet 203 en gekadastreerd onder Afdeling 2, Sectie A, perceelsnr. 93P, gelegen op een terrein van +/- 141 m²;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 05/03/2026 tot en met 19/03/2026 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 het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- Toepassing van art. 126 §11 van het BWRO:
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
 - afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel - regenpijpen ingewerkt in de gevel);
- 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. 34810 (PU F28218) – bouwen van een huis – SV van 31/05/1951;

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

- De wijziging van de indeling van de buitenschrijnwerkerij aan de voorgevel;
- De wijziging van het schrijnwerkmetaal naar witte PVC;
- Omkasting van de kroonlijst met PVC;

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

- -01: kelder
- +00: Appartement 1: hall + keuken + eetkamer + badkamer + WC + slaapkamer
- +01: Appartement 2: hall + keuken + eetkamer + badkamer + WC + slaapkamer
- +02: Appartement 3: hall + keuken + eetkamer + badkamer + WC + slaapkamer
- Dakverdiep: Zolder

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 maart 2026

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

- -01: 3 privékeders + tellerlokaal + gemeenschappelijke berging + vuilnislokaal + schoonmaaklokaal
- +00: Appartement 1: hall + keuken + eetkamer + badkamer + WC + slaapkamer
- +01: Appartement 2: hall + keuken + eetkamer + badkamer + WC + slaapkamer
- +02 en dakverdiep: Duplex: hall + keuken + eetkamer + badkamer + WC + 3 slaapkamers met toevoeging van dakterras

Overwegende dat de aanvraag het **algemeen voorschrift 0.6. van het GBP** niet meer toepast voor **handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten**; Gezien er geen afwijking is voor de diepte en hoogte van het nieuwe dakterras ;

Overwegende dat de aanvraag het **bijzondere voorschrift 2.5.2. van het GBP** toepast voor **Wijziging van het stedenbouwkundige karakter**; voor de wijzigingen aan de voorgevel;

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

- **afwijking op art.10 van titel I van de GSV – uitsprongen aan de gevel - regenpijpen ingewerkt in de gevel;**

Dat na analyse er wordt vastgesteld dat er geen afwijking is op art. 6 van titel I van de GSV voor de hoogte van het nieuwe dakterras;

Dat de regenafvoerpijp aan de binnenzijde van het goed dient te worden behouden; dat de afwijking niet aanvaard wordt;

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

- Artikel 3 Onderhouds- en renovatiewerken : voor de omkasting in PVC rond de kroonlijst;

Dat de PVC omkasting verboden is en daarom verwijderd dient te worden;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de GSV Titel II:

- Artikel 3 – minimum vloeroppervlakte leefruimte van appartement 1 ter hoogte van +00

Dat deze leefruimte slechts 26,8m² groot is waarbij de keuken is geïntegreerd in deze ruimte, dat de afwijking aanvaardbaar gezien deze gelegen is in een bestaand gebouw en de huidige inrichting verbeterd wordt;

Overwegende dat het duplexappartement slechts één WC zal bevatten, dat gezien het aantal bewoners van deze woning een tweede WC wordt aangeraden;

Overwegende dat de aanvraag het brandweeraadvies T.2026.0184/1 van 13/03/2026 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 26 maart 2026

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 maart 2026

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

- Het brandweeradvis respecteren;
- De PVC omkasting van de kroonlijst verwijderen;
- De regenpijp aan de binnenzijde behouden;

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 3 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	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	