

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

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

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. HANSON

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAEY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. JACOBS

DOSSIER

PV05	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning
Voorwerp van de aanvraag	Renoveren en verbouwen van een halfopen woning
Adres	Koning Soldaatlaan, 24
GBP	Typische woongebieden, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), structurerende ruimten

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

A. OPMERKINGEN EN/OF KLACHTEN AANGEKOMEN BIJ HET GEMEENTEBESTUUR:

Het openbaar onderzoek heeft aanleiding gegeven tot 1 bezwaarschrift en 1 verzoek om te worden gehoord.

B. PERSONEN DIE GEVRAAGD HEBBEN OM GEHOORD TE WORDEN EN DIE WERDEN OPGEROEPEN:

De architect en een aanvrager werden gehoord

De bezwaarindieners, eigenaars van het pand gelegen aan de Koning-Soldaatlaan 22, hebben volgende opmerkingen geformuleerd:

- De geluidshinder die ontstaat tijdens het gebruik van het zwembad;
- De verhoging van de scheidingsmuur, die volgens hen een vermindering van de lichtinval in hun slaapkamer en een beperking van het uitzicht met zich meebrengt.

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 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 het goed werd opgenomen in de erfgoedinventaris van Irismonument onder referentie **37188**;

Overwegende dat de aanvraag het **renoveren en verbouwen van een halfopen woning** beoogt;

Gezien dat het dossier werd ingediend op 17/12/2025 en dat het dossier volledig werd verklaard op 17/04/2026;

Gezien dat het goed een ééngezinswoning R+1+MD betreft, gelegen in de Koning soldaatlaan 24 en gekadastrerd onder Afdeling 8, Sectie H, perceelnummers 476Y2 + 476Z2 en, gelegen op een terrein van +/- 502 m²;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 28/05/2026 tot en met 11/06/2026 en dat 1 bezwaar werd ingediend met als voornaamste motieven:

- de verhoging van de gemene muur;
- de geluidsvermogens met betrekking tot het zwembad.

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);
 - afwijking op art.7 van titel I van de GSV (Vestiging van een vrijstaand bouwwerk);
 - afwijking op art.16 van titel I van de GSV (Opslag van regenwater (regenput));

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;
- Toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening);
 - afwijking op art. 47, hoofdstuk VII van Titel I van de GemSV – Privézwembaden

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

Gezien de archieven voor het goed:

- Arch. nr. 31320 (PU 24472) – Verbouwing van de zolderverdiep – SV van 24/06/1941;

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

- Aanleg van een zwembad in het binnengebied van het bouwblok tussen 2004 en 2009;
- Uitbreiding van het terras op het gelijkvloers (dubbel terras) tussen 2004 en 2009;
- Aanleg van een terras over de volledige lengte van de achtergevel op niveau +2 tussen 1996 en 2004.

Gezien de kadastrale gegevens wordt het goed opgenomen als een woning zonder bewoonbare kelder, met één enkele woonentiteit en een bebouwde grondoppervlakte van 103 m²;

Gezien de ingebrekestelling (I 2025/5186-PU-TR/MO), opgesteld op 25/11/2025, werd vastgesteld dat er een zwembad werd aangelegd en dat het bouwvolume werd vergroot (aanbouwen);

Overwegende dat de aanvraag het eengezinskarakter van de woning behoudt;

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het regulariseren van het zwembad en de bijbehorende technische installaties, evenals de verhoging van de gemene muur, de herinrichting van de woning en de aanpassing van de dakconstructie;

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

- -01: kelder;
- +00: terras, hall, wc, leefruimte, eetkamer, keuken, office, terras;
- +01: nachthal, wc, kamer 1, kamer 2, kamer 3, kamer 4;
- Dakverdiep: zolder;

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

- -01: garage, berging, traphal, kelder, lokaal;
- +00: hall, wc, traphal, woonkamer, eetkamer, keuken, overloop, terras, tuin, zwembad;
- +01: nachthal, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2;
- +02: nachthal, slaapkamer met bureel, douchekamer, dressing;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

Overwegende dat de algemene voorschrift *0.6 van het GBP, betreffende de handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten*, dat het project afbreuk doet aan de kwaliteit van de binnenterreinen;

Overwegende dat de aanleg van een zwembad hinder kan veroorzaken in het binnengebied van het bouwblok (olfactorische en/of geluidshinder);

Overwegende dat de technische installaties verbonden aan een zwembad, in het bijzonder de warmtepomp en de filtratie-installaties, geluidshinder kunnen veroorzaken voor de omwonenden;

Overwegende dat de warmtepomp wordt ingeplant op ongeveer 0,45 m van de perceelsgrens, waardoor zij zich in de onmiddellijke nabijheid van de aanpalende eigendommen bevindt;

Overwegende dat deze inplanting niet beantwoordt aan de gebruikelijke vereiste om dergelijke technische installaties op voldoende afstand van de perceelsgrenzen te plaatsen teneinde geluidshinder te beperken, en dat de voorgestelde locatie bijgevolg niet aanvaardbaar is en aanleiding kan geven tot een aantasting van de residentiële kwaliteiten van het omliggende woonweefsel;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de *GSV, Titel I, artikels 4 & 6, diepte & hoogte van de bouwwerken*, en dat, in tegenstelling tot hetgeen tijdens het openbaar onderzoek werd vermeld, de aanvraag geen aanleiding geeft tot een afwijking op artikel 4 van de GSV;

Overwegende dat de voorgestelde dakopbouw het bouwprofiel van het links aanpalende pand, gelegen op nr. 22, met circa 0,40 m overschrijdt; dat deze beperkte overschrijding evenwel leidt tot een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de bewoonbaarheid van de zolderverdieping, door de inrichting van een volwaardige hoofdslaapkamer met geïntegreerde bureauruimte (22,6 m²), een douchekamer met toilet (4,4 m²) en een dressing (16 m²);

Overwegende dat het platte dak van de dakopbouw bovendien als groendak wordt ingericht en dat de voorgestelde dakopbouw bijgevolg kan worden verantwoord vanuit het oogpunt van een kwalitatieve inrichting, waardoor de afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de *GSV, Titel I, artikel 7, Vestiging van een vrijstaand bouwwerk*, en dat, in tegenstelling tot hetgeen tijdens het openbaar onderzoek werd vermeld, de aanvraag geen aanleiding geeft tot een afwijking op artikel 7 van de GSV;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de *GemSV, Titel I, artikel 61, koer en tuinzone, Afsluitingen van gebieden voor koeren en tuinen en zijdelingse inspringstroken die niet grenzen aan de openbare ruimte*, dat de bestaande mandelig scheidingsmuur de maximaal toegelaten hoogte van 2,60 m, gemeten vanaf de zijde waar het maaiveld het hoogst is, overschrijdt en op het hoogste punt een hoogte van ongeveer 3,69 m bereikt;

Overwegende dat deze muurverhoging werd uitgevoerd en dat tijdens het openbaar onderzoek een bezwaar werd ingediend met betrekking tot de impact ervan op de lichttoetreding en de bezonningsomstandigheden van het aanpalende perceel nr. 22;

Overwegende dat deze hoogte niet verantwoord wordt en een aanzienlijke visuele impact heeft op de aanpalende eigendom; dat de constructie in overeenstemming dient te worden gebracht met de regelgeving die van toepassing was ten tijde van de uitvoering van de werken; dat de hoogte van deze mandelige muur derhalve beperkt moet worden tot maximaal 2,60 m;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de *GemSV, artikel 47, hoofdstuk VII van de Titel I – Privézwembaden*; dat het bestaande zwembad zich op slechts ongeveer 1,56m van de gemeenschappelijke perceelsgrens bevindt;

Overwegende dat de aanleg van het zwembad vergunningsplichtig was en zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning werd uitgevoerd; dat deze inrichting niet beantwoordt aan de principes van de goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat de aanvrager tijdens de zitting heeft verklaard dat het zwembad een natuurzwembad betreft, hoewel het momenteel verwarmd wordt; dat tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift werd ingediend waarin wordt gewezen op de geluidshinder veroorzaakt door het gebruik van het zwembad en de bijhorende technische installaties;

Overwegende dat het aangewezen is een kwalitatieve en coherente inrichting van het natuurzwembad op de plannen weer te geven, met bijzondere aandacht voor de integratie in de omgeving en de beperking van hinder voor de aanpalenden;

Overwegende dat dient te worden aangetoond en gemotiveerd op welke wijze de voorgestelde aanpassingen het zwembad daadwerkelijk omvormen tot een natuurzwembad, zonder chemische waterbehandeling en zonder verwarming, waarbij de noodzaak van de technische installaties eveneens dient te worden verantwoord;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de *GSV, Titel I, artikel 12, koer en tuinzone*, dat de aanleg van een zwembad met een oppervlakte van circa 38 m² leidt tot een verharding van de tuinzone en tot een vermindering van de onverharde en beplante oppervlakte;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de *GemSV, artikel 55, hoofdstuk VII van de Titel I – Aanleg*; dat het project voorziet in de verwijdering van een bestaande hoogstammige boom (laurier); dat, ter versterking van de groene structuur van het perceel, de heraanplanting van een hoogstammige boom noodzakelijk is;

Overwegende dat deze heraanplanting dient te gebeuren met een streekeigen en/of geschikte soort, op een technisch en ruimtelijk verantwoorde locatie binnen de tuinzone, teneinde een duurzame ontwikkeling en groeimogelijkheden van de boom te waarborgen;

Overwegende dat uit de vergelijking tussen de bestaande feitelijke toestand en de nieuwe toestand blijkt dat de totale verharde oppervlakte afneemt van circa 65 m² (terrassen en zwembad) tot circa 55,5 m²;

Overwegende echter dat de inrichting van de buitenruimte onvoldoende functioneel en ruimtelijk coherent;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de *GSV, Titel II, artikel 4, hoogte onder het plafond*, dat verschillende lokalen op de zolderverdieping, waaronder de dressing, de badkamer en de traphal, een vrije hoogte onder plafond hebben die lager is dan de minimaal vereiste hoogte van 2,20 m; dat deze afwijkingen miniem zijn en aldus 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 37188; dat bijzondere aandacht dient te worden besteed aan het behoud van de erfgoedkundige elementen;

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 18 juni 2026

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

- De tuinzone heraanleggen en minstens één boom aanplanten;
- De plannen dienen te worden aangepast overeenkomstig de tijdens de zitting aangekondigde wijzigingen, teneinde een natuurlijk zwembad voor te stellen.
- De warmtepomp op minstens 3 m van de perceelsgrenzen plaatsen (indien nodig, akoestische maatregelen voorzien om geluidshinder voor de omwonenden te beperken);
- De scheidingsmuur beperken tot een maximale hoogte van 2,60 m;

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 afwijkingen op de GSV, titel I, artikelen 6 en 12, en titel II, artikel 4, aanvaardbaar zijn; dat de afwijkingen op de GemSV, titel I, artikelen 47 en 55, eveneens aanvaardbaar zijn (voor zover het gaat om een natuurlijk zwembad).

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. HANSON	
Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie Monumenten en landschappen	Dhr. JACOBS	
Leefmilieu Brussel	Dhr. MOENECLAËY	