OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 05 november 2026

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

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

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. BOGAERTS

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAEY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

/

DOSSIER

PV04	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning
Voorwerp van de aanvraag	**Verbouwen van de veranda op de gelijksvloerse verdieping van een rijwoning: deze wordt afgebroken en vervangen door een kleinere uitbreiding met plat dak en een terras dat overdekt wordt met een glazen overkapping.**
Adres	Jacques Boonstraat n°7
GBP	Woongebieden met residentieel karakter, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS)

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 05 november 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.

BESLIST

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 05 november 2026

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien dat het goed gelegen is in een woongebieden met residentieel karakter en in gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing 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 – n° 38244;

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de tuinwijk Bon Air; dat het goed deel uitmaakt van een bouwblok bestaande uit 71 eengezinswoningen met gelijkaardige architecturale en typologische kenmerken;

Overwegende dat de aanvraag **het afbreken van de bestaande veranda op de gelijkvloerse verdieping van een rijwoning en het vervangen ervan door een kleinere uitbreiding met plat dak omvat, alsook het overdekken van het terras met een glazen overkapping;**

Gezien dat het goed een ééngezinswoning met G+1+ZD betreft, gelegen in de Jacques Boonstraat n° 7 en gekadastreerd onder Afdeling 6, Sectie D, perceelsnr. 133W2, gelegen op een terrein van +/- 157 m²;

Gezien dat het dossier werd ingediend op 02/02/2026 en dat het dossier volledig werd verklaard op 28/07/2026;

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

- Toepassing van artikel 21 van het GBP – Wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten behalve BBP, Regl, Patrimonium;

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

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 1.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- Toepassing van artikel 126, §11 van het BWRO – afwijking van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening :
    - afwijking op artikel 4 van titel I van de GSV – diepte van de bouwwerken;
    - afwijking op artikel 6 van titel I van de GSV – dak/hoogte/dakkapellen);
    - afwijking op artikel 10 van titel I van de GSV – uitsprongen aan de gevel (regenpijpen ingewerkt in de gevel);
    - afwijking op artikel 11 van titel I van de GSV – inspringstroken ingericht als tuintje;

- Toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening) :

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 05 november 2026

- afwijking op artikel 7, hoofdstuk III van Titel I van de GemSV – Inplanting en bouwprofiel in de gebieden voor tuinwijken;
- afwijking op artikel 37, hoofdstuk VI van Titel I van de GemSV – Zonnecollectoren;
- afwijking op artikel 51, hoofdstuk VII van Titel I van de GemSV – Aanleg;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 15/10/2026 tot en met 29/10/2026 en dat geen enkele opmerking en/of klacht werd ingediend;

Gezien de archieven voor het goed :
- Arch. nr.19225 (PU 15634) – bouwen van 71 woningen – Stedenbouwkundige vergunning van 28/06/1926;

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

- de plaatsing van zonnepanelen over het volledige dakvlak aan de straatzijde in 2021, in combinatie met de integrale renovatie van de dakbedekking;
- de oprichting van een veranda tussen 1977 en 1996;
- de oprichting van een dakkapel omstreeks 1971;

Gezien de kadastrale gegevens wordt het goed opgenomen als een woning zonder bewoonbare kelder, met één enkele woonentiteit en een bebouwde grondoppervlakte van 65 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, de fietsenberging in de voortuinzone, de dakkapel en de interne inrichting, alsook tot het oprichten van een aanbouw op het gelijkvloers;

Overwegende dat het goed in de **nieuwe toestand** op de volgende manier is opgedeeld :
- -01: kelder
- +00: inkom, wc, leefruimte (inclusief keuken), terras, overdekte terras, tuin, tuinberging, fietsenberging;
- +01: nachthal, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer;
- +02: slaapkamer 1

Overwegende dat de algemene voorschrift ***0.6 van het GBP, betreffende de handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten***, van toepassing is, aangezien de bebouwingsdichtheid en de landschappelijke kwaliteit van het binnenterrein worden beïnvloed door de voorgenomen ingrepen; dat de doorlaatbare oppervlakte wordt

verminderd door de oprichting van een aanbouw over de volledige breedte van het gebouw; dat hierdoor een zone in volle grond wordt verhard;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de ***GSV, Titel I, artikels 4 & 6, diepte & hoogte van de bouwwerken,*** dat de vergunde bouwdiepte van beide aanpalende gebouwen ongeveer 7,68 m bedraagt;

Overwegende dat de bouwdiepte in de geplande toestand op het gelijkvloers wordt uitgebreid tot 12,69 m, met inbegrip van het overdekte terras, waardoor de aanbouw aanzienlijk dieper reikt dan de aanpalende gebouwen;

Overwegende dat de aanbouw zowel in diepte als in hoogte het profiel van de aanpalende bebouwing overschrijdt;

Overwegende dat, gelet op het voorgaande, het overdekte terras niet aanvaardbaar kan worden geacht; dat een uitschuifbaar zonnescherm een minder ingrijpend alternatief vormt en de impact op de aanpalende percelen beperkt;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de ***GSV, Titel I, artikel 10, uitsprongen aan de gevel,*** dat na analyse er wordt vastgesteld dat er geen afwijking is op art. 10 van titel I van de GSV;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de ***GSV, Titel I, artikel 11, inspringstroken ingericht als tuintje,*** dat deze zone als groenzone in volle grond moet worden ingericht en beplant, en uitsluitend constructies mag bevatten die verband houden met de toegang tot het gebouw, zoals brievenbussen, afsluitingen, muurtjes, trappen of toegangshellingen;

Overwegende dat het project voorziet in een fietsenberging met een oppervlakte van 3,96 m² en een hoogte van 1,59 m; dat deze constructie niet valt onder de toegelaten uitzonderingen en bovendien de natuurlijke lichtinval via de ramen gedeeltelijk belemmert; dat de plaatsing van deze fietsenberging bijgevolg niet aanvaardbaar is en dat de fietsenberging bijgevolg moet worden verwijderd;

Overwegende dat het aangewezen is de boom regelmatig te snoeien vóór deze een omvang bereikt die niet langer verenigbaar is met zijn inplanting; dat, gelet op de nabijheid van de voorgevel en de raamopeningen op het gelijkvloers en de verdieping, het belangrijk is de ontwikkeling en kroonprojectie van de boom te beheersen teneinde hinder te voorkomen en een goede lichtinval te behouden;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de ***GemSV, artikel 51, hoofdstuk VII van de Titel I – Aanleg;*** dat bepaalt dat de achteruitbouwstroken en de zijdelingse inspringstroken die grenzen aan de openbare ruimte moeten bijdragen tot de verfraaiing en vergroening van de

openbare ruimte; dat de achteruitbouwstroken bestemd zijn voor de aanleg van siertuinen en niet mogen worden omgevormd tot parkeerplaatsen of bebouwd, met uitzondering van constructies die verband houden met de toegang tot het gebouw; dat, hoewel de GemSV bepaalde installaties in de zijdelingse inspringstroken toelaat ter bevordering van de flora en de inrichting van deze zones, de geplande fietsenberging niet als dusdanig kan worden beschouwd en bijgevolg niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de ***GemSV, artikel 37, hoofdstuk VI van de Titel I – Zonnecollectoren;*** dat de plaatsing van zonnecollectoren op een dak aanvaardbaar is voor zover deze geen afbreuk doet aan de residentiële kwaliteit van de omgeving en de esthetiek van het dak niet in het gedrang brengt; dat 12 fotovoltaïsche panelen op het voorste dakvlak zijn geplaatst;

Overwegende dat het College tevens voorwaarden heeft vastgesteld waaronder zonnecollectoren die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte kunnen worden toegelaten, rekening houdend met de oriëntatie van het dakvlak en het zonnepotentieel ervan;

Overwegende dat de fotovoltaïsche panelen in voorliggend geval op harmonieuze wijze op het voorste dakvlak zijn geplaatst, gegroepeerd zijn, identieke afmetingen hebben, in dezelfde richting zijn georiënteerd en slechts een gedeelte van het dakvlak bedekken (maximaal 70 % van het dakvlak, inclusief eventuele dakvensters en dakkapellen);

Overwegende dat alle voorziene fotovoltaïsche panelen op de plannen dienen te worden weergegeven;

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 38244; dat bijzondere aandacht dient te worden besteed aan het behoud van de erfgoedkundige elementen;

Overwegende dat toepassing wordt gemaakt van de bijzondere voorschriften ***1.5.2 van het GBP – Wijziging van het stedenbouwkundige karakter*** en dat er wijzigingen worden aangebracht aan de straatgevel;

Overwegende dat het oorspronkelijke houten buitenschrijnwerk werd vervangen door aluminium en wit pvc-buitenschrijnwerk, 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 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;

Overwegende dat de geplande fietsenberging het gevelritme en het oorspronkelijke karakter van de voorgevel verstoort en niet verenigbaar is met de architecturale kenmerken van de

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 05 november 2026

tuinwijk Bon Air; dat deze constructie bijgevolg dient te worden geschrapt om het oorspronkelijke gevelbeeld te behouden;

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 05 november 2026

GUNSTIG éénparig advies op voorwaarde van:

- **De fietsenberging in de voortuin af te breken;**
- **Schrijnwerk in witgeschilderd hout (ramen en deur) langs de voorgevel te voorzien, overeenkomstig de oorspronkelijke indeling van de gevel;**
- **De perceelsgrenzen ter hoogte van de voortuinstrook en de achtertuin af te bakenen met een levende haag;**
- **De overdekte terrasconstructie aan de achtergevel te verwijderen en te vervangen door een intrekbaar zonnescherm, of het overdekte terras uit te lijnen met het volume van de rechter aanpalende bebouwing;**
- **Het tuinpad uit te voeren in waterdoorlatende materialen;**

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 GemSV, art 37, hoofdstuk VI van de Titel I 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.