

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 16 januari 2025**

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. MOENECLAEY

**Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen**

Dhr. DESWAEF

**DOSSIER**

<b>PV04</b>	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning
Voorwerp van de aanvraag	Wijzigen van het aantal wooneenheden (van 1 naar 2) + realiseren van een dakuitbouw in achtergevel
Adres	Eugène Ysayelaan, 99
GBP	typische woongebieden

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 16 januari 2025**

**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 en de architect werden gehoord.

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 16 januari 2025**

**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 regeringsbesluit van 02/05/2013;

Gezien het goed gelegen is in de toegankelijkheidszone B;

Gezien het goed gelegen is in een matig overstroombaar gebied volgens de overstromingskaart van Leefmilieu Brussel;

Gezien het goed niet werd opgenomen in de bodeminventaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het aantal wooneenheden (van 1 naar 2) + realiseren van een dakuitbouw in achtergevel beoogt;

Gezien de aanvraag werd ingediend op 05/12/2023, dat het dossier volledig werd verklaard op 17/06/2024;

Gezien dat de aanvraag een ééngezinswoning met G+2+ZD-profiel betreft, gelegen aan in de Eugène Ysayelaan, 99 en gekadastraerd onder Afdeling 8 , Sectie H, perceelsnr. 615 D5,, gelegen op een terrein van +/- 160m<sup>2</sup>;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 30/12/2024 tot en met 13/01/2025 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 art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening);
- Toepassing van het art. 126§11 van het BWRO (afwijking op 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);
  - afwijking op art.11 van titel I van de GSV (inrichting van de inspringstroken);

Gezien de archieven voor het goed:

- Arch.nr.26634 (PU F20105 ) – Bouwen van een huis – SV van 11/09/1934;
- Arch.nr.29873 (PU F23034 ) – Bijgebouw bouwen – SV van 19/04/1938 ;
- Arch.nr.32297 (PU F25463 ) – Verbouwing – SV van 22/10/1946;

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

- Volgens de kadastrale gegevens zijn er 3 woningen in het goed;
- De voortuinstrook werd verbouwd tot autoparking met stalling van een aanhangwagen in plaats van de plantenbak aan de linkerkant;
- Het terras op de eerste verdieping werd gewijzigd van vorm : waarschijnlijk tussen 1996 en 2004;

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 16 januari 2025**

- De ramen, de garagepoort en de voordeur werden gewijzigd;

Overwegende dat de aanvraag in de bestaande toestand op de volgende manier is opgedeeld:

- -01 Garage + tellers + 2 bergingen + slaapkamer en badkamer;
- +00 Inkom + traphal met WC + leefruimte + eetkamer + keuken + terras;
- +01 Traphal + berging + 2 slaapkamers + polyvalente ruimte / bureau + badkamer;
- +02 Traphal + berging + slaapkamer + badkamer + kinderspeelkamer;
- +03 Zolder;

Overwegende dat de aanvraag volgende verbouwingen voorziet:

- Opdeling goed in 2 woningen, waarbij de eerste woning een triplex is van -01, +00 en +01 en de tweede woning een duplex van +02 en +03;
- Toevoegen dakvolume op +03 achteraan;

Overwegende dat de aanvraag in de nieuwe toestand op de volgende manier is opgedeeld:

- -01 Garage + tellers + privéberging + slaapkamer met berging en badkamer + nieuwe interne trap met +00;
- +00 Inkom + traphal met WC + leefruimte + eetkamer + keuken + terras + nieuwe interne trap met -1 en +1;
- +01 Traphal + berging + 2 slaapkamers + polyvalente ruimte / bureau + badkamer + nieuwe interne trap met +00;
- +02 Inkom woning 2 ter hoogte van traphal + badkamer+ leefruimte en eetkamer + keuken + slaapkamer;
- +03 Nieuwe volume achteraan voor inrichting slaapkamer;

Overwegende dat de aanvraag het Art. 126§11 van het BWRO toepast voor de **afwijking van artikels 4 en 6 van Titel I van de GSV voor de diepte van de bouwwerken respectievelijk de hoogte van dak van een mandelig bouwwerk**; dat het nieuwe dakvolume hoger en dieper uitkomt ten opzicht van beide burens, dat het geen dakkapel betreft die achteruit in het dakvlak is geplaatst; dat de afwijking niet aanvaard wordt gezien deze een precedent zou genereren ten opzichte van de burens; dat echter een dakkapel die aan de voorwaarden beschreven onder artikel 6 van Titel I van de GSV voldoet echter wel mogelijk is;

Overwegende dat de aanvraag het Art. 126§11 van het BWRO toepast voor de **afwijking van artikel 11 van Titel I van de GSV voor inrichting van de inrichtingstroken**; dat de aanvraag op het inplantingsplan een autoparkeerplaats voorziet in de voortuinstrook, wat niet is toegelaten, dat de fotoreportage ook aantoont dat er vandaag reeds een aanhangwagen wordt gestald in deze zone, waar er voorheen een plantenbak aanwezig was aan de linkerkant; Dat deze afwijking geweigerd wordt en de zone in haar oorspronkelijke toestand dient te worden hersteld; Dat de auto van het inplantingsplan dient te worden verwijderd;

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

- **Art.52** van Hoofdstuk VII Naaste omgeving van de bouwwerken -Afdeling 2 : **Instandhouding van een doorlatende oppervlakte van de achteruitbouwstrook**; dat de aanvraag op het inplantingsplan een autoparkeerplaats voorziet in de voortuinstrook, wat niet is toegelaten, dat de fotoreportage ook aantoont dat er vandaag reeds een aanhangwagen wordt gestald in deze zone, waar er voorheen

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 16 januari 2025**

een plantenbak aanwezig was aan de linkerkzijde; Dat deze afwijking geweigerd wordt en de zone in haar oorspronkelijke toestand dient te worden hersteld; Dat de auto van het inplantingsplan dient te worden verwijderd;

Overwegende dat het goed een netto-vloeroppervlakte van +/-259m<sup>2</sup> bezit, waardoor het volgens de gemeentelijke aanbevelingen mag worden opgedeeld; Dat het voorgesteld project kwalitatief is mits de gevraagde wijzigingen;

Overwegende dat in het geval dat het EPB voorstel ventilatieroosters voorziet in de ramen (droge ruimten in de voorgevel), het nodig is om het EPB-voorstel te respecteren en ventilatieroosters van het onzichtbare type te voorzien;

Overwegende dat de aanvraag het advies T.2024.0685/1 van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 27/11/2024 strikt dient op te volgen;

Overwegende, mits al 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 16 januari 2025**

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

- Het brandweeraadvies respecteren;
- De volgende aanpassingen doen aan de aanvraag:
  - Het aanvraagformulier bijlage 1: kader VI aanvullen voor : de totale vloeroppervlakte + volume BT en NT aanvullen, bezetting bouwwerk en doorlaatbaarheid;
  - Het inplantingsplan aanpassen: de auto van het plan verwijderen en terug een plantenziezone voorzien aan linkerzijde van de voortuinstrook; In de achtertuinzone het kunstgras verwijderen en de regenwaterciterne intekenen;
  - Het gevelplan aanpassen: materialenlegende werd in het Frans gezet maar aanvraag is in het Nederlands, gelieve alles in het Nederlands te zetten;
  - Het voorgestelde dakvolume niet realiseren;

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).

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	
Stedenbouw	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	