



GEWAARMERKT VERTALING
OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Vergadering van 18 januari 2024

Zijn aanwezig:

Gemeentebestuur van Anderlecht

Adjunct-adviseur Mevr. ZEGE
Technisch Dhr. DEMOL (dienst SOM)
bestuurssecretaris
Secretaris Mevr. DE WOLF (dienst SOM)

Perspective.brussels (Voorzitter)

Mevr. CALIOUW

Leefmilieu Brussel

M. MOENECLAHEY

Brussel Mobiliteit

Mevr. MORELLE

DOSSIER

PV01	Aanvraag tot gedeeltelijke opheffing van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) met een milieueffectenrapport (MER) ingediend door de gemeente Anderlecht
Voorwerp van de aanvraag	Ontwerp van gedeeltelijke opheffing van het BBP “Broekdalwijk” KB 08.06.1971 vergezeld van een milieueffectenrapport
Adres	Sylvain Dupuislaan (op de rooilijn), Voorstraat, Camille Paulsensquare en Pol Stoppelaerestraat
GBP	Typisch woongebied
BBP	Verschillende gebieden



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Vergadering van 18 januari 2024

ONDERZOEK VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

**A. OPMERKINGEN EN/OF KLACHTEN ONTVANGEN DOOR HET
GEMEENTEBESTUUR:**

In het openbaar onderzoek was er geen enkele reactie.

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

De aanvrager en het studiebureau werden gehoord.



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Vergadering van 18 januari 2024

BESLIST:

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE COMMISSIE

1. Historiek

Gezien het BBP “Broekdalwijk”, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 8 juni 1971, bestaat uit een plan van aanleg (=bestemmingen), schriftelijke stedenbouwkundige voorschriften en een technische fiche;

Overwegende dat dit plan herhaaldelijk is gewijzigd (koninklijk besluit van 21 februari 1989 en besluit van de executieve van 26 november 1992); dat deze wijzigingen geen betrekking hebben op het gedeelte waarop de gedeeltelijke opheffing betrekking heeft;

Gelet op de voornaamste kaarten van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) (RB 12/07/2018) ligt het BBP: in een wijkcentrum (kaart 1); in de intergemeentelijke en lokale pool Westland/winkelcentrum (kaart 2 en kaart 5); langs het fiets-GEN (kaart 7); dicht bij een lijn voor openbaar vervoer met hoge capaciteit in de buurt van de ring (kaart 6 en kaart 8) en langs de groene wandeling (kaart 3 en kaart 8);

Gelet op het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan van Anderlecht (GemOP) (RB 28/03/2015), waarin als doelstelling voor het gebied waarop het BBP betrekking heeft wordt benadrukt:

- *"4.4.7. De aanleg van de tramlijn tussen het Weststation en het Westland Shopping Center begeleiden;*

Gezien het Gemeentelijke Ontwikkelingsplan voorzag in de opheffing van een twintigtal BBP's om haar BBP's (voorheen BPA) juridisch op te schonen;

Gelet op het milieueffectenrapport van het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan van Anderlecht, dat informatie bevat die gunstig is voor het ontwerp van opheffing van dit BBP, namelijk:

- *"BBP dat het mogelijk maakt de ontwikkeling van de commerciële activiteit te beperken, waarvan de bestaande inplanting en deze van het GBP (RB 03/05/2001) niet met elkaar overeenstemmen. De bestemming "prospectiezone" ("vrij uitzichtzone") wordt niet verduidelijkt en kan tot*



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Vergadering van 18 januari 2024

verschillende interpretaties leiden. Bebouwde zone die geen BBP vereist omdat toekomstige inrichtingen beheerd worden door de bestaande gewestelijke regelgeving (GBP en GSV RB 21/11/2006)";

Dat de Gemeenteraad in zijn vergadering van 19 mei 2022 heeft beslist om in te stemmen met het openen van de procedure voor de gedeeltelijke opheffing van het BBP "Broekdalwijk" KB 08/06/1971, vergezeld van een milieueffectenrapport;

Dat op 29 juni 2022 de Gemeente Anderlecht een gunstig advies ontving van Perspective.brussels over de wenselijkheid om het BBP "Broekdalwijk" KB 08.06.1971 gedeeltelijk op te heffen (onder voorbehoud van een geactualiseerd advies in het licht van de elementen die later in het dossier duidelijk zouden kunnen worden);

Overwegende dat de Gemeente Anderlecht op 13 oktober 2022 een gunstig advies heeft ontvangen van Leefmilieu Brussel over het ontwerpbestek van het milieueffectenrapport, onder voorbehoud van een aantal verbeteringen;

Dat het College van Burgemeester en Schepenen tijdens zijn vergadering van 18 oktober 2022 het bestek voor het milieueffectenrapport heeft goedgekeurd en het Begeleidingscomité (BC) heeft opgericht dat belast is met de opvolging van de opstelling van het BBP-dossier en het bijbehorende milieueffectenrapport;

Dat het College van Burgemeester en Schepenen op 13 juni 2023 beslist om de afsluiting van het MER aan te vragen bij het Begeleidingscomité (BC) overeenkomstig artikel 47 van het BWRO op basis van het ontwerpdossier voor de gedeeltelijke opheffing van het BBP "Broekdalwijk" KB 08/06/1971;

Gezien het proces-verbaal van afsluiting van het milieueffectenrapport van het Begeleidingscomité van 20 juni 2023;

Gelet op de beraadslaging van de Gemeenteraad van 28 september 2023 waarbij werd beslist om het ontwerp te onderwerpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;

Gezien het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 30/10/2023 tot en met 07/12/2023;

2. Perimeter van het ontwerp van gedeeltelijke opheffing

Overwegende dat de perimeter van het ontwerp van gedeeltelijke opheffing van het BBP "Broekdalwijk" KB 08/06/1971 wordt gevormd door de volgende wegen: Sylvain Dupuislaan (op de rooilijn), Voorstraat, Camille Paulsenssquare en Pol Stoppelaerestraat; dat binnen deze perimeter al veel gebouwen zijn ontwikkeld; dat in



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Vergadering van 18 januari 2024

het algemeen het BBP is uitgevoerd, met uitzondering van het oostelijke deel van de perimeter en de niet-naleving van de inplantingen en bouwprofielen;

Dat wat het GBP betreft, de perimeter waarop het ontwerp van gedeeltelijke opheffing van het BBP betrekking heeft bijna volledig binnen een “typisch woongebied” ligt, met inbegrip van het gebied “bestaand park” en het wegengebied op de hoek van de Voorstraat en de Sylvain Dupuislaan, zoals aangegeven op het plan van het BBP (een heel klein deel in het westen is in het GBP opgenomen als wegengebied);

Dat wat het BBP betreft, het deel dat onder de gedeeltelijke opheffing valt, in verschillende zones is georganiseerd:

- Huisvesting: huisvesting op de verdiepingen, andere gebouwen zijn gepland voor de benedenverdieping (...); de ten figuurlijke titel gegeven volumes geven 3 tot 10 verdiepingen aan;
- “Vrij uitzichtzone”: er zijn geen schriftelijke voorschriften voor deze zone, maar afgaande op de Nederlandstalige versie, is de “vrij uitzichtzone” identiek aan de vrij uitzichtzone, met de volgende voorschriften: “*Ten minste ¼ van deze zone zal moeten beplant en begraasd worden, worden erin voorzien : wandelingen, speel- of lectuurhoekjes, de uitsprongen van het voetstuk der hoogbouw, terrassenaanleg die de niveauverschillen benut, parkings en ondergrondse garages, toegangen voor brandweer en openbare diensten*”; » ;
- Wegen: er worden geen voorschriften gegeven;
- Een technische fiche beschrijft de gewenste bevolkingsdichtheid voor de wijk;

Overwegende dat de gedeeltelijke opheffing van het BBP betrekking heeft op een deel van de perimeter zoals vastgesteld in 1971; dat de bepalingen van dit plan derhalve gedeeltelijk moeten worden opgeheven;

Overwegende dat de rest van het BBP nog steeds volledig bruikbaar is om de verstedelijking van de wijk en de commerciële ontwikkeling ervan te kaderen;

3. Projecten in studiefase en recent verleende vergunningen in de bestudeerde perimeter

Overwegende de verschillende studieperimeters bestudeerd door het milieueffectrapport, worden er sinds december 2021 verschillende projecten bestudeerd en zijn er bouwvergunningen verleend;

Overwegende dat de BGHM een project plant voor de bouw van ongeveer 55 woningen voor middeninkomens, ongeveer 56 parkeerplaatsen, een kinderdagverblijf



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Vergadering van 18 januari 2024

voor 56 kinderen en een culturele voorziening in het kader van de Alliantie Wonen; dat dit project in overeenstemming is met de doelstellingen van het GPDO en toelaat om de bouwlijn van de Sylvain Dupuislaan te sluiten;

Overwegende dat dit project slechts betrekking heeft op een deel van de “vrij uitzichtzone” en het mogelijk maakt om het “park Monumento” achteraan, aan de kant van de Camille Paulsensquare te behouden;

Dat het zinvol lijkt om te zorgen voor complementariteit tussen het project van vzw ARTESIO (Monumento InSitu & Land Arts Brussels) en het toekomstige project via de mogelijkheid om in het nieuwe gebouw (aan de kant van de Sylvain Dupuislaan) de creatie van nieuwe lokalen in verband met kunst op te nemen;

4. Motivaties van het project

Overwegende dat bepaalde voorschriften impliciet zijn opgeheven door het GBP;

Overwegende dat het studiebureau stelt dat: bij het opstellen van dit dossier weinig moeilijkheden werden ondervonden; dat in het kader van de afgifte van de vergunningen, de voorschriften van dit BBP voor interpretatie vatbaar of verouderd zijn:

- Het BBP bepaalt de bestemmingen van de benedenverdiepingen, verbiedt er huisvesting (met uitzondering van conciërgewoningen) en laat de volgende secundaire bestemmingen die zijn toegelaten door het GBP niet toe (hotels, voorzieningen, bepaalde types handelszaken, productieactiviteiten);
- Het BBP geeft inplantingen en bouwprofielen “ten figuurlijke titel”.
- Het BBP legt voor de inrichting van de naaste omgeving minder eisen op dan de GSV en de GemSV (doorlatendheid, beplanting in volle grond, achteruitbouwstrook en parkeerverbod);
- Het BBP geeft een “vrij uitzichtzone” weer op het plan. Volgens de voorschriften wordt de term “vrij uitzichtzone” gebruikt voor zowel de “vrij uitzichtzone” op het plan als de “vrije uitzicht zone” (“zone de dégagement”) in de schriftelijke voorschriften. Omdat er in de Franse versie geen overeenstemming is tussen de schriftelijke voorschriften die spreken van “vrije uitzicht zone” (“zone de dégagement”) en het plan dat een “vrij uitzichtzone” aanduidt en geen enkele woordenlijst de situatie opheldert, is het BBP vatbaar voor verschillende interpretaties en dus een juridische leemte;

Overwegende dat het Begeleidingscomité, op basis van de analyses van het MER, van mening is dat de mogelijke verdichting van het perceel van het “park Monumento”



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Vergadering van 18 januari 2024

(een gemeentelijk perceel) effecten zal teweegbrengen (druk op de openbare ruimte en groene ruimten, effecten op het vlak van microklimaat en waterbeheer); dat deze verdichting ook moet worden geanalyseerd in het licht van een passende toegankelijkheid (nabijheid van de Ring en nabijgelegen bushaltes);

Overwegende dat in de geplande situatie, een mogelijke ingebruikneming van nieuwe voorzieningen in het gebied voorzien wordt; dat in dit stadium de effecten van een verdichting alleen bestudeerd konden worden met het niveau van detail dat overeenkomt met dat van een bestemmingsplan;

Overwegende dat de Gemeente ervoor heeft gekozen om het BBP gedeeltelijk op te heffen om in overeenstemming te zijn met de analyse in de documenten van het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan van Anderlecht;

Overwegende dat het alternatief van een “wijziging van het BBP” in het MER werd bestudeerd; dat dit punt moet worden gerelativeerd in het licht van het feit dat de procedure voor de wijziging van het BBP andere nadelen met zich meebrengt, met name wat de tijd en de kosten betreft die inherent zijn aan een dergelijk proces;

Overwegende dat het Milieueffectenrapport (MER) talrijke aanbevelingen doet, waarvan de meeste kunnen worden opgenomen in het kader van het onderzoek van de stedenbouwkundige vergunningen zonder dat het BBP moet worden gewijzigd en de voorschriften moeten worden herschreven, met uitzondering van de garantie van het behoud van het “Park Monumento”;

Dat het MER aanbeveelt om het resterende deel van het “park Monumento” te behouden door voorwaarden op te nemen in de stedenbouwkundige vergunning;

Dat Perspective.brussels in haar advies van 21/11/2023 vraagt:

- Dat, als de optie van gedeeltelijke opheffing wordt weerhouden door de gemeente, er zoveel mogelijk garanties worden gegeven voor het behoud van het “park Monumento” en dat er op zijn minst duidelijke aanbevelingen in die zin worden geformuleerd en opgenomen;

Overwegende dat deze aanbeveling in overeenstemming is met de doelstellingen van het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan van Anderlecht 2022-2026, in het bijzonder wat betreft de aanleg van “5.4 Groenblauwe koeltecorsidors”;

Overwegende dat het gedeelte van het “park Monumento” aan de kant van de Camille Paulsensquare imposante bomen herbergt die talrijke ecosysteemdiensten leveren, met name op het vlak van landschap en biodiversiteit;



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Vergadering van 18 januari 2024

Overwegende dat vzw ARTESIO op haar website stelt dat het “park Monumento” een stadspark is gewijd aan monumentale kunst en land art; dat het een ruimte is voor tentoonstelling en creatie; dat dit project zou moeten worden geïntegreerd in het toekomstige vastgoedproject;

Gelet op het buiten de termijn uitgebrachte advies van Leefmilieu Brussel van 11 december 2023; Dat artikel 48 van het BWRO bepaalt dat *“bij ontstentenis wordt de procedure voortgezet, zonder dat enig advies dat na die termijn werd overgemaakt in aanmerking moet worden genomen.”*;

Gezien het adviesuitstel van de Overlegcommissie van 21 december 2023;

Gelet op de beraadslaging van het College van Burgemeester en Schepenen van 22 december 2023 inzake de verbintenis om de bomen (mogelijk) te beschermen en de aannahme van compensatiemaatregelen;

Rekening houdend met het feit dat de gewestelijke besturen geen voorstander zijn van dit voorstel van compensatiemaatregelen op basis van niet-overtuigende voorbeelden;

Dat een voorstel om de perimeter van het ontwerp van gedeeltelijke opheffing van het BBP te beperken aanvaardbaar lijkt;

Gelet op de beraadslaging van het College van Burgemeester en Schepenen van 16 januari 2024 waarbij wordt voorgesteld:

- Het ontwerp van gedeeltelijke opheffing van het BBP “Broekdalwijk” KB 08.06.1971 te beperken tot kavel nr.1 gedefinieerd op het landmetersplan “20150526_SD2_PV_20170424.pdf”;

Dat dit voorstel van perimeter toelaat:

- dat kavel nr. 2 (aan de kant van de Camille Paulsenssquare - resterende gedeelte van het park “Monumento”) onderworpen blijft aan de voorschriften van het BBP (“vrij uitzichtzone”);
- evenals de nabijgelegen gebouwen die onderworpen blijven aan de voorschriften van het BBP;

Dat dit voorstel ook gebaseerd is op de conclusie en aanbevelingen van het milieueffectenrapport;

Dat kavel nr. 1 is opgenomen in de studieperimeters voorzien in het dossier en het milieueffectenrapport;



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL

Vergadering van 18 januari 2024

Dat deze keuze van perimeter met name toelaat dat kavel nr. 2 (aan de kant van de Camille Paulsensquare - gedeelte van het park "Monumento") onderworpen blijft aan het BBP ("vrij uitzichtzone"); dat het kavel deel uitmaakt van een gemeentelijk perceel;

Dat veel voorbeelden in Brussel aantonen dat het zinvol is om een continuïteit van gebouwen te behouden langs een stedelijke laan die OV-lijnen, winkels en voorzieningen samenbrengt;

Dat het gaat om kleine wijzigingen (zonder bijkomende milieueffecten) aan het project;

Overwegende dat de bestaande instrumenten (het GBP, de GewSV, de GemSV, het GPDO en het GemOP) voldoende zijn om een stedenbouwkundig kader te bieden voor de perimeter van het gedeeltelijk opgeheven plan;

Unaniem GUNSTIG AVIS op voorwaarde dat:

- De perimeter van de gedeeltelijke opheffing van het BBP gewijzigd wordt waarbij de reikwijdte ervan beperkt wordt tot kavel nr. 1 (aan de kant van de Sylvain Dupuislaan), zoals aangegeven op het landmetersplan "20150526_SD2_PV_20170424.pdf";
- Kavel nr. 2 (achteraan aan de kant van de Camille Paulsensquare) behouden wordt in de perimeter van het BBP, bekend als "Park Monumento", zoals aangegeven op het landmetersplan "20150526_SD2_PV_20170424.pdf";
- De procedure voor de bescherming van de "opmerkelijke" bomen in kavels 1 en 2 gestart wordt bij de gewestelijke instanties en besturen;
- Onderhandeld wordt met de erfpachter om het "Park Monumento" toegankelijk te maken voor het publiek;
- De doorgang voor actieve modi, die de Camille Paulsensquare verbindt met de Sylvain Dupuislaan en Westland Shopping, behouden wordt via de voetgangersbrug, langs de kavels nr. 1 en nr. 2;
- Het MER wordt aangevuld met de evaluatie van deze wijziging van de perimeter van de gedeeltelijke opheffing.



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Vergadering van 18 januari 2024

INSTANTIES:

GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Adjunct-adviseur	Mevr. Yvette Zege	
Bestuurssecretaris – Stedelijke Ontwikkeling en Mobiliteit	M. DEMOL	
Secretaris – Stedelijke Ontwikkeling en Mobiliteit	Mevr. DE WOLF	

GEWESTELIJK BESTUUR

Perspective.brussels (voorzitter)	Mevr. CALIOUW	
Leefmilieu Brussel	M. MOENECLAEY	
Brussel Mobiliteit	Mevr. MORELLE	

Op last:
De wnd Gemeentesecretaris,

N. COPPENS

Per delegatie:
De Schepenen van Stedelijke
Ontwikkeling, Openbare Werken en
Mobiliteit,

S. MÜLLER-HÜBSCH