

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 25 januari 2024

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Voorzitter: Dhr. KESTEMONT
Stedenbouw: Dhr. BREYNE
Secretaris: Mvr. VERSTRAETEN

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. HANSON

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV01	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door ANDERLECHT TENNIS V.Z.W. vertegenwoordigd Mijnheer MICHIELS
Voorwerp van de aanvraag	Bouwen van overdekte padelvelden.
Adres	Itterbeekselaan, 183
GBP	Gebied voor sportactiviteiten of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 25 januari 2024

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

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

7 opmerkingen werd ingediend en 3 personen hebben gevraagd gehoord te worden en werden uitgenodigd.

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

De architect en de aanvrager werden gehoord.

2 personen waren aanwezig tijdens de zitting en hebben het woord genomen.

La première personne s'exprime positivement par rapport au projet.

Elle a des remarques par rapport à l'esthétique et notamment les matériaux de façade.

Elle se demande si n'a pas moyen d'éviter l'abattage d'arbres et quelles essences sont prévues pour les arbres qui vont être planté en compensation ? Est-ce qu'un contrôle et des mesures sont prises pour une bonne reprise des nouveau arbres plantés ?

L'imperméabilisation du sol est augmentée par le projet, est-ce que la récupération eaux est prévu dans le projet ? Et le ruissellement des eaux se fait comment ?

Elle se pose des questions sur le choix de matériaux de la nouvelle construction en termes d'écologie et en termes de durabilité. Le projet représente quelle empreinte carbone ?

Est-ce qu'une toiture végétale est prévue ou des panneaux photovoltaïques ?

Vu que le parking est repris sur les plans, elle demande si le parking reste public, vu qu'il est présent depuis de nombreux d'années.

La 2^e personne critique le projet avec l'augmentation de l'imperméabilité et l'abattage d'arbres.

Un nouveau volume vient fermer un espace ouvert pour le moment.

Ce projet va à l'encontre de préserver les espaces plantés à terre pleine et le plan climat.

La demande est lacunaire sur l'abattage d'arbres.

Elle demande de refuser le projet.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 25 januari 2024

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien dat het goed gelegen is in een gebied voor sportactiviteiten of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan besluit bij regeringsbesluit van 03/05/2001 en gewijzigd volgens regeringsbesluit van 02/05/2013;

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

Gezien het goed volgens de overstromingskaart van Leefmilieu Brussel gelegen is in een zone met een kleine overstromingskans;

Gezien het goed gelegen is in luidruchtige gebied van 65 tot +75dB volgens de geluidsatlas van Leefmilieu Brussel;

Gezien, volgens de zonering van de GSV wat betreft de toegankelijkheid tot het openbaar vervoer, dat de aanvraag gelegen is het toegankelijkheidsgebied C;

Overwegende dat de aanvraag het bouwen van overdekte padelvelden en het vellen van 3 hoogstammige bomen beoogt;

Gezien de aanvraag werd ingediend op 02/06/2023, dat het dossier volledig werd verklaard op 20/10/2023;

Gezien dat het perceel een tennisterrein bevat een groenzone met hoogstammige bomen, gelegen in de Itterbeekselaan 183 en gekadastraerd onder Afdeling 1, Sectie A, perceelsnr. 330 V gelegen op een terrein van +/- 1307,87m²;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 04/01/2024 tot en met 18/01/2024 en dat 7 opmerkingen werd ingediend;

Dat deze opmerkingen volgende onderwerpen aanhalen:

- Inplanting van de 3 padel terreinen;
- Esthetiek van het nieuwe volume;
- Onvolledigheid van het aanvraagdossier;
- Watergebruik, duurzaamheid, hernieuwbare energiebronnen;
- 13 parkeerplaatsen dienen publiek te blijven;
- Het omhakken van 3 hoogstammige bomen;
- Verlies van groene ruimte;
- Verharding van het perceel en bijkomend overstromingsgevaar;
- Voorschrift van het GBP niet gerespecteerd;
- Zichthinder voor de burelen;
- Gevaar van inkijk in de naburige huizen en tuinen vanaf het nieuwe volume;
- Lawaaihinder van het project;
- Lichthinder van het project;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 25 januari 2024

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 13.al3 van het GBP (bouwprojecten met een grondinname van meer dan 200m²);
- toepassing van art. 153 §2 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 van een mandelig bouwwerk);
 - afwijking op art.9 van titel I van de GSV (benedenverdieping - aparte en gemakkelijk bereikbare ingang naar de verdiepingen);
 - afwijking op art.11 van titel I van de GSV (inrichting van de inspringstroken);
 - afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
- 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.45732bis (PU 38847) – Afbreken van 3 gebouwen – SV van 16/02/1985;
- Arch.nr.46374 (PU 39704) – Inrichten van een tijdelijk tennisterrein – SV van 15/12/1987;

Dat **de bestaande toestand** niet overeenstemt met **de wettelijke toestand** voor:

- 13 parkeerplaatsen in de voortuinstrook, aanwezig sinds 1987; Dat deze aanwezig waren vóór 2000 en aldus niet aan de huidige wetgeving dienen te voldoen;

Overwegende dat in de **bestaande toestand** het perceel bestaat uit één tennisterrein en een groenzone met 13 bomen;

Overwegende dat in de **nieuwe toestand** volgende interventies worden voorzien op het perceel:

- Omhakken van 3 hoogstammige bomen;
- Bouwen van 3 overdekte padelterrains met stockageruimte;
- Ter hoogte van -01 fundering: Opvang van het regenwater in 2 regenwaterputten van 20.000l en 10.000l met aansluiting op openbare riolering;
- De gevelmaterialen van de nieuwe constructie bestaan uit grijze sandwichpanelen, bruine houten verticale beplanking, een grijze betonnen plint en schrijnwerk in zwarte en grijze aluminium;

Overwegende dat legale diepte van de rechterbuur op nr.181:

- 28,85m op niveau +00 bedraagt;
- 15,20m op de verdiepen bedraagt;

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; Dat de aanvraag voorziet om ver buiten de toegestane bouwprofiel te bouwen en dat deze nieuwe constructie de leef- en woonkwaliteit van het binnengebied zal aantasten; Dat de diepte

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 25 januari 2024

daarom beperkt dient te blijven tot de maximale diepte van de rechterbuur ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping;

Overwegende dat de aanvraag het bijzonder voorschrift 13.al3 van het GBP toepast voor bouwprojecten met een grondinname van meer dan 200m²; dat deze gebieden zijn gereserveerd voor spel- en sportactiviteiten in open lucht en met beplantingen zijn omgeven; Dat bouwprojecten met een grondinname van meer dan 200 m² onderworpen zijn aan speciale regelen van openbaarmaking; dat met uitzondering voor de voorlopige installaties met seizoensgebonden karakter en de open tribunes de totale terreinoppervlakte van de infrastructuur en bouwwerken niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van het gebied mag innemen; Dat het nieuwe gebouw groter is dan 200m², meer bepaald 883,87m² en dat slechts 20% van het perceel bebouwd mag worden (20% van 1292m² = 258m²); Dat een afwijking hierop niet aanvaardbaar en dat door het indienen van een inplantingsplan met alle betrokken percelen van de tennis- en padelclub dient te worden aangetoond dat dit voorschrift wordt gerespecteerd;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 153 §2 van het BWRO toepast voor:

- afwijking op art.4 van titel I van de GSV - diepte van de bouwwerken en afwijking op art.6 van titel I van de GSV - dak van een mandelig bouwwerk voor het bouwprofiel van de nieuwe constructie; Dat deze de 7,39 m dieper uitkomt ter hoogte van niveau +00 op de begane grond en 21,04 m dieper uitkomt op de verdiepingen; Dat deze achteraan 8,84 m hoger uitkomt dan de rechterbuur; Dat het nieuwe volume beperkt dient te blijven tot een diepte van 28,85m in overeenstemming met de legale diepte van de rechterbuur; Dat enkel dat afwijking op art.6 aanvaard wordt;
- afwijking op art.9 van titel I van de GSV - benedenverdieping - aparte en gemakkelijk bereikbare ingang naar de verdiepingen voor het ontbreken van een opening in de voorgevel ter hoogte van niveau +00; Dat het nodig is de gevels te herzien en open maken naar de Itterbeekselaan toe met een doorzichtige glazen wand en hierbij de stockageruimte verplaatsen;
- afwijking op art.11 van titel I van de GSV - inrichting van de inspringstroken, dat deze is ingericht als parking voor 13 parkeerplaatsen; Dat deze afwijking niet van toepassing gezien de inrichting van de publieke parkeerplaatsen dateert van vóór 2000;
- afwijking op art.13 van titel I van de GSV - behoud van een doorlaatbare oppervlakte, dat het platte dak van 884m² van de nieuwe constructie niet wordt bedekt met een groendak en dat de ondoorlaatbaarheidsgraad wordt verhoogt; Dat het nodig is de bestaande ondoorlaatbaarheidsgraad niet te verhogen door geen enkele boom om te hakken & een vegetatiedak te voorzien waarbij dient te worden onderzocht om deze zo intensief mogelijk te maken;

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

- afwijking op art.8 van HOOFDSTUK IV. Gevels - Integratie van de gevel in de buurt; dat de samenstelling, de bekleding, de kleur en de tint van de gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, en van alle elementen waaruit deze zijn samengesteld (ramen en deuren, schrijnwerk enz.) passen onderling bij elkaar en bij die van de buurt, tenzij wanneer deze afbreuk doen aan de schoonheid van de site. De gevels

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 25 januari 2024

die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, worden behandeld om hun esthetische kwaliteit te garanderen; Dat het nodig is de gevels te herzien en open maken naar de Ifterbeekselaan toe met een doorzichtige glazen wand en hierbij de stockageruimte verplaatsen;

- afwijking op art.23 van HOOFDSTUK V. Daken - Platte daken; dat de nieuwe platte daken van meer dan 20 m² worden in groendak ingericht, dat deze verplichting niet van toepassing op de delen ervan bedekt met zonnecollectoren of ingericht in terrassen, noch op de koepels en de glasconstructies, dat de dakdelen bedekt met zonnecollectoren of ingericht in terrassen, de koepels en de glasconstructies worden niet in aanmerking genomen voor de berekening van de totale oppervlakte van het plat dak; Dat het platte dak van 884m² van de nieuwe constructie niet wordt bedekt met een groendak; Dat het nodig is een vegetatiedak te voorzien waarbij dient te worden onderzocht om deze zo intensief mogelijk te maken;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op art.17 van titel VIII van de GSV - aantal in te richten fietsparkeerplaatsen; Dat geen enkele fietsparkeerplaats wordt voorzien; dat de afwijking niet aanvaardbaar is; dat dit dient te worden uitgetekend op het in te dienen inplantingsplan;

Overwegende dat wat betreft de aanvraag volgende zaken dienen worden aangepast en/of toegevoegd:

- Formulier Bijlage 1: kader I: de aanvrager is geen eigenaar maar houder van een zakelijk recht op het goed; kader II: huisnummer 183 toevoegen en perceel 2^e afdeling... verwijderen; aanpassen kader VI en VII in functie van de gevraagde wijzigingen;
- Het bewijs van verzending van bijlage II naar de eigenaar;
- Aanpassen Statistisch formulier in functie van de gevraagde wijzigingen;

Overwegende dat de padel terreinen lawaaihinder kunnen veroorzaken, dat het nodig is akoestische isolatie in het algemeen en in het bijzonder ter hoogte van de gemene muur met rechterbuur te voorzien door dit te detailleren op plan en in een beschrijvende nota; dat de integratie van het nieuwe volume met de rechterbuur dient te worden herbekenen zodat deze kwalitatiever kan worden ingepast in de bestaande omgeving;

Overwegende dat er een nota wat betreft het waterbeheer dient te worden toegevoegd gezien er een kleine kans tot overstroming bestaat op het perceel; dat het hergebruik van het regenwater dient te worden gedetailleerd in een nota waarbij vermeden dient te worden dat de overloop van het regenwater in de riolering wordt gestort;

Overwegende dat de aanvraag zich strikt aan het brandweeradvies **C.2023.0906/1** van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp dient te houden van 16/11/2023;

Overwegende, mits al 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 25 januari 2024

Overwegende dat wordt gevraagd aan de architect om de gewijzigde documenten en plannen eerst voor akkoord via mail voor te leggen aan de dienst stedenbouwkundige vergunningen alvorens deze af te drukken op papier, dit om papierverspilling te vermijden;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 25 januari 2024

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

- De gehele tennisclub uittekenen op een inplantingsplan om na te kijken of het bijzonder voorschrift 13.a13 van het GBP wordt gerespecteerd en een nota toevoegen;
- Geen enkele boom omhakken;
- De bestaande ondoorlaatbaarheidsgraad niet verhogen;
- Het nieuwe volume beperken tot de legale diepte van de rechterbuur (ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping) en in functie hiervan het totale aantal padel-terreinen beperken en eventueel hun inrichting herzien;
- De gevels herzien en open maken naar de Itterbeekselaan toe met een doorzichtige glazen wand en hierbij de stockageruimte verplaatsen;
- De akoestische isolatie in het algemeen en in het bijzonder ter hoogte van de gemene muur met rechterbuur detailleren op plan en in een beschrijvende nota;
- Een nota wat betreft het waterbeheer toevoegen en het hergebruik van het regenwater detailleren + vermijden dat de overloop van het regenwater in de riolering wordt gestort; Hiervoor kan u contact opnemen met de waterfacilitator van Leefmilieu Brussel : <https://leefmilieu.brussels/pro/diensten-en-aanvragen/advies-en-begeleiding/de-waterfacilitator-begeleiding-van-professionals-bij-regenwaterbeheer>
- De regenwaterputten in de fundering onder het nieuwe volume voorzien;
- Een vegetatiedak voorzien en deze zo intensief mogelijk te maken;
- De aanvraag aanpassen voor :
 - Formulier Bijlage 1: kader I: de aanvrager is geen eigenaar maar houder van een zakelijk recht op het goed; kader II: huisnummer 183 toevoegen en perceel 2^e afdeling... ; aanpassen kader VI en VII in functie van de gevraagde wijzigingen;
 - Het bewijs van verzending van bijlage II naar de eigenaar;
 - Aanpassen Statistisch formulier in functie van de gevraagde wijzigingen;

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 I, artikel 6 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

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 25 januari 2024

Voorzitter	Dhr. KESTEMONT	
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. MOENECLAY	