

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 10 maart 2022

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

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

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. BOGAERTS

Leefmilieu Brussel

/

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV07	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door PLAN-IT S.A. vertegenwoordigd door Mijnheer VAN RAEMDONCK
Voorwerp van de aanvraag	Bouwen van een drive-in op bestaande parkeerplaatsen, reorganisatie van de bestaande parking, verplaatsen van de inkomsas en uitbreiding van de reserve&go.
Adres	Bergensesteenweg 1301
GBP	Sterk Gemengde gebieden + langs een structurerende ruimte
BBP	Ring en omgeving K.B. van 06/11/1956

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 10 maart 2022

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

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

Geen enkele bezwaar of opmerking werd gericht tot de gemeente.

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

De architect en de aanvrager werden gehoord.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 10 maart 2022

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien dat het goed gelegen is in een sterk gemengd gebied en langsheen een structurerende ruimte volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan besluit bij regeringsbesluit van 03/05/2001 en gewijzigd volgens regeringsbesluit van 02/05/2013;

Gezien het goed gelegen is het Bijzondere Bestemmingsplan Ring en omgeving (K.B. van 06/11/1956);

Gezien het goed opgenomen is in categorie 3 van de bodeminventaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende dat de aanvraag bouwen van een drive-in op bestaande parkeerplaatsen, reorganisatie van de bestaande parking, verplaatsen van de inkomsas en uitbreiding van de reserve&go beoogt;

Overwegende dat het goed een grote speciaalzaak van 13103m² met G+1+PD-profiel betreft, gelegen aan de Bergense Steenweg, nr.1301 en gekadastraerd onder de 7^{de} Afdeling, Sectie E, nr.206 N gelegen op een terrein van +/-33097 m²;

Gezien de archieven voor het goed:

- Arch.nr.47644 – Bouwen van een winkel – PU 41776 toegekend op 28/02/1995;
- Arch.nr.49324 – Gevelbelettering + reclamebord op het dak + informatiepanelen – PU 42278 toegekend op 01/10/1996;
- Arch.nr.49438 – bouw van een inkomsluis ter vervanging van de bestaande inkomsluis en verbouwing van de voorgevel – PU 44920 toegekend op 08/03/2005;
- Arch.nr.49458E – Plaatsen van 3 reclameborden – PU 44967 toegekend op 12/04/2005;
- Arch.nr.49662 - Inrichten van bijkomende parkeerplaatsen – PU 45359 toegekend op 09/10/2007;
- Arch.nr.50121M - Verhogen van de reclamemast + aanbrengen van vlaggenmasten – PU 48350 toegekend op 25/03/2014;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 16/02/2022 tot en met 02/03/2022 en dat er geen enkel bezwaar werd ingediend en dat geen enkele persoon gevraagd heeft om gehoord te worden;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking om de volgende reden:

- toepassing van het bijzonder voorschrift 2.3.2° van het GBP (+ 200m² oppervlakte voor een grote speciaalzaak);

Overwegende dat de **bestaande toestand** het goed op de volgende manier opdeelt:

- Ter hoogte van parking vooraan het perceel: buitenparking met 403 parkeerplaatsen waarvan 14 PBM parkeerplaatsen, groenzones met lage struiken en +/-42 bomen
- Ter hoogte van het gebouw achteraan het perceel: grote speciaalzaak van 13103 m² met achteraan een drive-in en een leveringszone voor vrachtwagens;
- Fietsenstalling voor 12 fietsen aan de inkomzone;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 10 maart 2022

Overwegende dat de **nieuwe toestand** het goed op de volgende manier opdeelt:

- Fietsenstalling voor 12 fietsen aan de inkomzone;
- Een nieuwe drive-in van 2342m² creëren op de plaatse van 96 parkeerplaatsen aan de rechterzijde vooraan het perceel, waarbij deze zone wordt omsloten betonnen elementen en gevelbekledingen (in hout) Dat de nieuwe logo's op de gevel worden toegevoegd;
- Herinrichting van de buitenparking door het verwijderen van al de bomen en een groot deel van de grasperken, waarbij het aantal wordt geoptimaliseerd tot een totaal van 398 parkeerplaatsen waarvan 10 PBM parkeerplaatsen;
- Behoud van de bestaande grote speciaalzaak waarbij enkel de inkomzas naar de linkerkant wordt verplaatst, hierbij wordt voorgevel gewijzigd door het toevoegen van een zwart plaatmateriaal voor de bestaande gevel met centraal bovenaan het nieuwe reclamelogo;
- De drive-in achteraan het perceel wordt omgevormd tot een reserve&go met de toevoeging van een wachtruimte (oppervlakte van 110m²);
- Toevoegen van 17 parkeerplaatsen voor het personeel helemaal achteraan het perceel;
- Verwijderen van de bestaande totem links achteraan op het volume van de speciaalzaak;

Overwegende dat de aanvraag het bijzondere voorschrift 2.3.2° van het GBP toepast voor de uitbreiding met meer dan 200m² oppervlakte voor een bestaande grote speciaalzaak; dat de aanvraag voorziet om de commerciële ruimte met 2593m² te vergroten door het toevoegen van een drive-in op de plaats waar nu parkeerplaatsen zijn rechts vooraan het perceel;

Overwegende dat de aanvraag de ondoorlaatbaarheid van het perceel verhoogt van 92 tot 94%, dat er bomen worden verwijderd en de groenzones worden verkleind ter hoogte van de parking; dat het nodig is de om te hakken bomen te vermelden in het aanvraagformulier kader IV; dat dit niet aanvaardbaar is; dat de parking op een andere manier moet worden ingericht waarbij het perceel minder dient te worden verhard ten opzicht van de bestaande toestand door het planten van bomen, grasstroken met lage struiken voorzien over een groot deel van de parkeerplaatsen;

Overwegende dat gezien de ligging het regenwater van het dak dient opgevangen te worden en hergebruikt in het project; dat het nodig is een nota in te dienen en een regenwaterput te voor zien in de aanvraag door het indienen van een nieuw rioleringsplan;

Overwegende dat het bestaande gebouw een groot dakoppervlakte heeft van 10.647m² dat gezien de grote ondoorlaatbaarheidgraad van de aanvraag het nodig is dit dak met een groendak te bezetten en dit te combineren met zonnepanelen indien dit technisch mogelijk is;

Overwegende dat de bestaande drive-in achteraan het perceel wordt omgevormd tot een reserve&go; dat hier in de directe nabijheid een hogedruk gasleiding van Fluxys aanwezig is, dat het nodig is om het advies te bekomen voor deze aanvraag en hiermee rekening te houden;

Overwegende dat de aanvrager heeft aangekondigd in de zitting dat er nieuwe reclameborden zullen worden geplaatst; dat het nodig is hiervoor een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in te dienen;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 10 maart 2022

Overwegende dat de boorden en een deel van de parking aan de ingang al jaren wordt gebruikt voor het tentoonstellen van tuinhuisen en andere seizoensartikelen; dat het nodig is voor dit tijdelijke gebruik een stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur te bekomen;

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;

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

- Het linkeraanzicht van de BT van de grote speciaalzaak toevoegen waarbij de totem nog aanwezig is;
- De aanzichten en/of snedes van de wachtruimte en de reserve&go toevoegen met materialenlegende die RAL-kleur bevat;
- De 2 ontbrekende aanzichten van de nieuwe drive-in toevoegen met materialenlegende die RAL-kleur bevat;
- Het advies van Fluxys voor de inrichtingswerken achteraan het perceel en hun eventuele voorwaarden respecteren;
- Het perceel minder te verharderen door de inrichting van de parking te herzien door het planten van bomen en grasstroken met lage struiken te voorzien;
- Onderzoeken of het grote dakoppervlak niet met een groendak in combinatie met zonnepanelen kan worden bezet;
- Een nota voor de afvoer van het regenwater indienen waarin het hergebruik van het regenwater wordt voorzien door het toevoegen van een regenwaterput;
- De regenwaterput/stormbekken toevoegen op een rioleringsplan en toevoegen in kader VI van het aanvraagformulier;
- Het statuut van het metrostation aanwezig op het perceel verduidelijken;

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).

INSTANTIES : GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Schepen - Voorzitter	Dhr KESTEMONT	
Stedenbouw	Mvr DEVRIENDT	
Secretaris	Mvr VERSTRAETEN	

GEWESTELIJKE BESTUUR

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw	Mvr. BOGAERTS	
--	---------------	--

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 10 maart 2022

Leefmilieu Brussel	/	
Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van van Monumenten en landschappen	Dhr. DESWAEF	