

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 16 februari 2023

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

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

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. BOGAERTS

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAEY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV06	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door de Gemeente Anderlecht
Voorwerp van de aanvraag	De afbraak van een parkeergebouw, de nieuwbouw voorzieningenpool Peterbospark en de omgevingsaanleg
Adres	Peterbospark
GBP	woongebied met residentieel karakter

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 16 februari 2023

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

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

Geen enkel bezwaar of opmerking werd gericht tot de gemeente.

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

De architect en een aanvrager werden gehoord.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 16 februari 2023

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien het goed gelegen is op nr.12 het Peterbosspark:

Gezien het goed gelegen is een woongebied met residentieel karakter volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), vastgesteld bij het regeringsbesluit van 3 mei 2001;

Gezien dit project deel uit maakt van de grote veranderingen in het kader van het Duurzaam Wijkcontract;

Gezien de aanvraag betrek afbraak van een parkeergebouw, de nieuwbouw van een voorzieningspool in het peterbosspark en de omgevingsaanleg rond het gebouw.

Procedure :

Overwegende dat de effectenrapport volledig is verklaard;

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen aan een openbaar onderzoek te Anderlecht van 10/01/2022 tot 08/02/2022 voor de volgende motieven:

- Toepassing van de algemene voorschriften van het Gewestelijke bestemmingsplan (GBP):
 - 0.7.2: voorzieningen waarvan de vloeroppervlakte, zoals toegestaan door de bijzondere voorschriften van het gebied, overschreden wordt;
- Toepassing van artikelen van het BWRO
 - 175/15 : Aanvraag onderworpen aan een effectenverslag gelet op bijlage B;

Adviezen :

Gezien het advies van de ASTRID-veiligheidscommissie van 20/12/2022;

Gezien het advies van AccesAndGo van 25/01/2023;

Gezien het advies van de DBDMH van 16/01/2023;

Beschrijving van de site :

Overwegende dat het bestaande parkeergebouw gelegen is in het Peterbosspark;

Overwegende dat het Peterbosspark opvalt in het stedelijke landschap met zijn hoge gebouwen uit de jaren 1960 en 1970, omgeven door groene ruimte; dat de omliggende buurten bestaan uit voornamelijk kleine gebouwen of eengezinswoningen;

Overwegende dat de parking zich bevindt aan de oostelijk rand van het Peterbosspark tussen toren 9 (G+9), 7 (G+7) en 12 (G+15);

Overwegende dat het gebouw bereikbaar is via de Maria-Groeninckx – De Maylaan;

Overwegende dat het parkeergebouw een overgang creëert tussen de vele hoogteverschillen van de site; dat de noordelijke zijde bijna volledig ondergronds is;

Projet

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 16 februari 2023

Overwegende de bestaande parkeergarage 3 niveaus telt en 323 parkeerplaatsen omvat; dat er slechts ongeveer 80 parkeerplaatsen bruikbaar zijn, als gevolg van de instabiliteit van het gebouw ;

Overwegende dat de aanvraag de afbraak van de parkeergarage voorziet met het oog op de bouw van een complex met sportfaciliteiten, kantoren en horecaruimten;

Overwegende dat de aanvrager met de omvorming van de parkeergarage tot een faciliteit voor gemengd gebruik de levenskwaliteit en het gevoel van veiligheid in de buurt wil verbeteren;

Overwegende dat het project deel uit maakt van een meer algemene dynamiek van revitalisering en renovatie van het Peterbosspark in zijn geheel;

Overwegende de topografie van het terrein zal de benedenverdieping met de sportzalen half ingegraven zijn en het laagste niveau van het project vormen;

Overwegende dat het project gebouwd is op 4 niveaus: van -1 tot +2; dat het kelderniveau zich bevindt op een diepte van 4 m onder het maaiveld; dat als gevolg van de topografie van het terrein zal het +0 niveau van het project gedeeltelijk worden ingegraven;

Overwegende dat het nieuwe gebouw duidelijk de verschillende niveaus onderscheidt en hun verdeling organiseert, dit zowel in het gebouw als aan de hand van exterieure voorzieningen; dat er doorsteken gecreëerd worden zowel over als langs het plein, naast en doorheen het gebouw;

Overwegende dat het gelijkvloers wordt ontworpen als een extensie van het voorplein; dat op deze manier de publieke ruimte wordt geactiveerd en dat de sociale controle versterkt wordt;

Overwegende dat het project drie programma's omvat:

- Het sportief programma omvat een grote sportzaal, twee kleinere zalen voor gevechtssporten en zachte sporten en enkele ondersteunende ruimtes (sanitair, berging, kleedkamers,...)
- Het verenigingsprogramma omvat kantoorruimten een vergaderzaal, werkruimtes voor verenigingen uit de omgeving;
- Het publiek programma. Een ontmoetingscafé wordt gekoppeld aan de sportbar die uitgaat op de sportzaal. Het tweede gedeelte van het café geeft uit op het dak van de sportzaal (+2) dat ook als plein functioneert;

Overwegende dat de aanvrager kruisbestuiving tussen de verschillende programmaonderdelen aanmoedigt om zo ontmoeting te stimuleren;

Overwegende dat het sportieve gedeelte van het programma zich grotendeels ondergronds bevindt;

Overwegende dat het verenigingsprogramma verspreid is over het gelijkvloers en de eerste verdieping; dat de polyvalente ruimte met kantoren gelegen is op het gelijkvloers aan de voorgevel en zorgt voor de activatie van deze gevel en de verbinding met het voorplein; dat deze gevel afgerond is om een zo een breed mogelijk zicht te garanderen;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 16 februari 2023

Overwegende dat het een gedeelte van het sociaal café zich op het gelijkvloers bevindt en uitkijkt op het voorplein uitkijkt; dat het café op het gelijkvloers grenst aan de sportbar die uitkijkt over het de sportzaal en de tribune; dat het sociaal café zich verder uitstrekt over niveau +2; dat de twee niveaus met elkaar verbonden zijn via een spiltrap; dat het café op +02 uitkijkt op het grote plein op het dak van de sporthal en de omringende torens;

Overwegende dat de technische ruimtes verdeeld worden over de verschillende niveaus van het gebouw;

Overwegende dat de hoofdingang van het complex voorzien is op het gelijkvloers aan de zuidgevel; dat er een secundaire ingang komt aan de noordzijde van de belvédère met een directe toegang tot het café vanaf de belvédère;

Overwegende dat de circulatie binnen het gebouw zal plaatsvinden vanuit een centrale kern die voorzien is van een groot trappenhuis en een lift die toegang geven tot de verschillende niveaus van het gebouw;

Overwegende dat de gevel zal worden uitgevoerd in één prefab gevelsysteem; dat er gekozen is om te werken met een roze gekleurde betonafwerking met een variërende textuur;

Overwegende dat de afgeronde gevels die uitgeven op het voorplein voorzien worden in glad bekist beton;

Overwegende dat het dak van het project beschouwd wordt als een vijfde gevels voor de bewoners van de omringende woontorens; dat het dak zal worden uitgevoerd in roze beton en licht zal afhellen naar het noorden;

Overwegende dat er een metalen dak voorzien is voor het paviljoen (sociaal café) in een gelijkaardige roze tint als de muren;

Overwegende dat de ramen op het gelijkvloers worden uitgerust met rolhekken; dat de rolhekken een open uitzicht hebben om het gebouw niet te gesloten te maken; overwegende dat de rolhekken worden weggewerkt in de vaste stalen luifels die zich aan de buitenkant boven de raamopeningen bevinden;

Overwegende dat de luifels een blauwe kleur hebben en bestaan uit geperforeerd staal om zo ook als zonnewering te dienen voor de zuid gerichte ramen;

Overwegende dat de raamkaders in blauw gekleurd aluminium worden voorzien;

Overwegende dat balustrades uitgevoerd worden in roze gepoederlakt staal;

Overwegende dat de regenwaterafvoeren in de gevel worden voorzien;

Overwegende dat de technische installaties (warmtepompen en ventilatie-eenheden) zich in het gebouw bevinden; dat de luchtinlaten en -uitlaten van de ventilatie-eenheden zullen worden voorzien van geluiddempers; dat de luchtafvoer zich bevindt op het niveau van de eerste woningen van toren 9; dat deze woningen zich bevinden op een afstand van 13 m van de gevel van het complex en dus de minimumafstand van 8 m gewaarborgd is;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 16 februari 2023

Overwegende dat het sportprogramma, elke dag van de week, geopend zal zijn voor het publiek van 8u00 tot 22u00; dat de diensten voor sociale cohesie zullen open zijn van 8u00 tot 18u00 uur, van maandag tot vrijdag;

Overwegende dat het afvallokaal (9m²) zich bevindt op het gelijkvloers en een rechtstreekse toegang tot buiten heeft aan de oostkant van het gebouw; dat het afvallokaal makkelijk bereikbaar is vanaf de Maria de Groeninckx - de Maylaan en biedt plaats aan 6 x 240 liter containers;

Overwegende dat aanvraag voor de milieuvergunning momenteel nog incompleet is en deze verder moet aangevuld worden;

Regenwaterbeheer

Overwegende dat alleen het regenwater komende van het dak van het paviljoen kan worden gerecupereerd en hergebruikt in de sanitaire voorzieningen van het gebouw als alternatief voor leidingwater; dat daartoe een recuperatietank van 8 m³ is voorzien; dat het kleine opvanggebied betekent dat er weinig potentieel is voor het opvangen van regenwater; dat de regenwatervoorziening volgens het effectenrapport slechts ongeveer 10% van de waterbehoeften van de sanitaire voorzieningen zal dekken;

Overwegende dat de overloop van dit reservoir wordt afgevoerd naar een infiltratiegebied ("wadi");

Overwegende dat het afvloeiende water van het plein zal worden afgeleid naar 3 watertanks met een totale capaciteit van 15 m³; dat het water dat hier wordt opgevangen kan ingezet worden voor de omgevingsaanleg; dat de tanks hebben een overloop die leidt naar een wadi buiten de projectperimeter;

Overwegend dat het project 187,91 m² semi-intensieve groendaken omvat;

Op de overige bebouwde delen van het project zal het regenwater ofwel rechtstreeks in de bodem geïnfiltreerd door middel van doorlatende verhardingen, zoals betonklinkers met verbrede grasvoegen ofwel opgevangen en afgevoerd naar aangelegde greppels (wadi's) buiten de projectperimeter;

Overwegende dat het effectenrapport verklaart dat het volume van de retentie-elementen onder het door Leefmilieu Brussel aanbevolen volume van 55 m³ (15 m³) ligt; dat dit te wijten is aan het feit dat het regenwater buiten de projectperimeter wordt beheerd, in de wadi's waarin het masterplan Peterbosspark voorziet;

Dat bij de dimensionering van deze laatste zal dus rekening moeten worden gehouden met de 40 m³ retentievolume die nog moet worden voorzien;

Overwegende dat er in het effectenrapport ook wordt opgemerkt dat bij hevige regenval de infiltratiecapaciteit van de zogenaamde doorlatende verhardingen snel verzadigd kan raken, dat het overtollige water van deze verhardingen zal ook moeten worden opgevangen in de retentievoorzieningen die in het masterplan zijn voorzien;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 16 februari 2023

Mobiliteit:

Overwegende dat het sportcomplex voornamelijk bestemd is voor leerlingen van naburige scholen voor wie het centrum te voet of per bus bereikbaar is;

Overwegende dat de wijk Peterbos over het algemeen slecht bereikbaar is met het openbaar vervoer (bereikbaarheid C); dat er wel een goede verbinding voor voetgangers en fietsers ;

Overwegende dat de bestaande parkeergarage 323 plaatsen afgebroken zal worden; dat in de bestaande situatie er nog slechts ongeveer 80 plaatsen van de 323 bruikbaar zijn door stabiliteitsproblemen van het gebouw;

Overwegende dat er een nieuwe parking met 28 plaatsen in het kader van het project zal worden aangelegd langs de Maria-Groeninckx - De Maylaan; dat vier plaatsen gereserveerd zijn voor PBM's (2 bevinden zich in het bovenste parkeervak en 2 bevinden zich langs de toegangsweg naar de onderkant van het project); dat het aangewezen is de parkeerplaatsen voor PBM dicht bij het project te plaatsen;

Overwegende dat de vraag van de gebruikers tijdens de piekperiodes, die op 55 voertuigen wordt geraamd in het effectenrapport, niet zal kunnen opgevangen worden op deze parking; dat de overlast wordt gecompenseerd, aangezien automobilisten op andere parkings in het park kunnen parkeren;

Overwegende dat in het weekend, tijdens sportevenementen, meer bezoekers met de auto worden verwacht, maar dat effectenrapport inschat dat het effect op het verkeer in de omgeving niet significant zal zijn;

Overwegende dat het masterplan parkeerplaatsen van het Peterbospark verplaatst en herschikt om aan de parkeervraag te voldoen, rekening houdend met de huidige en toekomstige activiteiten;

Overwegende dat er geen fietsenstalling voorzien is binnen de perimeter van het project, maar dat de fietsenstallingen ook zijn opgenomen in het masterplan;

Omgeving:

Overwegende dat het ontwerp van het landschap en de topografie ervoor moet zorgen dat de wandelroutes vloeiender en meer natuurlijk verlopen ;

Overwegende dat het project beoogt de benedenverdiepingen van de omringende woontorens met elkaar te verbinden; dat zachte hellingen worden aangelegd om het niveauverschil tussen het project en toren 12 te overbruggen; dat de toegang tot toren 7 zal verlopen via een trap langs toren 9 en via zachte hellingen afgewisseld met trappen aan de kant van toren 12;

Overwegende dat het plein op het dak vrij wordt gehouden zodat een spontane invulling aan het plein kan worden gegeven; dat er voldoende vrije ruimte voorzien wordt op het plein voor het organiseren van activiteiten; dat er rondom het gebouw groene rustruimtes worden voorzien;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 16 februari 2023

Overwegende dat het interessant zou zijn om verder te onderzoeken of er zit-en groenelementen zouden kunnen worden voorzien aan de rand van het dakplein om het plein meer te activeren;

Overwegende dat voor de uitvoering van het project 9 bomen zullen moeten worden geveld, hetzij vanwege hun gezondheidstoestand, hetzij om de werkzaamheden mogelijk te maken;

Overwegende dat een twintigtal bomen zal worden herplant tijdens de ontwikkeling van de omgeving; dat de boomsoorten zullen worden gekozen op basis van de aanbevelingen van Leefmilieu Brussel betreffende inheemse en niet-invasieve soorten, maar ook op basis van hun gevoeligheid voor de klimaatverandering en de nieuwe biotopen die daaruit voortvloeien;

Algemeen :

Overwegende dat het project essentieel is voor de revitalisatie van het Peterbosspark gezien het publieke programma en de centrale ligging van het project;

Overwegende dat het project in overeenstemming is met het algemene voorschrift 0.7 van het GBP;

Overwegende dat de geschatte duur van de werf een 2 jaar is, gespreid over de jaren 2024 en 2025;

Overwegende uit het voorgaande dat het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening ;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 16 februari 2023

ONTHOUDING van de Gemeete Anderlecht

GUNSTIG advies onder voorwaarden van:

- Het verplaatsen van de parkeerplaatsen voor PBM dichterbij het project;
- De mogelijkheid onderzoeken om zit- en groenelementen te voorzien aan de rand van het dakplein om het plein meer te activeren;
- Het respecteren van het advies van de DBDMH van 16/01/2023;
- Het respecteren van het advies van Acces&Go van 20/12/2022;
- Het respecteren van het advies van de ASTRID-veiligheidscommissie van 20/12/2022;

INSTANTIES :

GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

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

GEWESTELIJKE BESTUUR

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw	Mvr. BOGAERTS	
Leefmilieu Brussel	Dhr. MOENECLAËY	
Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie Monumenten en landschappen	Dhr. DESWAEF	