

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 09 november 2023

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

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

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. HANSON

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAEY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV01	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door BELGIAN SHELL N.V.
Voorwerp van de aanvraag	Plaatsen van een middenspanningsvoorziening in een daarvoor voorziene cabine ten behoeve van laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen ; plaatsen van laadpalen voor elektrische voertuigen; aanleggen van 4 laad-en 3 parkeerplaatsen in waterdoorlatende verharding; plaatsen van reclameborden.
Adres	Bergensesteenweg 877
GBP	Typisch woongebied, structurerend ruimte

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 09 november 2023

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

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

Geen enkele reactie of klacht werd ingediend.

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

De architect werden gehoord.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 09 november 2023

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien dat het goed gelegen is in een typisch woongebied 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 in een algemeen gebied voor reclameborden volgens de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening;

Gezien het goed opgenomen werd in categorie 0+3 in de bodeminventaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; dat de aanvraag onderhevig is aan een Verkennend Bodem-Onderzoek (VBO); dat de aanvrager heeft verklaard dat er een VBO zal worden ingediend in overleg met Leefmilieu Brussel;

Gezien het goed is gelegen in een gebied dat gevoelig is voor een kleine tot grote kans tot overstromingsgevaar volgens de overstromingsgevaarkaart van Leefmilieu Brussel;

Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een middenspanningsvoorziening in een daarvoor voorziene cabine ten behoeve van laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen; plaatsen van laadpalen voor elektrische voertuigen; aanleggen van 4 laad-en 3 parkeerplaatsen in waterdoorlatende verharding; plaatsen van reclameborden beoogt;

Overwegende dat het goed een tankstation met luifel en winkel met G+PD-profiel betreft, gelegen aan de Bergensesteenweg nr.877 en gekadastraerd onder de 8^{ste} Afdeling, Sectie H, perceelsnr. 655 L gelegen op een terrein van +/- 1533m²;

Gezien de aanvraag ingediend werd op 28/12/2022 en volledig werd verklaard op 23/05/2023;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 20/10/2023 tot en met 03/11/2023 en dat geen enkele opmerking of bezwaar werd ingediend;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de aan de speciale regelen van openbaarmaking in toepassing van:

- van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- van het bijzonder voorschrift 2.3. van het GBP (vloeroppervlakte van handelszaken gelegen tussen 150 en 300m²)
- van art. 153 §2.al 2& 3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening)
- van art.126§11 het BWRO – afwijking van de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening:
 - afwijking op art.7 van titel I van de GSV (vestiging - vrijstaande bouwwerken)
 - afwijking op art.8 van titel I van de GSV (hoogte - vrijstaande bouwwerken)

Gezien de archieven voor het goed:

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 09 november 2023

- Arch. nr.36075/F29558-SV: bouwen van 2 woningen & een tankstation (01/09/1953 toekenning SV);
- Arch. nr.43116/35551-SV: bouwen van 13 garages (25/10/1967 toekenning SV);
- Arch. nr.43114/35715-SV: bouwen van een prefab-luifel (24/06/1968 toekenning SV);
- Arch. nr.46140/39080-SV: afbreken en heropbouwen van het tankstation (11/06/1985 toekenning SV);
- Arch. nr.47748/41365-SV: afbreken van een kassacabine en heropbouwen van shopgebouw (06/09/1994 toekenning SV);
- Arch. nr.49378/44614-SV: vernieuwingswerken aan het pompstation (17/08/2004 toekenning SV);
- Arch. nr.50157O/50061-SV: vervangen van de luifel, aanpassen van de bestaande publiciteit en het plaatsen van een prijzenbord (21/11/2017 toekenning SV);
- Stedenbouwkundige vergunning 50061-SV: plaatsen van bovengrondse AdBlue-tank (capaciteit 1500 liter) met 1 verdeelslang (21/11/2017 toekenning SV);

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

- Het bedekken van de struik- en grasperken met steenslag tussen 2004 en 2012 (volgens Bruciel); Dat deze nieuwe grondbedekking werd toegevoegd in het inplantingsplan aan de laatste 2 stedenbouwkundige vergunningen zonder dat deze voorwerp uitmaakten van deze aanvragen;

Overwegende dat in de **wettelijke toestand** het goed bestaat uit:

- Tankstation met 2 tankeilanden waarvan één met AdBlue-tank;
- Shopgebouw met sanitair blok en elektrische cabine;
- 4 ondergrondse tanks voor opslag brandstoffen;
- Luchtvolpost met parkeerplaats

Overwegende dat in de **nieuwe toestand** het goed bestaat uit:

- Tankstation met 2 tankeilanden waarvan één met AdBlue-tank;
- Shopgebouw met sanitair blok en elektrische cabine;
- 4 ondergrondse tanks voor opslag brandstoffen;
- Luchtvolpost met parkeerplaats;
- Toevoegen van een middenspanningscabine, 2 laadpalen voor 4 parkeerplaatsen voorzien voor het opladen van elektrische voertuigen;
- Toevoegen van 3 parkeerplaatsen (voor de shop);
- Toevoegen van reclameborden ter hoogte van de bestaande ingang van het tankstation naast de bestaande reclamevlaggen en prijsbord & achteraan ter hoogte van de 4 laadpaalparkeerplaatsen;

Overwegende dat het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP wordt toegepast voor handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten; Dat in typische woongebieden de groene zones waar de nieuwe elektrische cabine, de laadpaalparkeerzone en de 3 bijkomende gewone parkeerplaatsen achteraan het perceel worden voorzien het binnenterrein van huizenblokken aantasten en lawaaihinder kunnen veroorzaken in het binnenterrein van het huizenblok; dat het achterste deel van de percelen in typische woongebieden normaal gezien enkel als achtertuinen worden ingericht; dat de architect heeft verklaart dit de enige zone is waar de nieuwe elektrische cabine en de laadparkeerzone kan worden ingericht door de ligging van leidingen en andere installaties in de ondergrond, dat

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 09 november 2023

het nodig is de 3 bijkomende gewone parkeerplaatsen op de bestaande geasfalteerde verharding ter voorzien ter hoogte van luchtvolpost zodat de hinder voor het binnenterrein van de omliggende woningen zoveel mogelijk wordt beperkt;

Overwegende dat het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP wordt toegepast voor wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken; Dat in een typisch woongebied de hoofdfunctie wonen is; dat het betrokken perceel geen enkele woning voorziet;

Overwegende dat het bijzonder voorschrift 2.3. van het GBP niet meer wordt toegepast voor vloeroppervlakte van handelszaken gelegen tussen 150 en 300m²; Dat het aanvraagformulier bijlage 1 kader VIII het tank- en laadstation in “andere bestemming” plaatst; dat de aanvraag aankondigt dat de oppervlakte wordt verlaagd in de nieuwe toestand, dat dit verklaard dient te worden;

Overwegende dat het art.126§11 het BWRO – afwijking van de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening niet meer wordt toegepast voor:

- afwijking op art.7 van titel I van de GSV - vestiging - vrijstaande bouwwerken, zijnde de elektrische cabine;
- afwijking op art.8 van titel I van de GSV - hoogte - vrijstaande bouwwerken, zijnde de elektrische cabine;
- Dat deze cabine niet als een geïsoleerd gebouw beschouwd mag worden gezien ze deel zal uitmaken van de site met tankstation;

Overwegende dat het art.126§11 het BWRO – afwijking van de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening echter wordt toegepast voor:

- afwijking op art.3 van titel I van de GSV – vestiging van een mandelig bouwwerk, voor de plaatsing van een elektrische cabine;
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV – diepte van mandelig bouwwerk, voor de plaatsing van een elektrische cabine;

Gezien dat deze elektrische cabine achteraan wordt voorzien op het perceel en dieper dan $\frac{3}{4}$ van het perceel wat niet opportuun is; dat het logischer is deze bij de bestaande constructies te plaatsen zoals de shop; Dat de afwijking aanvaard wordt gezien de aanvrager heeft verklaard tijdens de zitting dat dit de enige zone is waar er geen ondergrondse leidingen en voorzieningen aanwezig zijn;

Overwegende dat art. 153 §2.al 2& 3 van het BWRO niet wordt toegepast voor afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 36 §1 van Titel VI van de GSV - Het uithangbord of de reclame verwijzend naar het uithangbord, evenwijdig geplaatst met een gevel of zijgevel – respecteert; Dat de reclame de voorwaarden in 3° in de algemene en uitgebreide gebieden gerespecteerd wordt maar dat het nodig is te onderzoeken of de reclame van het laadstation samen kan worden gevoegd met de bestaande reclame voor het tankstation zodat de totale oppervlakte niet te vergroot wordt;

Overwegende dat het goed in overstromingsgevoelig gebied gelegen is, dat het nodig het perceel zo waterdoorlaatbaar te maken door het aantal parkeerplaatsen te beperken tot de 4

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 09 november 2023

bestemd voor het opladen van voertuigen en de zones met steenslag terug om te vormen tot waterdoorlaatbare grasperken en lage begroeiing (struiken, lage bomen,...) in volle grond;
Dat het nodig is te onderzoeken of er geen vegetatiedak kan worden voorzien op de platte daken;

Overwegende dat de aanvraag zich strikt aan het brandweeraadvies **CP.1994.0188/6** van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp dient te houden van 09/06/2023;

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;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 09 november 2023

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

- Het brandweeradvies respecteren;
- Het VBO bezorgen;
- Enkel de middenspanningscabine, 2 laadpalen met 4 laadpaalparkeerplaatsen voorzien in de achterste zone van het perceel;
- De 3 bijkomende gewone parkeerplaatsen op de bestaande geasfalteerde verharding voorzien ter hoogte van de luchtvolpost;
- Het kader VIII in het aanvraagformulier aanpassen voor het totale aantal parkeerplaatsen aanwezig op het perceel en de 4 laadpaalparkeerplaatsen hierbij meetellen;
- Verklaaren waarom de oppervlakte in kader VII van het aanvraagformulier bijlage 1 verkleind wordt in de nieuwe toestand ten opzichte van de bestaande toestand en eventueel het aanvraagformulier aanpassen;
- Opnieuw grasperken en lage begroeiing (struiken, lage bomen,...) voorzien ter hoogte van de steenslagzones;
- Onderzoeken of er geen vegetatiedak kan worden voorzien op de platte daken;
- Onderzoeken of het aantal reclameborden niet beperkt kan worden zodat de totale reclame-oppervlakte gelijk blijft met de bestaande toestand;

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 afwijkingen van de GSV, Titel I, artikels 3 en 4 aanvaard worden.

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	Dhr. CUMPS	
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	

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 09 november 2023

Leefmilieu Brussel	Dhr. MOENECLAHEY	
--------------------	------------------	--