

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 28 maart 2024

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

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

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. HANSON

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV03	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door KUWAIT PETROLEUM BELGIUM NV
Voorwerp van de aanvraag	Afbreken van het bestaande servicestation en bouwen van een nieuw laadstation voor elektrische voertuigen.
Adres	Nellie Melbalaan, 54-56
GBP	Typisch woongebied + structurerend ruimte,

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 28 maart 2024

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

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

Geen enkele opmerking en/of klacht werd ingediend.

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

De architect en de aanvrager werden gehoord.

BESLIST

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 28 maart 2024

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 volgens de overstromingskaart van Leefmilieu Brussel gedeeltelijk gelegen is in een zone met een kleine overstromingskans;

Gezien het goed gelegen in bodemcategorie 0+4 volgens de bodeminventaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; Dat er een VBO vereist is voor deze aanvraag; Dat het VBO werd ingediend met een saneringsplan;

Overwegende dat de aanvraag het afbreken van het bestaande servicestation en bouwen van een nieuw laadstation voor elektrische voertuigen beoogt;

Gezien de aanvraag werd ingediend op 30/05/2023, dat het dossier volledig werd verklaard op 19/01/2024;

Gezien dat het goed een tankstation betreft, gelegen in de Nelie Melbalaan 54-56 en gekadastraerd onder Afdeling 8, Sectie H, perceelsnr. 601 K10, gelegen op een terrein van +/- 440m²;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 07/03/2024 tot en met 21/03/2024 en dat geen enkele opmerking en/of klacht werd ingediend;

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 art. 153 §2 van het BWRO:
 - afwijking op art.3 van titel I van de GSV - vestiging van een mandelig bouwwerk §1 rooilijn §2 mandelige grens;
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV - dak van een mandelig bouwwerk;
 - afwijking op art.11 van titel I van de GSV - inrichting van de inspringstroken;

Gezien de archieven voor het goed:

- Arch.nr.40144 (PU 31690) – Bouwen van een gebouw met tankstation – SV van 27/09/1960;
- Arch.nr.44921bis (RPU 37785) – Afbreken en heropbouwen van een tankstation – WEIGERING van 04/10/1977:
- Arch.nr.45093 (PU 37876) – Verbouwen van een tankstation – SV van 17/01/1978;
- Arch.nr.46305bis (PU 39731) – Uitbreiden van het tankstation – WEIGERING van 26/01/1988;

Overwegende dat het goed in de **bestaande toestand** bestaat uit een tankstation met 2 pompeilanden onder een luifel, een voormalig shopgebouw en een totempaal met reclamebord;

Overwegende dat in de **nieuwe toestand** volgende zaken worden gevraagd:

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 28 maart 2024

- Afbraak van het bestaande tankstation met luifel en het voormalige shopgebouw;
- Aanleg van een nieuwe verharding in waterdoorlatende betonstraatstenen met verkeersremmers met een totale oppervlakte van 354,4m²;
- Aanleg van een eiland met 3 laadpalen voor het gelijktijdig opladen van 6 elektrische voertuigen;
- Overdekken van de laadzone met een nieuwe luifel met afmetingen 18,1m x 6,9m;
- Toevoegen van een hoogspanningscabine van 1000 kVA aan de noordzijde tegen de perceelsgrens ter hoogte van het trottoir met afmetingen 5,2m x 2,7m x 2,5m;
- Installeren van een nieuwe totempaal van 6m hoogte;
- De overige zones inrichten als groenzone;

Overwegende dat de aanvraag het algemene voorschrift 0.6. van het GBP toepast voor handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten; dat het perceel zal worden ontmanteld en het perceel zal worden gesaneerd; dat er echter een nieuwe activiteit wordt ontwikkeld die als parkeerplaats met bijhorende lawaaihinder voor de buurt zal zorgen; dat het laadstation met 6 parkeerplaatsen daarom voor geen significante verbetering zorgt ten opzichte van de bestaande toestand;

Overwegende dat de aanvraag het bijzondere voorschrift 2.5.2 van het GBP toepast voor wijziging van het stedenbouwkundige karakter van het goed gelegen in een typisch woongebied volgens het GBP; dat de hoofdfunctie wonen is en dat de aanvraag voorziet in het inrichten van dat een laadstation met 6 parkeerplaatsen, wat niet verenigbaar zijn met hoofdfunctie van wonen in deze zone van het GBP;

Overwegende dat de aanvraag het art. 153 §2 van het BWRO voor niet meer toepast voor:

- afwijking op art.3 van titel I van de GSV - vestiging van een mandelig bouwwerk §1 rooilijn §2 mandelige grens;
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV - dak van een mandelig bouwwerk;

Dat het nieuwe laadstation en de nieuwe hoogspanningscabine als geïsoleerde constructies moeten worden beschouwd;

Overwegende dat de aanvraag het art. 153 §2 van het BWRO toepast voor afwijking op art.11 van titel I van de GSV - inrichting van de inspringstroken; Dat de nieuwe hoogspanningscabine gelegen is ter hoogte van de inspringstrook waar geen enkele constructie mag worden opgericht; Dat de afwijking geweigerd wordt;

Overwegende dat de aanvraag het art. 153 §2 van het BWRO toepast voor afwijking op art. 7 van titel I van de GSV- vestiging van een vrijstaand bouwwerk; Dat het nieuwe laadstation vrijstaand wordt gebouwd wat niet is toegestaan gezien beide burens een wachtgevel bezitten waartegen gebouwd dient te worden; Dat de afwijking geweigerd wordt;

Overwegende dat de aanvraag het art. 153 §2 van het BWRO toepast voor afwijking op art. 8 van titel I van de GSV – hoogte van een vrijstaand bouwwerk; Dat het nieuwe laadstation vrijstaand wordt gebouwd wat niet is toegestaan gezien beide burens een wachtgevel bezitten waartegen gebouwd dient te worden; Dat de afwijking geweigerd wordt;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 28 maart 2024

Overwegende dat alle constructies en installaties op het perceel worden ontmandeld en gesaneerd; dat in dat geval we geen rekening meer mogen houden met het bestaande tankstation maar met een onbebouwd terrein gelegen in een typisch woongebied van het gewestelijk bestemmingsplan; Dat op het onbebouwde hoekperceel enkel een mandelige constructie kan worden opgericht rekening houdend met de rooilijnplannen;

Overwegende dat het laadstation voor 6 elektrische voertuigen in de nieuwe toestand wordt beschouwd als een parking met 6 parkeerplaatsen; Dat deze configuratie niet kwalitatief is in woongebied bestaande uit woningen die in de meerderheid een garage bezitten, waar de buurtbewoners hun elektrische wagen thuis zullen opladen, wat voordeliger is dan in een snellaadstation; Dat deze nieuwe inrichting niet kwalitatief is en huidige toestand niet verbeterd;

Overwegende dat het nodig is om de dienst milieuvergunningen te contacteren voor de stopzetting van de activiteit en het installeren van de hoogspanningscabine;

Overwegende dat de aanvraag zich strikt aan het brandweeraadvies **T.1987.2484/4** van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp dient te houden van 31/01/2024;

Overwegende, gezien al het voorgaande, dat het project niet overeenstemt met de stedenbouwkundige karakteristieken van het omliggende leefkader en in tegenstelling is met de principes van de goede plaatselijke aanleg;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 28 maart 2024

ONGUNSTIG éénparig advies in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van BSE

INSTANTIES : GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Voorzitter	Mvr. MIROIR	
Stedenbouw	Dhr. BREYNE	
Secretaris	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	