

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 19 december 2024

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

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

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. HANSON

Leefmilieu Brussel

/

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV02	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door SMARTHOME N.V..
Voorwerp van de aanvraag	Slopen van de bestaande bebouwing en bouwen van twee gebouwen met in totaal 22 wooneenheden, een casco kantoorruimte, en een ondergrondse parkeergarage voor 11 autostaanplaatsen.
Adres	Biestebroekstraat, 2a
GBP	Gemengde gebieden
BBP	" BIESTEBROECK" goedgekeurd op 07/12/2017

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 19 december 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 aanvrager en de architect werden gehoord.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 19 december 2024

BESLIST
GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien het goed gelegen is in een gemengd gebied 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 het Bijzonder Bestemmingsplan “Biestebroeck”, R.B. Van 07/12/2017;

Gezien het goed werd opgenomen in bodemcategorie 2 en 0+3 in de bodeminventaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; Dat er een VBO vereist is voor het perceel 236 C4;

Gezien het goed gelegen is in de toegankelijkheidszone B van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Gezien het goed gelegen is de hoge multi-blootstellinggeluidsniveau van 60 tot 65dB volgens de geluidskaart van Leefmilieu Brussel;

Gezien dat voor het goed een geringe tot grote overstromingsgevoeligheid bestaat volgens de overstromingskaart van Leefmilieu Brussel;

Overwegende dat de aanvraag het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van twee gebouwen met in totaal 22 wooneenheden, een casco kantoorruimte, en een ondergrondse parkeergarage voor 11 autostaanplaatsen beoogt;

Gezien de aanvraag werd ingediend op 30/05/2024, dat het dossier volledig werd verklaard op 09/09/2024;

Gezien dat het perceel 2 ateliers met 5 parkeerplaatsen bevat, gelegen in de Biestebroekstraat 2a en gekadastraerd onder Afdeling 6 , Sectie C, perceelsnrs. 236 C4 & 197 E2 gelegen op een terrein van +/- 1362m²;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 01/12/2024 tot en met 15/12/2024 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 het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- Toepassing van art. 126 §11 van het BWRO – afwijking aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening:
 - Artikel 5 – hoogte van de voorgevel;
 - Artikel 6 – dak – hoogte;
 - Artikel 16 – opslag van regenwater;
- Toepassing van art. 155 §2 van het BWRO (afwijking aan een BBP);
 - Artikel 9 – gabariet dakverdiepingen gebouw B;
 - Artikel 19 – onvoldoende parkeerplaatsen per woning;
- Toepassing van art. 155 §2.al 2 & 3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening):

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 19 december 2024

Gezien de archieven voor het goed:

- Arch.nr.48693 (PU 43167) – Wijziging van de voor- en achtergevel van het gebouw & gebruik van het terrein als parking – Stedenbouwkundige vergunning verleend op 07/02/2000;

Overwegende dat de **bestaande toestand** overeenstemt met de **wettelijke toestand**;

Overwegende dat de aanvraag voorstelt om de bestaande gebouwen af te breken en de bouw van 2 bouwvolumes langs de 2 straatkanten : **Gebouw A langsheen de Biestebroekstraat** met G+3+PD-profiel en **Gebouw B langsheen de Biestebroekkaai** met G+4+PD-profiel;

Overwegende dat in de **nieuwe toestand** het goed op de volgende manier wordt opgedeeld:

- **-01:**
 - Gebouw A : Ondergrondse parking voor 11 auto's + vuilnislokaal + opslagkelder + tellerlokalen + HS-cabine + technische lokalen + 2 trap- en lifthallen + toegangstrap tot binnentuin;
- **+00:**
 - Gebouw A : 2 inkomzones + 1 Studio + 2 app 1SK;
 - Gebouw B : Kantoorgebouw (casco) + inkom + trap-en lifthal + onderhoudslokaal+ vuilnislokaal + tellerlokalen + privébergingen + fietsenstalling voor 42 fietsen en 4 cargofietsen;
- **+01:**
 - Gebouw A : 1 app 2SK + 3 app 1SK;
 - Gebouw B : 2 app.2SK + 1 app.1SK;
- **+02:**
 - Gebouw A : 1 app 2SK + 3 app 1SK;
 - Gebouw B : 2 app.2SK + 1 app.1SK;
- **+03:**
 - Gebouw A : 2 app 3SK;
 - Gebouw B : 1 app 2SK + 1 app 3SK;
- **+04:**
 - Gebouw B : 1 app 4SK;

Overwegende dat de gevels van de nieuwbouw bestaan uit: Gevelsteen in rode baksteen, lichtgrijze leien, aluminium schrijnwerk, roodbruin gerekt staal, lichtgrijs prefabbeton, roodbruine aluminium borstwering, glazen borstwering, dorpels in blauwe hardsteen, plinten in grijs prefabbeton, zinken dakrand;

Overwegende dat de buitenruimte op de volgende manier wordt ingericht: Doorlaatbare tuinzone en ondoorlaatbare tuinzone boven parkeergarage; Dat het nodig deze groenzone te detailleren qua beplanting en inrichting in een landschapsplan met legende;

Overwegende dat de aanvraag het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP wordt toegepast voor handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten; Dat de nieuwe gebouwen hoger uitkomen dan de bestaande bebouwing; Dat de integratie met de omliggende gebouwen dient te worden verbeterd voor de bovenste bouwlagen;

Overwegende dat de aanvraag het bijzondere voorschrift 3.5.1° van het GBP toepast voor wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken; Dat de bestaande ateliers en kantoren worden afgebroken voor de opbouw van voornamelijk woningen, dat er een beperkte oppervlakte in gebouw B als kantoorruimte zal worden ingericht; Dat gezien

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 19 december 2024

haar ligging het nuttig zou zijn een atelierbestemming te bewaren in deze zone nabij het kanaal;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 126 §11 van het BWRO toepast voor afwijking aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening:

- afwijking op art.5 van titel I van de GSV – hoogte van de voorgevel hoger dan beide burens; Dat deze afwijking aanvaardbaar volgens het BBP maar dat de integratie kan verbeterd worden voor gebouw B door enkel de bovenste verdieping naar achteren te plaatsen en door dit volume met andere nuance van rode baksteen te bekleden; Dat de gelijkvloerse verdieping van gebouwen A en B geaccentueerd dien te worden, door de plafondhoogte meer dan 50cm te verhogen;
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV – hoogte dak hoger dan het profiel van beide burens ter hoogte van gebouw A ; Dat deze afwijking aanvaardbaar volgens het BBP; dat er echter één verdieping extra op gebouw B wordt toegestaan vermits er werd gevraagd om niet tegen de perceelgrens met de rechterbuur te bouw zodat het betonnen-en bakstenen gebouw, opgenomen in de inventaris van Irismonument, er voldoende vrijstaand haar industriële karakter kan blijven uitstralen; Dat de integratie kan verbeterd worden voor gebouw B door enkel de bovenste verdieping naar achteren te plaatsen en door dit volume met andere nuance van rode baksteen te bekleden;
- afwijking op art. 16 van titel I van de GSV – opslag van regenwater; Dat er de regenwaterput beperkt is in volume ten opzichte van het totale dakoppervlakte; Dat deze afwijking aanvaard wordt indien er een nullozing is in de bestaande riolering en na goedkeuring door de waterfacilitator van Leefmilieu Brussel;
- afwijking op art.10 van titel VIII van de GSV – aantal parkeerplaatsen per woning; Dat de aanvraag slechts 11 parkeerplaatsen voorziet voor 22 woningen; dat er 43 fietsparkeerplaatsen worden voorzien ter compensatie; Dat gezien de eveneens aanwezige bodemvervuiling de afwijking aanvaard kan worden;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 155 §2 van het BWRO toepast voor afwijking aan een BBP, zijnde het BBP “Biestebroek”:

- afwijking op artikel 9 – gabariet dakverdiepingen gebouw B; Dat het dakvolume slechts 1 bewoonbare verdieping mag bevatten, dat gebouw B twee dakverdiepingen voorstelt; dat er één verdieping extra op gebouw B wordt toegestaan vermits er werd gevraagd om niet tegen de perceelgrens met de rechterbuur te bouw zodat het betonnen-en bakstenen gebouw, opgenomen in de inventaris van Irismonument, er voldoende vrijstaand haar industriële karakter kan blijven uitstralen; Dat echter de gevelbekleding van lichtgrijze leien het bovenste gedeelte visueel hoger lijkt uit te komen boven de rode bakstenen basis; dat de leiengevel dienen te worden vervangen door een bakstenen gevel; Dat de integratie dient te worden verbeterd voor gebouw B door enkel de bovenste verdieping naar achteren te plaatsen en door dit volume met andere nuance van rode baksteen te bekleden; Dat de gelijkvloerse verdieping van gebouwen A en B geaccentueerd dien te worden, door de plafondhoogte meer dan 50cm te verhogen;
- afwijking op artikel 19 – onvoldoende parkeerplaatsen per woning; Dat er een parkeernorm van 0,7 wordt opgelegd per woning, dat er aldus voor 22 woningen 15

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 19 december 2024

parkeerplaats vereist zijn, maar er slechts 11 worden voorzien; Dat gezien de eveneens aanwezige bodemvervuiling de afwijking aanvaard kan worden;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 155 §2. al 2 & 3 van het BWRO toepast voor afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening:

- artikel 8 – Integratie van de gevel in de buurt; Dat echter de gevelbekleding van lichtgrijze leien het bovenste gedeelte visueel hoger lijkt uit te komen boven de rode bakstenen basis; dat de leien gevel dienen te worden vervangen door bakstenen gevel; Dat de integratie dient te worden verbeterd voor gebouw B door enkel de bovenste verdieping naar achteren te plaatsen en door dit volume met andere nuance van rode baksteen te bekleden; Dat de gelijkvloerse verdieping van gebouwen A en B geaccentueerd dien te worden, door de plafondhoogte meer dan 50cm te verhogen;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op art. 19 van titel II van de GSV – goede inrichting van het goed:

- Dat de circulatie en toegang van de woonfunctie op +00 van gebouw B wordt vermengd met de kantoorfunctie, dat het nodig is een aparte toegang voor de kantoorfunctie te voorzien;
- Dat de terrassen achteraan gebouw A weinig onderlinge privacy toelaten; dat het nodig is de inrichting te herzien en zoals in het voorontwerp volumes en terrassen af te wisselen;
- Dat de inrichting van het binnengebied weinig gedetailleerd wordt qua vegetatietype, dat het nodig is een landschapsplan in te dienen;
- Dat de voorgestelde raamopeningen van de woningen weinig praktisch zijn voor haar gebruikers; dat het nodig is om te kiezen voor klassieke raamopeningen;

Overwegende dat het aanvraagformulier dient te worden verbeterd voor de adresgegevens in kader II (en ook de plannen) voor de juiste huisnummers van het goed : Biestebroekstraat 6-8 (ipv 2a) & voor de totale vloeroppervlakte, dat het vermelde cijfer in kader VI niet overeenstemt met het cijfer in kader VII; Dat deze gelijk dienen te zijn;

Overwegende dat de aanvraag de gemeentelijke aanbevelingen voor bouwprojecten die huisvesting omvatten van 01/03/2022 niet respecteert; dat er meer dan 20% kleine wooneenheden aanwezig zijn in de aanvraag (=50%); dat deze afwijking niet aanvaardbaar is; dat het nodig is het aantal 2-slaapkamerappartementen tot +/- 60% te verhogen;

Overwegende dat in het algemeen het voorontwerp kwalitatiever was dan het ingediende ontwerp voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning; dat een eventueel gewijzigd project, volgens art.126§1 van het BWRO hier rekening zal mee moeten houden;

Dat de leden van de overlegcommissie open staan om dit gewijzigd project te bespreken (na indiening) in een projectvergadering;

Overwegende dat het nodig is om de dienst milieuvergunningen te contacteren om te bepalen of er een milieuvergunning nodig is voor de werf;

Overwegende dat de aanvraag zich strikt aan het brandweeraadvies **CP.1980.1447/4**

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 19 december 2024

van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp dient te houden van 17/09/2024;

Overwegend dat in toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26/09/2013 betreffende de **stedenbouwkundige lasten** opgelegd bij de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning, het voorliggende project zal worden aangerekend; dat het de creatie beoogt van 2.508,33 m² vloeroppervlakte voor huisvesting; dat de stedenbouwkundige lasten met betrekking tot huisvesting volgens artikel 6 125.416,50 € bedragen (2.508,33 m² x 50 €);

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 19 december 2024

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 19 december 2024

ONGUNSTIG éénparig advies in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van BSE

INSTANTIES : GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Voorzitter	Mvr. CARLIER	
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	/	/