

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 december 2025

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Stedelijke ontwikkeling en Mvr. DEVRIENDT
mobiliteit
Secretaris Mvr. VERSTRAETEN

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. BOGAERTS

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAHEY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV01	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de Ministeries van de Vlaamse Gemeenschap,
Voorwerp van de aanvraag	Isolatie van de gevel aan de Veeweidestraat, de binnen afwerking, de aanpassing en isolatie van de gevel van de Rauterstraat, de plaatsing van twee uithangborden, de afbraak/heropbouw van het achterste gebouw binnen het blok om te voldoen aan de behoeften van de dans- en muziekstudio's, het ontsluiten en begroenen van de binnenplaats, het verhogen van de gemeenschappelijke muur ter hoogte van de goederenlift
Adres	Veeweidestraat 24-26
GBP	Gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 december 2025

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

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

Geen enkele klacht werd ingediend.

**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 18 december 2025

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Aangezien het goed gelegen is in een zone van collectief belang of van openbare diensten en in een zone van cultureel, historisch, esthetisch en verfraaiingsbelang volgens het Gewestelijk bestemmingsplan van 3 mei 2001;

Gelet dat de aanvraag, de isolatie van de gevel aan de Veeweydestraat, de binnenafwerking, de aanpassing en isolatie van de gevel van de Rauters-straat, de plaatsing van twee uithangborden, de afbraak/heropbouw van het achterste gebouw binnen het blok om te voldoen aan de behoeften van de dans- en muziekstudio's, het ontsluiten en vergroenen van de binnenplaats, het verhogen van de gemeenschappelijke muur ter hoogte van de goederenlift betreft ;

Overwegende dat het project tot doel heeft de ontvangst en de prestaties van het cultureel en artistiek centrum "Zinnema" te verbeteren; dat deze voorziening van collectief belang repetitie-, voorstellings-, tentoonstellings- en opleidingsruimten biedt voor kunstenaars, collectieven of verenigingen van amateurkunstenaars;

Procedure :

Aangezien dat de aanvraag het voorwerp uitmaakt van speciale regelen van openbaarmaking van 12/11/2025 tot 11/12/2025 om de volgende redenen:

- Toepassing van artikel 142 van het BWRO – Project onderworpen aan een effectrapport in het licht van bijlage B:

24) Voorzieningen van collectief belang of openbare dienst waarvan de vloeroppervlakte meer dan 1.000 m² bedraagt, met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door parkeerplaatsen voor motorvoertuigen, of waarvan de overdekte en openluchtinstallaties meer dan 5.000 m² vloeroppervlakte beslaan;
- Toepassing van het algemene voorschrift 0.6. van het Gewestelijke bestemmingsplan - Handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
- Toepassing van het bijzondere voorschrift 8.4. van het Gewestelijke bestemmingsplan – Wijzigingen van de stedenbouwkundige kenmerken in gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;
- Toepassing van artikel 126, §11 van de BWRO, afwijking aan Titel I van de Gewestelijk Stedenbouwkundige Verordening (GSV):
 - Artikel 4 : diepte ;
 - Artikel 6 : dak – hoogte ;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 december 2025

Overwegende dat het onderzoek heeft geleid tot 0 bezwaren;

Overwegende dat de aanvraag om de volgende redenen ter advies wordt voorgelegd aan de overlegcommissie:

- Toepassing van het bijzondere voorschrift 21. Van het Gewestelijke bestemmingsplan – Wijzigingen zichtbaar vanuit de openbare ruimte;
- Toepassing van artikel 207 §3 van het BWRO - Goed opgenomen in de inventaris van het erfgoed;

Gelet de gunstig advies onder voorwaarden van de DBDMH van 03/11/2025;

Gelet op het advies van Access&Go van 29/12/2025, waaruit blijkt dat het project gedeeltelijk in overeenstemming is met de vereisten van de GSV:

- het PBM-toilet en de PBM-douche van de achterbouw moeten worden aangepast;
- de goederenlift mag niet worden gebruikt voor het vervoer van personen;
- de elementen die niet op de plannen zijn meegedeeld, moeten worden opgenomen in het bijzonder bestek.

Gelet op het effectenrapport dat bij de aanvraag is gevoegd;

Over wat betref de ligging :

Overwegende dat het onroerend goed zich bevindt in het “historisch centrum”, op een terrein dat zich uitstrekt van de Veeweydestraat 24-26 tot de Victor Rauterstraat 139-141 in het gesloten huizenblok dat wordt gevormd door de Veeweydestraat, de Wayezstraat, de Anderlechtse Weggevoerdestraat, de Victor Rauterstraat en de Democratiestraat;

Aangezien het project de kadastrale percelen 623Z8, 622W6, 622R6, sectie A, 1e afdeling betreft;

Gezien de gemeentelijke vergunningen die beschikbaar zijn:

- PU F26662-PU BAUTHIER, afgegeven op 19 april 1949 betreffende de verbouwing;
- PU 35967-PU BAUTHIER, afgegeven op 20 mei 1969 betreffende de verbouwing;
- PU 49282SVGA Departement Cultuur, Jeugd, Sport en Media - Fonds voor culturele infrastructuur (FoCI) afgegeven op 15 oktober 2015 betreffende het renoveren en verfraaiingswerken voor Zinnema, Vlaams Huis voor Amateurkunsten te Brussel en het plaatsen van een uithangbord;

Overwegende dat het terrein in twee delen is verdeeld:

- het ene deel aan de kant van de Victor Rauterstraat, dat meer privé is en bestaat uit twee huizen aan de straatkant, een achtergebouw, een soort loods achter

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 december 2025

de huizen nr. 143, 145 en 147, en een open ruimte achter de huizen nr. 139-141 waar eveneens een toegang voor voertuigen is;

- het andere deel aan de kant van de Veeweydestraat, dat meer openbaar is en bestaat uit twee huizen aan de straatkant, bijgebouwen, een binnenplaats en een achtergebouw in de vorm van een loods;

Overwegende dat het project voornamelijk betrekking heeft op het deel van de site aan de Victor Rauterstraat en de volgende werkzaamheden omvat:

- het achtergebouw slopen en herbouwen;
- de ingangen voor voetgangers, fietsers en auto's reorganiseren en het schrijnwerk op de begane grond vervangen;
- de eerste verdieping aan de straatkant reorganiseren;
- de buitenmuren van de twee huizen vanaf de eerste verdieping isoleren;
- het schrijnwerk van nr. 139 vervangen;
- de inrichting van de open ruimte verbeteren;
- een uithangbord plaatsen;

Overwegende dat het project voor het gedeelte aan de kant van de Veeweydestraat de volgende werkzaamheden omvat:

- de voor- en achtergevels isoleren;
- de noodladder aan de zijkant van het achtergebouw verplaatsen;
- een groot uithangbord type spandoek aanbrengen op de gevel van nr. 26;

Over wat betref de afbraak :

Overwegende dat de aanvraag voorziet in de sloop van de loods in het binnengebied aan de zijde van de Veeweydestraat; dat zij deze sloop verantwoordt door de onmogelijkheid om de bestaande loods energetisch en akoestisch performant te maken;

Dat inderdaad een renovatie van het gebouw niet zou toelaten om de hinder in het binnengebied te beperken en dat een nieuwbouw het mogelijk maakt om bouwtechnieken toe te passen die rechtstreeks rekening houden met de behoeften op het vlak van akoestische isolatie;

Dat deze sloop wordt gecompenseerd door een gedeeltelijke ontharding en een vergroening van de betrokken zone; dat eveneens een vergroening van een deel van de daken is voorzien;

Dat de sloop aanvaardbaar is aangezien zij een beter beheer van de hinder in het binnengebied mogelijk maakt, hetgeen het behoud van de bestaande structuur niet zou toelaten, en aangezien zij wordt gecompenseerd door een aanzienlijke verbetering van het binnengebied dat momenteel volledig verhard is;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 december 2025

Over wat betref het gabarit:

Overwegende dat de aanvraag geen wijziging van de volumes voorziet, behalve ter hoogte van de dakconstructie van nr. 141 in de Rauterstraat en voor het nieuwe volume dat wordt opgetrokken in het binnengebied achter de gebouwen aan de straatzijde van de Rauterstraat;

Dat de dakverhogingen voor de isolatie ervan (sarkingmethode) in overeenstemming zijn met Titel I van de RRU;

Dat de nieuwe constructie wordt ingeplant langs de gemeenschappelijke muur met nr. 149 van de Rauterstraat, dat zij aansluit bij de bestaande volumes aan de straatzijde en aansluit op het volume G+1 van het atelier achteraan het perceel in de Veeweydestraat;

Dat de inplanting coherent is aangezien het nieuwe volume gebruik maakt van de aanwezigheid van een bestaande constructie op het perceel van nr. 149 van de Rauterstraat en aldus een strook van 6,38 m langs de gemeenschappelijke muur met nr. 137 vrij van bebouwing laat, welke zich bevindt in het verlengde van de koetspoort van nr. 139-141;

dat het nieuwe gebouw afwijkt van de artikelen 4 en 6 van Titel I van het GSV (Diepte en Hoogte) omdat het gaat om een sloop-herbouwproject in het binnengebied;

dat de nieuwe constructie minder impact heeft dan het bestaande gebouw omdat het grote doorlopende zadeldak wordt vervangen door twee kleinere daken die strikt beantwoorden aan de behoeften van het centrum; dat het volume maximaal is gerationaliseerd;

Dat de aanvraag eveneens voorziet in de verhoging van een gemeenschappelijke muur met 1,5 m ter hoogte van de goederenlift, dat op die plaats reeds een lichte structuur aanwezig is en dat de verhoging van de gemeenschappelijke muur niet al te ingrijpend is aangezien zij gebeurt ter hoogte van de garageboxen van het aanpalende perceel;

Dat om deze redenen de afwijkingen aanvaardbaar zijn;

Dat daarentegen de vergroening van het platte dak van het volume achter de nr. 145 en 147 van de Rauterstraat een verhoging van de gemeenschappelijke muur met 9 cm vereist, dat de percelen aan de straatzijde over de volledige diepte zijn bebouwd en dat de impact van deze verhoging op deze percelen minimaal is, dat daarentegen een intensieve vergroening een iets grotere verhoging van de gemeenschappelijke muur zou vereisen, maar nog steeds aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag geen technische installaties voorziet die niet in het dak zijn geïntegreerd, zodat de aanvraag in overeenstemming is met Titel I van de

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 december 2025

Overwegende dat de overige volumes niet worden gewijzigd;

Over wat betref de bestemming:

Overwegende dat het perceel momenteel wordt ingenomen door een cultureel centrum van 3.989,29 m², en dat met de voorziene wijzigingen de oppervlakten worden gebracht op 4.008,29 m²;

Dat het bestaande appartement met 2 slaapkamers behouden blijft (2e verdieping van de Veeweydestraat), dat het een dienstwoning betreft en dus ondergeschikt is aan de hoofdbestemming, zodat rubriek VII van het aanvraagformulier dienovereenkomstig moet worden gecorrigeerd; dat de aanvraag een totale oppervlakte van 4.157,9 m² omvat;

Dat de aanvraag in overeenstemming is met het GBP;

Overwegende dat de activiteiten die gepland zijn in de Spiegelstudio en in de Opnamestudio geluidsoverlast veroorzaken; dat er woningen in de buurt zijn, die gevoelig zijn voor geluidsoverlast;

dat thermische isolatie kan worden gecombineerd met akoestische isolatie; dat de plannen voorzien in dubbele wanden in de Spiegelstudio en in de Opnamestudio maar dat er geen studie naar geluidsisolatie is opgenomen in het dossier voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat het project niet tot doel heeft de opvangcapaciteit van het cultureel centrum te vergroten;

Over wat betref de buiten ruimten en de vergroening :

Overwegende de ligging van het project binnen een stedelijk bouwblok van gesloten type, dat grotendeels verhard is, en dat het bouwblok doorkruist tussen de Veeweydestraat en de Rauterstraat;

dat het project de ontharding en vergroening van de binnenkoer omvat, maar niet van de rest van het binnengebied, dat het project het mogelijk maakt om de site voor 11,74% te demineraliseren maar dat de bebouwde oppervlaktegraad meer dan 80% van het geheel blijft;

Dat de onbebouwde strook bestaat uit een groene strook in volle grond van 87 cm langs de gemeenschappelijke muur met middelhoge en klimmende beplanting, een minerale maar semi-waterdoorlatende strook, vervolgens opnieuw een groene strook in volle grond van 98 cm met lage beplanting om de doorgang van voertuigen mogelijk te maken, en daarna een trottoir van 1,5 m eveneens uitgevoerd in semi-waterdoorlatende bestrating; dat ten slotte langs het nieuwe gebouw een strook van 2,43 m wordt vergroend met verschillende vegetatielagen, met inbegrip van hoge

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 december 2025

beplanting, maar dat deze wordt onderbroken door toegangspaden naar de verschillende ruimtes van het nieuwe gebouw;

Dat de voorgestelde inrichting kwalitatief is voor de beschikbare ruimte; dat zij het voor leveringsvoertuigen mogelijk maakt om de logistieke ruimtes van het café en de grote theaterzaal in het binnengebied te bereiken, evenals de daarbij horende goederenlift;

Dat de impact van het project in het binnengebied aanvaardbaar is aangezien het voorziet in het herstel van zones in volle grond en vergroening die bijdragen tot de biodiversiteit, maar eveneens de esthetische kwaliteiten van het binnengebied verbetert;

Overwegende dat de circulatie naar de muziekstudio verloopt via de buitenruimte, dat het geen publiek toegankelijke ruimte betreft maar eerder bestemd is voor opnames, zodat het om een beperkt aantal personen en beperkte verkeersstromen gaat;

Dat een buitenterras is voorzien langs de foyer, dat dit zich dicht bij de achtergevel van de gebouwen aan de straatzijde bevindt en dat het aangewezen is om de toegang tot dit terras evenals tot de volledige buitenruimte 's avonds te beperken teneinde geluidshinder in het binnengebied te beperken;

dat het gebruik van groene platte daken de werkomstandigheden van de kunstenaars en het visuele aspect van het cultureel centrum in het binnenterrein van het huizenblok verbetert ;

dat het project voorziet in een begroening met 20 cm substraat (max. 360 kg/m²) op de nieuwbouw; dat bij een nieuwbouw elke structuur ontworpen zou moeten worden voor een intensieve dakbegroening, d.w.z. met minstens 25 cm substraat;

Overwegende dat de aanvraag geen groendak voorziet waar wel zonnepanelen worden voorzien, dat bij een plat dak beide niet onverenigbaar zijn, dat begroeiing zelfs het rendement en de levensduur van deze panelen verbetert; dat het aangewezen is een extensief groendak te voorzien voor het platte dak boven de spiegelstudio;

Dat het aangewezen is om voor de schuine daken een EPDM bekleding in een lichte tint te voorzien met een hoge albedo, om het hitte-eiland effect te verminderen en te zorgen voor een comfortabeler binnenklimaat;

Overwegende dat het project de integratie van drie nestkasten in de gevel voorziet ter hoogte van het te vergroenen dak, dat er waarnemingen van gierzwaluwen in de projectzone werden gedaan;

Overwegende dat het perceel 21001_A_0622_R_006_00 in de inventaris van de bodemtoestand van het Brusselse Gewest is opgenomen in categorie 3

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 december 2025

(verontreinigde bodem) in het Brussels Gewest; dat het daarom essentieel is om de gebruiksbependingen van 2024 te respecteren: Verbod van moestuin en fruitboomgaard en verplicht beton of uitgraven alleen met een saneringsproject ;

Over wat betref de binneninrichtingen:

Overwegende dat, wat Victor Rauterstraat betreft, het ontwerp voorziet in een volgende verdeling van de functies:

- Gelijkvloers: ingang voor voertuigen (1 auto voor mindervaliden, leveringen), ingang voor fietsers en fietsenstalling, ingang voor voetgangers, hal, lift, sanitair, “foyer” met bar, keuken, opslagruimte, representatieruimte “spiegelstudio”, artiestenkamers, opslagruimtes, bergruimte, sanitair, muziekstudio met opnamestudio, controlekamer, voice booth;
- 1^{ste} verdieping: co-workingruimte, 2 kantoren, 2 ateliers in de huizen en vide onder het plafond “opnamestudio” en vide onder het plafond “spiegelstudio”;

Dat de voorgestelde inrichtingen kwalitatief zijn; dat het project een grotere transparantie mogelijk maakt tussen de openbare ruimte en de activiteiten van het cultureel centrum;

Dat de herorganisatie van het gelijkvloers van de gebouwen aan de straatzijde aan de kant van de Rauterstraat toelaat de circulaties te verduidelijken en de stromen van de verschillende functies van elkaar te scheiden; dat de toegangen tot de voor het publiek toegankelijke ruimtes duidelijk zijn;

Dat daarentegen de aanvraag twee nissen op het gelijkvloers creëert, één voor de hoofdingang en één voor de koetspoort; dat dergelijke ruimtes hinder kunnen veroorzaken; dat de aanvrager tijdens de zitting verduidelijkt dat het hekwerk aan de fietsenstalling naar achteren is geplaatst, zodat bij kleine leveringen voertuigen tijdelijk in deze nis kunnen stilstaan om zo het verkeer niet te verstoren; dat het aangewezen is te onderzoeken of ter hoogte van de voorgevel een tweede hekwerk kan worden geplaatst dat enkel overdag openstaat, zodat deze nis 's avonds kan worden afgesloten;

Over wat betref de gevels:

Overwegende dat de gevel aan de Veeweydestraat is opgenomen in de Inventaris, dat in de aanvraag wordt voorgesteld om de gevels aan de buitenkant te isoleren;

dat de aanvraag een gevel isolatie van 14 cm met een gevelpleister voorziet, dat geen specifieke kleur voor de gevelpleister opgegeven is; dat het bestaande buitenschrijnwerk in aluminium vervangen zal worden;

Overwegende dat het gebouw op de Inventaris is opgenomen en zich in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of stadverfraaiing aan de Veeweydekant bevindt, dat het bijgevolg noodzakelijk is om opnieuw houten

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 december 2025

buitenschrijnwerk te voorzien; aangezien de bestaande bovenlichten niet overeenstemmen met de gebruikelijke geledingen van neoklassieke gebouwen, dient men terug te keren naar de oorspronkelijke indelingen aangezien het schrijnwerk wordt vervangen;

dat het nieuwe buitenschrijnwerk de buigingen van de raamopeningen niet volgt, dat dit onaanvaardbaar is, dat wanneer er een ventilatierooster in het buitenschrijnwerk wordt voorzien, dit onzichtbaar moet zijn;

dat de architecturale details, de uitstekende kroonlijst en haar details, de vooruitspringende banden in blauwe hardsteen,... moeten behouden blijven na het isoleren van de gevels dat hiervoor gedetailleerde plannen/doorsneden moeten worden verstrekt om de vergunningverlenende instantie in staat te stellen de beoogde correcte uitvoering te waarborgen;

dat ook de bestaande handelsrolluik et de vaste spandoek behouden worden -; dat de aanvraag in een beperkte zone gelegen is en het uithangbord in overeenstemming met Titel VI van de GSV is;

dat deze wijzigingen aanvaardbaar zijn omdat het algemene aspect en de esthetiek van de gevel behouden blijven, maar dat er voor de gevelpleister een lichte kleur moet worden gekozen, aangezien dit een typische kleur is voor neoklassieke gebouwen; dat de isolatie alleen betrekking heeft op de verdiepingen en geen invloed heeft op de openbare ruimte;

Overwegende dat grotere wijzigingen aan de gevel van de Rauterstraat gepland zijn;

Dat de bestaande ramen in wit en zwart aluminium worden vervangen door ramen in wit aluminium;

Dat de witte bakstenen van nr. 143 worden verwijderd, de gevel wordt geïsoleerd met 27 cm isolatiemateriaal en afgewerkt met een gevelpleister waarvan de kleur niet is gespecificeerd; dat de kroonlijst behouden blijft;

Dat de garagepoort eveneens wordt verwijderd en vervangen wordt door nieuwe ramen in wit aluminium over de volledige hoogte van het gelijkvloers;

Dat bij nr. 141 de toegangen worden heringericht door het hekwerk te vervangen door een nieuw hek met verticale staven in wit aluminium en door de ingang te verwijderen; dat witte bakstenen worden geplaatst ter hoogte van de ingang en dat het logo van het cultureel centrum in deze muur wordt geïntegreerd;

Dat het dak volledig wordt vernieuwd en van buitenaf geïsoleerd (14 cm), zonder dat de dakbedekking wordt gewijzigd;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 december 2025

Dat deze transformaties aanvaardbaar zijn aangezien zij de algemene esthetiek van de gevels respecteren en de leesbaarheid van de toegangen verbeteren; dat het wenselijk is dezelfde kleur gevelpleister te voorzien als voor de Veeweydestraat;

Dat aan de achtergevel alle ramen eveneens worden vervangen;

Dat een verlicht uithangbord wordt geplaatst tussen de twee gebouwen ter hoogte van de ramen van de eerste verdieping, dat dit uithangbord geen hinder veroorzaakt voor de burens maar uitsluitend voor het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;

Overwegende dat het project tot doel heeft het algemene aspect van het cultureel centrum te uniformiseren en de toegang aan de kant van Victor Rauter aantrekkelijker te maken door een “vitrine” te creëren met een glazen toegangsdeur naar de “foyer” en een verbeterde signalisatie;

Over wat betref het regenwaterbeheer:

Overwegende het gewestelijk doel een nullozing van regenwater in het rioleringsnet is bij een bui met een terugkeerperiode van 100 jaar;

dat een regenwaterput wordt voorzien; dat het opgevangen water wordt hergebruikt voor de toiletten en buitenkranen; dat er extensieve en intensieve groendaken zijn voorzien;

dat de aanvraag een sterke ambitie inzake recuperatie/hergebruik presenteert;

Over wat betref de mobiliteit :

Overwegende dat het project de installatie van een fietsenstalling met 11 plaatsen met afwisselende niveaus voorziet, en dat deze voorziening niet geschikt is voor alle types fietsen (bijv. brede banden, schijfremmen, ...) en moeilijk hanteerbaar is aangezien kabels en sturen kunnen blijven haken;

Dat de fietsenstalling voornamelijk voor het personeel bestemd is, maar eventueel ook door bezoekers kan gebruikt worden;

Overwegende de structurele trend in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waarbij het gebruik van de fiets toeneemt; dat de behoefte aan beveiligde fietsenstalling moet worden ingeschat op basis van de mobiliteitspraktijken van de gebruikers van de site (werknemers, kunstenaars, bezoekers); dat het wenselijk is het fietsgebruik te bevorderen door een voldoende aantal goed ingerichte en vlot toegankelijke fietsstallingen te voorzien;

dat om een beveiligde fietsenstalling te garanderen, de voorzieningen geschikt moeten zijn voor alle types fietsen, het mogelijk moeten maken om het kader en het

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 december 2025

voorwiel vast te maken, en bestand moeten zijn tegen diefstalpogingen (rekken van het “wielklem”-type zijn te vermijden);

dat de omgekeerde U-beugels met dwarsstang de meest geschikte oplossing blijven om een grote diversiteit aan fietstypes te ontvangen; dat de U-beugels op een onderlinge afstand van één meter moeten worden geplaatst, met 70 cm tussen de muur en de eerste beugel van de reeks, om de bevestiging van twee fietsen per beugel mogelijk te maken (klassieke fietsparkeerplaatsen);

dat de afmetingen van het voorgestelde fietslokaal in het project de installatie van vier beugels (d.w.z. acht fietsplaatsen) zouden toelaten;

dat het echter wenselijk is fietsers rechtstreeks vanuit de fietsenstalling toegang te geven tot de inkomhal, zodat zij niet via buiten moeten lopen om het centrum binnen te gaan of te verlaten;

Dat de gemeente tijdens de zitting verduidelijkt dat de openbare weg reeds verzadigd is en dat het niet mogelijk is om bijkomende fietsparkeerplaatsen op het openbaar domein te voorzien; dat de aanvrager bevestigt dat de capaciteit van het project niet wordt verhoogd; dat, indien er zich in de toekomst een nood aan bijkomende fietsparkeerplaatsen voordoet, hiervoor een oplossing op het perceel zelf moet worden gezocht;

dat het project 4 parkeerplaatsen binnen het huizenblok verwijderd;

Overwegende dat het bovenstaande, mits aanpassing, in overeenstemming is met de stedelijke kenmerken van de omringende stedelijke omgeving en niet in strijd is met het beginsel van een goede plaatselijke aanleg;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 december 2025

Unaniem GUNSTIG ADVIES, op voorwaarde dat :

- Het advies van de DBDMH van 03/11/2025 te respecteren ;
- Kader VII van het aanvraagformulier corrigeren (alle oppervlakten zijn bestemd voor voorzieningen, aangezien de oppervlakten van de bijkomende functies moeten worden meegeteld bij de oppervlakten van de hoofdfunctie);
- Onderzoeken of er een tweede hekwerk kan worden toegevoegd, uitgelijnd met de voorgevel, om de nis aan het fietsenlokaal 's nachts af te sluiten ;
- Een directe toegang creëren tussen de fietsenstalling en de inkomhal;
- De specifieke kleur van de gevelpleister verduidelijken en een lichte tint kiezen;
- Wat betreft de gevel in de Veeweydestraat:
 - Aanleveren van gedetailleerde plannen/sneden voor de uitvoering van de gevelisolatie
 - Houten buitenschrijnwerk voorzien dat de gevelboog volgt, met een onzichtbaar ventilatiesysteem en een aangepaste bovenlichthoogte;
- Wat betreft de daken:
 - Een substraat van min. 25cm dikte voorzien voor de intensieve daken;
 - Een extensief groendak voorzien voor het platte dak boven de spiegelstudio;
 - Voor de hellende daken een bekleding een EPDM in lichte kleur kiezen;
- De toegang tot de buitenruimte 's avonds beperken;
- Respecteren de gebruiksbependingen van 2024 : Verbod van moestuin en fruitboomgaard en verplicht beton of uitgraven alleen met een saneringsproject ;

INSTANTIES :

GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit	Mvr. DEVRIENDT	
Secretaris	Mvr. VERSTRAETEN	

GEWESTELIJKE BESTUUR

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