

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 24 april 2025

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

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

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. BOGAERTS

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAËY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV05	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. (Gewijzigd project)
Adres	Nellie Melbalaan, 54-56
GBP	Typisch woongebied + structurerend ruimte,

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 24 april 2025

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 24 april 2025

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 oorspronkelijke aanvraag werd ingediend op 30/05/2023, dat het dossier volledig werd verklaard op 19/01/2024; Dat na een negatief advies van de overlegcommissie van 28/03/2024 een gewijzigd project werd ingediend op 08/11/2024 en volledig werd verklaard op 13/12/2024 ;

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

Overwegende dat de oorspronkelijke 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 voor de eerste overlegcommissie;

Dat de gewijzigde aanvraag onderworpen werd aan aan de speciale regelen van openbaarmaking van 03/04/2025 tot en met 17/04/2025 en dat geen enkele opmerking en/of klacht werd ingediend;

Overwegende dat het gewijzigd project 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 2.5.2° van het GBP - wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken;
- Toepassing van art. 153 §2 van het BWRO:
 - 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;
 - 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;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 24 april 2025

- 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:

- 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 +/- 565m²;
- Aanleg van 2 eilanden met 2 laadpalen voor het gelijktijdig opladen van 4 elektrische voertuigen;
- Overdekken van de laadzone met een nieuwe luifel met afmetingen 15,2m x 6,9m;
- Toevoegen van een hoogspanningscabine van 1000 kVA tegen de perceelsgrens ter hoogte van de wachtgevel van het huis in de Nelie Melbalaan 52(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 gewijzigde 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 het perceel minder verharding zal bevatten en beplant zal worden;

Overwegende dat de gewijzigde 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 4 parkeerplaatsen; Dat echter de bestaande toestand wordt verbeterd gezien het perceel minder verharding zal bevatten en beplant zal worden; Dat gevraagd wordt om de luifel niet te realiseren;

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

- afwijking op artikels 7 en 8 van titel I van de GSV - vestiging en hoogte van vrijstaande bouwwerken;
- afwijking op art.11 van titel I van de GSV – inrichting van de inspringstroken;

Overwegende dat de afwijkingen op artikels 7, 8 en 11 van Titel I van de GSV kunnen worden aanvaard, mits de volgende zaken worden aangepast zodat de impact van de laadinstallaties tot een minimum wordt beperkt:

- De 2 laadeilanden dienen 3m naar het zuiden te worden verplaatst om de uitrit tussen 2 bomen ter hoogte van het voetpad te vermijden en impact van het gewijzigd project in de voortuinstrook aan de zijde de Nelie Melbalaan te verminderen;
- Er wordt geen luifel voorzien boven van de 2 laadeilanden;
- De helmgraszones dient beschermd te worden met een borduur en een lage haag om wildparkeren te voorkomen;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 24 april 2025

- Deze zones dienen ook met andere lage begroeiingen beplant te worden zoals inheemse struiken waarbij alle beplantingen en bomen benoemt dienen te worden op het inplantingsplan (of in een legende);

Overwegende dat het nodig is te onderzoeken of er vogelnestkasten kunnen worden voorzien op het perceel;

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

Overwegende artikel 13 § 4 van de bodembeschikking: dat een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd op kosten van de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning voor handelingen of werken in contact met de bodem op meer dan 20 m² op een perceel dat in de bodeminventaris is ingeschreven in categorie 0 of een categorie gecombineerd met 0 die door deze aanvraag wordt geïmpliceerd, en dit voordat de vergunning wordt afgegeven ;

Overwegende dat Leefmilieu Brussel de vergunning niet zal kunnen afgeven zolang het VBO niet is ingediend ;

Overwegende dat het perceel in categorie 0 (mogelijke verontreiniging) is opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand in het Brussels Gewest, Gezien het project betrekking heeft op werkzaamheden in direct contact met de bodem van meer dan 20 m² of een wijziging beoogt van de kwetsbaarheidszones van het gebruik van ruimten die in contact staan met de bodem ;

Overwegende dat de aanvraag zich strikt aan het brandweeradvies **T.1987.2484/5** van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp dient te houden van 18/12/2024;

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 24 april 2025

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 24 april 2025

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

- Het brandweeraadvies respecteren;
- Wat betreft de bodemsanering na ontmanteling van boven- en ondergrondse installaties van het bestaande tankstation :
 - Voldoen aan de bodembeschermingsvoorwaarden van de milieuvergunning;
 - Voldoen aan gebruiksbeperkingen tijdens de bouw of uitvoering van het project volgens de bodembeschikking;
 - De risicobeoordeling bijwerken om rekening te houden met het toekomstige gebruik van het pand en eventuele gebruiksbeperkingen naleven of de nodige herstelmaatregelen treffen;
- De helmgraszones beschermen met een borduur en een lage haag om wildparkeren te voorkomen en deze zone ook met andere lage begroeiingen beplanten zoals inheemse struiken en alle beplantingen en bomen benoemen op het inplantingsplan (of in een legende);
- Geen luifel voorzien ter hoogte van de 2 laadeilanden;
- De 2 laadeilanden 3m naar het zuiden verplaatsen om de uitrit tussen 2 bomen ter hoogte van het voetpad te vermijden en impact van het gewijzigd project in de voortuinstrook aan de zijde de Nélie Melbalaan te verminderen;

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 7, 8 en 11 mits de gevraagde wijzigingen aanvaard worden.

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).

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	Mvr. CARLIER	
Stedenbouw	Dhr. BREYNE	
Secretaris	Mvr. VERSTRAETEN	

GEWESTELIJKE BESTUUR

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

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 24 april 2025

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