

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 16 oktober 2025

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Stedenbouw: Dhr. BREYNE

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

PV07	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 (Gewijzigd project).
Adres	Biestebroekstraat, 2a
GBP	Gemengde gebieden
BBP	"BIESTEBROECK" goedgekeurd op 07/12/2017

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 16 oktober 2025

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

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

Een opmerking werd ingediend.

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

De aanvragers en de architect werden gehoord.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 16 oktober 2025

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 in 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 (Gewijzigd project) beoogt;

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

Gezien dat de oorspronkelijke aanvraag een ongunstig advies kreeg in de overlegcommissie van 19/12/2024;

Gezien er een gewijzigd project werd ingediend op 17/06/2025, dat dit volledig werd verklaard op 04/07/2025;

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 gewijzigde aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 26/09/2025 tot en met 10/10/2025 en dat één opmerking werd ingediend;

Dat de opmerking volgende onderwerpen aanhaalt:

- Grote gabarieten van project die zich niet integreren met bestaande omliggende gebouwen;
- Verdwijnen van economische activiteiten op de site van het project voor het bouwen van voornamelijk woningen waar het samenwonen van beide activiteiten door het BBP als doel wordt gesteld;
- Afwijkingen van het project aan het BBP;
- Onvoldoende parkeerplaatsen;
- grotere waterondoorlaatbaarheid bij uitvoering van het project;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 16 oktober 2025

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;
- 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);

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 + privéelders + tellerlokalen + HS-cabine + technische lokalen + 2 trap- en lifthallen + toegangstrap tot binnentuin;
- **+00:**
 - Gebouw A : 2 inkomzones + 1 app 2SK + 1 app 3SK;
 - Gebouw B : Kantoorgebouw / diensten (Casco) + inkom + trap-en lifthal + onderhoudslokaal+ vuilnislokaal + tellerlokalen + privébergingen + fietsenstalling voor 42 fietsen en 4 cargofietsen;
- **+01:**
 - Gebouw A : 1 studio + 3 app 2SK;
 - Gebouw B : 2 app 2SK + 1 app 1SK;
- **+02:**
 - Gebouw A : 1 studio + 3 app 2SK;
 - 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 studio + 1 app 3SK;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 16 oktober 2025

Overwegende dat de gevels van de nieuwbouw bestaan uit: Gevelsteen in rode baksteen of geelbeige baksteen in verschillende verbanden, wit plaatmateriaal, aluminium schrijnwerk, roodbruin gerekt staal, , aluminium schrijnwerk in witte kleur, lichtgrijs prefabbeton, roodbruine en witte aluminium borstwering in verticale stijlen, dorpels in blauwe hardsteen, plinten in grijs prefabbeton, zinken dakrand;

Overwegende dat de aanvraag het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP toepast voor handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten; Dat de nieuwe gebouwen hoger uitkomen dan de bestaande bebouwing; Dat de integratie van het gewijzigd project met de omliggende gebouwen werd 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 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 is volgens het BBP; dat de integratie van de voorgevel in het gewijzigd project verbeterd werd voor gebouw B door de bovenste verdieping naar achteren te plaatsen en door dit volume met andere nuance van geelbeige baksteen te bekleden;
- 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 is 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 verbeterd werd in het gewijzigd project voor gebouw B door de bovenste verdieping naar achteren te plaatsen en door dit volume met andere nuance van geelbeige baksteen te bekleden;
- afwijking op art.10 van titel I van de GSV – uitsprongen aan de gevel (regenpijpen ingewerkt in de gevel); Dat het gewijzigde project voorstel om de regenpijpen op de gevel te plaatsen wat niet toegelaten is voor nieuwe gebouwen inplant op de rooilijn; dat deze afwijking geweigerd wordt, dat de regenwaterpijpen in de geveldikte dienen geïntegreerd te worden;
- 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 42 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 voorsteld; dat er één verdieping extra op gebouw B wordt toegestaan vermits er werd

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 16 oktober 2025

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 in het gewijzigde project een bakstenen gevel werd voorzien voor het bovenste deel in een ander geelbeige nuance; dat de integratie verbeterd werd voor gebouw B door de bovenste verdieping naar achteren te plaatsen;

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

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

- artikel 39 – regenpijpen; Dat het gewijzigde project voorstel om de regenpijpen op de gevel te plaatsen wat niet toegelaten is voor nieuwe gebouwen inplant op de rooilijn; dat deze afwijking geweigerd wordt, dat de regenwaterpijpen in de geveldikte dienen geïntegreerd te worden;

Overwegende dat het aanvraagformulier dient te worden verbeterd 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 het onbepaalde lokaal in de kelderverdieping in gebouw A en het cascolokaal (kantoor/diensten) in gebouw B niveau +00 bestemd dienen te worden;

Overwegende dat het plaatmateriaal in witte tint voor het bovenste deel van gebouw A benoemd dient te worden in de materialenlegende;

Overwegende dat de verschillende technieken ter hoogte van het dak dienen te worden ingetekend op plan en dat deze geïntegreerd dienen te worden in de volumes voorgesteld in het gewijzigde project;

Overwegende dat op de platte daken zo intensief mogelijk vegetatiedaken moeten worden voorzien (ten minste semi-intensief);

Overwegende dat de regenwaterputten en stormbekkens verplaatst dienen te worden onder de fietsparkeerplaatsen van het gewijzigde project zodat de ondoorlaatbaarheidsgraad verder verlaagd wordt;

Overwegende dat de achtergevel van gebouw B aangepast dient te worden en de suggestieve dichtgemaakte centraal gelegen raamopeningen ter hoogte van verdiepen +03 en +04 verwijderd dienen te worden;

Overwegende dat het gewijzigde project beter rekening houdt met de gemeentelijke aanbevelingen voor de verdeling van kleine tot grote woningen; dat het project 50% kleine woningen, 32% 2Sk appartementen en 18% 3SK appartementen bezit;

Overwegende dat het gewijzigde project zich beter intergreert met haar omgeving gezien de keuze voor rode en geelbeige baksteenbekleding in verschillende nuances;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 16 oktober 2025

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 brandweeradvies **CP.1980.1447/5** van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp dient te houden van 02/09/2025;

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 2386,16 m² vloeroppervlakte voor huisvesting; dat de stedenbouwkundige lasten met betrekking tot huisvesting volgens artikel 6 119.308 € bedragen (2386,16 m² x 50 €); Dat de aanvrager in de verklarende nota vraagt om deze in natura uit te betalen;

Overwegende, gezien al het voorgaande, 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 16 oktober 2025

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

- Het brandweeradvies respecteren;
- Het aanvraagformulier aanpassen voor de totale bovengrondse vloeroppervlakte in de kaders VI en VII zodat deze overeenstemmen;
- Het onbepaalde lokaal in de kelderverdieping in gebouw A bestemmen;
- De regenwaterafvoeren in de voorgevels integreren in de geveldikte;
- Het cascolokaal (kantoor/diensten) in gebouw B niveau +00 bestemmen;
- De verschillende technieken ter hoogte van het dak intekenen op plan en integreren in de volumes;
- Voor de platte daken zo intensief mogelijk vegetatiedaken voorzien (ten minste semi-intensief);
- De regenwaterputten en stormbekkens verplaatsen onder de fietsparkeerplaatsen;
- Het plaatmateriaal in witte tint voor het bovenste deel van gebouw A benoemen;
- De achtergevel van gebouw B aanpassen en suggestieve dichtgemaakte centraal gelegen raamopeningen ter hoogte van verdiepen +03 en +04 verwijderen;
- De dienst milieuvergunningen contacteren om te bepalen of er een werfvergunning vereist is;

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 afwijking van de GSV, Titel I, artikels 5 en 6 en Titel VIII, artikel 10 & artikels 9 en 19 van het BBP 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

Stedenbouw	Dhr. BREYNE	
Stedenbouw	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	