

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

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

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. HANSON

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAEY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. JACOBS

DOSSIER

PV01	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door ATLAS LIFE
Voorwerp van de aanvraag	renovatie van de site van Atlas-brouwerijen: het gebouw A met twee niveaus verhogen en omvormen tot 30 wooneenheden, twee nieuwe gebouwen B en C bouwen met daarin 23 wooneenheden en 91 studentenkamers, de gebouwen D en E renoveren en omvormen tot 25 wooneenheden, het gebouw F (795,1 m ²) renoveren en omvormen tot een voorziening van collectief belang, en de toren (gebouw T) renoveren om deze te bestemmen voor een voorziening van collectief belang (454,9 m ²) en kantoorruimte (1.941,3 m ²). Drie hoogstammige bomen vellen en 27 nieuwe aanplanten, een landschappelijke inrichting binnen het bouwblok realiseren en een parking met 70 autoparkeerplaatsen (waarvan 3 voor PBM) en 291 fietsenstallingen in de ondergrondse verdieping aanleggen. Grondige transformatie van een voormalige brouwerij tot een gemengd project met woningen, kantoren, buurtvoorzieningen en groene openbare ruimtes.
Adres	Vrij-Onderzoekstraat 15
GBP	gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, gemengde gebieden

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

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

37 opmerking en/of klacht worden ingediend.

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

De architect en een aanvrager werden gehoord/

De klagers zijn gehoord over de volgende punten:

- **Wonen** : Te veel coliving/koten, die als duur en onaangepast worden beschouwd; behoefte aan gezinswoningen. Vrees voor stijgende prijzen en een onevenwichtig project.
- **Voorzieningen** : Twijfels over de werkelijke toegankelijkheid voor het publiek. Vragen om: openstelling van de bibliotheek, toegang tot groenzones, een publiek toegankelijke sportzaal en initiatieven die nuttig zijn voor de wijk (bv. re-integratie).
- **Erfgoed** : Belang van het behoud van de brouwerij en de identiteit van de site (link met het moeras). Aandacht voor de visuele impact en de valorisatie van de site.
- **Leefmilieu** : Bezorgdheid over de impact op het moeras (vervuiling, waterbeheer). Gebrek aan studies (hydrologie, overstromingsrisico, fauna en flora). Risico's verbonden aan de ondergrondse parking en de afvoer van regenwater. Behoud van bomen.
- **Mobiliteit** : Aandachtspunten inzake mobiliteit.
- **Bodem / ondergrond** : Vragen over verontreiniging en onvoldoende analyses.
- **Procedure** : Het effectenrapport (RI) is niet beschikbaar in het Frans. Vrees voor overmatige verdichting. Vraag naar voldoende onverharde grond (50%) en een correct gebruik van de stedenbouwkundige lasten.

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Overwegende dat het goed zich in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), vastgesteld bij regeringsbesluit van 03.05.2001, bevindt in gebied van collectief belang en in gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS);

Overwegende dat de aanvraag strekt tot de renovatie van de volledige site van Brouwerij Atlas;

Overwegende dat de volledige brouwerijtoren en de gevels aan de Scheutveldstraat en de Vrij-Onderzoekstraat bij regeringsbesluit van 01.02.2001 op de bewaarlijst zijn ingeschreven; dat de volledige site in de wettelijke inventaris is opgenomen;

Procedure:

Overwegende dat de aanvraag van 11.05.2026 tot 09.06.2026 werd onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking om de volgende redenen:

- Toepassing van artikel 175/15 van het BWRO (project waarvoor een effectenverslag vereist is):
24) voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de open lucht meer dan 5.000 m² vloeroppervlakte innemen;
25) garages, overdekte parkeerplaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingszalen enz.) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen;
32) woningen met een vloeroppervlakte van meer dan 2.500 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door parkeerruimten voor motorvoertuigen.
- Toepassing van art. 142 van het BWRO (project waarvoor een effectenverslag vereist is), Bijlage B: 26) garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten, enz.) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen;
- Toepassing van algemeen voorschrift 0.6 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) betreffende handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten;
- Toepassing van algemeen voorschrift 0.8 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP): andere bestemming in een beschermd of bewaard onroerend goed;
- Toepassing van bijzonder voorschrift 8.2 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP): huisvesting in een gebied voor voorzieningen;
- Toepassing van bijzonder voorschrift 8.4 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP): wijzigingen aan de stedenbouwkundige kenmerken in een gebied voor voorzieningen;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

- Toepassing van artikel 126, § 11, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): afwijkingen van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening:
 - Artikel 3: plaatsing van bouwwerken;
 - Artikel 4: diepte van een mandelig bouwwerk;
 - Artikel 5: hoogte van de voorgevel van een mandelig bouwwerk;
 - Artikel 6: dakhoogte;
- Toepassing van art. 153, § 2, tweede lid: afwijking van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening;
- Toepassing van artikel 176/1 van het BWRO: openbaar onderzoek op vraag van Leefmilieu Brussel, in het kader van een gemengde vergunning;

Overwegende dat tijdens het onderzoek 37 bezwaren werden ingediend; dat die vooral betrekking hebben op:

- De wens om de site in haar huidige staat te behouden, zowel wat betreft de artistieke en collectieve activiteiten die er plaatsvinden als wat betreft haar erfgoedkundige kwaliteiten;
- De te hoge bebouwingsdichtheid; het schrappen van het nieuwe volume B-C;
- De gebouwen A, B en C zijn te hoog;
- Te grote impact op het binnenterrein;
- Het gebrek aan een gemengd karakter van woningtypes en aan betaalbare woningen; het feit dat de typologie niet aansluit bij de bewoners van de wijk;
- De inrichting van de wooneenheden die als te klein worden beschouwd; er zijn problemen met de privacy of er is een gebrek aan hoogwaardige gemeenschappelijke ruimtes;
- Het gebrek aan fietslokalen;
- De ondergrondse grondinname, het gebrek aan ruimte in volle grond, de ecologische compensatie;
- De kwalitatieve architectuur;
- De bouwplaats, de planning en de gevolgen daarvan; de opstelling van een werfcharter 'minimale overlast';
- Het feit dat het project niet aansluit bij de behoeften van de wijk, de wens om er culturele, sociale en ambachtelijke projecten te zien in het kader van de sociale economie, het gebrek aan lokale verankering van het project;
- Het verlies van het industriële karakter van de wijk;
- De geplande bestemmingen, de te grote kantooroppervlakten, het ontbreken van een productieve functie;
- Het programma voor studentenwoningen en de toekomst daarvan;
- Het coliving-programma en de druk op de vastgoedmarkt die dit met zich meebrengt;
- De afbraak-heropbouw;
- De gentrificatie van de wijk;
- De vernietiging van het erfgoed; een onomkeerbare aantasting van Unesco immaterieel erfgoed (de biercultuur), dat in 2016 in de representatieve lijst is opgenomen;
- De afsluiting van de koer; de verslechtering van de gevels aan de kant van de koer; de binneninrichtingen die nodig zijn voor de nieuwe bestemmingen;
- De bouw op levende bodems; het feit dat het project niet op al verharde grond wordt gerealiseerd;
- Het ontbreken van een hydrologisch onderzoek, terwijl de site op het voormalige tracé van een zijtak van de Zenne ligt;
- De aantasting van de site en het uitzicht op de toren; de verstoring van het landschap die het project met zich meebrengt ten opzichte van het Biestebroekmoeras;
- Het uitwissen van de geschiedenis van de locatie;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

- De oprichting van een 'gated community';
- Het gebrek aan ruimte voor sociale, culturele of productieve vzw's; het gebrek aan gemeenschapszin van het project en het feit dat het zich afsluit van de wijk;
- Het ontbreken van een collectief voordeel van het project;
- Het verdwijnen van de productieactiviteiten op de site;
- De vernietiging van het landschappelijke geheel van de site van Brouwerij Atlas met het Biestebroekmoeras;
- Het gebrek aan sociale samenhang van het project ten opzichte van de wijk;
- Het gebrek aan details in het effectenverslag over de flora en fauna en het ontbreken van een concrete studie naar de impact van het project in het kader van de natuurordonnantie;
- De inrichting van een PFAS-filterinstallatie;
- De bescherming van de archeologische vindplaats;
- Het gebruik van de stedenbouwkundige lasten en het verzet tegen het voorstel van de aanvrager om die te bestemmen voor SVKS-woningen;
- Het beheer van het semi-openbare voorplein, de openstelling ervan voor het publiek, de mogelijkheid om de gemeenschappelijke ruimtes toegankelijk te maken voor omwonenden;
- De mogelijkheid om met de moskee een overeenkomst te sluiten over de toegang tot de koer;
- Het doos-in-doosysteem voor de kantoren dat de leesbaarheid van de erfgoedkundige constructie beïnvloedt;

Dat in herinnering moet worden gebracht dat de vergunnende overheid uiteindelijk alleen kan reageren op relevante bezwaren die verband houden met het beleid voor ruimtelijke ordening;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de overlegcommissie om volgende redenen:

- Toepassing van bijzonder voorschrift 21 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP): wijziging zichtbaar vanaf de openbare ruimte in gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS);
- Toepassing van artikel 207, § 1, vierde lid, van het BWRO: goed in de inventaris van het onroerend erfgoed;
- Toepassing van artikel 207, § 3, van het BWRO: beschermd goed (art. 235);

Gelet op het gunstig advies met voorbehoud van de DBDMH van 09.06.2026;

Gelet op het advies van Access&Go van 16.06.2026; dat het project niet voldoet aan de eisen van de GSV, om de volgende redenen:

- De deurklink van de deuren van de sas naar de woningen op alle verdiepingen van gebouw DE bevinden zich niet op 50 cm van een inspringende hoek;
- De PBM-toiletten in de bibliotheek moeten worden verbreed, zodat er een vrije doorgang van 85 cm ontstaat, en moeten zijdelings worden verschoven om een draairuimte van 150 cm vrij te houden ten opzichte van de nabijgelegen pilaar;
- Er moeten conforme PBM-toiletten komen in gebouw T;

dat aan deze punten moet worden voldaan of dat afwijkingen uitdrukkelijk moeten worden aangevraagd en gemotiveerd;

Gelet op het gunstig advies met voorbehoud van Vivaqua van 10.04.2026;

Gelet op het gunstig advies van Sibelga van 20.04.2026;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

Gelet op het eensluidend gunstig advies met voorbehoud van de KCML van 22.04.2026; dat dit advies bindend is voor alle delen die op de bewaarlijst staan, namelijk de toren en de gevels aan de Scheutveldstraat en de Vrij-Onderzoekstraat; dat het voor de rest om een niet-eensluidend advies gaat; dat uit het advies duidelijk blijkt dat de KCML het voorgestelde project steunt, maar specifieke aanpassingen vraagt;

Gelet op het advies van de BMA van 15.12.2025 dat bij de aanvraag is gevoegd;

Gelet op het effectenverslag dat bij de aanvraag is gevoegd;

Toestand van de site:

Wat betreft de kenmerken van het omliggend stedelijk kader, het huizenblok en het goed:

Overwegende dat de site gelegen is in een huizenblok dat wordt gevormd door de Scheutveldstraat, de Naaldstraat en de Vrij-Onderzoekstraat, en dat het bijzonder opvalt vanwege zijn industriële karakter te midden van een overwegend residentieel stadsweefsel;

Dat het in de buurt van het kanaal ligt en grenst aan een ander groot ontwikkelingsproject waarvoor de vergunningsaanvraag momenteel in behandeling is (01/PFD/1843512) en dat zich uitstrekt over de site tussen de Brouwerij Atlas en het kanaal; dat die site, in tegenstelling tot de onderhavige aanvraag, binnen de perimeter van BBP Biestebroek valt, dat onder meer een netwerk van publieke doorgangswegen voor zacht verkeer omvat, waarmee zowel de grote industriële blokken binnen de perimeter kunnen worden geherstructureerd als sites van erfgoedkundig belang onder de aandacht kunnen worden gebracht; dat het lopende project een van die doorgangswegen omvat en dat die de gebruikers naar de site van Brouwerij Atlas leidt; dat deze vergunningsaanvraag strekt tot de bouw van 6 nieuwe gebouwen met 254 woningen, 9 voorzieningen van collectief belang, 5 handelsruimtes en een ondergrondse parking; dat het gaat om een zeer gemengd project dat op zichzelf alle belangrijke stedelijke bestemmingen omvat; dat deze aanvraag de functiegemengdheid van de wijk nog verder aanvult;

Overwegende dat zowel in het omliggend stedelijk kader als binnen het huizenblok zelf de typologieën zeer gevarieerd zijn; dat de wijk recente productieve gebouwen bevat en huizen of gebouwen in neoclassicistische stijl, maar ook moderne of hedendaagse; dat er geen overheersende typologie is, maar dat het juist een wijk is die getuigt van alle evoluties van de stad;

Dat ook de bouwprofielen zeer uiteenlopend zijn, variërend van glv tot G+4+inspringende verdieping, met schuine of platte daken; dat het stedelijk weefsel overwegend uit mandelige gebouwen bestaat en dat de binnenterreinen dichtbebouwd zijn en worden gebruikt voor productieactiviteiten, handel, voorzieningen of woningen;

Dat de site van Brouwerij Atlas verschillende interessante erfgoedkundige elementen bevat die op de bewaarlijst staan, namelijk de brouwerijtoren, een echt herkenningspunt voor de wijk en het kanaal, maar ook de gevels van de voormalige stallen en de gebouwen uit de 19e en het begin van de 20e eeuw aan de kant van de Scheutveldstraat en de Vrij-Onderzoekstraat;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

Overwegende dat uit bepaalde opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek blijkt dat men vreest dat de industriële identiteit van de wijk zal verdwijnen; dat deze identiteit echter vooral tot uiting komt in de esthetiek en de typologie van de bouwwerken, en dat het project die behoudt; dat er daarentegen geen productieactiviteit meer in deze gebouwen kan worden opgelegd, aangezien de structuur en de erfgoedkundige kwaliteiten dat niet toelaten;

Dat de site van Brouwerij Atlas de verbinding vormt tussen de grote industrieterreinen langs het kanaal en de spoorlijn en de oudere bebouwing van het oude centrum van Anderlecht richting het Sint-Guidoplein; dat het op het kruispunt van deze zones ligt en deel uitmaakt van een dynamiek van transformatie van het kanaalgebied; dat alle grote industriële sites die in het stedelijk weefsel zijn opgenomen zich samen met hun omgeving zullen ontwikkelen, en dat het hier gaat om een historisch veranderingsproces dat noodzakelijk is voor de evolutie van het gebruik;

Dat, in tegenstelling tot wat de opmerkingen van het openbaar onderzoek stellen, de site geen historische dialoog aangaat met het braakliggende terrein ertegenover, dat overigens tot voor kort door het bedrijf Shell werd gebruikt;

Dat wat de openbare ruimte betreft, de site wordt omringd door een klein plein op het kruispunt van de Naaldstraat, de James Ensorstraat, de Sebastopolstraat en de Vrij-Onderzoekstraat; dat dit plein verschillende vrij volgroeide en hoogwaardige hoogstammen (6) telt, maar dat de openbare ruimte niet recent is ingericht met stadsmeubilair en dat er ook geen aandacht is besteed aan de verdere inrichting; dat de site via dit plein rechtstreeks in verbinding staat met metrostation Aumale en het Bospark; dat het toegangshek van de site momenteel tegenover dit plein ligt;

Dat er nog een plein ligt op het kruispunt van de Scheutveldstraat, de Orchideeënstraat, de François Malherbelaan en de Naaldstraat; dat dit plein twee vrij volgroeide en hoogwaardige hoogstammen telt, en dat ook deze open ruimte niet recentelijk is aangelegd en er evenmin is nagedacht over de mogelijke inrichting ervan;

Dat enkele iets verder weg gelegen locaties momenteel worden heringericht of net zijn heringericht, zoals de Demetskaai of de Wayezstraat; dat de ontwikkeling van het project op de site aan de overkant waarschijnlijk een impuls zal geven aan de opwaardering van de openbare ruimtes in de wijk, te beginnen met de aanleg van de doorgang voor zachte vervoermiddelen zoals vastgelegd in BBP Biestebroek;

Dat de site hoogteverschillen vertoont met een maximum van 3,5 m, waarbij het laagste punt zich langs de Scheutveldstraat bevindt en het hoogste punt in de Vrij-Onderzoekstraat, langs het mandelige gebouw;

Dat de site is opgenomen op de kaart van de archeologische ondergrond van het gewest, archeologische vindplaats 'De Kleine Molen', een voormalige watermolen uit de 14e eeuw (Atlas van de archeologische ondergrond van het Gewest Brussel, deel 8 – Anderlecht: site 16); dat de vergunning in elk geval vergezeld zal gaan van een archeologische clausule;

Wat betreft de bestaande toestand en de afbraakwerken:

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

Overwegende dat de site in de bestaande toestand een gesloten site is die bestaat uit verschillende gebouwen:

- Gebouw A, een voormalig opslag- en bottelgebouw aan de Scheutveldstraat met bouwprofiel G+2; hoewel dit gebouw strikt genomen niet op de bewaarlijst is ingeschreven, bezit het grote erfgoedkundige kwaliteiten;
- Gebouw A', gelegen aan de Naaldstraat en grenzend aan gebouw A, waarvan alleen de muur op de rooilijn vanuit erfgoedkundig oogpunt interessant is, aangezien de rest bestaat uit een hellend dak van golfplaat; dat het dak, de constructie en een deel van de ringmuur worden gesloopt;
- Gebouw T, de brouwerijtoren in art-decostijl op het binnenterrein, dat is opgenomen op de bewaarlijst; dit gebouw, met bouwprofiel G+6, deelt een muur met verschillende gebouwen die toegankelijk zijn vanaf Raymond Vander Bruggenlaan nr. 63 en 87 of de Scheutveldstraat; dat de mandelige gebouwen rondom de toren een bouwprofiel hebben variërend van verhoogd glv tot G+2;
- Gebouw T', het wachtgebouw, dat bestaat uit verschillende loodsen rondom de toren, met een bouwprofiel van G tot G+2; dat dit deel volledig wordt gesloopt;
- Gebouw D, de voormalige stallen, gelegen aan de Vrij-Onderzoekstraat en uitkijkend op het pleintje op het kruispunt van de Naaldstraat, de James Ensorstraat, de Sebastopolstraat en de Vrij-Onderzoekstraat; een gebouw met bouwprofiel G+1+D, waaraan aan de zijkant en langs de achtergevel bijgebouwen op het gelijkvloers zijn aangebouwd; dat enkel de bijgebouwen worden gesloopt;
- Gebouw E, de voormalige stallen langs de Vrij-Onderzoekstraat, dat bestaat uit een gedeelte van G+2+D en een tweede gedeelte van G+1+D, waarvan het gelijkvloers half ondergronds ligt; dat de gevels van deze gebouwen vanuit erfgoedkundig oogpunt zeer interessant zijn en op de bewaarlijst staan; dat op de gevel het opschrift 'Brasseries Atlas' in witte baksteen te zien is, en dat ook de verschillen in dakhogte van dit gebouw kenmerkend zijn voor de industriële architectuur;
- Gebouw F, met bouwprofiel G+1+D, mandelig met Vrij-Onderzoekstraat nr. 13 en met de gebouwen op het binnenterrein die toegankelijk zijn vanaf Raymond Vander Bruggenlaan nr. 87;

Dat het project betrekking heeft op kadastraal perceel 555L2, sectie A, eerste afdeling; dat alle gebouwen bestemd zijn voor industriële activiteiten; dat de bestaande gebouwen dateren uit de jaren 1920; dat het perceel vrijwel volledig verhard is en een bodemverontreiniging met risico vertoont;

Gelet op stedenbouwkundige vergunning 48662-PUFDNE, ATLAS PROJECT, verleend op 3 maart 2015, met betrekking tot de reconversie van de voormalige brouwerij- en industriële site 'Atlas' tot een gemengd geheel met voornamelijk huisvesting, met behoud en restauratie van de bestaande erfgoedkundige gebouwen, bewaring van het industriële en art-decokarakter van het complex en tegelijkertijd de opname van hedendaagse woningen, kantoren, een handelszaak en aangelegde buitenruimtes, de inrichting van het dak (terrassen, kleine technische ruimtes en glazen tentdaken), de aanleg van een ondergrondse parking en een aanzienlijke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het binnenterrein; dat deze stedenbouwkundige vergunning nooit ten uitvoer is gebracht;

Dat de site en alle gebouwen als mandelig moeten worden beschouwd; dat Moskee Al Amal aan Vrij-Onderzoekstraat nr. 13, die over de volledige diepte van het perceel is gebouwd en een bouwprofiel heeft van G+2 tot G+3+inspringende verdieping, maar op het niveau van de mandelige grens een

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

bouwprofiel van G+2+inspringende verdieping, en het eengezinshuis aan Scheutveldstraat nr. 64 met bouwprofiel G+2, de referentieburen zijn;

Dat de ontwikkeling van de site de evolutie illustreert van traditionele brouwmethode naar moderne productie en de architectonische overgang van klassieke industriële technieken naar gewapend beton en art deco; dat het advies van de KCML en de erfgoedkundige nota de historische ontwikkeling van de site en de verschillende verkregen stedenbouwkundige vergunningen gedetailleerd documenteren;

Dat de art-decotoren als stedelijk herkenningspunt behouden blijft; dat de gesloopte delen bestaan uit de gebouwen T' en A', de twee bijgebouwen van gebouw D en het achterste deel van gebouw E langs gebouw F;

Dat de gesloopte delen over het geheel genomen bijdragen aan de herwaardering van de gebouwen met erfgoedkundige waarde, zoals beschreven in het erfgoedrapport;

Dat het project zeer positief wordt onthaald, aangezien het het behoud en de renovatie van gebouwen van erfgoedkundige waarde mogelijk maakt en tegelijkertijd een economische ontwikkeling van de site voorstelt met inachtneming van de huidige stedenbouwkundige uitdagingen; dat de eerdere vergunningen er juist niet in zijn geslaagd een aanvaardbaar evenwicht te vinden tussen het behoud van het erfgoed en een economisch haalbare uitvoering;

Dat het project de gebouwen met erfgoedkundige waarde grotendeels in stand houdt; dat de KCML en de DCE de sloopvoorstellen goedkeuren, waarbij ze vaststellen dat die beperkt blijven tot bepaalde delen die niet beschermd en minder waardevol zijn; dat de verhogingen onopvallend opgaan in het erfgoedgebouw en dat de nieuwe bouwwerken geen afbreuk doen aan de historische uitstraling van de industriële site; dat de reikwijdte van het beschermingsbesluit het wachtgebouw – een bijgebouw van de toren – uitsluit;

Dat er ook op moet worden gewezen dat industriële sites vaak niet worden beschermd omdat de activiteiten die er plaatsvinden de mogelijkheid vereisen om zich aan te passen aan nieuwe technologieën, wat een grote invloed heeft op de ruimtes, de structuren en de esthetiek van de gebouwen;

Dat de biercultuur is erkend als immaterieel erfgoed van Unesco, dat in artikel 1 van de Conventie als volgt wordt gedefinieerd: "Het immaterieel cultureel erfgoed betekent zowel de praktijken, voorstellingen, uitdrukkingen, kennis, vaardigheden als de instrumenten, objecten, artefacten en culturele ruimtes die daarmee worden geassocieerd, die gemeenschappen, groepen en, in sommige gevallen, individuen erkennen als deel van hun cultureel erfgoed. Dit immaterieel cultureel erfgoed, overgedragen van generatie op generatie, wordt altijd herschapen door gemeenschappen en groepen als antwoord op hun omgeving, hun interactie met de natuur en hun geschiedenis, en geeft hen een gevoel van identiteit en continuïteit, en bevordert dus het respect voor culturele diversiteit en menselijke creativiteit. In deze conventie wordt uitsluitend rekening gehouden met het immaterieel cultureel erfgoed dat zowel compatibel is met bestaande internationale instrumenten voor mensenrechten als met de vereiste van wederzijds respect tussen de gemeenschappen, groepen en individuen, en met duurzame ontwikkeling."; dat de aanvraag dit immaterieel erfgoed niet in gevaar brengt; dat ze enerzijds zoveel mogelijk van de historisch verbonden gebouwen in

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

stand houdt en dat anderzijds de bestemmingswijziging en de geplande aanpassingen op de site geen afbreuk doen aan de Belgische brouwerijactiviteit; dat bovendien het klein erfgoed zoveel mogelijk behouden blijft;

Dat de biercultuur in België weliswaar door de UNESCO als immaterieel cultureel erfgoed is erkend (2016), maar dat die erkenning betrekking heeft op een levende culturele praktijk en niet op de materiële bescherming van een bepaalde site. Ze kan echter wel bijdragen aan het belichten van de historische en symbolische waarde van de plek, zonder op zichzelf een rechtsgrond voor bezwaar of toestemming te vormen;

Dat de reconversie niet inhoudt dat de oorspronkelijke brouwerijactiviteit moet worden voortgezet, maar dat de materiële elementen behouden moeten blijven zodat het mogelijk blijft om de logica, de geschiedenis en de aanwezigheid ervan in het stedelijk landschap te begrijpen;

Dat de reconversie van een dergelijke site grote beperkingen met zich meebrengt op technisch vlak en voor het aanpassen aan de huidige normen; dat het project deze opwaardering tot een succes maakt door een nieuwe leefomgeving te creëren en de site weer in haar stedelijke context te integreren;

Dat de nodige sloopwerkzaamheden volgens een circulaire aanpak worden uitgevoerd en dat nieuwe ingrepen gebeuren met lichte en demonteerbare materialen;

Dat de vastgestelde beperkingen en de opwaardering van de bestaande gebouwen de geplande sloopwerkzaamheden rechtvaardigen en dat, in tegenstelling tot wat in de bezwaarschriften van het openbaar onderzoek wordt aangevoerd, de sloopwerkzaamheden tot een minimum worden beperkt en alleen betrekking hebben op gebouwen zonder grote erfgoedkundige waarde; dat er zeker geen sprake is van sloop/heropbouw;

Dat het hergebruik van materialen ter plaatse is onderzocht, maar wegens technische beperkingen niet altijd mogelijk is; dat hergebruik, voor zover mogelijk, moet worden bevorderd;

Project:

Overwegende dat de aanvraag een aanvraag voor een unieke vergunning is, aangezien ze betrekking heeft op een site waarvan een deel is ingeschreven op de bewaarlijst; dat het ook gaat om een gemengde vergunningsaanvraag waarvoor zowel een stedenbouwkundige vergunning als een milieuvergunning van klasse 1B vereist is;

Dat het project het onderwerp was van een door de BMA uitgeschreven wedstrijd voor een particuliere projectontwikkelaar; dat dit project als winnaar uit de bus is gekomen en gebaseerd is op een grondig historisch onderzoek van de site; dat het project tweemaal is besproken tijdens projectvergaderingen (in 2024 en 2025);

Dat dit project voorstelt de site van Brouwerij Atlas te herbestemmen tot een multifunctioneel complex dat bestaat uit:

- 78 gevarieerde wooneenheden en 91 studentenkamers;
- 1.250 m² aan voorzieningen van collectief belang;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

- 1.941,3 m² aan kantoorruimte;
- een parking met 70 parkeerplaatsen voor auto's (waarvan 3 PBM) en 291 plaatsen voor fietsen;

Dat het project ook de herstructurering van de site beoogt met de bouw van nieuwe, compacte volumes, de aanleg van semi-openbare open ruimtes en de landschappelijke inrichting van het geheel;

Dat de sloopwerkzaamheden, in combinatie met de voorgestelde nieuwbouw, niet alleen het uitzicht op de toren vrijmaken en deze beter tot zijn recht laten komen, maar ook de toegangswegen verduidelijken en het project in de omliggende stedelijke context inpassen;

Overwegende dat het project meer bepaald het volgende omvat:

- Gebouw A: een verhoging van twee inspringende verdiepingen en de verbouwing van het geheel tot 30 wooneenheden;
- Het behoud van de ringmuur langs de Naaldstraat;
- De bouw van een nieuw gebouw C op de hoek van de Vrij-Onderzoekstraat en de Naaldstraat, met 91 studentenkamers (SVKS);
- De bouw van een nieuw gebouw B, dat gebouw C in de richting van gebouw T verlengt en plaats biedt aan 23 wooneenheden;
- Gebouw D: renovatie en verbouwing tot wooneenheden;
- Gebouw E: renovatie en verbouwing tot wooneenheden (in totaal, samen met gebouw D, 25 eenheden) met verhoging van het achterste dakvlak;
- Gebouw F: renovatie en verbouwing tot voorziening van collectief belang, met verhoging van een verdieping;
- Gebouw T: renovatie en verbouwing tot voorziening van collectief belang en kantoren;
- De landschappelijke herinrichting van de site, met inbegrip van het kappen van 3 hoogstammen en het herplanten van 27 bomen, de aanleg van een gemeenschappelijke tuin en een semi-openbaar plein;
- De aanleg van een ondergrondse parking onder gebouwen A, B, C en D;

Wat betreft de bestemming van de geplande gebouwen:

Dat de site zich volgens het GBP bevindt in een gebied voor voorzieningen; dat die gebieden bestemd zijn voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten; dat bijzonder voorschrift 8.2, onder voorwaarde van speciale regelen van openbaarmaking (SRO), ook bestemming voor huisvesting toestaat; dat de adressering van de woningen, waar mogelijk, via de omliggende straten plaatsvindt;

Dat gebouw A een programma omvat van 22 wooneenheden, waaronder 4 eenkamerappartementen en 4 co-livingwoningen; dat er op het gelijkvloers gemeenschappelijke functies worden toegevoegd om de open ruimtes te activeren; dat gebouw B een programma omvat van 22 gezinswoningen (9 met twee slaapkamers en 13 met drie slaapkamers); dat gebouwen D en E een programma omvatten van 3 gezinsappartementen met drie slaapkamers; 6 studio's, 12 eenkamerappartementen en 4 appartementen met twee slaapkamers; dat het hier gaat om een klassieker woongedeelte;

Dat gebouw C een programma van 91 studentenkamers omvat; dat die kamers zullen worden beheerd door een SVKS (Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten), die dus sociale huisvesting aanbiedt; dat de locatie van het project interessant is voor een dergelijk programma vanwege de

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

nabijheid van talrijke hogescholen en universiteiten op het grondgebied van de gemeente; dat de relevantie van dit programma ook blijkt uit het bij de aanvraag gevoegde effectenverslag;

Dat de bestemmingswijziging van studentenhuisvesting naar reguliere woningen onderworpen is aan een stedenbouwkundige vergunning, wat de kwaliteit van de woningen ook in de toekomst waarborgt;

Dat het gaat om de huisvesting van ongeveer 272 nieuwe bewoners in 169 woningen; dat de gemiddelde bezettingsgraad (1,60 bewoners per wooneenheid) lager ligt dan het gemiddelde van de wijk (2,29); dat de site een sterke identiteit heeft die de ontstaansmogelijkheid van originele en onderscheidende woonvormen bevordert, gekenmerkt door hun architectonische eigenheid en hun gedurfdheid;

Dat woningbouw een prioritaire gewestelijke uitdaging is; dat de aanvraag bovendien een grote verscheidenheid aan woningtypes en woonvormen omvat binnen een unieke context, waardoor een diversiteit aan bewonersprofielen mogelijk is;

Dat het van essentieel belang is om open te staan voor de integratie van nieuwe woonvormen, mits deze voorzien in een vastgestelde behoefte, een daadwerkelijke woonkwaliteit bieden en op een optimale en professionele wijze worden beheerd;

Dat de studentenwoningen en coliving-woningen liggen rond het semi-openbare voorplein dat zich uitstrekt rondom de toren, die het centrale trekpunt van de site vormt; dat dit deel van het project zich minder leent voor de realisatie van traditionele woningen, maar daarentegen bijzonder geschikt lijkt voor de ontwikkeling van woonvormen die het gemeenschapsleven bevorderen;

Dat het moeilijk is om de voorgestelde woningtypes af te stemmen op de typologieën die zijn opgenomen in de gemeentelijke aanbevelingen met betrekking tot woongebouwen; dat sommige studio's/lofts een oppervlakte hebben die ruimschoots de minimumnormen overschrijdt en dat andere woningen met één slaapkamer beschikken over een werkruimte; dat het project in overeenstemming is met de aanbevelingen, aangezien er meer dan 20% woningen met drie slaapkamers zijn gepland;

Dat gebouw F volledig bestemd is voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten; dat het gaat om een totale oppervlakte van 795,1 m²; dat deze bestemming de primaire bestemming is van het gebied en dus in overeenstemming is met het GBP;

Dat in de aanvraag wordt voorgesteld om de naastliggende moskee de mogelijkheid te bieden zich in dit gebouw uit te breiden; dat de moskee heeft laten weten op zoek te zijn naar een locatie voor een huiswerkschool en een ruimte voor huiswerkbegeleiding; dat dit gebouw ideaal gelegen is; dat dit programma blijk geeft van de wens van het project om zich in de omgeving te integreren, zich lokaal te verankeren en de al aanwezige sterke punten in de wijk te versterken;

Dat het gelijkvloers en het souterrain van gebouw T, de toren, bestemd zijn voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, met een totale oppervlakte van 454,9 m²; dat de bovenverdiepingen bestemd zijn voor kantoren met een totale oppervlakte van 1.941,3 m²;

Dat het positief is om de toren bestemd te houden voor openbaar gebruik of voor het publiek toegankelijk te houden; dat deze bestemming relevanter is dan een woonfunctie; dat hiermee

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

bovendien kan worden gewaarborgd dat de site geen 'gated community' wordt, aangezien een voorziening van collectief belang of van openbare diensten per definitie toegankelijk is voor het publiek en dit gebouw alleen toegankelijk is via de semi-openbare ruimte die 's nachts om veiligheidsredenen wordt afgesloten; dat het project bovendien streeft naar een compromis tussen een eerder open en een eerder gesloten koer om de historische bestemming van de brouwerij terug op te roepen – die overigens tijdens haar brouwerijactiviteiten altijd een gesloten site was;

Dat voorschrift 0.8 van het GBP toestaat het op de bewaarlijst ingeschreven gebouw T bestemd te maken voor kantoren, voor zover bewezen is dat de oorspronkelijke bestemming onmogelijk kan worden behouden zonder de architecturale structuur te wijzigen en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking en aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen onderworpen zijn;

Dat het vaststaat dat deze toren niet langer voldoet aan de ruimtevereisten voor het brouwen van bier; dat de hedendaagse productieprocessen omvangrijke technische installaties, complexe ventilatie- en veiligheidssystemen en zware infrastructuur vereisen; dat dergelijke ingrepen niet zouden kunnen plaatsvinden zonder afbreuk te doen aan de erfgoedkundige waarden van het goed en in strijd zouden zijn met de wens om het geheel te behouden;

Dat een bestemming als opslagruimte zou inhouden dat de ruimtes door scheidingswanden worden afgesloten, wat het uitzicht en de ruimtelijke continuïteit zou beperken; dat de bij de aanvraag gevoegde erfgoedkundige nota voldoende argumenten aanvoert waaruit blijkt dat het niet mogelijk is de oorspronkelijke bestemming te handhaven en tegelijkertijd de erfgoedkundige kwaliteiten van de site te behouden;

Dat een bestemming als kantoorruimte een open ontwerp mogelijk maakt en het behoud van de bestaande structuur; dat zo de ruimtelijkheid, de structuur en de leesbaarheid van het oorspronkelijke industriële proces zoveel mogelijk kunnen worden behouden, zonder afbreuk te doen aan de erfgoedkundige waarde, en de toegankelijkheid en het voortbestaan van het gebouw kunnen worden gewaarborgd; dat de ingrepen die nodig zijn voor de nieuwe bestemmingen omkeerbaar zijn; dat deze aanvraag is onderworpen aan de SRO en een gunstig advies heeft gekregen van de KCML;

Dat voorschrift 0.8 van het GBP de herbestemming tot kantoorruimte toestaat, ondanks de toepassing van voorschrift 0.14;

Dat het project in zijn geheel een grote functiegemengdheid biedt, van huisvesting en voorzieningen tot kantoren; dat dit aansluit bij de gewenste stedelijke gemengdheid voor deze site en dat het project op zichzelf niet aan alle behoeften van de wijk kan voldoen; dat de beoogde gemengdheid de site activeert, ervoor zorgt dat het publiek de locatie bezoekt en de economische activiteiten behoudt;

Dat het reconversieproject van Brouwerij Atlas in Anderlecht past in een dynamiek van heropleving van een site die jarenlang grotendeels braak heeft gelegen; dat de hervatting van het project een einde maakt aan een situatie van stedelijke stagnatie en een belangrijke erfgoedsite weer een actieve functie geeft;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

Dat de verklarende nota melding maakt van een conciërge en/of community manager voor de volledige site, maar daarbij geen specifieke wooneenheid aanduidt; dat ze echter wel een specifieke conciërgewoning voor gebouw C aanduidt; dat het nuttig zou zijn om te verduidelijken of die conciërge zowel verantwoordelijk is voor gebouw C als voor het openen en afsluiten van de site; dat deze oplossing moet worden overwogen met het oog op het aantal activiteiten dat op de site wordt aangeboden, waarvan sommige openbaar zijn; dat, indien dit niet het geval is, er een strikt toegangsbeheer en een doeltreffende controle op het gebruik van de site moet worden ingevoerd;

Dat het gaat om een project met een beheerste verdichting (van 10.520,3 m² naar 14.425 m² vloeroppervlakte) dat de schaal van de wijk respecteert en het erfgoed tot zijn recht laat komen; dat de voorgestelde woningtypes weliswaar compact zijn, maar niettemin van hoge kwaliteit en een economisch levensvatbaar project mogelijk maken dat de toekomst van de site waarborgt;

Dat het zeker een goede zaak is dat er tijdelijk atelierruimtes aan kunstenaars worden aangeboden, in afwachting van de uitwerking van een project en het verkrijgen van de vergunning, maar dat van de aanvrager niet redelijkerwijs kan worden verwacht dat die deze activiteiten behoudt;

Wat de plaatsing en het volume van de bouwwerken betreft:

Overwegende dat de aanvraag de toren wil bevrijden van de aangrenzende bouwwerken eromheen, zodat hij beter tot zijn recht komt; dat ze ook de ruimte langs de Naaldstraat vrijmaakt en een nieuw gebouw (BC) plaatst dat zo wordt ingepast dat de site aan de straatkant wordt afgesloten; dat dit gebouw naar de toren is gericht;

Dat de afsluiting van de site aan de straatkant ervoor zorgt dat de toegangen geconcentreerd zijn op het plein op het kruispunt van de Naaldstraat, de Scheutveldstraat, de François Malherbelaan en de Orchideeënstraat; dat die opening een interessanter en relevanter uitzicht op de Atlas-toren biedt vanuit de openbare ruimte;

Dat het behoud van een ruimte tussen het nieuwe gebouw en de toren ervoor zorgt dat de nodige openheid voor dit uitzicht behouden blijft; dat dit daarnaast een doorkijk naar de gemeenschappelijke tuin op het binnenterrein mogelijk maakt en de indruk van meer groen in de wijk versterkt;

Dat de voorgestelde plaatsing van hoge kwaliteit is en de herbestemming van de site mogelijk maakt door twee soorten subruimtes te creëren: een semi-openbare ruimte die toegang biedt tot de toren en een eerder stedelijke ruimte, en daarnaast een private maar gemeenschappelijke tuin die een soort binnenterrein op kleinere schaal creëert, dat eerder residentieel, rustig en intiem is;

Dat de plaatsing van het nieuwe gebouw BC een centrale verbindende rol speelt tussen de toren en de twee buitenruimtes; dat het voorplein en de gemeenschappelijke tuin ademruimtes vormen in de bebouwde omgeving, waardoor een iets grotere hoogte mogelijk is zonder het volumetrische evenwicht van het geheel in gevaar te brengen;

Dat dit gebouw weliswaar invloed heeft op het binnenterrein, maar dat die invloed uiteindelijk als positief wordt beschouwd, aangezien het een daadwerkelijke herdefiniëring van de site en de semi-openbare of private open ruimtes mogelijk maakt en de begroeiing en de doorlaatbaarheid van het perceel aanzienlijk beter zijn dan in de bestaande toestand;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

Dat de nieuw toegevoegde volumes een doordachte verdichting van de site mogelijk maken, waardoor de erfgoedkundige gebouwen behouden kunnen blijven zonder dat de bestaande verhardingsgraad hoeft te worden gehandhaafd;

Dat het effectenverslag verschillende uitzichten op en vanaf de site bevat, zowel in de bestaande als in de geplande toestand, zodat de overheid zich een goed beeld kan vormen van de impact van de voorgestelde volumes op die uitzichten; dat deze impact als positief wordt beoordeeld;

Dat in het algemeen de nieuwe stedelijke structuur door alle betrokkenen zeer positief wordt ontvangen, omdat ze een kwalitatieve en niet-concurrerende interactie met de bestaande volumes mogelijk maakt en het karakteristieke samenspel van gevels en gevarieerde uitzichten versterkt; dat de voorgestelde bouwprofielen goed passen in de site en de omliggende stedelijke context; dat een van de grote krachten van dit project de leesbaarheid van de ruimtes is;

Dat de site momenteel vrijwel volledig bebouwd is en de koer verhard; dat ondanks de nieuwe bouwwerken het project het binnenterrein aanzienlijk verbetert met de aanleg van een ruimte in volle grond van 1.218 m² (83 m² in de bestaande toestand); dat de ondergrondse en bovengrondse bouwwerken compact zijn en dat de bodem op deze plaatsen geen rijke, levende bodem is;

Dat het project een goed evenwicht zoekt tussen bouwwerken, parkeerplaatsen en volle grond;

Dat uit het effectenverslag (blz. 160-161) blijkt dat de verhogingen en nieuwe bouwwerken vooral gevolgen hebben voor de bezonning in de openbare ruimte; dat de gevolgen voor de gevels van de omliggende gebouwen aanvaardbaar zijn in een bebouwde omgeving die steeds dichter bebouwd raakt;

Dat meer bepaald:

Wat betreft gebouw A:

dit gebouw ligt op de rooilijn van de Scheutveldstraat en grenst aan nr. 64; het project omvat een verhoging van twee verdiepingen op een afstand van 3,475 m van de gevel aan de Naaldstraat en van 2,625 m van de mandelige grens links;

het bestaande gebouw heeft een zeer specifieke vorm; de verhoging is een rationeler volume dat niet precies dezelfde vorm heeft, maar er wel door is geïnspireerd, wat de perspectieven op dit gebouw verrijkt en de complexiteit van het volume beter tot uiting brengt; de totale hoogte van het gebouw wordt verhoogd tot 19,7 m, een hoogte die voldoet aan de door het BBP voorgeschreven bouwprofielen voor het perceel ertegenover (14 m onder de kroonlijst + inspringende verdieping);

de geplande verhogingen wijken af van artikel 4 en 6 van Titel I van de GSV, aangezien ze meer dan 3 m hoger en dieper zijn dan het mandelige gebouw op Scheutveldstraat nr. 64; de geplande volumes doen echter geen afbreuk aan het referentiegebouw, aangezien ze ten noorden daarvan liggen en de natuurlijke lichtinval op de oost- en westgevels ervan op geen enkele wijze belemmeren;

de eerste bouwlaag van de verhoging is alleen van veraf zichtbaar, aangezien deze gedeeltelijk achter de vrij hoge akroterieën van het bestaande gebouw ligt; dit bouwprofiel zorgt voor een harmonieuze aansluiting tussen de bouwprofielen van de Scheutveldstraat, doorgaans van G+2+D, die van het

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

project aan de overkant, het bouwprofiel van de nieuwe gebouwen B en C en het bouwprofiel van de Toren;

het project omvat de toevoeging van een nieuwe, lichte terrasstructuur aan de achtergevel op het niveau van het gelijkvloers en de eerste verdieping; het terras op de eerste verdieping voldoet echter niet aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek op het vlak van erfdienstbaarheden van uitzicht ten opzichte van perceel nr. 64;

de delen van het dak waarop geen terrassen zijn aangelegd, zijn begroeid en de technische elementen zijn geïntegreerd in de akroterieën van de verhoging;

Wat betreft gebouwen B en C:

dit is een nieuw bouwwerk op een afstand van 2,71 m van de rooilijn van de Naaldstraat; met die insprong wijkt de aanvraag af van artikel 3 van Titel I van de GSV – Plaatsing van een mandelig bouwwerk;

die insprong is gerechtvaardigd omdat daarmee de bakstenen ringmuur behouden kan blijven, die nu al de grens van de site markeert en deel uitmaakt van het stedelijk landschap;

deze muur volgt het hoogteverschil van de straat en dankzij de insprong kan het nieuwe bouwwerk de beperking door het bestaande hoogteverschil omzeilen en een doorlopende kelderverdieping tussen de gebouwen A en BC inrichten;

de voorgestelde plaatsing maakt het bovendien mogelijk om de afstand tussen de voorgevel van het nieuwe gebouw en de woningen aan de overkant van de Naaldstraat te vergroten, waardoor de privacy van alle woningen gewaarborgd blijft;

het voorgestelde bouwprofiel is een G+3 met twee inspringende verdiepingen; de inspringende verdiepingen zijn bij elk gebouw onderverdeeld in twee afzonderlijke volumes, wat zinvol is omdat dit zorgt voor lichtere volumes en interessantere gevels;

die volumes wijken af van artikel 4 en 6 van Titel I van de GSV wat betreft hoogte en diepte, maar als deze gebouwen als mandelige bouwwerken moeten worden behandeld, moeten de voorgestelde bouwprofielen worden geanalyseerd in het licht van de volledige site, aangezien ze ver van de referentiegebouwen afliggen;

deze bouwprofielen zorgen, net als die van gebouw A, voor een harmonieuze aansluiting tussen de bouwprofielen van de omliggende straten, het bouwprofiel van de bestaande gebouwen en het bouwprofiel van de toren;

de plaatsing van gebouw B zorgt voor structuur in het semi-openbare plein, waardoor er een soort nieuwe bouwlijn ontstaat langs een ruime open ruimte die uitzicht biedt op de toren;

gebouw C ligt ook aan het plein dat wordt gevormd door de Vrij-Onderzoekstraat, de Naaldstraat, de James Ensorstraat en de Sebastopolstraat, waardoor het, gezien de afmetingen van de open ruimte, een grotere hoogte kan hebben en de nieuwe ingang van de site duidelijk herkenbaar is;

uit het EV blijkt dat deze gebouwen een aanvaardbare impact hebben op het vlak van bezonning en geen impact op het vlak van wind, en dat wat betreft het stedelijk hitte-eilandeffect de negatieve

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

effecten worden gecompenseerd door de uitgebreide begroeiing op de site, de aanleg van wadi's en de gecreëerde schaduwzones;

hieruit blijkt dat de voorgestelde bouwprofielen relevant zijn en de morfologische continuïteit met het omliggende bebouwde weefsel waarborgen en tegelijkertijd aansluiten bij het bouwprofiel van de toren; de afwijkingen van artikel 4 en 6 van Titel I van de GSV zijn daarom aanvaardbaar;

het gebouw grenst aan gebouw D met bouwprofiel G+1+D; de hoogte onder de kroonlijst wijkt af van artikel 5 van Titel I van de GSV als we uitgaan van het bestaande gebouw D, maar is aanvaardbaar omdat dit bouwprofiel past in en bijdraagt aan het spel van verschillende hoogtes van het DEF-complex aan de Vrij-Onderzoekstraat, belangrijke elementen vanuit erfgoedkundig oogpunt die de evolutie van de site markeren, wat het voorstel relevant maakt, en omdat deze hoogte lager blijft dan die van het referentiegebouw, de moskee;

de blinde muur tussen de gebouwen C en D is zichtbaar vanuit de Vrij-Onderzoekstraat en hoewel deze muur goed is geïntegreerd in het hoofdvolume, zorgt hij voor een breuk ter hoogte van de twee inspringende verdiepingen; de blinde muur maakt het nieuwe gebouw aan G+4 en G+5 massief in vergelijking met gebouw D; dit volume zou kunnen worden afgezwakt door het loodrecht op de Naaldstraat te plaatsen, wat de overgang tussen de gebouwen B, C en D vloeiender zou maken, de gevel aan het plein interessanter zou maken en bovendien geïnspireerd zou zijn op de vormgeving van de verhoging van gebouw A;

de technische elementen zijn in het dak geïntegreerd en de daken zijn ingericht als intensieve groendaken;

Wat betreft gebouwen D en E:

gebouw D, dat rechts van de nieuwe toegang tot de site ligt, ondergaat geen volumetrische wijzigingen; sommige elementen moeten echter om onderhoudsredenen op exact dezelfde wijze worden heraangelegd;

de achtergevel van het onderste gedeelte van gebouw E wordt verhoogd tot de kroonlijsthoogte van de aan weerszijden naastliggende gebouwen; die verhoging is in overeenstemming met Titel I van de GSV;

aan de achtergevel wordt een lichte constructie toegevoegd die doet denken aan de bestaande opbouwelementen op de verschillende gebouwen op de site; dit element draagt zo bij aan de architecturale samenhang van het geheel en is relevant;

Wat betreft gebouw F:

Het volume van gebouw F wordt met een bouwlaag verhoogd, het gaat dus om een gebouw met bouwprofiel G+2+D; dit volume sluit aan op de gemene muur rechts en vormt een afwijking van artikel 6 van Titel I van de GSV, aangezien het meer dan 3 m hoger is dan het bestaande gebouw E; deze verhoging draagt bij aan het karakteristieke silhouet en de dynamiek van de kroonlijstlijn van de Vrij-Onderzoekstraat, temeer daar de gebouwen D en E ongewijzigd blijven; deze afwijking is aanvaardbaar;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

de sloop van de achteraanbouw van gebouw E zal daarentegen de blinde muur aan de kant van de gemeenschappelijke tuin blootleggen; deze muur moet dan ook een esthetische behandeling krijgen;

Wat betreft gebouw T:

de aanvraag omvat geen wijziging van het volume, behalve de toevoeging van een dakschuurtje dat toegang biedt tot het dak, zodat dit als terras kan worden gebruikt, en de toevoeging van balustrades rondom dit terras;

dat volume wijkt af van artikel 4 en 6 van Titel I van de GSV, aangezien de Atlas-toren het hoogste gebouw van het blok is en zich op het binnenterrein bevindt; de toevoeging van een volume, hoe klein ook, brengt onvermijdelijk deze afwijkingen met zich mee, maar gezien de zeer beperkte omvang ervan heeft het geen enkele impact op de omgeving, waardoor de afwijkingen aanvaardbaar zijn;

de tussenliggende daken worden ingericht als groendaken;

Wat betreft de vormgeving van de bouwwerken:

Overwegende dat de ontwerper is geselecteerd na een architectuurwedstrijd die op 12 juli 2024 door de Bouwmeester-Maitre architecte in samenwerking met alle betrokken instanties is georganiseerd; dat het advies van de BMA van 15 december 2025 gunstig is; dat de bouwkundige kwaliteit van het project in de opmerkingen van het openbaar onderzoek werd benadrukt;

Wat betreft gebouw A:

De bestaande gevels worden gerenoveerd en van binnenuit geïsoleerd;

de uitbreiding is opgetrokken uit rood/bruine bakstenen die qua kleur dicht bij die van de bakstenen van het bestaande gebouw liggen; de aluminium kozijnen zijn rood/bruin; de gevelopening van de verhoging houden rekening met de afmetingen van de gevelopeningen op de lagere verdiepingen en volgen hun ritme; al deze elementen zorgen voor een zeer samenhangende voor- en zijgevel;

de houten toegangsdeur wordt vervangen door een grijze aluminium garagepoort; de garagepoort zou vanuit erfgoedkundig oogpunt van hout moeten zijn, niet van aluminium;

de balustrades die nodig zijn om te voldoen aan de veiligheidsnormen voor dakterrassen zijn voorzien van verticaal traliewerk en zijn ook gemaakt van rood/bruin aluminium; ze blijven onder het fronton van de hoofdgevel en blijven onopvallend en geïntegreerd in de algemene vormgeving van het gebouw; dezelfde balustrades zijn aangebracht voor de gevelopeningen over de volledige hoogte van de verhoging;

het behoud van betonnen kozijnen wordt geschikt geacht, maar het ontwerp van het schrijnwerk moet worden herzien om de verfijning en de leesbaarheid van de bestaande structurele elementen te behouden;

bepaalde alternatieve opties voor het afsluiten van de gevelopeningen worden niet aanvaardbaar geacht, behalve in specifieke gevallen die verband houden met technische eisen op het gebied van evacuatie;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

de lichte staalconstructie in rood/bruin die aan de achtergevel wordt toegevoegd, maakt het mogelijk de expressie van de bestaande achtergevel volledig te behouden, aangezien de baksteenpatronen intact blijven, en draagt bij aan een lichtere volumetrische indruk van het gebouw;

de zijgevel van de uitbreiding aan de mandelige kant is een blinde muur; deze gevel zou enkele technische en onopvallende openingen kunnen bevatten, temeer daar hij iets terugligt ten opzichte van de mandelige grens; die openingen zouden bovendien de natuurlijke verlichting van de woningen op deze plek kunnen verbeteren (slaapkamers, doucheruimte, gang); met een beeld vanaf de Raymond Vander Bruggenlaan zou de wenselijkheid hiervan beter kunnen worden beoordeeld;

de brievenbussen van gebouw A bevinden zich aan de achtergevel, voorbij de toegangspoort tot de site; het is ondenkbaar om ze aan de straatgevel te plaatsen, maar er moet er dan wel voor worden gezorgd dat ze toegankelijk blijven voor de postbode;

Wat betreft gebouwen B en C:

De gevels van gebouw B zullen worden uitgevoerd in roodbruine baksteen met een onderbouw van hardsteen; het project streeft daarmee naar een grootschalig, samenhangend bouwkundig geheel, ondanks het feit dat de gebouwen in verschillende jaren zijn gebouwd; die keuze is relevant omdat hiermee een bestaande stijl wordt voortgezet;

De gevel van gebouw B kenmerkt de daar ingerichte duplexwoningen met brede glaspartijen over twee verdiepingen, wat een iets andere stijl introduceert die toch opgaat in de architecturale compositie, aangezien hij doet denken aan de grote glaspartijen die op andere plaatsen te vinden zijn;

De kopgevel van het hoofdvolume van gebouw B is bewust blind gehouden om aan te sluiten bij de zijgevel van de toren en om een duidelijk verschil te markeren tussen het semi-openbare gedeelte van het plein en de private gemeenschappelijke tuin; sommige kopgevels aan de verhogingen zouden daarentegen openingen kunnen bevatten om de natuurlijke lichtinval in de woningen te verbeteren (bijvoorbeeld de centrale gang van gebouw C);

De expressie van deze gebouwen is uitgesproken eigentijds, vooral wat betreft de voorgestelde indeling van de raamkozijnen, de afmetingen van de gevelopeningen en de galerijterrassen, maar de ritmische opbouw en de regelmaat van de openingen doen denken aan de bestaande gevels; de combinatie van oud en nieuw versterkt de bouwkundige diversiteit en de visuele rijkdom van de site;

de portalen en loggia's volgen de architecturale taal van de terrassen van gebouw A, waardoor een samenhangend geheel ontstaat tussen de verschillende ingrepen;

dit nieuwe bouwwerk gaat door zijn sobere karakter harmonieus en coherent op in de bestaande context; de voorgestelde architectuur is van hoge kwaliteit en subtiel, wat ook tijdens het openbaar onderzoek werd opgemerkt;

de brievenbussen zijn bereikbaar via de inrijpoort tussen gebouw C en D; er moet op worden gelet dat deze toegankelijk blijven;

Wat betreft gebouwen D en E:

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

De gevels van gebouw D en E worden gerenoveerd en van binnenuit geïsoleerd;

Aan de voorgevels worden slechts weinig ingrepen uitgevoerd, aangezien ze op de bewaarlijst zijn ingeschreven:

- Vervanging van de kozijnen van gebouw E, waarbij de onderverdelingen van het bovenste bovenlicht worden verwijderd,
- Renovatie van de sgraffito op gebouw D en E,
- Vergroting van de gevelopeningen,
- Creatie van nieuwe toegangen,

De bakstenen gevels, de historische opschriften en het ritme van de kroonlijsten en daken dragen in hoge mate bij aan de identiteit en het karakter van de site,

Het dak van het lage volume aan de achterkant van gebouw E wordt verhoogd om dit niveau volledig bruikbaar te maken en ruimere vrije hoogtes te creëren; het deel van de gevel dat overeenkomt met deze verhoging wordt bekleed met houten gevelbekleding, waarmee een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de bewaarde erfgoedkundige elementen en de hedendaagse ingrepen;

De achtergevels van gebouw D en E ondergaan echter de meeste ingrepen; ze worden vrijwel volledig herontworpen, volgens de taal van de architecturale elementen die al op de site aanwezig zijn; dit ontwerp maakt het mogelijk om een minimale woonkwaliteit te creëren voor de reconversie tot woningen, maar zou moeten worden herwerkt om beter aan te sluiten bij de historische typologie;

De lichte staalconstructie in rood/bruin die aan de achtergevel wordt toegevoegd, maakt het mogelijk de expressie van de bestaande achtergevel volledig te behouden en draagt bij aan een lichtere volumetrische indruk van het gebouw; ze herneemt de architecturale taal die ook terug te vinden is in gebouw A en B en zorgt zo voor samenhang tussen de verschillende ingrepen;

de brievenbussen zijn bereikbaar via de inrijpoort tussen gebouw C en D; er moet op worden gelet dat deze toegankelijk blijven;

Wat betreft gebouw F:

Het gaat om een bijgebouw dat later aan de oude stallen is toegevoegd, maar waarvan de gevel duidelijk aansluit bij de architecturale taal van de stallen, hoewel hij minder rijk versierd is;

De voorgevel is opgenomen op de bewaarlijst en ondergaat de volgende ingrepen:

- Creatie van een toegangsdeur door de borstwering van een gevelopening in gebouw F te verlagen,
- Vervanging van de kozijnen in de gevel van gebouw F,
- Aanleg van een nieuwe zijgevel,
- Verhoging van de voorgevel met een bouwlaag,
- Isolatie aan de binnenkant,

De bestaande straatgevel blijft behouden tot aan het niveau van de te slopen vloer; de geplande verhoging wordt opgenomen in eenzelfde architecturale compositie, waarbij het bestaande ritme wordt gerespecteerd; ze wordt uitgevoerd in rood/bruine baksteen;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

De verhoging en haar architectuur gaan harmonieus op in de bestaande bebouwing; de nieuwe toegangsdeur zal er bovendien voor zorgen dat het gebouw en de activiteiten die er plaatsvinden zelfstandig kunnen functioneren;

De nieuwe gevel die ontstaat na de sloop van het bijgebouw aan de achterkant van gebouw A wordt echter niet behandeld, terwijl het gaat om een grote blinde muur die uitkijkt op de gemeenschappelijke tuin; de verklarende nota maakt melding van begroeiing, maar op de plannen staat hierover geen informatie vermeld; het zou zinvol zijn om een kwalitatieve behandeling van deze muur te voorzien;

Wat betreft gebouw T:

De aan dit gebouw gebrachte wijzigingen hebben betrekking op:

- De aanleg van een monumentale trap bij de ingang en van openbare toegangsdeuren op de eerste verdieping,
- De creatie van een toegangsdeur op het niveau van de site,
- De creatie van vensters in de zuidgevel;
- De vervanging van het bestaande buitenschrijnwerk,
- De aanleg van een zijgevel,
- Isolatie aan de binnenkant,

de ingrepen aan de gevels van de toren worden over het algemeen als coherent en kwalitatief hoogstaand beoordeeld, vooral wat betreft de herinterpretatie van de toegangen en openingen; de profielen moeten echter zo smal mogelijk zijn en zoveel mogelijk het oorspronkelijke uiterlijk benaderen;

de nieuwe gevel op de plek van het gesloopte T'-gebouw sluit aan bij de stijl van het gebouw en biedt een eigentijdse herinterpretatie, zonder te streven naar een exacte reconstructie (donkerdere baksteenkleur, verdikking van de gevel, gepleisterde architraven, verhoudingen van de openingen enz.), wat relevant is;

de nieuwe gevelopeningen in de mandelige muur van de toren zorgen voor meer natuurlijk licht op de bovenste verdiepingen; aangezien het om openingen in een mandelige muur gaat, moet de eigenaar van het naastliggende perceel zijn toestemming geven en moet er een erfdienstbaarheid worden vastgelegd; de toestemming van de buurman is bij de aanvraag gevoegd;

er is een kleine inconsistentie wat betreft de nieuwe kozijnen op de lagere verdiepingen van de noord- en zuidgevel tussen de erfgoedkundige nota (aluminium) en de plannen (staal); dit punt moet worden opgehelderd;

de brievenbussen bevinden zich op dezelfde plek als die van gebouw A, wat gezien de toegangswegen relevant is;

Wat betreft de algemene vormgeving:

Het project werd aan de SRO onderworpen krachtens bijzonder voorschrift 8.4 van het GBP met betrekking tot de wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken van bouwwerken; de kenmerken van de industriële site worden hier gewijzigd om plaats te maken voor een site met meerdere functies; deze wijzigingen zijn aanvaardbaar, vooral in het licht van het advies van de KCML;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

het project volgt een logica van geïntegreerd behoud, waarbij de bestaande bebouwing als leidraad dient voor de architecturale ontwikkeling en zo goed mogelijk wordt behouden en tot zijn recht komt;

de geplande ingrepen sluiten aan bij de gelaagde historische ontwikkeling van de site, vooral door de toevoeging van nieuwe centrale bouwwerken en door samenhangende verhogingsingrepen waarbij de leesbaarheid van de oorspronkelijke structuren behouden blijft;

het principe van binnenisolatie wordt vanuit erfgoedkundig oogpunt als aanvaardbaar beschouwd, aangezien het de uitstraling van de gevels in stand houdt en tegelijkertijd voldoet aan de eisen op het gebied van energieprestaties en bouwkundige gezondheid;

de toegevoegde constructies volgen over de volledige site dezelfde taal, waarmee een algehele samenhang tussen de verschillende ingrepen en een dialoog tussen oud en nieuw wordt gewaarborgd, terwijl de volumes visueel lichter worden;

door de omvang van de site en het aantal geplande woningen zou het interessant zijn om eventueel een pakketbezorgsysteem voor de site in te richten, zodat er later geen extern systeem hoeft te worden geïntegreerd dat de esthetiek en de erfgoedkundige waarde van de site negatief zou beïnvloeden;

Wat betreft de binneninrichting:

Allereerst moet in herinnering worden gebracht dat Titel II van de GSV normen voor comfort en woonbaarheid vaststelt die van toepassing zijn op nieuwbouw; wanneer er nieuwe wooneenheden worden gecreëerd in een bestaand gebouw, moeten die streven naar naleving van de norm, wat wel het geval is bij wooneenheden die in de bestaande erfgoedkundige gebouwen worden ingericht, maar niet bij uitbreidingen;

Wat betreft gebouw A:

Dit gebouw herbergt een huisvestingsprogramma van loftwoningen (22), eenkamerappartementen (4) en co-livingwoningen (4); de voorgestelde bestemming vloeit ook voort uit de vorm en de diepte van het bestaande gebouw; de voorgestelde wooneenheden hebben echter een breedte-diepte-verhouding die zorgt voor een goede natuurlijke lichtinval;

Het gebouw, dat vroeger als opslagplaats en voor het bottelen werd gebruikt, bestaat uit een robuust volume met een filigraan betonnen structuur en grote open ruimtes; de aanvraag behoudt die structuur, met enkele aanpassingen die nodig zijn voor de reconversie;

de kelderverdieping bestaat uit parkeerplaatsen, een fietslokaal met 37 plaatsen, technische lokalen, een gemeenschappelijke werkplaats van 84,1 m² en kelders; de parking en het fietslokaal zijn rechtstreeks toegankelijk vanaf de Scheutveldstraat via een garagepoort en een helling van 4 tot 10%;

de toegang tot de wooneenheden is gepland op het binnenterrein; de aanvraag omvat een enkele centrale circulatiekern om structurele ingrepen te beperken, wat de mogelijke inrichtingen sterk bepaalt;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

op het gelijkvloers bevinden zich 9 lofts van 32,1 m² tot 52,6 m², 2 eenkamerappartementen, een grote inkomhal, een lounge en een fitnessruimte; op de eerste verdieping bevinden zich 13 lofts van 36,7 m² tot 52,6 m² en 2 eenkamerappartementen;

de indeling van de lofts is van zeer hoge kwaliteit en het meubilair is goed doordacht, wat de kwaliteit van de aangeboden wooneenheden onderstreept; ze voldoen niet aan artikel 10 van Titel II van de GSV wat betreft de natuurlijke verlichting, maar die toestand vloeit voort uit het feit dat de gevelopeningen niet kunnen worden aangepast; het is een goede zaak dat de aanvraag niet probeert oppervlakten voor te stellen die overeenkomen met de afmetingen van de bestaande gevelopeningen, maar ruime ruimtes aanbiedt; de bestaande hoogte onder het plafond is aanzienlijk, wat ook bijdraagt aan een gevoel van ruimte en licht; de aanvraag streeft dus naar naleving van de GSV;

in diezelfde lijn beschikken de lofts aan de voorgevel niet over een private buitenruimte, maar de aanleg van die buitenruimtes is niet verenigbaar met het behoud van de gevel; ter compensatie is er een gemeenschappelijke buitenruimte beschikbaar op het niveau van de lounge; twee van de lofts zijn aangepast voor personen met beperkte mobiliteit (PBM);

op de tweede verdieping, in de verhoging van het bestaande gebouw, zijn twee co-livingwoningen gepland, een met 10 slaapkamers, een woonruimte van 55,9 m² en een terras van 20,8 m², en een tweede met 9 slaapkamers, een woonruimte van 46,5 m² en een terras van 23,5 m²;

elke slaapkamer beschikt over een private doucheruimte en heeft een totale oppervlakte van 17 tot 18,9 m²; niet alle slaapkamers voldoen aan artikel 10 van Titel II van de GSV, maar deze afwijking is gerechtvaardigd omdat de afmetingen van de gevelopeningen zijn afgestemd op die van de bestaande gevels van de onderliggende verdiepingen en een vergroting ervan een aanzienlijke en negatieve impact zou hebben op de vormgeving van de te behouden gevels; bovendien is de afwijking minimaal in het licht van enkel de oppervlakte van de slaapkamer;

de derde verdieping, de tweede verdieping van de verhoging van het bestaande gebouw, omvat ook twee colivingwoningen die vrijwel identiek zijn aan die op de verdieping eronder; om de volumes echter niet te vergroten en toch buitenruimtes voor deze wooneenheden te kunnen voorzien, zijn er terrassen gepland op het dak van de tweede verdieping, die via trappen vanuit de woonruimtes toegankelijk zijn;

dergelijke buitenruimtes kunnen geluidsoverlast voor omwonenden met zich meebrengen en zouden intern toezicht op de site en eventueel een huishoudelijk reglement voor deze colivingwoningen vereisen;

de gemeenschappelijke ruimtes op het gelijkvloers dragen bij aan de activering van de semi-openbare open ruimte en de openstelling van de woningen in dit gebouw naar de rest van de site; de activering van het dak van de tweede verdieping vormt een echte meerwaarde voor de wooneenheden en de vitaliteit van de wijk;

Wat betreft gebouw B:

Dit gebouw herbergt een programma van 22 gezinswoningen (9 met twee slaapkamers en 13 met drie slaapkamers);

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

de kelderverdieping omvat parkeerplaatsen, technische lokalen en circulatieroutes; de parkeerplaatsen zijn toegankelijk via de garagepoort en de kelderverdieping van gebouw A; dit niveau sluit bovendien aan op de kelderverdieping van de toren (gebouw T) en die van gebouw C;

op het gelijkvloers bevinden zich 1 wooneenheid met twee slaapkamers en 6 met drie slaapkamers; het gaat om duplexwoningen die zich uitstrekken over het gelijkvloers en de eerste verdieping; de woonkwaliteit van de leefruimtes op het gelijkvloers wordt gewaarborgd door een hoogteverschil en een terras, waardoor er voldoende afstand en privacy is voor woningen die uitkijken op een semi-openbare ruimte;

alle duplexwoningen met 3 slaapkamers beschikken over een terras aan de voorgevel en een tweede terras aan de achtergevel, wat de gebruikskwaliteiten verhoogt; het appartement met 2 slaapkamers bevindt zich op de kruising met gebouw C, waardoor er slechts één terras aan de straatkant mogelijk is; ze zijn allemaal bereikbaar via de semi-openbare koer of via de gemeenschappelijke tuin; de oppervlakte van de leefruimtes is evenredig aan het aantal slaapkamers; ze zijn onderverdeeld in een keuken-/eetgedeelte en een woongedeelte, waardoor de technischere elementen als de trap, opbergruimtes en de wc in de minder lichte centrale delen kunnen worden ondergebracht;

deze woningen voldoen aan Titel II van de GSV en in het bijzonder de slaapkamers op de eerste verdieping voldoen aan artikel 3 van Titel II van de GSV wat betreft de oppervlakte; uit de aanvraag blijkt dat ze ondanks hun smalle afmetingen gemakkelijk in te richten zijn;

op de tweede verdieping bevinden zich vier appartementen met twee slaapkamers en een appartement met drie slaapkamers (waarvan een PBM); de wooneenheden met twee slaapkamers zijn bereikbaar via een galerij aan de achtergevel; deze galerij loopt langs alle slaapkamers, waardoor de privacy en rust daarvan niet gewaarborgd zijn; de aanvraag bevat bankjes, wat deze problemen nog lijkt te versterken in plaats van afstand te creëren; het zou beter zijn om ingebouwde plantenbakken te voorzien voor echte privacy en om afstand te creëren ten opzichte van de slaapkamers;

deze woningen voldoen aan Titel II van de GSV wat betreft de normen voor comfort en woonbaarheid; het appartement met drie slaapkamers heeft echter een woonoppervlakte van 28,2, wat niet in verhouding staat tot het aantal slaapkamers; dat gezegd zijnde, compenseren de buitenruimtes en hun omvang deze oppervlakten; de derde verdieping is in alle opzichten gelijk aan de tweede verdieping;

op de vierde en vijfde verdieping bevinden zich 5 duplexwoningen met 3 slaapkamers, waarvan er een bovendien een kantoorruimte heeft (die eventueel kan worden omgebouwd tot een vierde slaapkamer); ook deze wooneenheden zijn bereikbaar via een galerij aan de achtergevel op de vierde verdieping, ter hoogte van de keukens/eetkamers;

de oppervlakten van de leefruimtes staan in verhouding tot het aantal slaapkamers; ze zijn onderverdeeld in een keuken-/eetgedeelte en een woongedeelte, maar ook hier gaat het om een indeling die de natuurlijke lichtinval in de leefruimtes bevordert; de terrassen zijn ruim en op het zuiden gelegen; de voorgestelde hoogtes onder het plafond zijn comfortabel;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

de woningen voldoen aan Titel II van de GSV en in het bijzonder de slaapkamers op de eerste verdieping voldoen aan artikel 3 van Titel II van de GSV wat betreft de oppervlakte; uit de aanvraag blijkt dat ze ondanks hun smalle afmetingen gemakkelijk in te richten zijn;

aan de achtergevel bevindt zich een PBM-toegang en er zijn twee woningen die aangepast zijn voor personen met beperkte mobiliteit;

De aanvraag vraagt voor gebouwen B en C een afwijking van artikel 16 van Titel II van de GSV met betrekking tot het afvallokaal; deze afwijking is gerechtvaardigd omdat in gedeeld gebruik een gecentraliseerde sorteerzone kan worden ingericht die is uitgerust met ondergrondse containers voor alle eenheden, dus ook voor gebouwen A, E en D; die zone bevindt zich vlakbij de ingang en er is overleg gepleegd met Net Brussel; de afwijking wordt aanvaard aangezien het alternatieve voorstel voldoet aan de doelstellingen van de regel;

De aanvraag vraagt ook een afwijking van artikel 17 van Titel II van de GSV met betrekking tot het lokaal voor fietsen en kinderwagens; gebouw C beschikt immers over een fietslokaal in de kelderverdieping van het gebouw en een gemeenschappelijk kinderwagenlokaal is van weinig belang voor studentenwoningen; de bewoners van gebouw B hebben dan weer toegang tot andere over de site verspreide fietslokalen en de grootte van de galerijen en de toegankelijkheid daarvan, of de grootte van de private bergruimtes, maken het mogelijk om de kinderwagens zo dicht mogelijk bij de woningen te stallen; de afwijking wordt daarom aanvaard en aangevuld met de motieven die zijn uiteengezet in het deel over mobiliteit van dit advies;

Wat betreft gebouw C:

Dit gebouw herbergt een programma van 91 studentenkamers, die door een SVKS zullen worden beheerd; de aanvrager heeft met de SVKS een huurovereenkomst voor 27 jaar gesloten;

de aanvrager verstrekt een nota van het SVKS waarin onder meer wordt vermeld dat de betrokken studenten vaak, naast materiële bestaansonzekerheid, te maken hebben met een combinatie van andere kwetsbaarheden (moeilijke levensverloop, gezinsbreuk, plaatsing bij de jeugdbescherming, moeilijke gezinssituatie enz.) en dat een onafhankelijke private ruimte, met een leefruimte, een kitchenette en een doucheruimte, onmisbaar is voor het welzijn van sociale huurders en beter aansluit bij de behoeften op het gebied van inrichting;

dit type woning, dat eigendom is van een privaatrechtelijke persoon, moet zowel voldoen aan de normen van Titel II van de GSV, aangezien alleen studentenwoningen die eigendom zijn van een publiekrechtelijke rechtspersoon of een universiteit zijn vrijgesteld, als aan de normen van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening van Anderlecht (GemSV) met betrekking tot collectieve woongebouwen voor studenten (Titel III, hoofdstuk II, artikel 4); dat eventuele afwijkingen dus moeten worden toegestaan, maar dat rekening moet worden gehouden met de beperkingen van de relevantie van Titel II van de GSV voor dergelijke woningen;

de kelderverdieping van het gebouw is ingericht met een fietslokaal met 94 plaatsen, technische lokalen en verticale circulatieroutes; deze kelderverdieping is verbonden met die van gebouw B, in het bijzonder met de verticale circulatiekern van dat gebouw; ze is toegankelijk via een trap die is voorzien van fietsgoten om de circulatie van fietsen te vergemakkelijken;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

het gelijkvloers bestaat uit 10 studentenkamers, een gemeenschappelijke woonkamer die uitkomt op een buitenterras en een wasruimte; de toegang verloopt via een grote inrijpoort tussen gebouw C en D, maar ook via de inkomhal van gebouw B op het binnenterrein en via de semi-openbare koer; op het gelijkvloers bevindt zich een eenkamerappartement voor een conciërge; dit is een duplex met de eerste verdieping, voldoet aan Titel II van de GSV en heeft ook een private ingang vanaf de semi-openbare koer;

de privacy van de kamers aan de straatkant op het gelijkvloers wordt gewaarborgd door het behoud van de omheiningmuur van de site op een afstand van 2,80 m; op de eerste en tweede verdieping bevinden zich elk 18 studentenkamers; op de derde verdieping bevinden zich 17 kamers en een studieruimte; op de vierde en vijfde verdieping liggen 14 kamers;

de verticale circulatiekern B is toegankelijk vanaf alle verdiepingen van gebouw C; de verklarende nota bevestigt dat het om een vluchtweg gaat; deze route is dus gecontroleerd, zodat de verschillende stromen elkaar niet kruisen en geen overlast veroorzaken voor de galerijen met de toegangen tot de woningen van gebouw B;

de vier kamers op de vierde en vijfde verdieping aan de kant van de Vrij-Onderzoekstraat zijn van mindere kwaliteit en de centrale gang die naar alle eenheden leidt, is lang en donker; deze aspecten zouden kunnen worden verbeterd door het volume en de gevels aan te passen, zoals hierboven in het advies is beschreven;

uit de plannen blijkt dat de woningen voldoen aan de GemSV; er zijn echter afwijkingen van Titel II van de GSV;

geen enkele kamer is immers 22 m² groot, de minimale oppervlakte die door artikel 3 van Titel II van GSV wordt voorgeschreven voor studio's; deze afwijking wordt gecompenseerd door gemeenschappelijke lokalen en de grootte en de zelfstandigheid van de wooneenheden zijn geschikt voor de doelgroep van het SVKS; de afwijking wordt dus aanvaard; de woningen hebben bovendien een grotere hoogte onder het plafond dan de norm voorschrijft;

de kamers wijken ook af van artikel 8 van Titel II van de GSV, wat betreft de sas tussen de leefruimtes en de wc; de voorgestelde inrichting is niettemin van hoge kwaliteit; de deur van de wc komt uit op de technische delen van de kamer, zoals de keuken, en niet op de leefruimte; het zou mogelijk zijn om deze sas te voorzien, maar dit zou ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteiten van de eenheden en de inrichting; de afwijking is daarom aanvaardbaar;

sommige kamers wijken af van artikel 10 van Titel II van de GSV wat betreft de natuurlijke verlichting; het gaat om de drie PBM-kamers, die ruimer zijn ingedeeld; het is niet wenselijk om wijzigingen aan te brengen in het ritme van de gevelopeningen om aan de minimale glasoppervlakten te voldoen; de afwijking is minimaal;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

Wat betreft gebouw D:

Dit gebouw herbergt een programma van 3 gezinsappartementen met 3 slaapkamers;

Het gebouw bestaat uit vloeren met een houten constructie en een gemetselde schil; het project behoudt de bestaande structuur en ruimtelijke indeling zoveel mogelijk;

de kelderverdieping bestaat uit kelders voor de woningen van gebouw D en E en technische lokalen;

het gelijkvloers en de bovenverdiepingen worden elk ingenomen door een appartement met drie slaapkamers; deze woningen voldoen niet aan Titel II van de GSV wat betreft artikel 10 inzake natuurlijke verlichting; aangezien het om een bestaand en gerenoveerd gebouw gaat, is het niet wenselijk om de afmetingen van de gevelopeningen te wijzigen, noch aan de straatkant noch aan de achtergevel; de aanvraag is aanvaardbaar en streeft naar naleving van de GSV; voor het zolderappartement daarentegen zou deze afwijking kunnen worden verholpen door de toevoeging van een extra dakraam;

ook de wooneenheden met twee slaapkamers op het gelijkvloers voldoen niet aan artikel 8 van Titel II over de wc, aangezien het vanwege de bouwkundige beperkingen in verband met het ritme van de traveeën en de ruimtelijke indeling niet mogelijk is om te voldoen aan de GSV en tegelijkertijd het erfgoed te respecteren en de woonkwaliteit te waarborgen;

de toegang verloopt via de Vrij-Onderzoekstraat en vervolgens via het gemeenschappelijke trappenhuis tussen de gebouwen D en E;

Wat betreft gebouw E:

Dit gebouw herbergt een programma van 6 studio's, 12 eenkamerappartementen en 4 appartementen met 2 slaapkamers;

Het gebouw bestaat uit een constructie van gietijzeren en betonnen kolommen die gewelfde betonnen vloeren dragen; die indeling zorgt ervoor dat de verdiepingen zeer ruim zijn en veel flexibiliteit bieden bij de inrichting, waardoor het mogelijk is het gebouw om te vormen tot een woongebouw;

Bij het ontwerpen van de nieuwe woningtypologieën is rekening gehouden met de bestaande constructie; de oorspronkelijke structuur is behouden en de kolommen, liggers en gewelven blijven zichtbaar in de binnenruimtes; de woningen zijn ingepast tussen de bestaande structurele elementen, als gestapelde blokken, soms in de breedte, soms in de hoogte uitgebouwd;

Aan het uiteinde van het gebouw is een nieuwe verticale circulatiekern toegevoegd om de circulatieroutes te stroomlijnen; slechts een van de twee verticale circulatiekernen is voorzien van een lift, wat voldoende is om de toegankelijkheid voor PBM te waarborgen;

de kelderverdieping wordt opgewaardeerd met een lichte verlaging van het terreinniveau aan de achtergevel; ze heeft hoge vensters aan de straatkant en een gevel die uitkomt op het binnenterrein; het souterrain biedt ruimte aan een bibliotheek met een coworkingruimte; dit is de meest iconische plek van het gebouw en het is een goede zaak dat dit bestemd is voor een eerder

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

gemeenschappelijke functie die toegankelijk is voor de bewoners van de gebouwen A, C en E; deze ruimte is bovendien via een traplift toegankelijk voor PBM;

ze bevat ook 4 appartementen met 2 slaapkamers; deze appartementen zijn toegankelijk via de binnentuin; ze hebben een hoogte onder het plafond van meer dan 3,5 m in de woonkamer en in de slaapkamers; de woonkamer/keuken en de slaapkamers voldoen niet aan artikel 10 van Titel II van de GSV wat betreft natuurlijke verlichting; de grootste slaapkamer voldoet niet aan de in artikel 3 van Titel II van de GSV voorgeschreven oppervlakte, aangezien ze slechts 9,6 m² groot is; de voorgestelde inrichting is echter van hoge kwaliteit en streeft naar naleving van de normen van de GSV;

op het gelijkvloers bevinden zich 6 studio's, die allemaal ruim zijn met leefruimtes van 35 m²; geen enkele voldoet aan artikel 10 van Titel II van de GSV (natuurlijke verlichting); de woningen zijn bereikbaar via een gang langs de voorgevel; deze woningen zijn dus enkelzijdig georiënteerd met een zuidgevel, maar de aanvraag omvat een binnenraam tussen de keuken en de toegangsgang; op deze verdieping bevat de voorgevel slechts zeer weinig openingen en maakt hij bovendien deel uit van de delen die op de bewaarlijst zijn ingeschreven en dus behouden moeten blijven; de aanvraag plant openingen in de achtergevel die aansluiten bij het bestaande ritme en de geplande gevelopeningen kunnen niet worden vergroot, omdat dit de harmonie van de gevel zou verstoren; de aanvraag is dus aanvaardbaar en streeft naar naleving van de normen; op deze verdieping is ook een gemeenschappelijk washok voor alle woningen voorzien;

op de eerste verdieping bevinden zich 6 duplexwoningen met één slaapkamer en een kantoorruimte, en 6 duplexwoningen met één slaapkamer; deze zijn ongeveer 3 m breed, afhankelijk van de bestaande structuur, maar ondanks deze beperking stelt de aanvraag kwalitatief hoogwaardige appartementen voor met royale hoogtes onder het plafond die het gevoel van ruimte versterken;

deze woningen zijn bereikbaar via een galerij langs de achtergevel; de privacyproblemen die door de galerij ontstaan, worden deels opgelost met wintertuinen die als buffer fungeren en deels door aan de achtergevel minder privacygevoelige ruimtes te plaatsen, zoals de keuken; deze galerijen zijn diep en kunnen daardoor als buitenruimte worden gebruikt;

de woonkamers van enkele van de duplexwoningen met 1 slaapkamer + kantoor wijken af van de oppervlakenormen uit artikel 3 van Titel II, maar de aanvraag streeft naar naleving van de normen, aangezien deze afwijkingen minimaal zijn; hetzelfde geldt voor de slaapkamer, maar de kantoorruimte kan de oppervlakten compenseren;

de duplexwoningen met één slaapkamer wijken af van artikel 10 van Titel II van de GSV wat betreft de natuurlijke verlichting van de leefruimten; de voorgevel heeft geen gevelopeningen; ook hier is de opening aan de achterzijde gemaximaliseerd en er is een dakraam toegevoegd in het voorste dakvlak om de verlichting nog verder te verbeteren; de afwijking is dus aanvaardbaar, maar zou kunnen worden verbeterd met een tweede dakraam; de leefruimtes wijken af van artikel 3 van Titel II van de GSV wat betreft de oppervlakte, aangezien ze variëren van 25 tot 27,6 m²; ook de slaapkamers op de bovenverdieping wijken af van artikel 3, aangezien ze tussen 10,1 en 10,7 m² groot zijn; deze woningen lijken meer op studio's met een slaapruijme op een mezzanine; deze afwijkingen vloeien voort uit het behoud van de constructies en gevels en zijn dus aanvaardbaar, temeer daar de woningen van hoge kwaliteit zijn en Titel II van de GSV zich niet leent voor andere, originelere woonvormen;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

de voorgestelde inrichtingen zijn grondig bestudeerd, zoals blijkt uit de complexiteit van de plannen; de commissie sluit zich in dit opzicht aan bij het advies van de BMA; sommige van deze woningen getuigen echter van een goede plaatselijke aanleg mits de geplande maatwerkmeubels daadwerkelijk worden gerealiseerd; de verklarende nota vermeldt dat deze meubels worden vervaardigd door het binnenhuisarchitectuurbureau Studio Contekst; er moet dan ook worden gegarandeerd dat de meubels voor deze woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd;

de geplande gemeenschappelijke ruimtes geven de woningen een extra meerwaarde en maken het gemakkelijker om elkaar te ontmoeten en een band te creëren tussen de verschillende soorten bewoners;

Over het geheel genomen zijn de afwijkingen gerechtvaardigd, aangezien de reconversie van dit gebouw tot woningen plaatsvindt met inachtneming van de bestaande structuur en met behoud van de zichtbaarheid van de bestaande structurele elementen met erfgoedkundige waarde, en aangezien ze een zekere dichtheid mogelijk maakt die noodzakelijk is voor de ontwikkeling van de site;

Alle afwijkingen worden tot een minimum beperkt en worden gecompenseerd door een reeks maatregelen, gemeenschappelijke ruimtes en de kwaliteit van de gemeenschappelijke woningen;

Wat betreft gebouw F:

Dit gebouw is volledig bestemd voor een voorziening van collectief belang of van openbare diensten; de totale oppervlakte bedraagt 795,1 m²;

Gezien de zeer beperkte vrije hoogte van de eerste verdieping van het bestaande gebouw, zal de huidige bovenvloer worden gesloopt en worden vervangen door twee nieuwe vloeren die onder een schuin dak worden aangelegd; op elke verdieping worden verbindingen met het naastliggende moskeegebouw gecreëerd;

Gezien de configuratie van het gebouw en de aanleg van de private ingang aan de kant van de Vrij-Onderzoekstraat, zal gebouw F geen functionele band meer hebben met de Brouwerij Atlas-site;

De aanvraag wil op het gelijkvloers een bibliotheek, een EHBO-ruimte en een speelruimte inrichten; de huiswerkschool zal uiteindelijk geen buitenplein hebben, maar de aanleg van een koer zou niet verenigbaar zijn met het behoud van het gebouw,

Op de bovenverdiepingen komen klaslokalen; het gebouw zal op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag van 17.00 tot 19.00 uur en op woensdag van 14.00 tot 16.00 uur in gebruik zijn, wat prima te combineren lijkt met de andere functies van de site;

De aanvrager geeft aan dat de vzw verantwoordelijk zal zijn voor de uitvoering van de renovatiewerken;

Wat betreft gebouw T:

Het gelijkvloers en het souterrain van dit gebouw zijn bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, met een totale oppervlakte van 454,9 m²; de bovenverdiepingen zijn bestemd voor kantoren met een totale oppervlakte van 1.941,3 m²;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

de kelderverdieping wordt ingenomen door een voorziening van collectief belang en een reeks gemeenschappelijke lokalen (afval, fietsen, bergruimte); een afvallokaal voor gezamenlijk gebruik door de kantoren en de voorziening is niet relevant, temeer daar dit lokaal niet gemakkelijk toegankelijk is vanaf de openbare weg en de aanvraag ondergrondse containers voorziet bij de ingang van de site, wat een individueler beheer mogelijk maakt; er moet dus een andere oplossing worden voorgesteld voor het afvalbeheer van dit gebouw;

het gelijkvloers omvat een grote gemeenschappelijke inkomhal die toegang biedt tot de voorziening van collectief belang in de grote zaal achteraan, een nieuwe trap die leidt naar de voorzieningsruimte op de kelderverdieping en de lift en het bestaande trappenhuis dat leidt naar de kantoorverdiepingen;

de bovenverdiepingen hebben een open ontwerp van 400 m², waardoor kantoren rondom de bestaande structuur kunnen worden ingericht; het doel is om de leesbaarheid van de oude industriële structuur en het oorspronkelijke productieproces te behouden, wat wordt bevestigd in het advies van de KCML;

het patina van de materialen, de sfeer van de plek en de sporen van haar geschiedenis worden behouden en benadrukt; dit is mogelijk omdat kantoorruimtes tegenwoordig meer lijken op grote open ruimtes met uitgestrekte werkplekken;

sommige gaten in de vloer zijn gedicht zonder dat dit ten koste gaat van de leesbaarheid; dankzij de bestaande hoogte onder het plafond en de prachtige lichtinval zijn dit kantoren van zeer hoge kwaliteit;

het gedeelte voor de voorziening is niet in detail omschreven, maar de voorgestelde inrichting maakt het mogelijk om functies als tentoonstellingsruimtes of museumcafés te overwegen;

de aanvraag plant de gevels van binnenuit te isoleren, waardoor de impact op de gevels tot een minimum wordt beperkt en tegelijkertijd de gezondheid van het gebouw wordt gewaarborgd;

het gemeenschappelijke panoramaterras komt op het voorste deel van het dak op G+4 en biedt een uitzonderlijk uitzicht over de hele stad;

Wat betreft de buiteninrichting:

Overwegende dat het perceel volgens de kaart van Leefmilieu Brussel is ingedeeld als een perceel met beperkte biologische waarde;

Overwegende dat de behandeling van de buitenruimtes en landschappen momenteel onvoldoende is uitgewerkt en verder moet worden uitgediept;

Dat de stedelijke inrichting voor de toren een terras en traptreden lijkt te bevatten, maar dat deze inrichtingen op geen enkele doorsnede van het terrein zijn weergegeven, waardoor ze moeilijk te begrijpen zijn;

Dat het project de aanleg plant van een ruimte met half ingegraven afvalcontainers voor afvalsortering, aan de ingang van de site, tegen de gevel van gebouw BC; dat deze ruimte functioneel en gemakkelijk toegankelijk is;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

dat het reconversieproject van de Atlas-site een aanpak van duurzame stadsvernieuwing volgt waarin landschappelijke kwaliteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie als essentiële onderdelen van de ontwikkeling van de site zijn opgenomen; dat het landschapsconcept rechtstreeks voortvloeit uit het stedenbouwkundig project en de site organiseert rond twee complementaire ruimtes, namelijk een noordelijke tuin met een residentieel karakter en een zuidelijk voorplein met een semi-openbaar en stedelijker karakter;

dat de noordelijke tuin de nadruk legt op een groene en woonachtige sfeer, gekenmerkt door beplanting in volle grond, grasvelden, een gelaagde plantenstructuur en de integratie van een wadi die regenwater op natuurlijke wijze in de bodem laat zakken;

dat het zuidelijke voorplein is ontworpen als een structurerende semi-openbare ruimte, opgebouwd rond een centrale minerale strook waarin lage beplanting is geïntegreerd en die de toegang tot de gebouwen waarborgt en tegelijkertijd de aanwezigheid van hoogwaardig groen verzekert; dat deze ruimte niet door de gemeente zal worden beheerd en daarom om veiligheidsredenen kan worden afgesloten, maar dat dit geenszins belet dat deze ruimte plaats biedt aan buurtactiviteiten, zolang de beheerder daar toestemming voor geeft; dat deze ruimte voor iedereen toegankelijk moet zijn, in elk geval tijdens de openingsuren van de voorziening in de toren, wat het openbare karakter van dit voorplein waarborgt;

Overwegende dat het project een aanzienlijke toename van de groene oppervlakken op de site mogelijk maakt, van 1% in de bestaande toestand tot 55% in de geplande toestand; dat de aanvraag voldoet aan algemeen voorschrift 0.2 van het GBP en in totaal 2.628,3 m² aan doorlatende oppervlakte bevat voor een site van 6.341 m²;

dat het hergebruik van bestaande materialen, meer bepaald de stenen bestrating, wordt aangemoedigd vanwege hun erfgoedkundige waarde, hun functionele kwaliteit en hun bijdrage aan de ontharding van de site; dat de paden en functionele ruimtes zo zijn ontworpen dat toegankelijkheid, landschappelijke kwaliteit en geïntegreerd regenwaterbeheer met elkaar in evenwicht zijn;

dat de aanleg van oppervlakte in volle grond 58% van de koer- en tuinruimtes van het project inneemt, in overeenstemming met de gewestelijke doelstellingen voor ontharding en het vergroten van de klimaatbestendigheid;

dat de geplande groene voorzieningen, waaronder groendaken, beplanting in volle grond, groene gevels en wadi's, bijdragen aan het verminderen van het stedelijk hitte-eilandeffect, het verbeteren van het microklimaat en het vergroten van de infiltratiecapaciteit van regenwater;

dat er in het kader van het project drie bestaande bomen moeten worden gekapt, namelijk een veldesdoorn (acer campestre), een laanboom die zich bevindt op het grondoppervlak van de brandweg, een fijnspar (picea abies) die in conflict staat met de nieuwe geplande constructie aan de achterkant van gebouw E, en een waterwilg (alix caprea) waarvan het behoud onverenigbaar is met de aanleg van een toegangshelling;

dat, hoewel het behoud van de veldesdoorn een te ingrijpende herziening van de plaatsing vereist en niet redelijk is omdat dit andere problemen zou veroorzaken op het vlak van volumes en erfgoedkundige stadsgezichten, bij de heraanleg van de weg opnieuw een laanboom kan worden

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

aangeplant; dat het behoud van de fijnspar die in conflict staat met de aan gebouw E toegevoegde terrasstructuur zou kunnen worden onderzocht; dat de compensatie in ieder geval groenblijvende bomen zou moeten bevatten;

dat ook het behoud van de waterwilg met het oog op het egaliseren van het terrein in overweging zou kunnen worden genomen, aangezien er wordt gevraagd om de landschappelijke inrichting te herzien, te meer daar het gaat om een soort die bekend staat om zijn vermogen om regenwater op te nemen en die zich dicht bij de geplande locatie voor een wadi bevindt;

dat deze kapwerkzaamheden in principe beperkt blijven en volledig worden gecompenseerd door de nieuwe beplanting die voor de site is gepland (meer dan 10 nieuwe bomen per gekapte boom), waardoor op termijn een boombedekking ontstaat die zowel kwantitatief als kwalitatief beter is dan in de bestaande toestand;

dat de geplande vegetatie is gebaseerd op een gelaagde samenstelling met meer dan 130 soorten bomen, struiken, bodembedekkers, vaste planten, klimplanten en zaailingen, waarmee een ware stedelijke biotoop wordt gecreëerd; dat het plantenassortiment grotendeels (90%) bestaat uit inheemse soorten die zijn aangepast aan de plaatselijke omstandigheden en een hoge ecologische waarde hebben voor de gevleugelde fauna, bestuivers en de stedelijke biodiversiteit;

dat de aanplant van invasieve uitheemse plantensoorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de natuurordonnantie niet is toegestaan;

dat het project de aanplant omvat van 43 nieuwe bomen, waarvan 16 meerstammige bomen en 27 hoogstammen, van 13 verschillende inheemse soorten die de biologische en landschappelijke diversiteit bevorderen;

dat bepaalde boomsoorten, zodra ze volgroeid zijn, een aanzienlijk volume zullen innemen; dat er rekening moet worden gehouden met hun ontwikkeling tot volwassenheid, zowel wat betreft hun wortelstelsel als de kroon, om hun voortbestaan te waarborgen;

dat in diezelfde lijn in een reactie tijdens het openbaar onderzoek terecht is opgemerkt dat bepaalde bomen te dicht bij de gevels of boven een ondergronds bouwwerk staan; dat moet worden nagegaan of deze bomen en de voorzieningen daaromheen op lange termijn levensvatbaar zijn;

dat in het licht van de bijzondere toestand van het naastliggende braakliggende terrein vlak bij het kanaal, het voor het voorstel voor wadi's en de hydrografie interessant zou zijn om te werken met een vorm van vergroening van vochtig gebied;

dat de geplande toestand een aanzienlijke meerwaarde voor het milieu oplevert ten opzichte van de bestaande toestand, op het gebied van biodiversiteit, duurzaam waterbeheer, ontharding, landschappelijke kwaliteit en klimaatbestendigheid;

dat de aanvraag toch de bouw van twee fietsenstallingen plant, een in de gemeenschappelijke tuin en een aan de achterkant van het mandelige gebouw aan de Scheutveldstraat; dat beide afwijken van artikel 4 en 6 van Titel I van de GSV en een impact hebben op het binnenterrein;

dat, hoewel een fietsenstalling in de gemeenschappelijke tuin overwogen kan worden omdat ze de vrij hoge, blinde wachtmuur kan verfraaien, de aanvraag geen opstand bevat waarmee de

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

bouwkundige kwaliteit ervan kan worden beoordeeld, maar enkel vermeldt dat het om een eenvoudig groendak gaat; dat een fietsenstalling op deze plek de aantrekkelijkheid en activatie van de tuin kan vergroten; dat dit volume in principe alleen aanvaardbaar is als het van hoge bouwkundige kwaliteit is; dat onder die voorwaarde en omdat het volume geen gevolgen heeft voor de burens, de afwijkingen aanvaardbaar zijn;

dat het volume aan de achterkant van de buur aan de Scheutveldstraat echter geluidsoverlast kan veroorzaken aan de achtergevel van de buur; dat er in dit semi-openbare gedeelte fietsenstallingen nodig zijn voor bezoekers en gebruikers van de voorziening en kantoren; dat er ook plaatsen beschikbaar zijn in de kelderverdieping van de toren, waar de aanvraag een overdekt en beveiligd lokaal plant; dat er enkele fietsnietjes in de open ruimte zouden kunnen worden geplaatst zonder overkapping of hekwerk, om geen extra bouwvolume toe te voegen en tegelijkertijd het aantal plaatsen tot het strikt noodzakelijke minimum te beperken; dat met het oog op de andere problemen bij de binneninrichting van de toren het fietslokaal ook zou kunnen worden uitgebreid door het afvallokaal op te heffen;

dat de aanvraag met die verbeteringen voldoet aan algemeen voorschrift 0.6 van het GBP, aangezien ze dan een positief effect heeft op het binnenterrein, en aan bijzonder voorschrift 8.4, dat bepaalt dat de naaste omgeving van gebieden voor voorzieningen moet bijdragen tot de totstandkoming van het groen netwerk;

dat de aanvraag ook 1.414 m² aan extensieve groendaken en 865 m² aan intensieve groendaken bevat; dat die aanleg ook de biodiversiteit van de site bevordert, temeer daar het om ruimtes gaat die alleen voor onderhoud toegankelijk zijn;

Overwegende dat de populaties van vogels die nestelen in gebouwen (holtes) en typisch zijn voor het Brussels Gewest, sterk afnemen (Bron: Tussentijds verslag 2018 Monitoring van Vogelpopulaties Brussel - 2017G0356);

dat de renovatie van gevels/creatie van nieuwe gevels een goede gelegenheid zou zijn om nestkastjes te plaatsen en de biodiversiteit op het perceel te bevorderen;

Wat betreft de parkings en de mobiliteit:

Overwegende dat de site volgens de gebiedsindeling van de GSV een toegankelijkheidsniveau 'B' heeft en goed bereikbaar is met het openbaar vervoer;

dat de algemene indeling van de site gebaseerd is op een duidelijke scheiding van de stromen, een hiërarchische indeling van de toegangen en een optimalisatie van de interne circulatieroutes, om de veiligheid, de leesbaarheid en het gebruikscomfort te waarborgen;

Wat het parkeren voor auto's betreft:

de toegang tot de ondergrondse parking verloopt via de bestaande garagepoort in gebouw A, Scheutveldstraat, waardoor ingrijpende nieuwe ingrepen in de openbare ruimte of aan de monumentale gevels worden vermeden; het project bevat 70 parkeerplaatsen, verdeeld over de gemeenschappelijke kelderverdieping van gebouw A (bestaand) en BC (nieuw), waarvan 3 plaatsen

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

voorbehouden zijn voor personen met beperkte mobiliteit, en 7 plaatsen zijn uitgerust met oplaadpunten voor elektrische voertuigen;

de PBM-plaatsen moeten zo dicht mogelijk bij de liften worden aangelegd, zodat ze gemakkelijk te gebruiken zijn;

de aanvraag wijkt af van artikel 6 van Titel VIII van de GSV – Parkeren, aangezien het project 70 parkeerplaatsen bevat voor 169 wooneenheden, waaronder 4 gedeelde woningen van het type coliving en 91 studentenkamers;

de verdeling van de parkeerplaatsen op privéterrein lijkt evenwichtig te zijn in het licht van de verschillende woningtypes die over de site verspreid zijn; het effectenverslag splitst de behoeften van de gebruikers overigens als volgt uit:

- 42 plaatsen voor de bewoners van de klassieke wooneenheden (ratio van 0,55) en 3 parkeerplaatsen voor hun bezoekers;
- 13 plaatsen voor de studentenwoningen en gedeelde woningen;
- 10 plaatsen voor de kantoren en 1 plaats voor hun bezoekers;

dat aantal komt overeen met de werkelijke capaciteit van de site, rekening houdend met de onderschoeiingswerken aan oude gebouwen, de opwaardering van de volle grond en het geïntegreerde regenwaterbeheer; het wordt in het effectenverslag (blz. 98) als voldoende beschouwd;

aangezien SVKS-studenten en bewoners van co-livingwoningen doorgaans geen profiel hebben dat het bezit van een eigen auto bevordert, en als deze groep dus buiten beschouwing kan worden gelaten, bedraagt de ratio 0,74 parkeerplaats per woning, wat redelijker is (55 parkeerplaatsen voor de klassieke woningen en 0 voor de studentenwoningen of gedeelde woningen); die ratio komt overigens overeen met wat is vastgelegd in het BBP Biestebroek en het bijbehorende MER;

volgens de rekentool van Leefmilieu Brussel ligt de vereiste parkeerratio voor deze site tussen 0,3 en 0,4;

in het licht van die elementen kunnen het voorstel van de aanvrager en het aanbod aan parkeerplaatsen als bevredigend worden beschouwd;

Overwegende dat het project 7 oplaadpunten voor elektrische voertuigen bevat, waarvan 1 voor de kantoren en 6 voor de wooneenheden;

Overwegende dat het aantal oplaadpunten voor elektrische voertuigen voor de kantoren in de ondergrondse parking niet voldoet aan het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de verhouding van de oplaadpunten voor parkings;

Wat betreft de plaatsen voor fietsen:

het project bevat 291 plaatsen voor fietsen, decentraal verdeeld, zowel op de kelderverdieping als in de buitenruimtes, om het aanbod aan soorten stallingen en de toegankelijkheid te diversifiëren en tegemoet te komen aan de verschillende gebruiksdoeleinden van de site;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

de verschillende gebouwen beschikken elk over aangepaste fietsstallingen, inclusief specifieke toegangen (hellingen, fietstrappen, liften, beveiligde lokalen);

gebouw A heeft een fietslokaal met 37 plaatsen, waaronder 1 plaats voor een bakfiets, die toegankelijk is via de oprit van de parking aan de Scheutveldstraat;

gebouw C, dat door de studenten wordt bewoond, heeft een fietslokaal met 94 plaatsen, waarvan 48 in etagerekken en 42 met een bevestigingssysteem op één niveau dat aan beide zijden toegankelijk is; dit fietslokaal is toegankelijk vanaf de ingang van de site, langs de voorgevel;

de toren heeft 29 plaatsen voor fietsen, maar die zijn niet op de plannen weergegeven; ze moeten daaraan worden toegevoegd en er moeten bevestigingsystemen komen die voldoen aan de aanbevelingen van Leefmilieu Brussel; aangezien de kelderverdieping casco wordt opgeleverd, zal het mogelijk zijn om de inrichting ervan aan te passen mochten deze 29 plaatsen ontoereikend blijken te zijn;

het semi-openbare zuidelijke voorplein, vlakbij gebouw A, heeft een fietsstalling met 47 plaatsen, waaronder 3 plaatsen voor bakfietsen met een bevestigingssysteem op één niveau dat aan beide zijden toegankelijk is, en 5 fietsaanleunbeugels die samen 10 plaatsen voor bezoekers bieden;

Zoals eerder in dit advies vermeld, is een afgesloten volume op het semi-openbare voorplein onaanvaardbaar; deze fietsstallingen moeten dus worden herzien;

in de gemeenschappelijke tuin van gebouw B, D en E staat een fietsstalling met een capaciteit van 74 plaatsen voor 74 woningen, waarvan 6 bestemd zijn voor bakfietsen; deze stalling is geplaatst langs een blinde wachtmuur, maar de afstand tussen de wielklemmen en de manoeuvreerruimte lijken onvoldoende om een vlot gebruik te garanderen;

het effectverslag beschouwt deze verhouding als ruimschoots hoger dan de geraamde behoeften (blz. 98);

De fietsvoorzieningen bevatten geen fietsnietjes, behalve voor de bezoekers (die gebruiksvriendelijker zijn en geschikt zijn voor elk type fiets), maar uitsluitend fietsparkeerplaatsen in rekken met een tussenruimte van 40 cm of bestaande uit twee niveaus;

het project mikt op een evenwicht tussen stallingen op één niveau, etagerekken en fietsbeugels; het vademecum van Brussel Mobiliteit beveelt echter aan om minstens 10% van de plaatsen aan te passen aan bakfietsen; het effectenverslag maakt duidelijk dat aan deze aanbeveling niet is voldaan en dat slechts 3,8% van de plaatsen geschikt is voor bakfietsen; in de beveiligde lokalen zouden fietsnietjes moeten worden voorzien zodat een 'longtail'-fiets of een ander type fiets met afwijkende afmetingen kan worden vastgezet;

het project gebruikt systemen van het type 'wielklem' voor de fietsstallingen, terwijl dit systeem volgens de aanbevelingen van Leefmilieu Brussel verboden is; er moeten systemen komen die de fiets bij het frame ondersteunen en waaraan de fiets met een beugelslot kan worden vastgezet, in overeenstemming met de aanbevelingen;

gebouw F heeft dan weer geen fietsstallingen, maar die zouden voor gezamenlijk gebruik door het gebouw van de moskee kunnen worden voorzien, temeer daar het effectenverslag vermeldt dat aan

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

deze behoeften ruimschoots kan worden voldaan met de beschikbare plaatsen in de openbare ruimte;

Wat betreft de verbinding tussen de Atlas-site en het Shell-blok

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 7 oktober 2025 een besluit genomen (BOS 143580) over de aanleg van een erfgoedwandeling die de voormalige industriële sites tussen de wijk Scheut en het kanaal in de kijker zet, met onder meer een bezoek aan de voormalige Brouwerij Atlas en het Shell-blok; bovendien is een van de doelstellingen van het BBP 'Biestebroek' het tot stand brengen van een verbinding tussen deze twee sites om de site van de voormalige Brouwerij Atlas vanaf het kanaal in de kijker te zetten;

een fysieke verbinding, in het verlengde van de doorgang die is voorzien in het kader van het reconversieproject van het Shell-blok, kon om twee redenen niet worden overwogen: in de eerste plaats is het project 'The Dock', voor de reconversie van de site van het Shell-blok, opgestart zonder dat er een concrete visie is uitgewerkt over de mogelijkheden voor een verbinding met de site van de voormalige Brouwerij Atlas; aan de andere kant was in het licht van de erfgoedkundige waarde van het bestaande gebouw A de enige denkbare doorgang beperkt tot de bestaande garagepoort, waarvan de hoogte niet meer dan 2,5 m bedraagt en die geen gelijkvloerse toegang biedt tot het binnenterrein, dat een verdieping hoger ligt; bovendien maakt de diepte van het portaal, met een lengte van meer dan 20 m, het onmogelijk om een perspectief te creëren dat de toren tot zijn recht laat komen; de configuratie van het gebouw leent zich beter voor de aanleg van een toegang tot de ondergrondse parking;

met de aanleg van een opening in de openlucht ter hoogte van het voorplein aan de Naaldstraat blijft niet alleen de integriteit van het gebouwen erfgoed behouden, maar ontstaat er ook een mooi uitzicht op de toren, waardoor een waar aantrekkingspunt wordt gecreëerd;

door de toegangswegen tot de site te stroomlijnen, worden wandelaars uit de buurt gehouden van het in- en uitrijdende verkeer van de parking en ontstaat tegelijkertijd een intuïtieve verbinding tussen de site van de voormalige Brouwerij Atlas en het vastgoedproject dat op het perceel van het Shell-blok wordt ontwikkeld;

Wat betreft het hemelwaterbeheer:

Overwegende dat het grootste deel van de projectsite in een gebied met een laag overstromingsrisico ligt en een klein deel in het noorden in een gebied met een gemiddeld overstromingsrisico; dat de site in een dalbodem ligt, waardoor het kwetsbaarder is;

Dat het project zes regenwatertanks bevat met een totale inhoud van 86 m³;

Dat het project het verhardingspercentage terugbrengt van 99% naar 71% en de infiltratie van regenwater ter plaatse bevordert, vooral via wadi's wanneer het water niet wordt hergebruikt;

Dat het overtollige water uit de wadi's wordt afgevoerd naar een ondergronds infiltratiebekken, waarvan de overloop is aangesloten op de riolering; dat uit dit systeem blijkt dat het project streeft naar nullozing in de riolering;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

Dat het totale opslagvolume (471 m³) zorgt voor een optimaal regenwaterbeheer, wat de druk op het openbare net verlicht en het overstromingsrisico beperkt, zelfs bij uitzonderlijke neerslag;

Dat het effectenverslag (blz. 119) wel opmerkt dat de bouw van de kelderverdieping gevolgen zal hebben voor de grondwaterspiegel, dat zich op deze plek op 2 m onder het oppervlak bevindt; dat, hoewel de wisselwerking al aanwezig is in de bestaande toestand, het effectenverslag een opvolging tijdens de werken aanbeveelt om de modaliteiten voor de verlaging van het grondwaterpeil vast te stellen; dat dit dus een uitvoeringsvoorwaarde is;

dat de bronbemaling tijdens de werffase onderworpen is aan een milieuvergunning om de bemalingseffecten op de omgeving te bekijken;

dat een hydrologische studie zal worden uitgevoerd in het kader van de milieuvergunning voor de uitvoer van de bemalingen;

Dat hetzelfde geldt voor het risico op PFAS-verontreiniging dat op pagina 121 van het verslag wordt genoemd; dat de codes van goede praktijk van LB moeten worden nageleefd om elk risico op verspreiding te voorkomen;

Wat betreft de technische installaties:

Dat er voor de ruimtes op het binnenplein plannen zijn voor de aanleg van een geothermisch veld van het type BEO (Boorgat Energie Opslag – energieopslag via verticale geothermische boringen), dat zal worden aangesloten op de energiesystemen van de verschillende gebouwen;

Dat gebouw A volledig door dit geothermische systeem zal worden gevoed en zal worden uitgerust met ventilo-convectoren als apparaten voor verwarming en koeling; dat voor de productie van sanitair warm water elke woongroep van zes tot acht lofts zal worden uitgerust met een 'booster'-warmtepomp en een buffervat; dat dit systeem het mogelijk maakt om zoveel mogelijk ruimte in de woningen te behouden, vooral in die van gebouw D en E, terwijl een individueel systeem technische apparatuur per woning zou vereisen; dat de warmtepompen en de buffervaten zijn ondergebracht in een technisch lokaal in de buurt van de kern met het trappenhuis en de lift;

Dat de studentenkamers in gebouw C op hun beurt worden gevoed door een collectieve technische installatie; dat de beschikbare oppervlakte op de site de plaatsing van extra geothermische boringen voor gebouw C niet toelaat; dat de verwarming daarom wordt verzorgd door warmtepompen met buitenunits die op het dak zijn geïnstalleerd; dat ook de luchtbehandelingskast op het dak is geplaatst en de luchttoevoer en -afvoer van de kamers volledig mechanisch plaatsvindt via een ventilatiesysteem type D;

Dat gebouw F is uitgerust met een warmtepomp en een luchtbehandelingskast die zorgt voor de ventilatie van het gebouw volgens de geldende normen (systeem D); dat het ook is voorzien van de fotovoltaïsche panelen die nodig zijn om het verbruik van de gemeenschappelijke installaties en de elektriciteitsbehoeften van het gebouw gedeeltelijk te dekken;

Dat het project voor gebouw T een volledig koolstofvrij (niet-fossiel) energiesysteem bevat, gebaseerd op het gebruik van warmtepompen die op het dak zijn geïnstalleerd en onopvallend zijn geïntegreerd onder de bestaande luifel; dat op niveau +6 ook een luchtbehandelingskast wordt

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

geïnstalleerd in een resterende technische ruimte zonder openingen, waardoor deze apparatuur kan worden geïntegreerd zonder afbreuk te doen aan de erfgoedkundige kwaliteit van de gevels of aan de architecturale uitstraling van de toren;

Dat om de zichtbaarheid van de technische installaties op het dak (warmtepompen, fotovoltaïsche panelen, ventilatieapparatuur enz.) te beperken, de akroterieën zijn verhoogd om te voldoen aan artikel 6 van Titel I van de GSV (technische elementen); dat bepaalde bouwkundige elementen die bedoeld zijn voor de integratie van de meest omvangrijke installaties, vooral de luchtbehandelingsgroepen, iets boven de hoogte van de akroterieën uitsteken, maar dat deze afwijking aanvaardbaar is omdat ze minimaal is en vanuit de openbare ruimte nauwelijks zichtbaar;

Dat de geluidsimpact van al deze warmtepompen op het dak echter moet worden onderzocht om de overlast die ze zouden kunnen veroorzaken te beperken en, waar nodig, akoestische panelen te plaatsen;

Dat wat de luchtkwaliteit betreft, het afzuigstelsel voor de ondergrondse parking een capaciteit heeft van 200 m³/u per parkeerplaats, in overeenstemming met de eisen van Leefmilieu Brussel, en het afvoerpunt zich op het dak van gebouw C bevindt, op meer dan 8 meter afstand van de luchtinlaten;

Dat de aanvraag een afwijking vraagt van artikel 9, hoofdstuk III van Titel III van de GemSV met betrekking tot afzuigkappen; dat de aanvraag afzuigkappen met koolstoffilter voorstelt die dus niet zijn voorzien van een afvoer naar buiten; dat deze afwijking enerzijds gerechtvaardigd is vanwege het gebrek aan ruimte voor de technische installaties en anderzijds vanwege de wens om geen verlaagde plafonds aan te brengen om de historische plafonds te behouden; dat deze oplossing geschikt is en de afwijking wordt toegestaan;

Wat de bodemverontreiniging betreft:

Dat het perceel in categorie 4 van de bodeminventaris is opgenomen, wat betekent dat het een verontreinigd perceel is dat de risico- en saneringsnormen overschrijdt;

Dat de tussen 2013 en 2017 uitgevoerde onderzoeken de aanwezigheid van aanzienlijke verontreiniging hebben bevestigd en verschillende beperkingen hebben opgelegd, onder meer het behoud van een waterdichte oppervlaktebedekking; dat er momenteel een nieuwe risicostudie loopt om de analyse aan te passen aan het project en de regelingen voor het hemelwaterbeheer;

dat het project infiltratiezones bevat waarbij de afvloeiingsoppervlakte groter is dan de infiltratieoppervlakte en er dus sprake is van geconcentreerde infiltratie;

Overwegende dat een nieuwe risicostudie werd ingediend bij Leefmilieu Brussel op 12.06.2026 en dat de validatie van deze studie nog lopende is;

Overwegende dat in de nieuwe risicostudie rekening gehouden is met de geconcentreerde infiltratie;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

Wat betreft de milieuvergunning:

Overwegende dat het om een nieuwe milieuvergunningsaanvraag gaat voor de exploitatie van een ondergrondse parking, een geothermisch systeem en warmtepompen voor wooneenheden en kantoren;

Dat de ondergrondse parking, het geothermisch systeem en de warmtepompen zoals voorzien in het project zijn onderworpen aan een milieuvergunning klasse 1B volgens de Ordonnantie betreffende de milieuvergunningen;

Wat de bouwplaats betreft:

dat sommige klachten die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend zich zorgen maken over de gevolgen van de bouwplaats; dat de aanvraag deze informatie nog niet bevat, maar dat de GSV, het Geluidsbesluit en de werfvergunning (bij meer dan 50 kW) een kader bieden voor de werktijden, de geluidsnormen en het beheer;

dat de werffase van het project onderworpen is aan een aparte tijdelijke milieuvergunning klasse 3 volgens de Ordonnantie betreffende de milieuvergunningen waarbij de impact van de werf op de omgeving zal bekeken worden;

dat de overlast die de bouwplaats zou kunnen veroorzaken, van tijdelijke aard is en nu eenmaal hoort bij elk stedenbouwkundig project; dat dit niet wegneemt dat er strikte regels gelden voor de uitvoering ervan;

Wat betreft de stedenbouwkundige lasten:

Overwegende dat op basis van artikel 100 van het BWRO betreffende de stedenbouwkundige lasten en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013, stedenbouwkundige lasten worden opgelegd bij de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning;

dat de vloeroppervlakte die in aanmerking moet worden genomen voor de berekening van de stedenbouwkundige lasten 10.685 m² aan wooneenheden is;

dat krachtens artikel 9 van voornoemd besluit de oppervlakte aan SVKS-woongelegenheid is vrijgesteld van stedenbouwkundige lasten; dat, als deze oppervlakten zijn vrijgesteld, ze niet als last mogen worden aangemerkt;

dat de waarde van de lasten voor huisvesting is vastgesteld op 50 EUR/m²; dat het voorlopige bedrag van de stedenbouwkundige lasten dus 534.275 EUR bedraagt, of 10.685,5 m² × 50 EUR;

dat de vloeroppervlakte die in aanmerking moet worden genomen voor de berekening van de stedenbouwkundige lasten 1.941,3 m² aan kantoorruimte bedraagt; dat de hoogte van de lasten voor kantoren bij voornoemd besluit is vastgesteld op 125 EUR/m²; dat het voorlopige bedrag van de stedenbouwkundige lasten voor de kantoren dus 242.662,50 EUR bedraagt;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

dat de aanvrager krachtens artikel 10, § 2, van het voornoemde besluit bij wijze van stedenbouwkundige lasten de realisatie van door een SVKS omkaderde woningen voorstelt; dat de gemeente via haar advies van het College een voorstel voor bestemming zal doen;

dat de aanvrager op basis van artikel 7, § 1, van het voornoemde besluit, ook om een vermindering van de lasten met een derde vraagt vanwege de ligging van het project in een zone voor herwaardering; dat alleen de gemachtigde ambtenaar beslist over deze mogelijkheid;

dat deze berekening voorlopig is en nog kan veranderen naargelang de wijzigingen die in het project worden aangebracht;

Dat in het algemeen:

Overwegende dat de bezwaren vooral de erfgoedkundige waarde van de site aanhalen en kritiek uiten op de dichtheid en het programma van het project; dat die elementen weliswaar blijken te geven van een legitieme aandacht voor de lokale context, maar dat ze moeten worden beoordeeld in het licht van de doelstellingen van de stadsontwikkeling, vooral op het vlak van de bouw van woningen, een weloverwogen verdichting en de herwaardering van sites in verandering;

dat het project aansluit bij die doelstellingen en een kwalitatieve en globale herdefiniëring van de site voorstelt, waarbij tegelijkertijd rekening wordt gehouden met de technische, economische en erfgoedkundige beperkingen; dat het voorstel bovendien voldoende garanties biedt voor de operationele haalbaarheid, wat voor de Brouwerij Atlas zeer op prijs wordt gesteld;

dat het project in zijn geheel positief wordt onthaald door de KCML, die het principe van reconversie van de site ondersteunt en het project beschouwt als een kans om de site weer een duurzame functie te geven en de achteruitgang ervan een halt toe te roepen; dat het project voortbouwt op het bestaande erfgoed, het bestaande behoudt en opwaardeert, en tegelijkertijd een herbestemming voorstelt die noodzakelijk is om de toekomst ervan te waarborgen; dat het op coherente wijze de historische ontwikkeling van de site voortzet met beheerste verdichting; dat het weer uitzicht op de toren creëert en de leesbaarheid van de open ruimtes bevordert met een zeer duidelijke structuur van de site;

dat de erfgoedkundige waarde van de site voornamelijk berust op de brouwerijtoren als belangrijk stadsoriëntatiepunt, op de gevels aan de Scheutveldstraat en de Vrij-Onderzoekstraat, op bepaalde structuren en volumetrie die voortkomen uit het industriële verleden, en op de historiek van de locatie; dat de geplande reconversie dus kan worden goedgekeurd, aangezien ze de elementen behoudt die essentieel zijn voor deze erfgoedkundige leesbaarheid, en tegelijkertijd een herbestemming mogelijk maakt die verenigbaar is met het behoud van de site; dat de nieuwe ingrepen echter duidelijk herkenbaar zijn als hedendaags, de hiërarchie van de bestaande volumes respecteren, de ingrepen in de oude materiële substantie beperken en, voor zover mogelijk, de voorkeur geven aan omkeerbare ingrepen, en aan het documenteren en hergebruiken van verwijderde elementen met erfgoedkundige waarde;

dat de in het project voorgestelde architectuur van zeer hoge kwaliteit is, wat ook tijdens het openbaar onderzoek naar voren is gekomen;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

dat de voorgestelde functiegemengdheid de site een nieuwe dynamiek geeft, wat aansluit bij het gewestelijke beleid voor de herdefiniëring van industriële sites;

Overwegende dat uit wat voorafgaat blijkt dat het project, mits wijzigingen, strookt met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggend stedelijk kader en niet in strijd is met het beginsel van de goede plaatselijke aanleg;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

UNANIEM GUNSTIG ADVIES, onder volgende voorwaarden:

- Het advies van de DBDMH van 09.06.2026 naleven;
- Wat betreft gebouw A:
 - Overwegen om openingen aan te brengen in de zijgevel van de verhoging om de natuurlijke lichtinval te verbeteren;
 - Zich houden aan het Burgerlijk Wetboek wat betreft het achterterras of een erfdienstbaarheid verkrijgen;
 - Ervoor zorgen dat de brievenbussen toegankelijk zijn voor de postbode;
- Wat betreft gebouw B:
 - De privacyproblemen van de kamers die uitkomen op de galerij oplossen door plantenbakken te plaatsen;
- Wat betreft gebouw C:
 - De loodrecht op de gevel geplaatste inspringende verdiepingen langs de Naaldstraat herwerken;
 - Overwegen om openingen aan te brengen in de zijgevels ter hoogte van de inspringende verdiepingen;
- Wat betreft gebouwen D en E:
 - Een extra dakraam in het dakvlak plaatsen om de natuurlijke lichtinval in de woonkamers te verbeteren;
 - Verduidelijken welke garanties er zijn voor de realisatie van de meubilering van de duplexwoningen;
- Wat betreft gebouw F:
 - De blinde muur die uitkijkt op de gemeenschappelijke tuin een groene behandeling geven;
- Wat betreft gebouw T en T' (af te breken):
 - Voor zover mogelijk kwalitatieve elementen met erfgoedkundige waarde uit de te slopen gebouwen hergebruiken;
 - Verduidelijken of de nieuwe kozijnen op de lagere verdiepingen aan de noord- en zuidgevel van aluminium of van staal zullen zijn;
 - Het afvalbeheer herzien en waar mogelijk het afvallokaal afschaffen ten gunste van het fietslokaal;
- Met betrekking tot de buiteninrichting:
 - De inrichting van de landschapselementen verduidelijken;
 - Opstanden van het fietslokaal aanleveren en zorgen voor een hoogwaardige architectuur;
 - Het fietslokaal op het semi-openbare plein schrappen en daar enkel fietsnietjes aanbrengen;
 - De egalisatie van het terrein herzien om de bestaande wilg te behouden;
 - Ervoor zorgen dat er onder de te herplanten soorten ook een aantal groenblijvende hoogstammen zit;
 - Bij de plaatsing van de bomen rekening houden met de groei tot volwassen hoogte (kruin en wortelstelsel) ten opzichte van de gebouwen en ondergrondse constructies;
 - De voorkeur geven aan plantensoorten uit vochtige gebieden;
 - De geconcentreerde infiltratie en dan vooral de infiltratiesnelheid in deze infiltratiezones opnemen in de risicostudie;
- Wat betreft de mobiliteit:
 - Ervoor zorgen dat de PBM-plaatsen zo dicht mogelijk bij de liften liggen;
 - Minstens 2 oplaadpunten installeren voor de parkeerplaatsen van de kantoren;

OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL
Zitting van 18 juni 2026

- Van het buitenlokaal in de tuin voor het stallen van fietsen een afgesloten lokaal maken met een manoeuvreerruimte van minstens 1,8 m achter de fiets, conform de richtlijnen van Leefmilieu Brussel;
- Minder maar kwalitatievere fietsstallingen voorzien:
 - Fietsen kantoren:
 - 50% fietsnietjes voorzien
 - Minimaal 10% plaatsen voor bakfietsen voorzien
 - Fietsen woningen:
 - Minimaal 10% plaatsen voor bakfietsen voorzien
 - Naar de volgende verhoudingen streven:
 - Min. 50% fietsnietjes
 - Max. 50% plaatsen in rekken met afwisselende hoogte
 - Max. 25% etagerekken (= hoge en lage plaatsen)
- Over het algemeen:
 - De rol van de conciërge met betrekking tot de volledige site verduidelijken en waar nodig zorgen voor een strikt toegangsbeheer en een doeltreffende controle op het gebruik van de site;
 - Ervoor zorgen dat de brievenbussen toegankelijk zijn en een systeem voor het beheer van pakketten opzetten;
 - De geluidsoverlast van warmtepompen op het dak onderzoeken en waar nodig akoestische cassettes voorzien;
 - Kleine voorzieningen ten gunste van fauna en flora plaatsen (schuilplaatsen, nestkasten, openingen tussen percelen enz.);
 - Installeren van een passief drainagesysteem om de door het project veroorzaakte hydraulische verstoring effectief te compenseren ;

INSTANTIES :

GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Voorzitter	Dhr. CUMPS	
Stedenbouw	Mvr. TAMUNDELE	
Secretaris	Mvr. VERSTRAETEN	

GEWESTELIJKE BESTUUR

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw	Mvr. HANSON	
Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie Monumenten en landschappen	Dhr. JAKOBS	
Leefmilieu Brussel	Dhr. MOENECLAËY	