



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIESUITSTEL
Vergadering van 28 januari 2026

ZIJN AANWEZIG:

Gemeentebestuur van Anderlecht:	
Voorzitter van de Overlegcommissie	M. CUMPS, de burgemeester
Gemeente - Dienst SOM - Verantwoordelijke	M. DEMOL
Gemeente — Dienst SOM — Secretaris	Mw. DE WOLF
Gewestelijke Administraties:	
Perspective.brussels	Mw. PANKRATIEVA
Urban.brussels	Mw. BOGAERTS
Erfgoed.brussels	M. DESWAEF
Leefmilieu Brussel	M. SERVAIS
Brussel Mobiliteit	Mw. MORELLE



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIESUITSTEL
Vergadering van 28 januari 2026

DOSSIER:

PV01	Aanvraag ingediend door de Gemeente Anderlecht: ontwerp-dossier voor de volledige opheffing van het BBP "Vogelenzang (Wijk)" KB 09/05/1959 en zijn onteigeningsplan en de volledige opheffing van het BBP "Vogelenzang (Wijk)" KB 24/07/1973 (wijziging) met een Milieueffectenrapport (MER) en een Passende Beoordeling van de Effecten (PBE)
Voorwerp van de aanvraag	Aanvraag ingediend door de Gemeente Anderlecht: ontwerp-dossier voor de volledige opheffing van het BBP "Vogelenzang (Wijk)" KB 09/05/1959 en zijn onteigeningsplan en de volledige opheffing van het BBP "Vogelenzang (Wijk)" KB 24/07/1973 (wijziging) met een Milieueffectenrapport (MER) en een Passende Beoordeling van de Effecten (PBE)
Perimeter van de opheffing van het BBP	De Vogelenzangstraat, de Josse Leemanslaan in het noorden, de gewestgrens in het zuiden (die samenvalt met de Vogelenzangbeek) en de Mijlenmeerssite in het westen
GBP	Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, woongebieden, woongebieden met residentieel karakter, gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht, begraafplaatsgebied, parkgebieden en groengebieden.
BBP	Verschillende gebieden
Dossierreferenties	Gewestelijke referentie: AND_0021_008 Nova 5-referentie: 01/PPAS/1 948 126 Gemeentelijke referentie: PPAS_A10

ONDERZOEK VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE:



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIESUITSTEL
Vergadering van 28 januari 2026

**A. OPMERKINGEN EN/OF KLACHTEN ONTVANGEN DOOR
HET GEMEENTEBESTUUR:**

- Het bezwaar nr. 1 – 01/01/2026 — M. Philippe Reunis;
- Het bezwaar nr. 2 – 05/01/2026 — M. Alfredo Del Ponte;
- Het bezwaar nr. 3 – 09/01/2026 — Mw. Bernadette Stallaert;
- Het bezwaar nr. 4 – 11/01/2026 — Mw. Patricia Curzi;
- Het bezwaar nr. 5 – 11/01/2026 — Mw. Muriel Duyck;
- Het bezwaar nr. 6 – 12/01/2026 — Mw. Christiane De Mey en M. Bruno Liefoghe;
- Het bezwaar nr. 7 - 12/01/2026 — M. Simon en Mw. Isabelle Waroquier;
- Het bezwaar nr. 8 – 13/01/2026 — Mw. Henrion Laure et M. Ahmed Goubella ;
- Het bezwaar nr. 9 – 13/01/2026 — Mw. Catherine Gérard;
- Het bezwaar nr. 10 – 13/01/2026 — Mw. Marina Smits, M. Bernard Rietsch, Mw. Valérie Bollen en M. David Horowitz;
- Het bezwaar nr. 11 – 14/01/2026 — Mw. Danièle-Anne Boutelier;
- Het bezwaar nr. 12 – 14/01/2026 — Familie Otjacques-Wijns;
- Het bezwaar nr. 13 – 13/01/2026 — Mw. Faïza Lafrarchi;
- Het bezwaar nr. 14 – 14/01/2026 — Bruxelles Nature (Brussel Natuur) VZW - M. A. Dubois;
- Het bezwaar nr. 15 – 14/01/2026 — M. Luc Delcommune;
- Het bezwaar nr. 16 – 14/01/2026 — Mw. Sabyne Lippens;
- Het bezwaar nr. 17 -14/01/2026 — M. Laurent Yannick;
- Het bezwaar nr. 18 – 14/01/2026 — Mw. Monique De Smet;
- Het bezwaar nr. 19 – 14/01/2026 — Mw. Barbara Verjans;
- Het bezwaar nr. 20 – 15/01/2026 — Mw. Marianne Torez;
- Het bezwaar nr. 21 – 15/01/2026 — Mw. Monique Ferguson ;
- Het bezwaar nr. 22 – 15/01/2026 — M. Bartolomeus (Bart) Claes;
- Het bezwaar nr. 23 – 15/01/2026 — Mw. Cindy Thirion;
- Het bezwaar nr. 24 – 15/01/2026 — Landbouwtestruimte Graines de Paysans - Le Début des Haricots VZW — M. Emanuele Vitale ;
- Het bezwaar nr. 25 – 16/01/2026 — Mw. Marie Coûteux ;
- Het bezwaar nr. 26 – 16/01/2026 — M. Jacques Rossler ;
- Het bezwaar nr. 27 – 15/01/2026 — Mw. Françoise Debeve ;
- Het bezwaar nr. 28 – 15/01/2026 — Mw. Anne Boutelier;
- Het bezwaar nr. 29 – 15/01/2026 — Mw. Jeanine Verheylewegen;
- Het bezwaar nr. 30 – 16/01/2026 — Mw. Myriam Herman;
- Het bezwaar nr. 31 – 16/01/2026 — CCN Vogelzang CBN – Mw. Bernadette Stallaert en M. Peter Vandebellinghen;



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIESUITSTEL
Vergadering van 28 januari 2026

- Het bezwaar nr. 32 – 16/01/2026 — Sauvegardons Neerpède — M. Yannick Laurent;
- Het bezwaar nr. 33 – 16/01/2026 — M. Karin Stevens;
- Het bezwaar nr. 34 – 16/01/2026 — Mw. Christina Gens;
- Het bezwaar nr. 35 – 16/01/2026 — Mw. Sophie Briers;
- Het bezwaar nr. 36 – 16/01/2026 — Mw. Elisabeth Fauville;
- Het bezwaar nr. 37 – 14/01/2026 — Inter-Environnement Bruxelles — Mw. Maud Marsin ;
- Het bezwaar nr. 38 – 16/01/2026 — Mw. Marina Opsomer;
- Het bezwaar nr. 39 – 16/01/2026 — Brussel Natuur VZW — Mw. Minanne en Mevr. Michèle Rooseleir (ondertekenaar van het bezwaar) ;
- Het bezwaar nr. 40 – 16/01/2026 — Mw. Michelle Goubout-Guillemyn ;
- Het bezwaar nr. 41 – 16/01/2026 — CEBE ASBL – Mob VZW — Mw. Michèle Rooseleir;
- Het bezwaar nr. 42 – 16/01/2026 — VZW Kauwberg Nature — Mw. Thérèse Baekelmans Verteneuil;
- Het bezwaar nr. 43 – 16/01/2026 — Mw. Liliane Canzi;
- Het bezwaar nr. 44 – 17/01/2026 — Mw. Anne Lenain;
- Het bezwaar nr. 45 – 16/01/2026 — VZW Kauwberg Nature — Mw. Thérèse Baekelmans Verteneuil.

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

- M. Philippe Reunis ;
- M. Alfredo Del Ponte ;
- Mw. Bernadette Stallaert;
- CCN VOGELZANG CBN – Mw. Bernadette Stallaert en M. Peter Vandebellinghen;
- Mw. Faïza Lafrarchi ;
- Bruxelles Nature (Brussel Natuur) VZW – M. A. Dubois ;
- Sauvegardons Neerpède — M. Yannick Laurent;
- Mw. Monique De Smet ;
- Mw. Barbara Verjans ;
- Mw. Monique Ferguson ;
- M. Bartholomeus (Bart) Claes ;
- Landbouwtestruimte Graines de Paysans — Le Début des Haricots VZW — M. Emanuele Vitale ;
- Mw. Marie Coûteaux ;
- M. Jacques Rossler ;
- Mw. Karin Stevens ;



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIESUITSTEL
Vergadering van 28 januari 2026

- Mw. Christina Gens ;
- Mw. Marina Opsomer ;
- Mw. Liliane Canzi.

C. PRESENTATIE DOOR DE GEMEENTE EN HET STUDIEBUREAU:

De voorzitter begint de vergadering met het herinneren aan het doel van het dossier dat vandaag wordt gepresenteerd tijdens de vergadering van de Overlegcommissie.

Het studiebureau BRAT presenteert de context van het dossier.

De presentatie is verdeeld in drie delen: achtergrond, belangrijkste kwesties van de opheffing en effectbeoordeling & aanbevelingen.

- Achtergrond

Het oorspronkelijke BBP "Vogelengang" dateert uit 1959 en had met name als doel de begraafplaats te integreren in de wijk en tegelijkertijd de creatie van een woonwijk te waarborgen.

In het begin was de begraafplaats omgeven door velden.

Het gebied dat onder het oorspronkelijke BBP valt, strekt zich uit van de Vogelenzangbeek, de Vogelenzangstraat, de Lenniksebaan tot aan de Josse Leemanslaan.

De wijziging van het BBP van 1973 voorzag in de wijziging van de woonwijk en de toevoeging van een gebied voor uitbreiding van het ziekenhuisgebied.

Het studiebureau meldt dat het zuidelijke deel van het BBP viel onder het BBP "Mijlenmeers" (openbaar gebied). Er is dus een fenomeen van impliciete opheffing.

Het GBP is van kracht geworden, het studiebureau wijst erop dat er daarom impliciete opheffingen zijn van bepaalde gebieden van het BBP.

De Gemeente bezit verschillende percelen binnen de perimeter van het BBP.

Er zijn verschillende beschermingsbesluiten en ook een erkend natuurreserveaat.



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIESUITSTEL
Vergadering van 28 januari 2026

- Belangrijke kwesties van de opheffing

De vier belangrijkste kwesties van de studieperimeter zijn:

- **Kwestie nr. 1:** Bouwbaarheid van het gebied voor uitbreiding van de begraafplaats: dat zich bevindt in het woongebied van het GBP (rekening houdend met de invarianten: voorzieningen en de beschermde site Vogelzang).
 - **Kwestie nr. 2:** Verdwijning van niet-aedificandi gebieden en ook risico op verlies van voetpaden, bomenrijen en het verdwijnen van bepaalde parkgebieden;
 - **Kwestie nr. 3:** Mogelijkheid tot verdichting van de woonwijk: na het verdwijnen van de regels met betrekking tot de V/T-verhouding, grondinname en bouwprofielen;
 - **Kwestie nr. 4:** Mogelijkheid van nieuwe secundaire bestemmingen: Namelijk kantoren, kleine hotels en productieve activiteiten, terwijl ze worden beperkt door de maximale gebieden die in het GBP voor deze secundaire functies zijn vastgesteld. Het BBP is zeer beperkend voor secundaire bestemmingen, terwijl het GBP meer toestaat (bijvoorbeeld de mogelijkheid om een kantoor te creëren, enz.).
- Milieueffectbeoordeling van het ontwerp van volledige opheffing van het BBP en gegeven aanbevelingen

Om de milieueffecten te bestuderen, verdeelde het studiebureau het dossier in twee delen:

- Opstellen van een ontwerp van milieueffectenrapport (MER);
- Opstellen van een ontwerp van passende beoordeling van de effecten (PBE).

Het studiebureau heeft 3 alternatieven geanalyseerd per criterium en per kwestie:

- Opheffing van het BBP;
- Wijziging van het BBP: Volgens het studiebureau vermindert dit alternatief verschillende mogelijke effecten;
- Behoud van het BBP ("alternatief 0").

De drie alternatieven worden uitvoerig bestudeerd in het ontwerp van milieueffectenrapport.

Vervolgens voerde zij een vergelijkende evaluatie van de alternatieven uit en deed uiteindelijk aanbevelingen.



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIESUITSTEL
Vergadering van 28 januari 2026

Voor het alternatief "opheffing BBP" informeert het studiebureau dat:

- De opheffing van de BBP heeft voordelen:
 - Vereenvoudiging van de planologische context, met name in het gebied voor uitbreiding van de begraafplaats;
 - Een grotere mix van functies;
 - Mogelijke financiële waardering van gemeentelijke gronden;
 - Mogelijkheid om een niet-tijdelijke bouwvergunning te verlenen voor de landbouwwerkplaats.

Het studiebureau geeft aan dat:

- Als algemene opmerking: de gevolgen van het ontwerp van volledige opheffing van het BBP moeten worden gematigd:
 - Aangezien de Gemeente het merendeel van de oppervlakten bezit;
 - Gezien het reeds verstedelijkte karakter van het noorden en het bestaande juridische kader (GBP en GewSV).

Het is ook mogelijk om de impact van mogelijke effecten te kaderen en te verminderen:

- De Gemeente zou instrumenten kunnen mobiliseren voor juridische bescherming en erkenning, en de mogelijkheid om specifieke voorwaarden op te leggen bij het aanvragen van vergunningen.

Het studiebureau vermeldt risico's en aanbevelingen:

- Risico op verdere verstedelijking van het woongebied van het GBP (gebied "omtrek van de begraafplaats" in het BBP): mineralisatie (woningen, GRWB - geïntegreerd regenwaterbeheer), vermindering van landbouwooppervlakte en -activiteit, onvoldoende bereikbaarheid met het openbaar vervoer en toename van verkeer + Risico op algehele verdichting: in termen van de impact op mobiliteit en de mogelijke toename van het aantal bezoekers aan het reservaat (buiten de perimeter van het BBP).
 - Instrumenten: niet-aedificandi erfdienstbaarheden, langdurige erfpachtovereenkomsten voor landbouw, bufferzone en gebied voor uitbreiding van de begraafplaats.
- Risico op verlies van het met bomen omzoomde en begroeide perspectief van de Britse-Soldaatlaan: woningen, schaduw en GRWB.
 - Instrumenten: erkenning van de bomenrijen of aanpassing van het GPON.



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIESUITSTEL
Vergadering van 28 januari 2026

- Risico op wijziging van de fysieke kenmerken van de woonwijk (bouwprofielen, achteruitbouwstroken, begroeiing en park binnenin het blok (rust)).
 - Instrumenten: rooilijnplan, erkenning van de bomen en voorwaarden op het gebied van vergunningen.
- De gevolgen worden als onbeduidend beschouwd voor de soorten fauna en flora die binnen het reservaat aanwezig zijn.
 - Instrumenten: creatie van een buffergebied of het creëren van een non-aedificandi gebied.

Het studiebureau geeft andere aanbevelingen:

- Voorzorgsmaatregelen die eerst in overweging moeten worden genomen:
 - Niet in de buurt van de bomen aan de rand van de begraafplaats bouwen;
 - De natuurlijke kenmerken van het terrein zoveel mogelijk behouden;
 - Koste wat kost het doodlopende karakter van de Vogelenzangstraat behouden.
- Maatregelen om de effecten te verzachten:
 - Kadering in het geval van verstedelijking:
 - Inrichtingen: het bevorderen van diversificatie van lagen en plantensoorten, met name het planten van grote bomen en de integratie van geïntegreerd regenwaterbeheer.
 - Beheer van ruimtes: milieuvriendelijke landbouwpraktijken, circulatieplan, activering van begane gronden en creatie van stille gevels.

**D. VRAGEN/OPMERKINGEN VAN BEZWAARINDIENERS EN ANTWOORDEN
VAN DE ADMINISTRATIES TIJDENS DE VERGADERING VAN
DE OVERLEGCOMMISSIE:**

**Bezwaarindiener nr. 1: De heer Emanuele Vitale – Vereniging
Landbouwtestruimte *Graines de Paysans* (Le Début des Haricots vzw)**

De heer Vitale diende een bezwaar in namens de landbouwtestruimte *Graines de Paysans*, een programma dat de lancering van nieuwe boeren ondersteunt.

De vereniging stelt gemeentelijke grond, met instemming van de Gemeente, beschikbaar voor tuinbouwers en ondersteunt projectleiders gedurende een periode van drie jaar, gevolgd door extra ondersteuning.

De testruimte profiteert van Europese EFRO-financiering, van ongeveer 7 miljoen euro, wat impliceert dat het programma ten minste tot 2029 moet worden behouden.



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIESUITSTEL
Vergadering van 28 januari 2026

Een vroegtijdige staking van de activiteit kan leiden tot een aanvraag tot terugbetaling van de Europese autoriteiten.

In 2026 zal de locatie negen landbouwactiviteiten huisvesten. Elke zaterdag wordt er een wekelijkse markt gehouden en er bestaan verschillende samenwerkingen, met name met Union Saint-Gilloise en mogelijk binnenkort met het team van het stadion van Anderlecht.

De vereniging ontwikkelt ook een nieuw model genaamd "espace-test en îlot": dit is een systeem waarbij een perceel wordt geleased (verhuurd), de vzw de initiële investering doet, en de tuinbouwer deze kosten vervolgens aan de vereniging vergoedt.

Om de landbouw- en tuinbouwactiviteiten te bestendigen, is de vereniging van mening dat aan verschillende voorwaarden moet worden voldaan:

- Het BBP moet in afwachting van de goedkeuring van het nieuwe GBP worden opgeschort of moet oplossingen bieden (langlopende huurovereenkomst, enz.).
- Wil langlopende huurovereenkomsten of contracten met de Gemeente ondertekenen.
- Onzekerheden over de mogelijke toekomstige bebouwbaarheid van het gebied "omtrek van de begraafplaats", wat de vereniging verhindert de stabiliteit van haar activiteiten en investeringen te waarborgen (behoefte aan de bouw van serres, schuren, enz.).

De vzw informeert ons over deze huidige moeilijkheden, met minder subsidies die door het Gewest worden betaald.

De vzw vraagt daarom om een langdurige contractuele oplossing, bij voorkeur een solide huurovereenkomst, om de continuïteit van het project en de juridische zekerheid te garanderen die nodig is voor de ontwikkeling van haar landbouwactiviteiten.

De Burgemeester herinnert aan het bestaan van de EFRO-subsidie en dat de gemeente voorstander is van de duurzaamheid van stedelijke landbouw en tuinbouw op haar grondgebied en deze activiteiten wil behouden.

Bezwaarindiener nr. 2: De heer Alfredo Del Ponte

De heer Alfredo Del Ponte geeft aan dat dit een complex ontwerp dossier is. Hij zegt dat hij voorstander is van de opheffing van het BBP, voor zover dit het mogelijk zou



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIESUITSTEL
Vergadering van 28 januari 2026

maken om landbouw- en tuinbouwactiviteiten op de site te behouden en te versterken. Aan de andere kant is hij tegen het verwijderen van heggen.

Toch wijst hij erop dat de volledige opheffing van het BBP niet per se een onmiddellijke oplossing is. Volgens hem zijn sommige bepalingen van het huidige ontwerp relevant, terwijl andere dat niet zijn. Hij bevestigt dat er geen twijfel over bestaat dat de gemeente bestaande landbouw- en tuinbouwactiviteiten wil behouden en ondersteunen.

De heer Del Ponte herinnert eraan dat de vzw verplicht is om ten minste tot 2029 te blijven bestaan, in overeenstemming met de verplichtingen die verband houden met de EFRO-financiering, en idealiter na deze termijn.

Hij wijst er ook op dat het gebied voor uitbreiding van de begraafplaats helpt een belangrijke verbinding met de natuur te behouden.

Volgens hem biedt het BBP mogelijk langetermijngaranties, mits de juiste instrumenten beschikbaar zijn om deze doelstellingen te activeren en te waarborgen. Hij gelooft echter dat het ook noodzakelijk is duidelijke toezeggingen van de gewestelijke regering te verkrijgen om de stabiliteit van het project te waarborgen.

Volgens hem zal de erfpachtovereenkomst een bepaalde uitvoeringstermijn vereisen en garandeert het behoud van de landbouw niet.

Tot slot roept hij op tot het zoeken naar een compromis en de implementatie van een tussenoplossing voor het ontwerp van volledige opheffing van het BBP, die het mogelijk maakt bestaande activiteiten te behouden en te anticiperen op toekomstige wijzigingen in de regelgeving.

Bezwaarindiener nr. 3: CCN Vogelzang – CBN et mevrouw Bernadette Stallaert

De CCN Vogelzang – CBN, met name vertegenwoordigd door mevrouw Bernadette Stallaert, is tegen het ontwerp van volledige opheffing van het BBP.

Zij vertegenwoordigt ook enkele bezwaarindieners die vandaag niet aanwezig zijn.

De bezwaarindiener is van mening dat deze opheffing niet kan plaatsvinden voordat de wijziging van het GBP is goedgekeurd, aangezien het hogere regelgevingskader nog onzeker is.

Ze herinnert eraan dat het Operationeel Plan voor Neerpede een nauwkeurige perimeter afbakt en dat het niet voorziet in de oprichting van een gewestelijk natuurpark in dit gebied. Daarom is het volgens hen noodzakelijk om het BBP in de perimeter van de wijk te behouden, wat een ontwikkelingsinstrument vormt dat een zekere stabiliteit garandeert.



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIESUITSTEL
Vergadering van 28 januari 2026

De bezwaarindiener erkent het belang van landbouw- en tuinbouwactiviteiten, maar benadrukt dat exploitanten momenteel precaire contracten hebben, wat volgens haar de noodzaak versterkt om een duidelijk en operationeel regelgevend kader zoals het BBP te handhaven.

Zij neemt kennis van het feit dat de Gemeente landbouw en tuinbouw wil behouden en ondersteunen, maar is van mening dat de opheffing van het BBP, in de huidige context van vertraging in het ontwerp van wijziging van het GBP, de situatie nog kwetsbaarder zou maken.

De vzw merkt allereerst op dat, volgens de informatie van het studiebureau, de Gemeente niet over het benodigde budget beschikt om door te gaan met een wijziging van het BBP. In dit opzicht herinnert de vereniging aan de centrale rol van de publieke sector in territoriale planning en het behoud van het collectieve belang. Ze noemt als voorbeeld het geval van de Steiner-school, waar het kappen van bomen zorgen had gewekt over de bescherming van het lokale milieu.

De vzw geeft aan dat het financiële potentieel, gezien een mogelijke vastgoedontwikkeling, op gemeentelijk niveau bestaat, maar dat het project geen voordelen oplevert voor de inwoners zelf. In dit verband verzoekt zij dat de gemeentelijke woningen aan de Vogelenzangstraat nr. 121 en nr. 123 niet worden verkocht, aangezien hun verkoop kan leiden tot de bouw van een gebouw dat het karakter van de wijk ingrijpend zou veranderen. De vereniging raadt in plaats daarvan aan om sociale woningen op deze percelen te ontwikkelen, en herinnert eraan dat de schepen van Gemeentegebouwen momenteel blijkbaar de oprichting van een huisvestingsproject voor vrouwen in nood bestudeert.

Tot slot wijst de vzw erop dat de bomen op de Britse-Soldaatlaan niet langer profiteren van specifieke bescherming, wat de locatie kan blootstellen aan het risico van ongerechtvaardigde boomkapping. Zij benadrukt de noodzaak om effectieve bescherming van het boomerfgoed te behouden of opnieuw in te voeren om de milieukwaliteit van de wijk te behouden.

De vzw vestigt de aandacht van de gemeentelijke autoriteiten op de mogelijke gevolgen van het ontwerp voor het natuurreservaat, en herinnert aan het belang van het behoud van de lokale ecologie en biodiversiteit. Zij is van mening dat eventuele regelgevende of stedenbouwkundige wijzigingen moeten worden geëvalueerd in het licht van deze milieukwesties.

Ze benadrukt ook een trend die in Brussel wordt waargenomen, waar veel particuliere tuinen worden verkocht en vervangen door bouwwerken, wat bijdraagt aan



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIESUITSTEL
Vergadering van 28 januari 2026

het geleidelijke verlies van groenruimtes. Volgens de vzw moet voorkomen worden dat dit fenomeen opnieuw gebeurt in de betreffende wijk.

Daarnaast spreekt de vereniging haar wens uit om te beschikken over een stuk grond nabij de Steiner-school om een speeltuin te ontwikkelen, zodat aan de behoeften van de kinderen in de buurt wordt voldaan en het reservaat wordt beschermd tegen te veel bezoekers.

Tot slot bevestigt de vzw duidelijk haar standpunt tegen het ontwerp van opheffing van het BBP, omdat een dergelijke wijziging de bescherming van de wijk, zijn natuurlijke ruimtes en bestaande activiteiten zou verzwakken.

Bezwaarindiener nr. 4: De heer Jacques ROSSLER

De heer Jacques ROSSLER, directeur infrastructuur van een ziekenhuis, specificeert dat het Erasmusziekenhuis geen projecten meer ontwikkelt in het gebied boven de begraafplaats, zelfs als het andere projecten nabij het studiegebied uitvoert.

Hij is niet tegen de inplanting van andere activiteiten in de wijk en uit de wens om meer lokale winkels te zien ontwikkelen om aan de behoeften van de inwoners te voldoen.

Met betrekking tot de bestaande verkavelingsvergunning voor de woningen aan de Michel de Ghelderodelaan nr. 4-6-8 vraagt de bezwaarindiener de Gemeente naar de gevolgen van een mogelijke opheffing van het BBP:

- Is de vergunning nog steeds geldig?
- Is er een juridisch risico voor deze vergunning als het BBP wordt afgeschaft?

Volgens de informatie verstrekt door het gewestelijke bestuur *Urban.brussels* blijft de verkavelingsvergunning geldig in het geval van opheffing van het BBP, wat de bijbehorende juridische risico's beperkt.

Net als verschillende andere bewoners hecht de bezwaarindiener veel belang aan het park dat zich binnen het blok bevindt, met name vanwege de speelzone voor kinderen die erin is geïntegreerd.

De Burgemeester geeft aan dat in het geval van opheffing van het BBP, deze ruimte geïntegreerd zal worden in de openbare ruimte, wat de duurzaamheid ervan garandeert en het park zal behouden.

De Burgemeester herinnert er ook aan dat het hoofddoel van het ontwerp van opheffing is om landbouw en tuinbouw op het gemeentelijk grondgebied te bestendigen.



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIESUITSTEL
Vergadering van 28 januari 2026

De bezwaarindiener verzoekt om beslissingen te nemen om de wijk veiliger te maken, met name met betrekking tot:

- De hoogte van de gebouwen langs de Groene Wandeling;
- Landbouw;
- Mobiliteitsuitdagingen, vooral gerelateerd aan de activiteiten op de voetbalvelden in het weekend.

Hij wijst erop dat als menselijke activiteiten in het gebied voor uitbreiding van de begraafplaats toenemen, het noodzakelijk zal zijn om na te denken over mobiliteitsinrichtingen, zowel bij kruispunten als op wegen, om soepel en veilig verkeer te garanderen.

Bezwaarindiener nr. 5: Mevrouw Christina Gens

Mevrouw Christina Gens vindt het opheffen van het BBP op dit moment niet passend. Zij is van mening dat de procedure moet worden uitgesteld totdat het hogere regelgevende kader (in het bijzonder het ontwerp van wijziging van het GBP) is gestabiliseerd, aangezien de Gemeente geen bescherming kan garanderen. Ze sluit zich aan bij de opmerkingen van CCN Vogelzang – CBN.

Bezwaarindiener nr. 6: Gemeente Sint-Pieters-Leeuw (via haar vertegenwoordiger, mevrouw De Smet)

De Gemeente Sint-Pieters-Leeuw heeft een officieel advies ingediend waarin zij verzoekt een wijzigingsplan aan te nemen dat gericht is op het versterken van natuur en biodiversiteit. Ze nodigt uit om een stedenbouwkundige benadering te overwegen die natuurlijke ruimtes meer beschermt, rekening houdend met de transgemeentelijke landschappelijke samenhang en ecologische continuïteit. De Gemeente Sint-Pieters-Leeuw is voorstander van een natuureservaat en van landbouw, en tegen verstedelijking.

Bezwaar nr. 7: de heer en mevrouw Waroquier

De bezwaarindiener, die bij de vergadering aanwezig is, geeft aan kort te spreken omdat er al verschillende argumenten waren gepresenteerd. Hij benadrukt de noodzaak om een duurzame oplossing te vinden om landbouwgrond te behouden. Volgens hem zijn de risico's die gepaard gaan met de volledige opheffing van het BBP groter dan de mogelijke voordelen die eruit kunnen voortvloeien.

De heer Demol, vertegenwoordiger van de Gemeente, wijst erop dat de Vogelenzangstraat niet is uitgerust met nutsvoorzieningen. Bij gebrek aan netwerken (water, gas, elektriciteit en riolering) zou het moeilijk, zo niet onmogelijk, zijn om in de nabije toekomst aanvullende bouwwerken voor te stellen, wat de facto de risico's van vastgoedontwikkeling op dit deel beperkt.



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIESUITSTEL
Vergadering van 28 januari 2026

Hij wijst er ook op dat er verschillende regelgevende instrumenten zijn om een kader te bieden voor ruimtelijke ordening. Er wordt een vraag gesteld: waarom geeft de Gemeente de voorkeur aan de volledige opheffing van het BBP in plaats van een ontwerp van wijziging van het BBP?

Er wordt uitgelegd dat in de praktijk een opheffingsprocedure over het algemeen sneller is dan een wijziging, wat inspeelt op de dringende behoeften van landbouw- en tuinbouwactoren, met name met betrekking tot EFRO-verplichtingen en de noodzaak om hun activiteiten snel veilig te stellen.

Verschillende bewoners van de wijk uiten echter hun zorgen over:

- Het risico op verdichting,
- Mogelijke toename van het verkeer,
- De algehele impact op mobiliteit en levenskwaliteit.

Een bezwaarindiener meldt dat alle percelen binnen de perimeter al zijn bebouwd, wat in de praktijk de mogelijkheden voor verdere verstedelijking zou beperken, zelfs in het geval van een volledige opheffing van het BBP.

De Burgemeester herinnert eraan dat de twee huizen die tot de Gemeente behoren, gelegen aan de Vogelenzangstraat, binnen de perimeter, niet gemakkelijk kunnen worden uitgebreid. Ze blijven onderworpen aan strikte stedenbouwkundige voorschriften, die elke mogelijkheid tot uitbreiding of significante verdichting beperken.

Ook wordt erop gewezen dat het ontwerp van het OCMW van Brussel nabij het reservaat een hoger risico op verstedelijking vormt dan de ontwerpen die door de Gemeente zelf worden overwogen. Dit ontwerp wordt gezien als een ontwerp dat meer stedenbouwkundige impact en druk op de wijk kan uitoefenen.

Een bezwaarindiener vraagt de Gemeente naar haar langetermijnvisie voor het behoud van de land- en tuinbouwgronden.

De Burgemeester geeft aan dat de politieke wil duidelijk is: de volledige en definitieve opheffing van het BBP is precies bedoeld om landbouw- en tuinbouwactiviteiten te behouden en te bevorderen, door hen meer juridische zekerheid te bieden en de duurzaamheid van lopende projecten mogelijk te maken, met name die ondersteund door de Europese EFRO-subsidie.

De bezwaarindiener informeert dat alle bomen ziek zouden zijn en gedoemd zouden zijn te verdwijnen, volgens de arbeiders die er enkele hebben gekapt. Mevrouw De Wolf specificeert dat het ontwerp van aanvraag voor bescherming betrekking heeft op de bomenrij (Britse-Soldaatlaan) met de mogelijkheid tot herbeplanting.



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIESUITSTEL
Vergadering van 28 januari 2026

Tussenkoms van *Perspective.brussels*

De vertegenwoordiger van *Perspective.brussels* vermeldt dat het officiële advies dat is verstrekt in het kader van artikel 48 van het BWRO in aanmerking moet worden genomen, zelfs als het te laat is ingediend.

Zij presenteert de conclusies van de technische analyse die door haar bestuur is uitgevoerd, zodat deze officieel in het verslag van de Overlegcommissie kunnen worden opgenomen:

- Vanwege de conclusies van de studie van het MER, die de risico's benadrukt die gepaard gaan met een intensieve verstedelijking van de perimeter zonder adequate aanvullende maatregelen, is *Perspective.brussels* niet voorstander van een volledige opheffing van het BBP;
- Als de gemeentelijke autoriteiten niet willen kiezen voor wijziging van het BBP, maar de voorkeur geven aan de opheffing, raadt *Perspective.brussels* aan om de gedeeltelijke opheffing van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) "Vogelenzang" te bestuderen, waarvan de perimeter na zorgvuldige analyse moet worden vastgesteld.

Volgens *Perspective.brussels* zou een scenario van gedeeltelijke opheffing van de BBP het mogelijk maken om:

- Bepaalde richtlijnen voor stedelijke ontwikkeling te handhaven die nog steeds relevant zijn;
- Rekening te houden met de uitdagingen van het GPDO (met name de Erasmuspool en de territoriale dynamiek daarvan);
- De risico's van ongecontroleerde verstedelijking te verminderen;
- Een betere landschappelijke integratie van het betreffende grondgebied te waarborgen;
- Te steunen op de territoriale analyses die zijn uitgevoerd als onderdeel van de gewestelijke studie "Open.brussels";
- Te voorzien in passende waterbeheervoorzieningen, met name met betrekking tot de risico's die gepaard gaan met afvloeiing en vochtige gebieden.

Verduidelijking van Leefmilieu Brussel

Leefmilieu Brussel geeft aan dat de leden van de Overlegcommissie ervoor kunnen kiezen het advies van de Overlegcommissie uit te stellen, als dit nodig blijkt om een diepgaandere analyse van het dossier of de integratie van aanvullende adviezen mogelijk te maken.



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIESUITSTEL
Vergadering van 28 januari 2026

De Burgemeester specificeert dat het uitstel en/of het advies van de Overlegcommissie op de website van de Gemeente zal worden vermeld, om transparante informatie te waarborgen voor burgers en belanghebbenden.

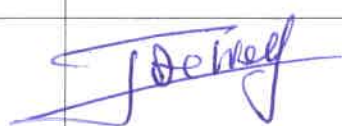
BESLIST:

UITGESTELD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

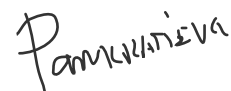
Onthouding: De vertegenwoordigers van de Gemeente Anderlecht onthouden zich van deelname aan de stemming over het ontwerp van BBP dat afkomstig is van de Gemeente Anderlecht.

INSTANTIES EN ADMINISTRATIES:

GEMEENTEBESTUUR VAN ANDERLECHT

Burgemeester — Voorzitter van de Overlegcommissie	M. CUMPS	
Verantwoordelijke van de dienst Stedelijke Ontwikkeling en Mobiliteit	M. DEMOL	
Secretaris – Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Mobiliteit	Mevr. DE WOLF	

GEWESTELIJKE ADMINISTRATIES

Perspective.brussels	Mevr. PANKRATIEVA	
Urban.brussels	Mevr. BOGAERTS	
Erfgoed.brussels	M. DESWAEF	



OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIESUITSTEL
Vergadering van 28 januari 2026

Leefmilieu Brussel	M. SERVAIS	
Brussel Mobiliteit	Mevr. MORELLE	Sylvaine Morelle (Signature) Digitally signed by Sylvaine Morelle (Signature) Date: 2026.02.10 11:07:31 +01'00'

