

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 september 2024

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Voorzitter: Dhr. BREYNE
Secretaris: Mvr. VERSTRAETEN

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. BOGAERTS

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV05	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door ABATTOIR N.V.
Voorwerp van de aanvraag	Slopen van gebouwen.
Adres	Ropsy Chaudronstraat, 18
GBP	Sterk gemengde gebieden

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 september 2024

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

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

Geen enkele opmerking en/of klacht werd ingediend.

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

De architecten en de aanvragers werden gehoord.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 september 2024

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien dat het goed gelegen is in een sterk gemengde gebieden volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan besluit bij regeringsbesluit van 03/05/2001 en gewijzigd volgens regeringsbesluit van 02/05/2013;

Gezien het goed werd opgenomen in de erfgoedinventaris van Irismonument onder referentie 39721;

Gezien het goed werd opgenomen in bodemcategorie 0+3 van de bodeminventaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; Dat het nodig is een VBO in te dienen indien de betonnen vloerplaten worden verwijderd bij afbraak van de gebouwen;

Gezien het goed een lage overstromingskans bezit, volgens de overstromingskaart van Leefmilieu Brussel;

Overwegende dat de aanvraag het slopen van gebouwen beoogt;

Gezien de aanvraag werd ingediend op 12/06/2023, dat het dossier volledig werd verklaard op 18/06/2024;

Gezien dat het goed een gemengd appartementsgebouw met een handelspand op +00 betreft, gelegen in het Ropsy Chaudronstraat 18 en gekadastraerd onder Afdeling 4 , Sectie B, perceelsnr. 135 H3 gelegen op een terrein van +/- 287m²;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 05/09/2024 tot en met 19/05/2024 en dat geen enkele opmerking en/of klacht werd ingediend;

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

- Toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
- Toepassing van het bijzonder voorschrift 4.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- Toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening);

Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan een overlegcommissie om volgende reden:

- Toepassing van art.207 §1 al4 van het BWRO (goed op de erfgoedinventaris);

Gezien de archieven voor het goed:

- Arch.nr.25838 SV: F19638-PU - bouwen van de vestiaires + WC - datum van SV onbekend;
- Arch.nr.32089 SV: F25256-PU - bouwen van een bijgebouw - SV van 30/04/1946;
- Arch.nr.32004 SV: 23845-PU - verbouwen van de voorgevel - SV van 26/02/1946;
- Arch.nr.39026 SV: F32695-PU - verbouwing - SV van 02/12/1958;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 september 2024

- Arch.nr.44795 SV: 37501-PU - verbouwing (bouwen van kantoren boven het snijatelier van de varkens) - SV van 18/05/1976;
- Arch.nr.50094S SV: 46978-PU - gebruikswijziging van en handelspand tot dienstenkantoor "WESTERN UNION" - SV van 27/04/2010;

Overwegende dat de **bestaande toestand** niet overeenstemt met de **wettelijke toestand** voor:

- De aanpassingen aan de voorgevel;
- De afbraak van de achterbouw;

Overwegende dat de aanvraag enkel voorstelt om de gebouwen af te breken en deze zone in te richten als werfzone voor het projet kotmet waarvoor reeds een vergunning werd bekomen in de **nieuwe toestand**; Dat de aanvrager en architect hebben vermeld dat de gebouwen zich in een slechte staat bevinden;

Overwegende dat de aanvraag het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP toepast voor handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten; Dat door de afbraak zonder heropbouw het perceel zal worden omgevormd tot braakliggend terrein; wat onaanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag het bijzondere voorschrift 4.5.1° van het GBP toepast voor wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken; Dat door de afbraak zonder heropbouw het perceel zal worden omgevormd tot braakliggend terrein; wat onaanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag het art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO toepast voor afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening; Dat de aanvraag afwijkt op artikel 3 Onderhouds- en renovatiewerken van HOOFDSTUK II. – Onderhouds- en renovatiewerken, punt §1 “De bouwwerken worden in goede staat van onderhoud en netheid gehouden”; Dat het gebouw reeds lange tijd zich in slechte staat verkeerd waarbij de bovenverdiepingen leegstaan; dat de gemeente hiervoor een leegstandtaks heft; Dat het nodig is dat de eigenaars hun gebouwen op elk moment in goede staat behouden;

Overwegende dat de aanvraag eveneens het algemene voorschrift 0.12 van het GBP toepast voor volledige of gedeeltelijke wijziging van een woning in sterk gemengde gebieden; Dat door de afbraak zonder heropbouw het perceel zal worden omgevormd tot braakliggend terrein; wat onaanvaardbaar is; Dat het nodig is om de verloren woningoppervlakten van de 335m²(in de bestaande toestand) in de directe buurt of in een nieuwe project op hetzelfde perceel te compenseren indien de afbraak wordt toegestaan;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 207 van het BWRO toepast voor een goed dat opgenomen is in de erfgoedinventaris van Irismonument onder referentie 39721; Dat in geen geval kan worden toegestaan dat het gebouw die erfgoedwaarden bezit wordt afgebroken; dat het hier waarschijnlijk om een voormalig slagersatelier (achterbouw) gaat met handelspand vooraan en daarboven woningen, een typische gebouwconfiguratie naast de slachthuissite die deze wijk kenmerkt; dat het nodig om de staat van de gebouwen te

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 september 2024

onderzoeken door een plaatsbezoek met de leden van de overlegcommissie toe te staan; Dit om te bepalen of een (gedeeltelijke) afbraak kan worden toegestaan of geweigerd wordt;

Overwegende dat een afbraak enkel kan worden toegestaan indien deze direct is verbonden met een bouwproject op hetzelfde perceel in één en dezelfde vergunningsaanvraag; dat een afbraak steeds grondig dient te worden gemotiveerd en enkel kan indien deze aanvaardbaar is voor alle betrokken instanties;

Overwegende dat het nodig is om de dienst milieuvergunningen te contacteren om te bepalen of er een milieuvergunning nodig is voor de afbraakwerf en te bepalen of er een asbestinventaris net als een VBO vereist is ;

Overwegende, gezien al het voorgaande, dat het project niet overeenstemt met de stedenbouwkundige karakteristieken van het omliggende leefkader en in tegenstelling is met de principes van de goede plaatselijke aanleg;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 26 september 2024

ONGUNSTIG éénparig advies in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van BSE

Er wordt voorgesteld om een plaatsbezoek te organiseren met alle leden van de overlegcommissie

INSTANTIES : GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Stedenbouw	Dhr. BREYNE	
Stedenbouw	Mvr. VERSTRAETEN	

GEWESTELIJKE BESTUUR

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