



**OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIES**  
Vergadering van 17 december 2024

Zijn aanwezig:

**Gemeentebestuur van Anderlecht**

Burgemeester — **M. CUMPS**  
Voorzitter van de  
Overlegcommissie  
Dienst SOM - Adjunct- **M. LABIE (dienst SOM)**  
adviseur  
Dienst SOM - Technisch  
bestuurssecretaris  
Secretaris **Mevr. DE WOLF (dienst SOM)**

**Perspective.brussels**

**M. FERRAO SANTOS**

**Urban.brussels**

**Mevr. HANSON**

**Erfgoed.brussels**

**M. DESWAEF**

**Leefmilieu.brussels**

**M. DUBOIS**

**Brussel Mobiliteit**

**Mevr. MORELLE**

**DOSSIER**

<b>PV01</b>	<b>Aanvraag door de gemeente Anderlecht ingediende: ontwerp dossier voor de intrekking van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) en de opstelling van een Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) met een milieu-effectenrapport (MER) - Rooilijnen.</b>
<b>Voorwerp van de aanvraag</b>	<b>Project voor de volledige intrekking van het resterende deel van het BBP "Biestebroeck" BR 07/12/2017 (MER + onteigeningsplan) en de voorbereiding van het BBP "Biestebroeck II" met een milieu-effectenrapport (MER)</b>



**OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIES**  
**Vergadering van 17 december 2024**

<b>Omtrek van de intrekking van de BBP</b>	<b>Biestebroeckkai, François Ysewynstraat, een loodrecht op de Bergensesteenweg uitgezonderd perceel nr. 602-604, Bergensesteenweg, Raymond Vander Bruggenlaan, Scheutveldstraat, Orchideënstraat, Oudstationstraat, Emile Carpentierstraat, Elektriciteitsstraat, de spoorweg, Kommenstraat, Vaardijk (gedeeltelijk)</b>
<b>Omtrek van de uitwerking van het ontwerp van de BBP</b>	<b>Klein-Eilandstraat, Industrielaan, Ontwikkelingsstraat, Biestebroeckkai, François Ysewynstraat, een loodrecht op de Bergensesteenweg uitgezonderd perceel nr. 602-604, Bergensesteenweg, Raymond Vander Bruggenlaan, Scheutveldstraat, Orchideënstraat, Oudstationstraat, Emile Carpentierstraat, Elektriciteitsstraat, de spoorweg</b>
<b>GBP</b>	<b>Typische woongebieden, Sterk gemengde gebieden, Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving, Parkgebieden, Structurerende ruimten, Het lint voor handelskernen en Gebieden voor havenactiviteiten en vervoer</b>
<b>BBP</b>	<b>Verschillende zones</b>

**ONDERZOEK VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE**

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

- Klacht nr. 1 van Inter-Environnement Bruxelles vzw (de heer Matthias Förster) van 14 november 2024 ;
- Klacht nr. 2 ingediend door de heer Dries Pattyn op 19 november 2024;
- Klacht nr. 3 ingediend door Goodways SA (Immobel Group) op 20 november 2024;
- Klacht nr. 4 ingediend door de heer Mathieu Van Crieelingen op 20 november 2024;
- Klacht nr. 5 van BRAL (mevrouw Eva Forceville) van 22 november 2024;
- Klacht nr. 6 van VIVAQUA van 22 november 2024;
- Klacht nr. 7 van de NMBS van 5 november 2024;



**OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIES**  
**Vergadering van 17 december 2024**

- Klacht nr. 8 van Mw Elisabeth Fauville van 21 november 2024;
- Klacht nr. 9 van mevrouw Marie Coûteaux van 21 november 2024;
- Klacht nr. 10 van mevrouw Anne Fievez van 21 november 2024;
- Klacht nr. 11 van de CRU (mevrouw Elénore Cambier) van 21 november 2024;
- Klacht nr. 12 van de heer Marc Herman van 21 november 2024;
- Klacht nr. 13 van de Haven van Brussel van 22 november 2024;
- Klacht nr. 14 ingediend door Karin Stevens op 22 november 2024;
- Klacht nr. 15 van URBANLAW, Meester Charlotte Kin (adviseur van SA The Dock), van 22 november 2024;
- Klacht nr. 16 ingediend door de heer Emmanuel Gentinetta op 22 november 2024;
- Klacht nr. 17 van Mevr/Mr. Dominique Van Heusden d.d. 22 november 2024;
- Klacht nr. 18 ingediend door Elia Group op 22 november 2024;
- Klacht nr. 19 van de heer Paul Steinbrück (Pool Is Cool) d.d. 22 november 2024;
- Klacht nr. 20 ingediend door Elsa Rossler op 22 november 2024;
- Klacht nr. 21 ingediend door Inter-Environnement Bruxelles vzw (Mevrouw Claire Scohier) op 22 november 2024;
- Klacht nr. 22 ingediend door de heer Vincent Coene op 22 november 2024;
- Klacht nr. 23 ingediend door de heer Osvaldo Aguilar López op 22 november 2024;
- Klacht nr. 24 ingediend door Power4Trees (mevrouw Anne Bonew) op 22 november 2024;
- Klacht nr. 25 van Bernadette Stallaert (CBN Vogelzang) van 22 november 2024;
- Klacht nr. 26 van Tuiniersforum des jardiniers van 22 november 2024;
- Klacht nr. 27 van Natagora (mevrouw Amandine Tiberghien) van 22 november 2024;
- Klacht nr. 28 van Mevr. Christina Gens van 22 november 2024;
- Klacht nr. 29 van Fiestsersbond (dhr. Thomas Deweer) van 22 november 2024;
- Klacht nr. 30 ingediend door BRUXELLES NATURE vzw (Mevr. Michèle Rooseleir) van 22 november 2024;
- Klacht nr. 31 ingediend door SA RIVAND op 22 november 2024;
- Klacht nr. 32 ingediend door Mevr. Marie Virost op 22 november 2024;
- Klacht nr. 33 ingediend door de heer Michel Bastin op 22 november 2024;
- Klacht nr. 34 van de heer R. Ruiten (namens Surlepont) van 22 november 2024.



**OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIES**  
**Vergadering van 17 december 2024**

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

- Inter-Environnement Brussel ;
- De heer Dries Pattyn ;
- Goodways SA (Immobel Groep) vertegenwoordigd door Meester Michel Karolinski,
- de heer Marc Poncelet en de heer Harold de Thibault;
- M. Mathieu Van Criekingen ;
- BRAL : Mevr. Eva Forceville;
- Mevrouw Elisabeth Fauville: niet aanwezig op de overlegcommissie;
- Mevrouw Marie Coûteaux: niet aanwezig op de overlegcommissie;
- CRU: mevrouw Wayan Brindel en mevrouw Eléonore Cambier ;
- de heer Marc Herman: vertegenwoordigd door een gevolmachtigde (mevrouw Bernadette Stallaert);
- URBANLAW (adviseur van SA The Dock): Richard Vervoordt, Marleen De Wolf, Samii Rahim en Charlotte Kin;
- De heer Emmanuel Gentinetta ;
- Dominique Van Heusden;
- Pool is Cool: de heer Paul Steinbrück ;
- Mevrouw Elsa Rossler;
- Vincent Coene: niet aanwezig op de overlegcommissie
- de heer Osvaldo Aguilar López ;
- de heer Ivan Avella ;
- Mevrouw Laura Cécile Matringe;
- CBN Vogelzang : mevrouw Bernadette Stallaert vergezeld door mevrouw Jeanine Verheylewegen ;
- Tuiniersforum ;
- Natagora : Mevrouw Amandine Tiberghien ;
- Mevrouw Christina Gens ;
- Fiestersbond: de heer Thomas Deweer;
- BRUXELLES NATURE vzw: de heer Michel Moreels ;
- SA RIVAND: mevrouw Edith Lieckens en meester Michel Karolinski ;
- Mevrouw Marie Virost: niet aanwezig op de overlegcommissie;
- Michel Bastin: niet aanwezig op de overlegcommissie;
- “Sur le Pont”: de heer R. Ruiter ;
- De heer Allan Wei ;
- Jérémy Lienaert.



**OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIES**  
**Vergadering van 17 december 2024**

**C. PRESENTATIE DOOR DE GEMEENTE EN HET STUDIEBUREAU**

De voorzitter begint de vergadering met een uiteenzetting van het onderwerp van het dossier dat vandaag op de vergadering van de Overlegcommissie wordt gepresenteerd.

Het studie bureau presenteert de context van het project.

Hij herinnerde aan de voorgeschiedenis van de zaak, met name het bestaan van de BBP “Biestebroeck” BR 07/12/2017, de uitspraak van de Raad van State die resulteerde in een beperking van het toepassingsgebied van deze BBP en de moeilijkheden bij de uitvoering van de doelstellingen van deze BBP.

Het studie bureau presenteerde de belangrijkste doelstellingen van het BBP-project:

Op basis van het diagnostische rapport herinnert het :

- Sinds 2017 ondergaat de wijk Biestebroeck een transformatie.
- Talrijke projecten werden al opgestart, zijn aan de gang of worden bestudeerd.
- Dat het GBP bepaalde percelen toewijst als “Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving” op de rechteroever van het kanaal.
- De ambitie om een groot aantal openbare ruimte-aanleggen uit te voeren met als doel de openbare ruimte terug te winnen voor de burgers;
- Dat de duurzaamheid ontwikkeld door het BBP II project ambitieuzer is (waterbeheer, groene daken, rekening houden met lawaai, aanleg van het park, etc.) dan de vorige versie;
- Dat de studie van het BBP-project in het bijzonder gericht was op de evolutie van de ontwikkeling van het “TRAVIE”-blok om een coherente stedelijke vorm te garanderen.
- Dat het ontwerp BBP streeft naar een mix van functies.
- Dat in het ontwerp-Milieu-effectenrapport (MER) drie alternatieven zijn bestudeerd vanuit verschillende invalshoeken.
- Dat het ontwerp-BBP ook rekening houdt met erfgoed.



**OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIES**  
**Vergadering van 17 december 2024**

**D. VRAGEN/OPMERKINGEN VAN AANVRAGERS EN ANTWOORDEN VAN DE INSTANTIES**

ALGEMENE

- Dank aan het studie bureau voor hun complexe werk.
- Dit is een wijk in ontwikkeling.
- Begrijpt niet waarom er een nieuw ontwerp-BBP moet worden opgesteld. Waarom wordt het gedeelte “linkeroever” van het ontwerp-BBP niet geschrapt?
- Rekening houden met de strategische doelstellingen van de ontwerpwijziging van het GBP.
- Gebrek aan overleg.
- Controleer de vereisten van speciale zone F.
- Noodzaak om het gedeelte “fauna/flora” van de diagnose in het milieu-effectenrapport aan te vullen.
- Het bestaan van verkavelingsvergunningen opnemen in de letterlijke voorschriften.
- Perspective.brussels wijst erop dat dit BBP-project beantwoordt aan veel van de uitdagingen waarmee het brusselse Gewest wordt geconfronteerd.
- Urban.brussels vraagt om sommige voorschriften te verduidelijken om rekening te houden met kleinere projecten. Daarnaast vragen ze ook om flexibiliteit bij de locatie van de hoger bouwvolume.
- Urban.brussels wijst op het bestaan van een decreet inzake stedenbouwkundige lasten. Het BBP specificeert enkel de toewijzing van stedenbouwkundige lasten.
- Het ontwerp-BBP verbiedt de creatie van sociale woningen niet. Het verplicht stellen van een percentage sociale woningen per blok zal leiden tot een vermindering van de stedenbouwkundige lasten, in het bijzonder voor de bouw van schoolvoorzieningen.
- Leefmilieu Brussel heeft aangegeven dat een van de doelstellingen van het project is om voort te bouwen op het bestaande BBP en het te verbeteren, met name op het gebied van milieu (waterbeheer, lawaai, enz.). Het BBP-project is een evenwichtsoefening tussen verschillende kwesties. Het is verstandiger om vastgoedontwikkeling toe te staan op reeds verstedelijkte percelen.



**OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIES**  
**Vergadering van 17 december 2024**

## SOORTEN TOEWIJZINGEN

- Bestaan van "Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving" (op de rechteroever van het kanaal): noodzaak om productieve activiteiten te creëren en in stand te houden.
- Bestaan van havenactiviteiten.
- Noodzaak om te voldoen aan de doelstellingen van het Kanaalplan: productie van volkshuisvesting.
- De demografische GBP heeft geleid tot de productie van een grote hoeveelheid woningen. Dit heeft geleid tot een verlies aan functionele diversiteit, met name in de "Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving"-gebieden.
- Gebrek aan infrastructuur, met name scholen en kinderdagverblijven.
- Het belang van culturele en recreatieve activiteiten.
- Het belang van paden langs het kanaal.
- Hoe zit het met de mogelijkheid van recreatieve activiteiten in het havengebied?
- Perspective.brussels wijst erop dat dit BBP-project een reeks verschillende toepassingen op wijkschaal combineert.

## DENSITEIT en STEDEBOUW

- Respecteer het principe "Stop beton".
- Rekening houden met de behoefte aan buitenruimtes voor bewoners.
- Overdreven bebouwingsdichtheid.
- Stimuleren van investeringen door particuliere ontwikkelaars.
- Artificialisering van de grond.
- BBP-project zal leiden tot een stijging van de grondprijzen.
- De bouw van "hoger bouwvolume" kan leiden tot risico's op bodemverdichting.
- Belang van renovatie en verbouwing van bestaande gebouwen.

## SOORTEN van GEBOUW :

- Herinnering aan het belang van het BBP-project dat voorziet in een percentage van sociale huisvesting.
- Het BBP-project bevordert de bouw van gemiddelde woningen en van kwaliteit. Er bestaat een risico op gentrificatie van de wijk.



**OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIES**  
**Vergadering van 17 december 2024**

## NATUUR

- Wetlands en stedelijk braakland.
- Belang van het behoud van open ruimtes.
- Rijkdom van de bestaande flora en fauna.
- Belang van het ecologische netwerk.
- Bodembehandeling door fyto-remediatie.
- Rekening houden met klimaatverandering.
- Belang van moestuinen en hun sociale rol.
- Tegen de aanleg van de jachthaven. Perspective.brussels deelt deze mening.
- Verzoek om artikel 49 § 3 te verduidelijken (rekening houden met private buitenruimtes).
- Nadenken over de noodzaak van compenserende maatregelen.
- Belang van waterbeheer.
- Perspective.brussels herinnert aan de aanleg van een nieuw park in de buurt.

## MOBILITEIT

- Mobiliteitsproblemen in de buurt.
- Belang van streven naar gedeelde parkeerplaatsen.
- Risico van een stijging van het gemotoriseerd verkeer.
- Wat zijn de visies van de MIVB en de NMBS voor de toegankelijkheid van de wijk?
- Toegankelijkheid van de Marchantbrug enkel voor actieve vervoersmodi.
- Fietsers door het toekomstige park laten rijden.
- Brussel Mobiliteit vraagt dat zorgvuldig rekening wordt gehouden met de goede werking van de actieve vervoersmodi en de veiligheid van de fietsers. Informatie over het bestaan van het project van de Cyclostrade.

## ERFGOED

- Zorg voor het uitzicht op de Atlas brouwerij en het uitzicht op het kanaal. Erfgoed.brussels gaat akkoord met dit verzoek.
- Het industriële verleden van de wijk.
- Erfgoed.brussels wijst op de noodzaak om het erfgoedvoorschrift te vervolledigen.

## AFVALBEHEER

- Omgaan met illegale stortingen.





**OVERLEGCOMMISSIE: PROCES-VERBAAL EN ADVIES**  
Vergadering van 17 december 2024

**BESLIST:**

**UITGESTELD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

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

**INSTANTIES EN ADMINISTRATIES:**

**GEMEENTEBESTUUR VAN ANDERLECHT**

<b>Burgemeester — Voorzitter van de Overlegcommissie</b>	<b>M. CUMPS</b>	
<b>Bestuurssecretaris – Stedelijke Ontwikkeling en Mobiliteit</b>	<b>M. LABIE</b>	
<b>Secretaris – Stedelijke Ontwikkeling en Mobiliteit</b>	<b>Mevr. DE WOLF</b>	

**GEWESTELIJKE ADMINISTRATIES**

<b>Perspective.brussels</b>	<b>M. FERRAO SANTOS</b>	
<b>Urban.brussels</b>	<b>Mevr. HANSON</b>	
<b>Erfgoed.brussels</b>	<b>M. DESWAEF</b>	
<b>Leefmilieu.brussels</b>	<b>M. DUBOIS</b>	
<b>Brussel Mobiliteit</b>	<b>Mevr. MORELLE</b>	