

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 7 november 2024**

Zijn aanwezig :

**Gemeentebestuur Anderlecht**

Stadsontwikkeling en Mvr. DEVRIENDT  
Mobiliteit  
Secretaris: Mvr. VERSTRAETEN

**Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw**

Voorzitter Mvr. BOGAERTS

**Leefmilieu Brussel**

Dhr. MOENECLAËY

**Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen**

Dhr. DESWAEF

**DOSSIER**

<b>PV13</b>	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door <b>DE DREEF/KMK-B.V.B.A.</b>
Voorwerp van de aanvraag	Wijzigen van de gevels en het plaatsen van gevelreclame.
Adres	<b>Lenniksebaan,502</b>
GBP	Linten voor handelskernen + typische woongebieden + structurerende ruimten

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 7 november 2024**

**BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE**

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

Het werd 61 opmerking en/of klacht ingediend.

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

De aanvrager werd gehoord.

De klagers werden gehoord over de volgende zaken:

- La biodiversité
- Demande d'une étude de relevé de la faune et de la flore non effectuée
- Référence à l'ordonnance nature de 2012 (préservation de la faune, de leur habitat et de la flore) afin que celle-ci ne soit pas enfreinte
- La contradiction avec les objectifs visés par le futur PRAS.
- Manque d'information des riverains
- Impact du projet n'a pas été vérifié
- La préservation des zones nature et de la Biodiversité
- Le projet est en zone Zemu à la frontière d'une zone verte et constructible
- Le dossier de préservation du site est en cours
- Overstromingsproblematiek en probleem afvalwater
- Het integrale behoud van de natuur in de Mijlemeers
- Het project voldoet niet aan gemeentelijke, gewestelijke en Europese beleidsdoelstellingen
- Vermindering van broeikasgassen
- Natuurwaarde van het perceel
- Europese wetgeving : de natuurherstelwet
- Opmerkingen met betrekking tot de locatie
  - Overstromingsproblematiek en probleem afvalwater
  - Natuurwaarde van het perceel
  - Landschap en natuurlijk erfgoed
- De huidige site is waardevol en het project biedt geen meerwaarde
- Opmerkingen met betrekking tot de bestemming van de percelen als OGSO
- Het effectenverslag is gebrekkig en onvolledig
- La préservation du site pour les rapaces et oiseaux
- La bétonnisation des terres
- La protection de la vallée du Meylemeersch
- Enjeu économique favorable du projet
- L'importance des espaces verts de la commune et à Bruxelles
- L'agriculture
- Le déclin de la biodiversité
- L'incidence sur le changement climatique

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 7 november 2024**

**BESLIST**

**GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Gezien dat het goed zich in een ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) bevindt, vastgesteld bij het regeringsbesluit van 3 mei 2001, en naast een structurerende ruimte;

Gezien dat het perceel grenst aan het beschermde landschap “Mijlenmeers” (A.G. 24/03/2016);

Gezien het grootste deel van het perceel gelegen is een gebied van hoog biologische waarde en de rest van het perceel gelegen is in een gebied van belangrijke biologische waarde volgens de Biologische waarderingskaart (BWK) van het Brussels Gewest;

Procedure :

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen aan een openbaar onderzoek te Anderlecht van 29/09/2024 tot 28/10/2024 voor de volgende motieven:

- Toepassing van de bijzondere voorschriften betreffende bepaalde delen van het grondgebied (Wegennet):
  - 25.1: Handelingen en werken voor de aanleg of de wijziging van de inrichting van wegen en lijnen van het openbaar vervoer;
- Toepassing van de algemene voorschriften van het Gewestelijke bestemmingsplan (GBP):
  - 9bis 3: Huisvestiging op het gelijkvloers ;
- Toepassing van het artikel 188/7 van BWRO, betreffende de afwijkingen voorzien in artikel 126§11:
  - Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening, Titel I, artikelen :  
10: uitsprongen aan de gevel (balkons, terrassen en erkers) ;  
12: inrichting van de koer en tuingebieden ;
    - Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening, Titel VIII, artikel :  
6: Aantal parkeerplaatsen dat moet voorzien worden voor woningen;
- Toepassing van artikelen van het BWRO
  - 175/15 : Aanvraag onderworpen aan een effectenverslag gelet op bijlage B

Overwegende dat 40 klachten werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek en hoofdzakelijk betrekking hebben tot:

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 7 november 2024**

- Onvolledig effectenverslag: gebrekkige analyse wat betreft de biodiversiteit en geen analyse wat betreft de impact van het project op de Mijlenmeers;
- Ligging van het project in een gebied van hoog biologische waarde en belangrijke biologische waarde;
- Gebrek aan informatie over de aanwezige fauna en flora op de site;
- Negatieve impact van het project op de biodiversiteit;
- Niet nodig om natuur te vernietigen voor het creëren van woningen;
- Aanwezigheid van een kolonie roeken;
- Risico voor botsingen voor vogels door de hoogte van het project en de aanwezigheid van veel glas;
- Het perceel hoort natuurgebied te worden;
- Het verharderen van een terrein dat gelegen is naast een beschermd landschap;
- Geen advies van de KCML;
- Project niet conform met het toekomstige GBP;
- Te veel parkeerplaatsen (17) voor 29 units;

Adviezen:

Gezien het gunstig advies van de ASTRID-veiligheidscommissie van 9/07/2024;

Gezien het advies van Brussel Mobiliteit van 21/06/2024; dat het een gunstig advies betreft op voorwaarde dat het project niet leidt tot de kap van bomen op gewestwegen. Er wordt ook gevraagd dat Brussel Mobiliteit wordt gecontacteerd voor elke wijziging aan het wegennet en dat de nodige toestemmingen verkregen worden;

Gezien het gunstig advies onder voorwaarden van de DBDMH van 3/07/2024;

Gezien het advies van Brussel Leefmilieu van 31/07/2024;

Gezien het advies van Access&Go van 2/08/2024; dat Access&Go oordeelt dat het project niet voldoet aan de eisen van de GSV: *De liftsas in de kelder en op alle verdiepingen is te smal. Hij moet worden vergroot om een volledig draaigebied buiten de deuropening te creëren. De deur van de hoofdingang biedt geen vrije doorgang van 95 cm, deurblad 103 cm. Het fietsenlokaal is niet toegankelijk voor personen met beperkte mobiliteit: de deur is te smal en de hellingbaan wordt niet voorafgegaan door een rotatieruimte van 150 cm buiten de deuropening. De winkelruimte is niet toegankelijk via een deur met een vrije doorgang van 95 cm, een deurblad van 103 cm en er is geen draairuimte tussen de deur en het begin van de hellingbaan. Als de plannen niet kunnen worden aangepast, moet de deur worden geautomatiseerd zoals die in de inkomhal.*

Overwegende dat het project niet gelegen is in het vrijwaringsgebied van het beschermde landschap; dat het advies van de KCML niet gevraagd moet worden;

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 7 november 2024**

Beschrijving van de site:

Overwegende dat het project gelegen is op de Lenniksebaan, naast het nummer 500; dat de site momenteel quasi onbebouwd is; dat aan de straatzijde een bakstenen garage zonder dak staat; dat dit gebouwtje van 20m<sup>2</sup> zal worden afgebroken;

Overwegende dat er een niveauverschil is tussen de Lenniksebaan en de achterzijde van het terrein;

Overwegende dat de totale oppervlakte van het terrein +/- 2.425m<sup>2</sup> bedraagt;

Overwegende dat de linkerbuur (nr. 500) een vrijstaand gebouw is met een showroom en kantoren (GV+4);

Overwegende dat tegenover de site zich vijf eengezinswoningen bevinden (GV+1 / GV+1+dak);

Overwegende dat aan de rechterzijde van de site het beschermd landschap "Mijlenmeers" gelegen is;

Overwegende dat achter het perceel de gemeentelijke school Core Les Asters gelegen is (GV+2) ;

Historie

Overwegende dat de CCN Vogelzang op 21 april 2023 een aanvraag tot uitbreiding van de bescherming heeft ingediend die betrekking had op het perceel in kwestie;

Overwegende dat de KCML zijn advies heeft uitgebracht op 17 januari 2024, zodoende dat de termijn binnen dewelke de regering volgens art 222 §4 diende te beslissen om de beschermingsprocedure te starten liep tot 18 maart 2024;

Overwegende dat de aanvrager tot op heden geen aangetekend schrijven ontving omtrent de start van de beschermingsprocedure;

Overwegende dat in toepassing van art 222 §5 van het BWRO, er een aangetekend schrijven verstuurd werd aan de Brusselse regering op 03 april 2024 met de vraag aan de regering wat zijn positie is met betrekking tot de beschermingsprocedure; dat hierop geen antwoord kwam binnen de termijn van 30 dagen en dat bijgevolg de beschermingsprocedure vervalst;

Project

Overwegende dat de huidige aanvraag het volgende betreft: de nieuwbouw van een residentieel gebouw met 24 woningen en een boerkozerij met winkel, atelier, serre, groenten- en fruittuin;

Overwegende dat het terrein een oppervlakte van 2425m<sup>2</sup> heeft en het project een footprint heeft van 812m<sup>2</sup>;

Overwegende dat de 29 woningen zich in het hoofdgebouw bevinden dat parallel ligt met de straat; dat de appartementen toegankelijk zijn vanaf de Lenniksebaan; dat het

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 7 november 2024**

gebouw een gabarit heeft van GV+5 met maximaal 5 appartementen per verdieping; dat de appartementen worden bereikt via een open, doorlopende buitengaanderij;

Overwegende dat het gebouw beschikt over een half ondergrondse verdieping met parkeerplaatsen (17), kelders en technische ruimtes;

Overwegende dat de fietsenstalling gelegen is in het secundair gebouw en toegankelijk is via het gelijkvloers;

Overwegende dat de productieve activiteit (boerkozen) zich voornamelijk in het secundair gebouw bevindt, aan de achterzijde van het perceel en op een deel van het gelijkvloers van het hoofdgebouw; dat de winkel toegankelijk is vanaf de straat; dat een trap aan de achterkant van de winkel toegang biedt tot het atelier, serre, groenten- en fruitakker op tuinniveau (via buiten);

Bestemming

Overwegende dat de projectsite gelegen is in een “ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving” in het GBP; dat deze gebieden bestemd zijn voor productieactiviteiten en in ondernemingen geïntegreerde diensten, hetzij «business to business» diensten, met een vloeroppervlakte die beperkt is tot 2.000m<sup>2</sup> per gebouw;

Overwegende dat deze gebieden ook bestemd kunnen worden voor woningen, handelszaken, groothandel en uitrustingen van collectief belang of openbare diensten;

Overwegende dat het project de volgende bestemmingen voorziet:

- Boerkozen (productieactiviteit) met een totale oppervlakte van 212m<sup>2</sup> binnen (winkel, atelier, parking landbouwvoertuig en serre) en 1368m<sup>2</sup> buitenruimte (groenten-en fruitakkers);
- Woningen met een totale oppervlakte van 3574m<sup>2</sup>;

Overwegende dat het project een productieactiviteit voorstelt van het type stedelijke boerkozen, met inbegrip van een klein verkooppunt van groenten en fruit; dat de handelszaak gelinkt is aan de productieactiviteit; dat onbebouwde ruimte achter het gebouw wordt gebruikt voor de boerderij; dat er groenten-en fruitakkers worden voorzien; dat de aanvraag geen bijkomende informatie geeft over de productieactiviteit; dat het niet duidelijk is wat de exacte werking is van de boerderij, welke gewassen zullen geteeld worden, of alle gewassen in de winkel worden verkocht, of de winkel wordt aangevuld met aangekochte gewassen, of de winkel het hele jaar open is, wat de openingsuren zijn van de winkel, hoeveel mensen zullen tewerkgesteld zijn bij de boerderij,...;

Overwegende dat er momenteel nog veel informatie ontbreekt over de exacte werking van de boerderij, maar dat de voorziene bestemming als productieactiviteit conform is met het GBP;

Overwegende dat de aanvraag niet conform is met een voorschrift 9bis.3 dat voorschrijft dat de benedenverdiepingen van gebouwen moeten worden bestemd

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 7 november 2024**

voor productieactiviteiten en in ondernemingen geïntegreerde diensten, handelszaken en groothandel; dat het grootste deel van het gelijkvloers van het project wordt ingenomen door woningen; dat deze keuze niet gemotiveerd is en afbreuk doet aan de hoofdfunctie van het gebied;

Inplanting en gabarit

Overwegende dat het project een hoofdgebouw (GV+5) voorziet aan de straatzijde met een bijgebouw dat achter het hoofdgebouw gelegen is en tot diep op het perceel doorloopt;

Overwegende dat het project afwijkt aan Titel I art.7 van de GSV; dat het project een vrijstaand gebouw betreft, maar het hoofdgebouw niet op een gepaste afstand van de perceelsgrenzen is ingepland; dat de toegangshelling voor de parkeergarage zich langs de linkerzijde van het hoofdgebouw bevindt en is ingepland tot aan de perceelsgrens; dat gezien het een vrijstaand gebouw betreft, het nodig is om een onbebouwde zone te voorzien langs het hoofdgebouw; dat aan de rechterzijde de afstand tot de perceelsgrens varieert tussen de 2m en 3m; dat gezien de breedte van het perceel, de hoogte van het project én gezien het naburige perceel het beschermde landschap Mijlenmeers betreft, het nodig is om deze afstand te vergoten;

Overwegende dat het project ook afwijkt aan Titel I art.12 van de GSV; dat de toegangshelling van de parking is ingepland in een gebied van zijdelingse inspringstroken; dat deze zone tot doel heeft het groen uitzicht kwantitatief en kwalitatief te verbeteren; dat het aangewezen is de toegang tot de parking in het bebouwde volume te integreren en een kwalitatieve groeninrichting te voorzien voor deze zone; dat het gaat om de inkomsas voor de woningen en de toegang tot het fietsenlokaal en de winkel;

Overwegende dat het project afwijkt aan titel I art.10 van de GSV; dat het project twee uitsprongen aan de voorgevel voorziet op het gelijkvloers; dat de afwijking niet aanvaardbaar is en deze volumes moeten worden geïntegreerd in het hoofdvolume;

Overwegende dat de inplanting van het bijgebouw niet kwalitatief is; dat het bijgebouw het fietsenlokaal, het atelier met parking voor een landbouwvoertuig en een serre bevat; dat inrichting en organisatie van het bijgebouw niet beantwoorden aan het principe van de goede plaatselijke aanleg; dat het atelier geïntegreerd zou kunnen worden op het gelijkvloers conform met het voorschrift 9 bis3; dat het fietsenlokaal geen makkelijke toegang biedt vanaf de straat; dat het huidige bijgebouw niet geïntegreerd is in het landschap; dat de inplanting en het volume van het bijgebouw grondig herzien moeten worden; dat de constructie van het huidige volume niet gemotiveerd kan worden;

Overwegende dat het project afwijkt aan Titel I art.8 van de GSV; dat het project een hoogte heeft van 62,56m en hoger is dan de gemiddelde hoogte van de bouwwerken die zich bevinden op de terreinen rond het desbetreffende terrein; dat het gebouw, gelegen op het perceel aan de linkerzijde van het project, de hoogte buur is van het project en een gabarit heeft van GV+4 en een hoogte van 62,12m; dat de afwijking

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 7 november 2024**

niet kan geaccepteerd worden; dat de hoogte van het project de hoogte van de hoogste buur niet mag overschrijden; dat gezien het perceel aan de rechterzijde deel uit maakt van het beschermd landschap Mijlenmeers, het project ook qua hoogte een harmonieuze aansluiting moet voorzien met deze site;

Overwegende dat de technische installaties moeten geïntegreerd worden in het bebouwde volume;

Inrichting van de woningen

Overwegende dat het project voorziet om 29 woningen te creëren die verspreid zijn over het gelijkvloers en de verdiepingen; dat de woningen als volgt verdeelt zijn:

- 15 appartementen met 1 slaapkamer (52%);
- 11 appartementen met 2 slaapkamers (38%);
- 3 appartementen met 3 slaapkamers (10%);

Overwegende dat het project niet overeenstemt met de gemeentelijke richtlijnen; dat zij een minimum van 20% grote woningen (3 kamers of meer) vraagt; dat het aangewezen is de indeling van de woningen te herzien;

Overwegende dat het project 4 verschillende toegangen voor de woningen voorziet op het gelijkvloers; dat deze toegangen uitkomen op een gaanderij (buitenruimte) ; dat er een trappenhuis wordt voorzien aan weerszijden van de gaanderij, maar dat de linker trappenhuis op het gelijkvloers niet verbonden is met de gaanderij, maar uitkomt op een beplante zone voor het gebouw;

Overwegende dat de inrichting van de appartementen niet overeenstemt met het principe van de goede plaatselijke aanleg:

- dat er meestal 5 woningen per verdiep worden voorzien; dat de woningen toegankelijk zijn via de gaanderij; dat door de toevoeging van de gaanderij de hoeveelheid natuurlijk licht in de woningen aanzienlijk wordt verminderd; dat de ramen van de slaapkamers uitgeven op de gaanderij wat resulteert in een gebrek aan privacy voor de bewoners;
- dat de circulatieruimte in de appartementen bestaat uit een lange smalle donkere gang; dat deze veel plaats inneemt, maar geen meerwaarde biedt voor de kwaliteit van de woning;
- dat de keukens van de woningen gelegen zijn in het midden van het gebouw en een beperkte lichttoetreding hebben; dat de keukens van de rechtse appartementen te klein en door zijn opstelling een beperkte bruikbaarheid heeft;
- dat de rechtse appartementen niet beschikken over een kwalitatieve buitenruimte;
- dat de woningen geen toegangen hebben tot de tuin;



**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 7 november 2024**

Overwegende dat uit het voorgaande blijkt dat de circulatie, de indeling en de inrichting van de appartementen volledig moet herwerkt worden om de bewoonbaarheid van de woningen te verbeteren;

Overwegende dat in de kelderverdieping privatieve opbergruimtes voor de woningen zijn voorzien; dat sommige van deze opbergruimtes direct uitgeven op een parkeerplaats en dat deze dus niet lijken gebruikt te kunnen worden wanneer er een auto geparkeerd is;

Overwegende dat het project een vuilnisruimte voorziet van 15m<sup>2</sup> (zowel voor de woningen als voor de boerderij); dat de vuilnisruimte plaats biedt aan 5 containers van 1100L; dat om het vuilnis buiten te zetten de containers via de helling van de parking naar buiten gebracht moeten worden; dat het aangewezen is om te onderzoeken of de toegang tot de openbare weg verbeterd kan worden;

Overwegende dat het lokaal voor kinderwagens niet aangeduid staat op de plannen;

Inrichting van boerkozen

Overwegende dat de productieve activiteit zich bevindt in een gedeelte van het hoofdgebouw en op de gelijkvloers (tuinkant) van het secundaire gebouw; dat het de volgende ruimtes omvat : een kleine winkel van 83m<sup>2</sup>, een atelier met parking voor een landbouwvoertuig van 59m<sup>2</sup>, en een serre van 70m<sup>2</sup>;

Overwegende dat de winkel deel uit maakt van het gelijkvloers van het residentieel volume; dat de ingang van de winkel zich bevindt aan de voorzijde van het project;

Overwegende dat de winkel casco wordt gebouwd en zal worden ingericht door de gebruikers;

Overwegende dat aan de achterkant van de winkel een deur toegang geeft tot een buitentrapp, waardoor er een verbinding ontstaat met het atelier en de andere ruimtes van de boerkozen op tuinniveau; dat het atelier ook toegankelijk is via de toegangshelling; dat het gebruikt wordt om de benodigde materialen en eventuele voorraad op te slaan; dat er ook een parkeerplaats voorzien wordt voor een landbouwvoertuig;

Overwegende dat uit het voorgaande reeds is gebleken dat het project niet conform is met het voorschrift 9bis3 van het GBP ; dat ook het volume en de inplanting van het bijgebouw niet kwalitatief zijn en volledig moeten herzien worden;

Overwegende dat het nodig is het voorschrift 9bis3 van het GBP te respecteren en de indeling van het gelijkvloers volledig te herzien; dat de verdiepingshoogte van het gelijkvloers momenteel gelijk is aan de verdiepingshoogte van de overige verdiepingen; dat het aangewezen is de verdiepingshoogte van de het gelijkvloers te verhogen om zo de bestemming van het gelijkvloers te benadrukken en een geanimeerde gevel aan de straatzijde te creëren;

Architectuur:

Overwegende dat afhankelijk van het programma de gevel qua materiaalgebruik verschillend wordt behandeld: dat het residentiële gedeelte van de gevel bestaat uit

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 7 november 2024**

architectonisch zichtbeton en de gevel van de boerkozerij afgewerkt is met een verticale houten gevelbekleding;

Overwegende dat de architectuur van de voorgevel sterk bepaald wordt door de aanwezigheid van de gaanderijen met aan weerszijden een traphal; dat het systeem van gaanderijen nefast is voor de kwaliteit en de woonbaarheid van de woningen en dat het dus ook nodig is om het ontwerp van de voorgevel te herzien;

Overwegende dat in het huidige ontwerp het buitenschrijnwerk voorzien is in lichtgrijs aluminium; dat de ingang van appartementen benadrukt worden door een houten nis; dat ook de toegangsdeuren tot de appartementen met hout bekleed zijn; dat de overblijvende geveldelen ter hoogte van de woningen worden uitgevoerd in een lichtgrijze cementverf; dat de balustrades aan de gaanderij bestaan uit glas of gealvaniseerd staal;

Overwegende dat het noodzakelijk is om de verdiepingshoogte van het gelijkvloers te verhogen om een geactiveerde voorgevel te creëren;

Mobiliteit:

Overwegende dat het project is gelegen in een toegankelijkheidszone B, op de grens met een zone C;

Parking

Overwegende dat de parkingverdieping half ingegraven is en zich bevindt onder het residentieel gebouw; dat de parking gelegen is op het tuinniveau en dus ondergronds is t.o.v. de straatkant;

Overwegende dat de toegangsweg naar de garage gelegen is langs het hoofdgebouw; dat zoals eerder vermeld het noodzakelijk is deze toegang te integreren in het gebouw en er een beplante zone te voorzien;

Overwegende dat de inplanting van de toegang voor de garage gepaard gaat met het verlies van één parkeerplaats op de openbare weg; dat de boom op de weg behouden blijft en de in-en uitritten voor de garage aan weerszijden van de boom plaatsvinden; dat door het diagonaal in-en uit rijden de kans op mogelijke conflictsituaties tussen auto's en zachte weggebruikers vergroot; dat de inritzone voor het perceel van de buur gelegen is en in conflict komt met de laadzone van de buur; dat het noodzakelijk is om de toegang tot de garage voor het eigen perceel te regelen;

Overwegende dat in het advies van Brussel Mobiliteit van 21/06/2024 er gevraagd wordt om geen enkele boom te kappen op de gewestweg;

Overwegende dat de toegangsweg tot de parking niet breed genoeg is voor het kruisen van twee auto's; dat het onduidelijk is hoe dit opgelost zal worden (bv. verkeerslicht);

Overwegende dat de parking plaats biedt aan 14 parkeerplaatsen voor auto's, waaronder 2 plaatsen voor PBM, alsmede 2 parkeerplaatsen voor brommers; dat de bruikbaarheid van de parkeerplaatsen verbeterd moet worden en meer bepaald de

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 7 november 2024**

parkeer plaatsen 4,9 en 10; dat zij niet over de benodigde manoeuvreer ruimte beschikken wanneer alle parkeerplaatsen bezet zijn;

Overwegende dat alle parkeerplaatsen uitgerust zullen worden met een elektrisch laadpunt;

Overwegende dat met 16 parkeerplaatsen voor 29 woningen het project een ratio heeft van 0,55 parkeerplaatsen per woning; dat het project bijgevolg afwijkt van Titel 8 art. 6 van de GSV; dat het momenteel niet mogelijk is om de afwijking toe te staan gezien de inrichting van de garage en het fietsenlokaal volledig herwerkt moeten worden;

Overwegende dat er voor de productieactiviteit één parkeerplaats voor een landbouwvoertuig voorzien wordt; dat er geen parkeerplaatsen worden voorzien voor de werknemers of de klanten;

Fietsenparking

Overwegende dat het project een fietsenparking voorziet voor 75 fietsen (1 fiets/kussen) in het secundaire gebouw; dat er 4 plaatsen voorzien zijn voor bakfietsen;

Overwegende dat er geen fietsenparkeerplaatsen voor de klanten van de productieactiviteit voorzien worden; dat gezien er geen parkeerplaatsen worden voorzien voor de werknemers en klanten van de productieactiviteit, het aangewezen is enkele fietsenparkeerplaatsen te voorzien;

Overwegende dat het fietsenlokaal toegankelijk is via de ingang gelegen langs de winkel; dat het project niet conform is met Titel II artikel 17 van de GSV; dat het fietsenlokaal niet makkelijk bereikbaar is vanaf de openbare weg noch vanaf de woningen; dat het lokaal enkel bereikbaar is via 2 deuren en een lange smalle gang; dat het aangewezen is de locatie van het fietsenlokaal te herzien;

Landschapsinrichting van de omgeving

Overwegende dat de onbebouwde oppervlakte van het perceel een oppervlakte heeft van 1441m<sup>2</sup>; dat het grootste gedeelte wordt ingenomen door de groenten- en fruitakker aan de achterzijde van het terrein;

Overwegende dat de tuin wordt gebruikt door de boerkozerij en is bestemd voor het telen van groenten; dat de tuin niet toegankelijk is voor de bewoners van het residentieel gebouw;

Overwegende dat de groenten- en fruitakkers gelegen zijn rond de serre; dat tegen de perceelgrens is er een boord met laagstammige fruitbomen (2 tot 4 meter hoog) zal worden geplaatst; dat op de hoeken van het perceel er halfstammige fruitbomen (tot 5 meter hoog) worden voorzien; dat onder de fruitbomen er verschillende soorten laag fruit zullen groeien; dat naast deze boord met fruitbomen er een weg van 1,5 meter breedte van grind, aarde of gras voorzien wordt; dat de akkers lopen van zuid naar noord en worden afgewisseld met een rij fruitbomen; dat het maaibeheer zal worden gedifferentieerd om de biodiversiteit te bevorderen;

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 7 november 2024**

Overwegende dat de verklarende nota aangeeft diverse inheemse aanplantingen te voorzien;

Overwegende dat een uitgewerkte visie voor het landschap, een gedetailleerd beplantingsplan en informatie over de biodiversiteit op de site ontbreekt; dat het noodzakelijk is dit verder uit te werken gezien de ligging van de site in een gebied van hoog biologische waarde en gezien dat het project gelegen is naast een beschermd landschap;

Regenwaterbeheer

Overwegende dat het beheer van het regenwater geoptimaliseerd is om te komen tot een "nullozing" van regenwater naar het openbare riolering;

Overwegende dat het project 686m<sup>2</sup> aan extensieve groendaken voorziet;

Overwegende dat het project voorziet om het regenwater te recupereren en te hergebruiken voor de landbouwactiviteit; dat het water zal gebruikt worden voor het besproeien en het onderhoud van de akkers, alsook voor het waterpunt (WC, wastafel en douche) in het atelier;

Overwegende dat het regenwater wordt opgevangen in een regenwatertank van 38m<sup>3</sup> onder de toegangsweg naar de parkeerplaatsen; dat bij hevige regenval het overtollige water via een overloop naar de naastgelegen wadi wordt geleid;

Overwegende dat het project een stormbekken voorziet van 3m<sup>3</sup>; dat het stormbekken zich in de kelder bevindt; dat het stormbekken wordt gebruikt voor het opslaan en vertragen van de afvoer van regenwater naar de openbare riolering voor alle oppervlakken waar het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te infiltreren; dat het gaat om de volgende oppervlakken: de dakterrassen van de appartementen op het gelijkvloers (een deel van het dak/luifel van de parkeergarage) en de eerste verdieping (een deel van het dak van de fietsenstalling);

Stedenbouwkundige lasten:

Overwegende dat in toepassing van het artikel 100 van het BWRO betreffende de stedenbouwkundige lasten en in toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26/09/2013, er stedenbouwkundige lasten zullen worden opgelegd ter gelegenheid van de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat de vergunningsaanvraag betrekking heeft op woningen; dat de vloeroppervlakte boven de drempel van 1.000 m<sup>2</sup> ligt;

Overwegende dat het bedrag van de stedenbouwkundige lasten voor woningen 232.310 euro zou bedragen (3.574m<sup>2</sup> \* 65 euro/m<sup>2</sup>);

Overwegende dat de aanvrager in de aanvraag geen voorstel heeft gedaan wat betreft de toewijzing van de lasten;

Algemeen :

**OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL**  
**Zitting van 7 november 2024**

Overwegende dat het project niet in overeenstemming is met het voorschrift 9bis3 van het GBP;

Overwegende dat de inplanting en het gabarit van het project niet conform zijn met titel I van de GSV;

Overwegende dat de circulatie, de verdeling en de inrichting van de woningen moet worden herzien om de bewoonbaarheid van de woningen te verbeteren;

Overwegende dat de organisatie van de parking en fietsenparking moet worden herwerkt;

Overwegende dat gezien de ligging van het perceel in een gebied met hoog biologische waarde en naast een beschermd landschap, het nodig is om een gedetailleerde visie te hebben over de inrichting van het landschap en het behouden/versterken van de biodiversiteit op de site;

Overwegende dat uit het voorgaande blijkt dat het project niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en niet in overeenstemming is met het principe van de goede plaatselijke aanleg ;

**ONGUNSTIG ADVIES**

**INSTANTIES :**

**GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT**

Stadsontwikkeling en Mobiliteit	Mvr. DEVRIENDT	
Stedenbouw	Mvr. VERSTRAETEN	

**GEWESTELIJKE BESTUUR**

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