

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 04 juli 2024

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Voorzitter: Dhr. BREYNE
Secretaris: Mvr. VERSTRAETEN

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Dhr. AIAD

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV01	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door COSMOS - EXCELSIOR S.R.L.
Voorwerp van de aanvraag	Herinrichten van restaurant tot lokaal dienstcentrum met professionele keuken.
Adres	Martin Luther Kingplein 1- 5
GBP	Typische woongebieden

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 04 juli 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 architect en de aanvragers werden gehoord.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 04 juli 2024

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien dat het goed gelegen is in een typisch woongebied 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 41022;

Gezien het goed werd opgenomen in bodemcategorie 0 van de bodeminventaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; Dat er echter geen VBO vereist is;

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

Gezien, volgens de zonering van de GSV wat betreft de toegankelijkheid tot het openbaar vervoer, dat de aanvraag gelegen is het toegankelijkheidsgebied C;

Overwegende dat de aanvraag het herinrichten van restaurant tot lokaal dienstcentrum met professionele keuken beoogt;

Gezien de aanvraag werd ingediend op 12/12/2022, dat het dossier volledig werd verklaard op 24/02/2023;

Gezien dat het goed een voormalig restaurant betreft in een gebouwencomplex met winkels en appartementen, gelegen in het Martin Luther Kingplein 1- 5 en gekadastrerd onder Afdeling 8 , Sectie H, perceelsnr. 354 Z gelegen op een terrein van +/- 8176m²;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 15/06/2024 tot en met 29/06/2024 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 0.7 van het GBP (voorzieningen waarvan de vloeroppervlakte, zoals toegestaan door de bijzondere voorschriften van het gebied, overschreden wordt);
- Toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);

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:

- n°42584 (PU 35218-PU) – Bouwen van een wooncomplex – SV van 28/02/1967;

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

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 04 juli 2024

- Het beglaasde schrijnwerk werd vervangen door een ander schrijnwerk met vaste panelen en andere opdelingen;

Overwegende dat de aanvraag in de **nieuwe toestand** op volgende manier wordt opgedeeld:

- **-01:** Technische lokalen + berging+ kleedruimten en sanitaire ruimten personeel + wasruimte;
- **Rez / GK:** Onthaal + ontmoetingsruimte en activiteitenruimte + professionele keuken + burelen en vergaderruimten & volumetoename door opvullen insprong & toevoegen van patio;
- **Dak:** Warmtepomp (in geluidsabsorberende kast) + extensief groendak + zonnepanelen + toevoegen dakkoepels;
- **Gevel:** Plaatsing dunne metalen kolommen en zonnewering + schrijnwerk in alu-afdekprofielen op houten schrijnwerk met plaatsing 12cm buiten bestaande betonnen kolommen na toevoeging isolatielaag;

Overwegende dat de aanvraag het algemeen voorschrift 0.7 van het GBP toepast voor voorzieningen waarvan de vloeroppervlakte, zoals toegestaan door de bijzondere voorschriften van het gebied, overschreden wordt; Dat de bestaande commerciële ruimte (721,61m²) groter is dan de limiet van 250m² wordt omgevormd tot voorzien van algemeen belang of openbare dienst; dat bij overschrijding dit onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarheid; Dat het goed in typische woongebieden volgens het GBP echter de maximale van 1000m² niet overschrijdt;

Overwegende dat de aanvraag het bijzondere voorschrift 2.5.2° van het GBP toepast voor wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken; Dat de voorgevel wordt gewijzigd en dat er een warmtepompinstallatie op het dak aan de linkerkant wordt voorzien; dat het nodig is de dunne metalen kolommen en zonnewering minimaal 25cm naar achteren te verplaatsten, zodat deze discreet worden geïntegreerd in de voorgevel; Dat het nieuwe schrijnwerk in voorgevel wordt gewijzigd qua opdelingen waarbij de impost onderaan wordt voorzien, waar deze oorspronkelijk veel symmetrischer en bovenaan werden geplaatst, dat het nodig is deze bovenaan te voorzien en geen ramen tot boven te voorzien; Dat de ramen en deuren een zwarte kleur krijgen, dat het nodig is een uniforme kleur te geven aan dit schrijnwerk, dat er daarom een oranje tint zoals de rest van het schrijnwerk wordt gevraagd; Dat de aluminium omkasting rond de warmtepompinstallatie in dezelfde kleur als de achterliggende gevel dient te worden geschilderd, zodat deze zich integreert in haar directe omgeving;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 207 van het BWRO toepast voor een goed dat opgenomen is in de erfgoedinventaris van Irismonument onder referentie 41022; Dat het nodig is om geen nieuwe elementen toe te voegen op de bestaande betonnen dakrand; dat de dunne metalen kolommen en zonnewering minimaal 25cm naar achteren dienen te worden verplaatst; Dat het nieuwe schrijnwerk in voorgevel wordt gewijzigd qua opdelingen waarbij de impost onderaan wordt voorzien, waar deze oorspronkelijk veel symmetrischer en bovenaan werden geplaatst, dat het nodig is deze bovenaan te voorzien en geen ramen tot boven te voorzien; Dat de ramen en deuren een zwarte kleur krijgen, dat het nodig is een

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 04 juli 2024

uniforme kleur te geven aan dit schrijnwerk, dat er daarom een oranje tint zoals de rest van het schrijnwerk wordt gevraagd; Dat de aluminium omkasting rond de warmtepompinstallatie in dezelfde kleur als de achterliggende gevel dient te worden geschilderd, zodat deze zich integreert in haar directe omgeving;

Overwegende dat er een omheining op de dakrand werd toegevoegd tegen inbraken; dat deze omheining dient te worden verwijderd en dat er een oplossing ter hoogte van de groenzone (openbaar domein) dient te worden gevonden door hier een omheining met een specifieke groeninrichting (brede en ondoordringbare haag) te voorzien;

Overwegende dat in het geval dat het EPB voorstel ventilatieroosters voorziet in de ramen (droge ruimten in de voorgevel), het nodig is om het EPB-voorstel te respecteren en ventilatieroosters van het onzichtbare type te voorzien;

Overwegende dat het nodig is om de dienst milieuvergunningen te contacteren om te bepalen of er een milieuvergunning nodig is voor de werf en de toekomstige installaties;

Overwegende dat de aanvraag zich strikt aan het brandweeraadvies **CP.1991.1160/19** van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp dient te houden van 29/04/2024;

Overwegende, mits de gevraagde wijzigingen, dat het project overeenstemt met de stedenbouwkundige karakteristieken van het omliggende leefkader en niet in tegenstelling is met de principes van de goede plaatselijke aanleg;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 04 juli 2024

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 04 juli 2024

GUNSTIG éénparig advies in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van BSE en op voorwaarde van:

- Het brandweeraadvies respecteren;
- De dunne metalen kolommen en zonnepanelen minimaal 25cm naar achteren te plaatsen te tellen vanaf de betonnen dakrand;
- De impost van het nieuwe schrijnwerk bovenaan voorzien in plaats van onderaan en geen ramen tot boven te voorzien;
- Alle ramen en deuren een oranje kleur geven zoals de rest van het schrijnwerk;
- De aluminium omkasting rond de warmtepompinstallatie in dezelfde kleur als de achterliggende gevel schilderen;
- De betonnen omheining op de dakrand verwijderen;
- De dienst milieuvergunningen contacteren voor de werf en de toekomstige installaties;

De gewijzigde plannen dienen voor advies aan het College van Burgemeester en Schepenen worden onderworpen voorafgaand aan de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning (toepassing van het artikel 191 van het brussels wetboek van ruimtelijke ordening).

Overwegende de wijziging van de BWRO goedgekeurd door het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 26 juli 2013;

De gewijzigde documenten en plannen dienen binnen 6 maanden worden ingediend. Bij het ontbreken van deze elementen, beslist de autoriteit in deze toestand;

INSTANTIES : GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Stedenbouw	Dhr. BREYNE	
Stedenbouw	Mvr. VERSTRAETEN	

GEWESTELIJKE BESTUUR

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