

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-39138

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 16/12/2025

3. Dossier PU-39138 – mp

AANVRAGER

BALOISE BELGIUM N.V. Mijnheer Wim Kinnet

PLAATS

SCHELDESTRAAT 133 - 149

ONDERWERP

de inrichting van een parkeerterrein in openlucht voor 26 voertuigen (vernieuwing van de vergunning PU-37873 betekend op datum 06/07/2021 voor 5 jaar)

ZONE GBP

parkgebieden, gemengde gebieden, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) - Het goed is gelegen op minder dan 20 m van het goed Voormalige opslagplaats en winkel Besse beschermd bij besluit van 23/01/1997. - Het goed bevindt zich de vrijwaringszone van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarlijst.

OPENBAAR ONDERZOEK

/

MOTIEVEN OO/OC

- toepassing van art. 237 van het BWRO (vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen))

Gelet op het Brussels Wetboek van de ruimtelijke ordening (BWRO) met name de artikels 98 en volgende ;

Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw ;

Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de verzending van de documenten met het oog op de behandeling van de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning, de aanvragen om stedenbouwkundig attest en stedenbouwkundig attest met het oog op verkaveling gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019 ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019;

Gelet op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening ;

Gelet op de aanvraag ingediend door **BALOISE BELGIUM N.V.** vertegenwoordigd door **Mijnheer Kinnet** voor de inrichting van een parkeerterrein in openlucht voor 26 voertuigen (vernieuwing van de vergunning PU-37873 betekend op datum 06/07/2021 voor 5 jaar), **Scheldestraat 133 - 149**

Overwegende dat de aanvraag onderworpen wordt aan het advies van de overlegcommissie om volgende reden

- toepassing van art. 237 van het BWRO (vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen))

Overwegende dat **geen bezwaarschriften** zijn ingediend gedurende het openbare onderzoek;

Overwegende dat de aanvraag is vrijgesteld van het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp;

Gezien de vergunning van beperkte duur PU-37873 betekend op datum 06/07/2021 afgeleverd voor een maximumduur van 5 jaar voor de inrichting van een parkeerterrein in openlucht voor 26 voertuigen;

Gezien de vergunning van beperkte duur PU-36894 op datum van 24/04/2017 afgeleverd voor een maximumduur van 4 jaar voor de inrichting van een parkeerterrein in openlucht voor 26 voertuigen;

Gezien de vergunning van beperkte duur PU-35224 op datum van 29/02/2012 afgeleverd voor een maximumduur van 5 jaar voor de inrichting van een parkeerterrein in openlucht voor 26 voertuigen;

Gezien het advies van de KCML, opgesteld op 27/11/2025; dat de commissie vanuit patrimoniaal standpunt oordeelt dat de handelingen en werken geen impact hebben op het geklasseerde gebouw dat er tegenover ligt; dat zij aangeeft dat de aanwezigheid van plantenbakken (om de afvalcontainers te verbergen) bijdraagt aan een betere integratie van de parking; In afwachting van een bestemming voor het te bebouwen terrein, adviseert de CRMS de geldende stedenbouwkundige bepalingen strikt na te leven;

Overwegende dat het goed gelegen is in gemengd gebied, een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langsheen een structurerende ruimte volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013 evenals binnen de grenzen van de vrijwaringszone van de voormalige opslagplaats van de winkel "Besse", geklasseerd op 23/01/1997;

Overwegende dat de aanvraag handelt over de inrichting van een parkeerterrein in openlucht voor 26 voertuigen; dat deze aanvraag identiek is aan een vorige tijdelijke vergunning PU-37873;

Overwegende dat de parking gebruikt wordt door de werknemers van het tegenoverliggend geklasseerd gebouw (Scheldestraat 122) waar het reclame- en communicatiebureau VVL-BBDO is gevestigd; dat op deze plaats ongeveer 200 personen te werk zijn gesteld;

Overwegende dat het goed zelf 17 ondergrondse parkeerplaatsen en 12 bezoekersplaatsen langsheen het gebouw bezit; dat het bureau met inbegrip van de 26 gevraagde plaatsen over een totaal van 55 parkeerplaatsen beschikt;

Overwegende dat in de uitlegnota de bijkomende parking wordt verantwoord omwille van het feit dat het aantal parkingplaatsen ten aanzien van het aantal tewerkgestelde vrij beperkt is meer bepaald 21%; dat deze eveneens nodig is om het gebrek aan openbaarvervoer tijdens de onregelmatige werkuren van de werknemers (vaak tot laat in de avond) op te vangen;

Overwegende dat inderdaad het goed zich bevindt in zone C volgens Titel VIII van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, hetgeen betekent dat de ligging minder toegankelijk wordt beschouwd op het gebied van openbaar vervoer; dat in deze zone een maximum van 1 parkeerplaats per 60 m² kantooroppervlakte toegelaten wordt hetgeen voor dit gebouw van 4000m² maximum 63 parkeerplaatsen betekent; dat het project dus het maximum aantal parkeerplaatsen zoals opgelegd door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening niet overschrijdt;

Overwegende dat er zich daarentegen 2 metrohaltes in de nabijheid bevinden (halte "Pannenhuis" op 500m en halte "Belgica" op 650m) alsook het treinstation T&T en dat er in de buurt ook nog talrijke andere mogelijkheden zijn op het gebied van openbaar vervoer, met name ter hoogte van de Jubelfeestlaan; dat het noodzakelijk is werknemers te blijven motiveren om andere vervoersmodaliteiten te gebruiken dan de auto;

Overwegende dat het terrein is afgesloten met een omheining in geperforeerd verzinkt staal en een toegangspoort; dat dit beantwoordt aan het algemeen voorschrift art 14, Titel I van de GSV over de omheining van onbebouwde terreinen;

Overwegende dat de creatie of het behoud van de parkeerplaatsen in openlucht echter in strijd is met het voorschrift 0.6 van het gewestelijk bestemmingsplan die de verbetering van de binnengebieden beoogt;

Overwegende dat het project de voorbije jaren inspanningen heeft geleverd om het groene karakter te verbeteren; dat er een groenstrook van 1m60 aan de linkerzijde en een strook van 2m60 aan de rechterzijde werd aangelegd; alsook een groenbuffer aan de achterkant; dat deze zone begroeid zijn met bodembedekkers(klimop);

Overwegende dat zich rechts achter de omheining aan de straatkant een zone bevindt waar afvalcontainers worden geplaatst; dat in de vorige aanvraag als voorwaarde werd opgelegd om achter de omheining een groenstrook met een minimale breedte van 80 cm te voorzien, bestaande uit hoge beplanting die het zicht op de afvalcontainers beperkt; dat uit de Street View-beelden bleek dat de aanwezige beplanting schraal was en niet het beoogde resultaat opleverde; dat tijdens de zitting van de overlegcommissie door de aanvrager werd bevestigd dat om die reden recent nieuwe plantenbakken werden aangekocht en aangeplant, en dat werd geopteerd voor een ander planttype met winterharde, bladhoudende planten, zodat de afvalcontainers niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, hetgeen positief is;

Overwegende dat het tevens wenselijk is de site maximaal doorlaatbaar te maken en te voorzien van een doorlaatbare verharding; en in het kader daarvan contact opnemen met de bodemfacilitator;

Overwegende dat er in de voorafgaandelijke vergunningen werd aangedrongen op de oprichting van een kwalitatief project op de betreffende site; dat de uitlegnota beschrijft dat verschillende piste zijn onderzocht maar dat die momenteel financieel en praktisch niet haalbaar zijn op korte termijn;

Overwegende dat er een alternatieve en duurzame oplossing wordt geboden; dat de parkeerplaatsen buiten kantooruren ('s avonds en in het weekend) worden opengesteld voor de buurtbewoners, wat de parkeerdruk in de wijk vermindert en tegemoetkomt aan een reële behoefte; en dat dit een duidelijke positieve bijdrage levert aan de buurt;

Overwegende dat de gemeente de aanwezigheid van de activiteit en het goed functioneren ervan zeer belangrijk vindt; dat het tijdelijk gebruik van het terrein als openlucht-parkeerterrein het tot stand komen van een toekomstig duurzaam project niet verhindert of hypothekeert;

Overwegende dat omwille van bovenvermelde redenen het project beantwoordt aan de goede aanleg van de plaats;

BESLIST:

Onverminderd de adviezen in te winnen bij de bevoegde autoriteiten, een **UNANIEM GUNSTIG ADVIES** uit te brengen op het project voor een maximum duur van 5 jaar op voorwaarde rekening te houden met de volgende opmerkingen:

Artikel 2

Rekening te houden met volgende voorwaarden bij de uitvoering van de vergunning :

- de parking maximaal doorlaatbaar te maken door te opteren voor een doorlaatbare verharding en in het kader daarvan contact opnemen met de bodemfacilitator

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR



