

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST  
**GEMEENTE VORST**  
Pastoorstraat 2  
1190 BRUSSEL

**Overlegcommissie**  
**Zitting van 05/11/2024**  
**Stedenbouw Leefmilieu**

Tel : 02/348.17.21/26  
Mail : commissiondeconcertation@forest.brussels

**ADVIES :**      **PU 28788**

**Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Vorst**  
**Generaal Dumonceaulaan 56 - 56A    Generaal Dumonceaulaan 56A    Generaal Dumonceaulaan 54**

**Herinrichting van de kantoren en diensten van het OCMW van Vorst in een bestaand gebouw**  
**2 woningen en 24 overdekte parkeerplaatsen verwijderen**

---

Aanwezig

Gemeente Vorst  
Gemeente Vorst - Secretariaat  
Gewestelijk bestuur bevoegd voor monumenten en landschappen  
Gewestelijk bestuur bevoegd voor stedenbouw  
Brussels Instituut voor Milieubeheer – Leefmilieu Brussel

Onthouding

Gemeente Vorst

Afwezig / verontschuldigd

Gemeente Vorst - Schepen Stedenbouw Leefmilieu

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw en leefmilieu;

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

Gelet op het onderzoek geopend door het College van Burgemeester en Schepenen van 26/10/2021 tot 9/11/2021 en dat na afloop hiervan, het proces-verbaal het volgende vaststelt: 0 klacht(en)/opmerking(en);

Overwegende dat de commissie hierover heeft beraadslaagd;

Overwegende dat de aanvrager aanwezig was en gehoord werd;

~~Overwegende dat de natuurlijke of rechtspersonen die hierom hebben gevraagd tijdens het openbaar onderzoek gehoord werden;~~

Overwegende dat het goed zich op het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 03/05/2001 en meermaals gewijzigd in sterk gemengd gebied bevindt en in gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing.

Gelet op de adviezen van de instanties die in het kader van deze aanvraag werden gevraagd :

- het gunstige advies onder voorbehoud van de FOD Binnenlandse Zaken – ASTRID-veiligheidscommissie van 13/08/2024 (ref. 2024080004) :
- De veiligheidscommissie heeft besloten om ASTRID-radiodekking in gebouwen op te leggen in alle gebieden die toegankelijk zijn voor het publiek ;
- het gunstige advies onder voorbehoud van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van 22/08/2024 (ref. T.2001.1806/9) ;
- het advies van AccessAndGo van 19/08/2024 waarin wordt geacht dat het project niet voldoet aan de eisen van de GSV :
- Minstens één van de 2 toiletten voor PBM's moet worden aangepast :
- in het toilet voor PBM's op de benedenverdieping moet de toiletpot naar de zijkant worden verplaatst om de toegankelijkheid te garanderen ;
- Op de 3e verdieping moet de deur worden verbreed en moet de toiletpot worden verplaatst zodat hij niet langer naar de deur is gericht ;
- De elementen die niet op de plannen worden vermeld, moeten worden opgenomen in het bestek.

Procedure :

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

- Toepassing van het algemene voorschrift van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) :
- 0.7.2 : voorzieningen waarvan de vloeroppervlakte groter is dan de vloeroppervlakte die is toegestaan volgens de bijzondere voorschriften van het gebied ;
- 0.12 : de volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of van de bestemming van een woning in een SGG :
- 4°: de vestiging of de uitbreiding toelaten van een voorziening van collectief belang of van openbare diensten ;
- Toepassing van het bijzondere voorschrift op bepaalde delen van het grondgebied van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) :
- H.21. wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimte ;
- Toepassing van artikel 175/15 en 175/20 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) :
- project dat is onderworpen aan een effectenverslag gelet op bijlage B:
- 24. Voorziening van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> ;
- Toepassing van artikel 188/7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) :
- Afwijking van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) :
- Artikel 6: dak (technische elementen) ;

Gelet op het openbaar onderzoek dat heeft plaatsgevonden van 21/09/2024 tot 20/10/2024 en dat tot geen enkel bezwaarschrift heeft geleid.

Situering van de site en projectbeschrijving :

Overwegende dat het project zicht bevindt op perceel 232W2, langs de Generaal Dumonceaulaan;

Overwegende dat het project de reorganisatie van de kantoren en diensten van het OCMW van Vorst in een bestaand gebouw voorziet, waarbij ook twee woningen en 24 parkeerplaatsen in het souterrain worden verwijderd.

#### Programma :

Overwegende dat het programma van de rechtstoestand van het gebouw als volgt is :

- Souterrain: parking ;
- Benedenverdieping: werkplaatsen voor het demonteren en testen van voertuigen ;
- Verdieping +1: werkplaatsen ;
- Verdieping +2: kantoren ;
- Verdiepingen +3 tot +4: kantoren en duplexwoning ;
- Verdieping +5: technische ruimte ;

Overwegende dat de nieuwe indeling als volgt is :

- Souterrain: parking (8 plaatsen voor auto's), fietsenstalling, archiefruimte, kleedkamers en opslagruimte ;
- Verdiepingen 0 tot +4: kantoren en gemeenschappelijke ruimtes ;
- Verdieping +5: technische lokalen ;

Overwegende dat het gebouw zich bevindt in sterk gemengd gebied, bestemd voor huisvesting, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, kantoren en productieactiviteiten, en dat de totale vloeroppervlakte voor die functies niet meer mag bedragen dan 1.500 m<sup>2</sup> per gebouw, met een limiet van 1.000 m<sup>2</sup> voor kantoren ;

Overwegende dat het programma 3.973,71 m<sup>2</sup> voorziet voor kantoren en diensten van het OCMW, die worden aangeduid als voorziening van collectief belang of van openbare diensten, waardoor de vastgelegde drempel van bijzonder voorschrift 4.1. van het GBP wordt overschreden, en dat het project bijgevolg voorschrift 0.7 van het GBP toepast ;

Overwegende dat voorschrift 0.7. van het GBP bepaalt dat in alle gebieden voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kunnen worden toegestaan voor zover zij verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het desbetreffende gebied en de kenmerken van de stedelijke omgeving ; dat wanneer die voorzieningen niet vallen onder de activiteiten die krachtens de bijzondere voorschriften zijn toegestaan of wanneer de vloeroppervlakte die krachtens de bijzondere voorschriften van het gebied is toegestaan, wordt overschreden, die voorzieningen worden onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking ;

Overwegende dat het project bovendien voorziet in de verwijdering van een woning om plaats te maken voor die voorziening van collectief belang en van openbare diensten, en dat de verwijdering van woningen in sterk gemengd gebied alleen is toegestaan als wordt voldaan aan een van de voorwaarden van voorschrift 0.12 van het GBP, met name :

- de vestiging of de uitbreiding toelaten van een voorziening van collectief belang of van openbare diensten (0.12.4° van het GBP) ;

Overwegende al die elementen voldoet het project aan de voorschriften van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP).

#### Afwijkingen :

Overwegende dat het project afwijkt van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) op de volgende punten :

- Artikel 6 van Titel I: dak (technische elementen) ;
- Artikel 37 § 2. 6° van Titel VI: het uithangbord of de reclame verwijzend naar het uithangbord, haaks op een gevel geplaatst, kan toegelaten worden in een beperkt gebied onder de volgende voorwaarden: het uithangbord heeft een oppervlakte van maximaal 1 m<sup>2</sup> ;

Overwegende de GSV worden technische elementen en machinekamers van liften in principe geïntegreerd in het volume van het dak; alleen schoorsteentoppen of ventilatiekappen en antennes mogen het bouwprofiel overschrijden ;

Overwegende de GSV-voorschriften moeten technische elementen in principe worden geïntegreerd in het volume van het dak van het gebouw, waarbij alleen schoorsteentoppen, ventilatiekappen en antennes het bouwprofiel mogen overschrijden ;

Overwegende dat de warmtepompen op het dak van het gebouw worden geïnstalleerd; dat die plaats het minst schadelijk wordt geacht in termen van geluids- en visuele overlast en dat de afwijking aanvaardbaar is op voorwaarde dat er een akoestische bedekking wordt geïnstalleerd in een materiaal en kleur die passen bij de dakbekleding van het gebouw ;

Overwegende dat het project de installatie van een haaks uithangbord op de gevel van 100 cm x 150 cm voorziet op een goed dat zich bevindt in beperkt gebied volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) ;

Overwegende dat in dat gebied de oppervlakte van uithangborden beperkt is tot 1 m<sup>2</sup> ; dat het noodzakelijk is om de afmetingen van het uithangbord te herzien om te voldoen aan artikel 37 van Titel VI van de GSV ; dat de gevraagde afwijking bijgevolg niet kan worden aanvaard.

#### Mobiliteit:

Overwegende dat op het vlak van mobiliteit, toegankelijkheid en parkeergelegenheid de site zich langs de Generaal Dumonceaulaan bevindt, in een toegankelijkheidszone van categorie B in overeenstemming met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV), waardoor een goede verbinding met het openbaar vervoer is gegarandeerd ;

Overwegende dat het project bedoeld is voor een hoofdzakelijk lokaal publiek, dat het autoverkeer beperkt en zachte mobiliteit aanmoedigt, waardoor de site gemakkelijk te voet, met de fiets of via het openbaar vervoer kan worden bereikt ; dat het project ook de verwijdering van 24 parkeerplaatsen in het souterrain en de aanleg van 50 plaatsen voor fietsen, waarvan 5 voor cargofietsen voorziet ;

Overwegende dat aan de achterzijde van het gebouw 14 onoverdekte parkeerplaatsen worden behouden; dat de recentste juridische situatie de aanwezigheid van 14 parkeerplaatsen aangeeft, maar met een kleinere grondinname dan in het project is voorzien ; dat de twee uiterst rechts gelegen buitenplaatsen "P01 en P02" echter de doorgang en het manoeuvreren belemmeren, waardoor een risico van conflicterend gebruik ontstaat ; dat die twee plaatsen daarom moeten worden verwijderd om een goede plaatselijke aanleg te waarborgen ;

#### Tot slot :

Overwegende dat het project voorziet in de installatie van een functie van openbaar nut in een bestaand gebouw, dat elke dag van de week tijdens de kantooruren toegankelijk is en bedoeld is om dagelijks tussen de 50 en 75 begunstigden en 100 tot 150 werknemers te huisvesten ;

Overwegende de ligging van het gebouw (in het centrum van de gemeente Vorst), met een uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer ;

Overwegende dat het project deel uitmaakt van een circulaire renovatieaanpak, waarbij het behoud van bestaande infrastructuur, het hergebruik van materialen in goede staat, de recyclage van materialen aan het einde van hun levensduur en het gebruik van materialen van natuurlijke of gerecycleerde oorsprong worden bevorderd ;

Overwegende de noodzaak om de stedelijke en milieukeurmerken te respecteren, in het bijzonder door de bestaande architectuur van het gebouw te behouden ;

Overwegende de noodzaak de adviezen die tijdens het onderzoek van deze aanvraag zijn uitgebracht na te leven ;

Overwegende wat voorafgaat en op voorwaarde dat aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan, zal het project meer in overeenstemming zijn met het principe van goede plaatselijke aanleg.

#### **ADVIES gunstig voor meerderheid :**

De twee buitenparkeerplaatsen “P01 en P02” gelegen aan de achterzijde aan de rechterkant worden geschrapt ;  
Een akoestische bedekking in een materiaal en kleur die passen bij de dakbekleding van het gebouw wordt voorzien voor de warmtepompen ;

De afmetingen van het haakse uithangbord op de gevel wordt aangepast in overeenkomstig met artikel 37, § 2, waarbij de oppervlakte wordt beperkt tot maximaal 1 m<sup>2</sup> ;

Overweeg het installeren van een regenwateropvangtank;

Het advies van de DBDMH van 22/08/2024 wordt nageleefd ;

Het advies van AccessAndGo van 19/08/2024 wordt nageleefd.

#### ***Handtekening der leden***

---

*De commissie wenst eraan te herinneren dat dit advies enkel gemotiveerd is op basis van dit dossier en al zijn bijlagen zoals meegedeeld aan de leden van de overlegcommissie, van de uitleg die door de aanvrager en de architect/projectontwerper wordt verstrekt en van de opmerkingen/bezwaren tijdens de zitting door personen die gevraagd hebben door de overlegcommissie te worden aangehoord, alsook van de bezwaren/opmerkingen die in het kader van het openbaar onderzoek werden ontvangen. In geen geval mogen dit advies en zijn motivering geheel of gedeeltelijk worden beschouwd als voorwaarden waar een nieuw project of een wijziging aan deze aanvraag op dezelfde site aan moet voldoen om een gunstig advies zonder voorwaarden te ontvangen.*