

Overzicht van de eerder ingediende gegevens

Algemene informatie

Referentie van de aanvraag

 01/PFD/2035014

Adres van de aanvraag

 Hof te Ophemhoek , 1070 - Anderlecht

Bevoegde autoriteit

 Regionale regering (urban.brussels)

Belanghebbenden bij de aanvraag

Aanvrager

 GML ESTATE (Eigenaar)

#0441.945.064

Steenweg Deinze, 35 - 9810 Nazareth-De Pinte (België)

Wettelijk vertegenwoordigd door: Dhr. [REDACTED] (Bestuurder) #88.

09.23-325.23

@ [REDACTED]   [REDACTED] 

Architect

 51N4E Cast (Ontwerper van de plannen en belast met de controle)

#0872.742.949 - #B400083

Vooruitgangstraat, 76 - 1030 Schaarbeek (België)

Wettelijk vertegenwoordigd door de architect: Dhr. [REDACTED] #90.12.20-

179.31

@ [REDACTED]   [REDACTED] 

Contactpersoon

Dhr. [REDACTED] (Projectontwikkelaar)

@ [REDACTED]   [REDACTED] 

Informatie over uw aanvraag

Zijn de werkzaamheden voor deze aanvraag al afgerond? : Nee

Voorwerp van de aanvraag

De aanvraag betreft de transformatie van een kantoorgebouw van 6 bouwlagen naar een woongebouw van 9 bouwlagen. De parkzone rond het gebouw wordt ingericht als publiek park.

Plaatsbepaling

Hoofdadres : Hof te Ophemhoek 1070 Anderlecht

Opgespoorde percelen:

21001A0265/00X000

Het gewestelijk bestemmingsplan

- Allocaties: typisch woongebieden

Het bijzondere bestemmingsplan

- Bijzondere bestemming plan (BBP) *

Monumenten en locaties

- Archeologische atlas: uitbreidingszones van sites zone *
- Archeologische atlas: uitbreidingszones van sites zone rond 20m *

Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordeningen

- Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordeningen (GemSV) *

Type van beoogde handelingen en werken

Bouwen, heropbouwen, verbouwen en/of plaatsen van een vaste inrichting met verplichte medewerking van een architect(cf. Hoofdstuk II en Hoofdstuk III, afdeling 1, onderafdeling 1 van het besluit)

Wijzigen van de bestemming of het gebruik van heel of een gedeelte van een bebouwd goed (cf.Hoofdstuk II en Hoofdstuk III, afdeling 3 van het besluit)

Wijzigen van het aantal woningen in een bestaand bouwwerk (cf. Hoofdstuk II en Hoofdstuk III, afdeling 3 van het besluit)

Inrichten van een groene ruimte en/of wijziging van het bodemreliëf, ontbossen of ontginnen of wijzigen van de vegetatie van een gebied waarvan de bescherming door de Regering nodig wordt geacht (cf. Hoofdstuk II en Hoofdstuk III, afdeling 8 van het besluit)

Project detail

Oppervlakte, bestemming, gebruik en parking

Is de vloeroppervlakte van het goed gewijzigd? : Ja

Is het gebruik van het goed of de bestemming ervan gewijzigd?

Voorbeelden:

Wordt een woning een kantoor?

Wordt een handelszaak een restaurant?

Wordt een snackbar een restaurant?

enz.

: Ja

Parkeerimpact : Ja

Infrastructuur

- Wegen : Ja
- Inrichting : Nee
- Openbare verlichting : Nee
- Waterlopen en -vlakken : Nee
- Groene ruimten : Ja
- Kunstwerken en andere infrastructuur : Nee

Aanvullende vragen

Worden er werken aan warmteverliesoppervlakten uitgevoerd? : Ja

Impact voor het aantal bouwlagen? : Ja

bouwlagen (bestaand) : -2 bij 6

bouwlagen (gepland) : -2 bij 9

Zullen deze werken een impact hebben op de voorziening van collectief belang of van openbare diensten? : Nee

Zullen de werken wijzigingen aanbrengen aan een voor huisvesting bestemd goed? : Nee

Types van de werkzaamheden voor de groenzones: Privé

Soorten werkzaamheden voor groenzones: Wijziging/renovatie

Vloeroppervlakken

Bestaande (m²)

Geprojecteerd (m²)

bouwlaag 9

Woning

0 m² 8.23 m²**bouwlaag 8**

Woning

0 m² 1 511.71 m²**bouwlaag 7**

Woning

0 m² 1 511.71 m²**bouwlaag 6**

Woning

0 m² 1 511.71 m²

Kantoor

43 m² 0 m²**bouwlaag 5**

Woning

0 m² 1 511.71 m²

Kantoor

1 559 m² 0 m²**bouwlaag 4**

Woning

0 m² 1 723.09 m²

Kantoor

1 559 m² 0 m²**bouwlaag 3**

Woning

0 m² 1 723.09 m²

Kantoor

1 678 m² 0 m²**bouwlaag 2**

Woning

0 m² 1 723.09 m²

Kantoor

1 678 m² 0 m²**bouwlaag 1**

Woning

0 m² 1 695.28 m²

Kantoor

1 613 m² 0 m²**bouwlaag 0**

Woning	
0 m²	1 925.19 m²
Kantoor	
1 912 m²	0 m²
bouwlaag -1	
Andere - Parking	
2 947 m²	2 976.42 m²
bouwlaag -2	
Andere - Parking	
2 947 m²	2 974.17 m²

Bijzondere kenmerken van de aanvraag

Aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor een **gemengd project** (gelijktijdig vereist een klasse IA of IB milieuvergunning)

Project kenmerken

Oppervlakte 8,680 m²

- Hotelinrichting : Nee
- Woning : Ja
- Regenwaterput : Ja
- Collectieve woning : Nee
- Stormbekken : Nee
- Bovengronds bouwwerk, Bezetting van het bouwwerk, Ondoorlaatbare oppervlakte, Oppervlakte van het groendak of begroend/beplant dak : Ja

	Bestaande	Geprojecteerd
Bovengronds bouwwerk		
Totale vloeroppervlakte van alle bovengrondse verdiepingen(volledig of gedeeltelijk) (m²) V	10 042	14 844
Verhouding bovengrondse vloer /terreinoppervlakte (V/T)	1.16	1.71
Totaal volume van de bovengrondse constructie (m³)	32 746	47 527

Bezetting van het bouwwerk

Grondoppervlakte, berekend door de horizontale projectie op de percelen, bezet of overhangend door bovengrondse bouwwerken, zonder de afdaken of markiezen (m²) TB	1 912	1 944
Bezettingsgraad (TB/T)	0.22	0.22

Ondoorlaatbare oppervlakte

Totale oppervlakte van de bouwwerken, opgeteld bij de oppervlakte van alle ondoorlatende oppervlakten voorzien van een afvoer, zoals toegangswegen, parkeerruimten, terrassen, ondergrondse bouwwerken, ... (m²) O	4 516	2 970
Ondoorlaatbaarheidsgraad (O/T)	0.52	0.34

Oppervlakte van het groendak of begroend /beplant dak

Oppervlakte van het groendak of begroend /beplant dak (m²)	0	267.6
--	---	-------

Regenwaterput

Regenwaterput(m³)	0	65
-------------------	---	----

Woning

Aantal studio's	0	28
Aantal loft's	0	0
Aantal appartementen met 1 kamer	0	53
Aantal appartementen met 2 kamer	0	34
Aantal appartementen met 3 kamer	0	29
Totaal aantal woningen W	0	144
Woningdichtheid per hectare (W/T *10.000)		165.9
Terreinoppervlakte(m²) per woning (T/W)		60.28

Parkeerplaatsen

Bestaande	Geprojecteerd
bouwlaag -1	
Aantal overdekte parkeerplaatsen	
84	67
Waarvan (aantal) PBM parkeerplaatsen	
0	3
bouwlaag -2	
Aantal overdekte parkeerplaatsen	
49	52
Aantal fietsparkeerplaatsen	
0	317
Waarvan (aantal) PBM parkeerplaatsen	
0	2

Rijwegen

Hiërarchie

Residentieel

Eigendom

Privé

Type van de werkenTe renoveren/wijzigen
volledig (van gevel tot gevel)**Wijzigingen**

Rijweg	Bestaande situatie	Verwachte situatie
m ²	2 484	1 344
Berijdbare weg	Bestaande situatie	Verwachte situatie
m ²	1 569	359
lineair meters	166	35
Type bestrating	Klinkers	Gewassen beton
Parkeren	Bestaande situatie	Verwachte situatie
Overall parking		
lineair meters	54	0
Aantal plaatsen	20	0
Type bestrating	klinkers	/
Fietsenstalling		
Aantal plaatsen	0	18
Type bestrating	0	gewassen beton
Voetpad	Bestaande situatie	Verwachte situatie
Voetpad		
m ²	915	183
lineair meters	292	91
Type bestrating	halfverharding	/
Voetganger-fietser stoep		
m ²	0	802
lineair meters	0	285
Type bestrating	/	gewassen beton

Groenzones en infrastructuren

Groene ruimten

	Bestaande	Geprojecteerd
Type groene ruimte (vb: park, bos, sportterrein, ...)	park (incl. wegenis)	park (incl. wegenis)
Oppervlakte van de groene ruimte (m ²)	6 724	6 724
Ondoorlaatbaarheidsgraad	23	17
Terreinbezetting van de werken (m ²)	1 569	1 161

Verordeningen en afwijkingen

Regelgeving

Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)

Het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP)

(1) PPAS " QUARTIER VALLEE DU BROECK" PHASE 1 - 01/PPAS /166212 - AND_0038_004_A - 1989-02-21 - Loi 62 - Arrêté PM Part (2) PPAS " QUARTIER VALLEE DU BROECK" PHASE 2 - 01/PPAS /166214 - AND_0038_006_ABIS - 1992-11-26 - Ord. 91 - Arrêté PM Part

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (of bouwverordening) algemeen of specifiek

(1) Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening - 01/RCU/607308 - 2019-10-17

Afwijkingen

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)

Item

artikel 16 §2 van de GSV2016

Patroon

Hoewel de GSV 2016 stelt dat het voorschrift m.b.t. een apart lokaal voor afval betrekking heeft op nieuwe gebouwen, wordt zekerheidshalve een afwijking gevraagd. Er wordt in die zin een beperkte afwijking gevraagd van artikel 16 §2 van de GSV2016, in het geval een apart lokaal voor huisvuil ook voor bestaande gebouwen vereist zou zijn. Deze afwijking is gerechtvaardigd omdat er op een alternatieve (maar evenwaardige) wijze wordt gewerkt met een afvalstraat met ondergrondse containers aan de westkant van het gebouw. Deze containers worden dan periodiek geledigd door de diensten van netheid Brussel.

Het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP)

Item

Artikel IV

Patroon

Strikt genomen wordt in huidige aanvraag niet afgeweken van het BBP. Indien artikel IV van het BBP een impliciete parkeernorm zou bevatten voor meergezinswoningen, wordt volledigheidshalve een afwijking aangevraagd conform artikel 126, 11° BWRO. Deze afwijking van een inrichtingsvoorschrift is gerechtvaardigd gelet op het feit dat deze norm gebaseerd is op een gedateerde omzendbrief van 1970, terwijl de parkeernood en het parkeeraanbod in huidige aanvraag zijn gebaseerd op de recente rekentool van Leefmilieu Brussels d.d. 2025.

Voorschriften

Commentaar

☒ Ik vraag bovenstaande afwijkingen aan

Documenten

EPB-voorstel

 NEW_EPB_25-00205 - Crelan Westpark - EPB voorstel.peb
 NEW_EPB_25-00205 Crelan Westpark - EPB-voorstel v2 13072026.pdf



Sommige gegevens in dit kader zijn gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag

Informatie van de persoon die het verzoek indient


@gml-estate.com

Taal van het indienen van het dossier

- ☐ Frans
- ☒ Nederlands