



BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
GEWEST

BERICHT VAN OPENBAAR ONDERZOEK

Aanvraag van een gemengd vergunning (stedenbouw en milieu)



GEMEENTE
WATERMAAL-BOSVOORDE

Het volgende project wordt aan het openbaar onderzoek onderworpen :

Adres van het goed : Beaulieu 25 - 33

Identiteit van de aanvrager : MATEXI PROJECTS N.V.

Voorwerp van de aanvraag : stedenbouwkundige vergunning (dossier 19500) en milieu vergunning (PE/1853) met betrekking tot het Herbestemmen van een complex van vier gebouwen met in totaal 36.584,6 m² kantoorruimte (voorheen Europese Commissie) door drie gebouwen te transformeren en hun bestemming te wijzigen tot een gemengd complex met 19.803 m² woningen, bestaande uit 189 wooneenheden, 841,8 m² handelsruimte, 1.603,5 m² grootschalige gespecialiseerde handelsruimte, 713,5 m² kantoorruimte, 333,6 m² voorzieningen van collectief belang en 152 overdekte parkeerplaatsen; Herinrichten van de omgeving door 62 bomen te vellen en een parallelweg aan te leggen op een gewestelijk perceel.

Aard van de hoofdactiviteit : Gemengd

Perimeter en gebied :

- In het Gewestelijk Bestemmingsplan (B.R.B.H.G. van 03/05/2001) : administratiegebied, langsheen een structurerende ruimte
- In het Richtplan van Aanleg Herrmann-Debroux (B.R.B.H.G. van 22/04/2022) : administratiegebieden herrmann-debroux - Kantoor- en woonwijk (site Beaulieu)

Hoofddeden van het onderzoek :

Toepassing van het bijzonder voorschrift 07.03 van het Richtplan van Aanleg (RPA) «Delta-Herrmann-Debroux»: wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken van gebouwen en installaties in administratief gebied.

Toepassing van art. 175/15 van het BWRO : aanvraag onderwerp aan een effectenverslag gelet op Bijlage B :

- 21) Kantoorgebouw waarvan de vloeroppervlakte tussen 5 000 en 20 000 m² vloeroppervlakte, met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen gelegen is
- 26) Garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten, ...) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen
- 31) Handelsvestiging waarvan de vloeroppervlakte tussen 1.250 m² en 5.000 m² bedraagt, met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door parkeerplaatsen voor motorvoertuigen
- 32) Woningen met een vloeroppervlakte van meer dan 2.500 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door parkeerplaatsen voor motorvoertuigen

Toepassing van art. 175/20 van het BWRO : BRO - openbaar onderzoek van 30 dagen

Toepassing van art. 188/7 van het BWRO betreffende de afwijkingen bedoeld in artikel 126, §11 van het BWRO:

- afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)
- afwijking op art.7 van titel I van de GSV (vestiging - vrijstaande bouwwerken)
- afwijking op art. 16 van titel I van de GSV (hemelwateropslag (regenwaterput))

Toepassing van art 176/1 van het BWRO : BRO in het kader van een gemengd project die zowel een milieuvergunning van klasse 1B en een stedenbouwkundige vergunning vereist

Milieuvergunning 1B : artikel 40 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen :

Rub.	Ingedeelde inrichtingen	Vermogen, hoeveelheid	Klasse
62 A4	Gesloten geothermisch systeem	107 m	1C
68 B	Overdekte parking	152 parkeerplaatsen	1B
104 A	Noodstroomgroep	250 kW	3
132 A	Koelinstallatie	/	3
132 B	Koelinstallatie	/	2
148 A	Statische transformatoren	630 kVA	3

Het onderzoek loopt:

Van **01/10/2026** en tot en met **30/10/2026**

Tijdens de hele duur van het openbaar onderzoek kan het dossier online worden geraadpleegd:

https://stedenbouw.irisnet.be/openbare_onderzoeken

Het dossier ligt ook ter inzage bij het gemeentebestuur:

- bij de Dienst Stedenbouw iedere morgen van 9u30 tot 12u30 of op afspraak te maken per tel. op 02/674.74.32 of per e-mail : stedenbouw@wb1170.brussels

Technische inlichtingen of uitleg kunnen verkregen enkel op afspraak.

Opmerkingen en klachten kunnen worden geformuleerd tijdens bovenvermelde periode van het onderzoek, ofwel:

- Schriftelijk, ter attentie van het College van Burgemeester en Schepenen, op volgend adres: *Gemeente Watermaal-Bosvoorde - Dienst Stedenbouw - A. Gilsonplein , 1 te 1170 Watermaal-Bosvoorde* **en dit ten laatste op 30/10/2026**
- Per e-mail naar volgend adres: openbaaronderzoek@wb1170.brussels
- Mondeling, bij bovenvermeld gemeentebestuur, dat de opmerkingen en klachten overschrijft en een kopie daarvan gratis overhandigt aan de aangever, na afspraak.

Eender wie kan in zijn opmerkingen of klachten vragen om te worden gehoord door de overlegcommissie die samenkomt:

- op **donderdag 19 november 2026** op een nog nader te bepalen tijdstip
- in het Gemeentehuis van Oudergem , Emile Iedersstraat, 12 – 1160 Brussel

De volgorde van behandeling van het dossier in de overlegcommissie wordt aangekondigd op de website van de gemeente van Oudergem of is 15 dagen voor de zitting van de commissie op aanvraag beschikbaar op de gemeentelijke dienst voor stedenbouw van Oudergem.

Te Watermaal-Bosvoorde, 25/09/2026

Vanwege het College,

De Gemeentesecretaris,
(g) Etienne TIHON

De Burgemeester,
(g) David LEISTERH

Onderhavige kennisgeving van onderzoek loopt geenszins vooruit op het advies van de gemeente aangaande dit dossier.