

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 27 mei 2021

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Voorzitter : Dhr. KESTEMONT
Stedenbouw : Mvr. DEVRIENDT
Secretaris : Mvr. VERSTRAETEN

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. COPPIETERS

Milieu Brussel

/

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. LELIEVRE

DOSSIER

PV02	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door Erasmushogeschool Brussel_
Voorwerp van de aanvraag	Nieuwbouw van een theaterzaal en filmstudio met multifunctionele agora en renovatie van drie vleugels van de Erasmushogeschool Brussel tot spel- en didactische ruimtes ifv. de integratie van het RITCS in de campus.
Adres	Nijverheidskaai 170
GBP	Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.
BBP	/

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 27 mei 2021

A. OPMERKINGEN EN/OF KLACHTEN AANGEKOMEN BIJ HET GEMEENTEBESTUUR:

Geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

**B. PERSONEN DIE GEVRAAGD HEBBEN OM GEHOORD TE WORDEN EN DIE
WERDEN OPGEROEPEN:**

De architect en de aanvrager werden gehoord.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 27 mei 2021

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Overwegende dat het goed zich bevindt in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en langs een structurerende ruimte volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) goedgekeurd door Regeringsbesluit van 03/05/2001;

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in de Kanaalzone;

Overwegende dat de aanvraag de bouw van een theaterzaal en filmstudio met multifunctionele agora en de renovatie van drie vleugels van de Erasmushogeschool Brussel tot spel- en didactische ruimtes ifv. de integratie van het RITCS in de campus betreft;

Overwegende dat de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning is onderworpen aan een effectenverslag krachtens de toepassing van de bepalingen van de artikels 175/15-175/21 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO):

- 24) Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de open lucht meer dan 5.000 m² vloeroppervlakte innemen
- 25) Parkeerruimte buiten de openbare weg, waar 50 tot 200 plaatsen zijn voor motorvoertuigen

Dat dit verslag volledig is voor wat betreft de voorafgaande evaluatie van de effecten;

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven :

- Toepassing van het algemene voorschrift 0.6. van het Gewestelijke bestemmingsplan: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
- Toepassing van de GBP, bijzondere voorschriften 8.4 : Wijziging van het stedenbouwkundig karakter en Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;
- De bepalingen van het Brussels wetboek van de ruimtelijke Ordening (BWRO) : Afwijking van Titel I art.16 van Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening: Opslag van regenwater (regenput)

Overwegende dat er geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 23/04/2021 tot 22/05/2021;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies met kenmerk CP.1980.4857/25/SS/cp van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van 22/11/2019;

Overwegende het gunstig advies van de Bouwmeester van 02/03/2021;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 27 mei 2021

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van Brussel Mobiliteit van 13/04/2021 ; Dat er moet gekozen worden voor een fietsenrek dat conform is met aanbevelingen van het Vademecum Fietsenvoorzieningen; Dat de toegankelijkheid van parkeerplaatsen voor andersvaliden moet worden verbeterd.

Overwegende het advies van de Astrid-veiligheidscommissie van 06/04/2021, die heeft besloten dat er indoordekking dient aanwezig te zijn;

Overwegende het advies van Access And Go van 17/04/2021; Dat de aanvraag momenteel niet conform is met de eisen van de GSV; In het theater moeten gereserveerde plaatsen worden voorzien. Verder moeten de niet op de plannen vermelde elementen worden opgenomen in het speciale lastenboek;

Bodem

Overwegende dat de percelen 106T en 106V zich volgens de inventaris van de bodemtoestand bevinden in categorie 0 en perceel 106W zich bevindt in categorie 0+3.

Overwegende dat er bij perceel 106W een overschrijding is van de saneringsnormen voor minerale olie, waargenomen ter hoogte van boring B1, P3 en P4; Dat de interventienormen niet worden overschreden in de bodemstalen; Dat er geen grondwaterverontreiniging is aangetroffen op het perceel; Dat er bijgevolg geen verontreiniging aanwezig is op het perceel; Dat er geen verdere onderzoeksverplichtingen en geen verdere veiligheidsmaatregelen nodig zijn.

Overwegende dat voor perceel 106T in alle bodem- en grondwaterstalen geen concentraties gemeten zijn die de saneringsnormen noch de interventienormen overschrijden; Dat er geen verontreiniging is aangetroffen op het perceel; Dat er geen verdere onderzoeksverplichtingen en geen verdere veiligheidsmaatregelen nodig zijn.

Afbraak

Overwegende dat een deel van blok B wordt afgebroken;

Overwegende dat de verwezenlijking van de nieuwbouw, de afbraak van een deel bestaande gebouwen vergt, die geen bijzondere waarde vertonen zodat de afbraak ervan bijgevolg aanvaardbaar is;

Omschrijving programma van de aanvraag

Overwegende dat het bouwblok voornamelijk wordt gedefinieerd door de Erasmushogeschool en de naastliggende Abattoirsite; Dat de gebouwen als solitaire gebouwen binnen het gebied staan; Dat de configuratie van de site bestaande uit drie gebouwen, in eenzelfde architectuur en ritmering worden uitgevoerd met bouwhoogtes tot GV +4.

Overwegende dat het Royal Institute for Theatre, Cinema and Sound (RITCS), momenteel gevestigd in de Campus Bottelarij te Molenbeek, zich op de site van de Hogeschool zal vestigen;

Overwegende dat het project de nieuwbouw van een theaterzaal, een filmstudio met multifunctionele agora en bijbehorende lokalen op de campus Kaai, Nijverheidskaai 170 betreft; Dat deze nieuwbouw op de huidige parking achteraan blok A op de campus wordt ingepland;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 27 mei 2021

Dat daarnaast een deel van de bestaande lokalen wordt verbouwd zodat daar repetitielokalen en vakspecifieke lokalen voor de opleidingen Drama en Podiumtechnieken een onderkomen vinden; Dat naast deze bouwwerken er een nieuwe parking achter de nieuwbouw wordt ingericht en dat alle huidige wachtgevels verdwijnen;

Dat de nieuwbouw op deze wijze gepositioneerd wordt zodat de bestaande structuur van 'koeren omgeven door bebouwing' wordt vervolledigd; Dat elke koer is anders en zodoende aanleiding geeft tot een ander gebruik;

Overwegende dat het nieuwe gebouw zich linksachter op het terrein bevindt, op +/- 8,52 m van de grens van de slachthuizen;

Dat het verdeeld is in drie grote ruimtes, namelijk het theater en het bijbehorende toneel, de filmstudio en de agora (die het nieuwe gebouw verbindt met de Hogeschool aan de rechterkant);

Overwegende dat de afmetingen ervan +/- 43 m breed en 68 m lang zijn; Overwegende dat het gebouw eenvoudig is maar met een variatie aan vormen en dat de maximale hoogte 15,5 m bedraagt;

Overwegende dat de indeling en de afmetingen in overeenstemming zijn met de locatie en voldoen aan Titel I van het GSV;

- Afwijking van Titel I art.16 van Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening: Opslag van regenwater (regenput). Dit artikel vermeldt dat bij een nieuwbouw de plaatsing van een regenput verplicht is om overbelasting aan de riolering te vermijden. De minimumafmetingen van deze regenput bedragen 33 liter per m² dakoppervlak in horizontale projectie.

Overwegende dat het project conform met het GBP is met zijn 25.434 m² aan gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten in plaats van 22.144 m²;

Overwegende dat het bijzonder voorschrift van het GBP 8.1 'Wijziging van het stedenbouwkundig karakter in gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten' van toepassing is;

Overwegende dat de nieuwe ingreep stedenbouwkundig ingepland wordt met respect voor de huidige bebouwing en het stedenbouwkundig karakter van het gebied; Dat deze ingreep de leesbaarheid van het stedenbouwkundig weefsel vergroot en dat het project bovendien bijdraagt aan een verdichting van de site wat zowel het erfgoed als de leefbaarheid van de site ten goede zal komen;

Overwegende dat, ten aanzien van het algemeen voorschrift 0.6 van het GBP, er wordt ingezet op het vergroenen van de site en de parkeerruimte door de aanplanting van bomen.

Overwegende dat de oppervlakte van de projectzone een oppervlakte van 32.461 m² beslaat; Dat bijgevolg het algemeen voorschrift 0.2. van het GBP van toepassing is, gezien de grondoppervlakte groter is dan 5.000 m²; Dat er op de site groene zones worden gecreëerd; Dat het een deel van het dak van het nieuwe gebouw een groen dak heeft; Dat dit conform is met het algemeen voorschrift 0.2. van het GBP.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 27 mei 2021

Architectuur

Overwegende dat de inspiratie van industriële prefabelementen in beton worden uitgevoerd; Dat de dubbelschalige elementen interne isolatie bevatten en met beton worden opgestort; Dat de industriële look van deze elementen met het gebruik van hoogwaardige ‘randelementen’ zoals dakranden, regenwaterafvoeren, spuwers wordt aangevuld; Dat de grote overspanningen, de rijkelijke hoogtes en de eenvoudige moduleerbaarheid, een absolute vrijheid geven aan de studenten voor de diverse activiteiten binnen de school en dat ze het gebouw zich volledig kunnen toe-eigenen; Dat er op deze manier ruimte wordt gecreëerd voor interdisciplinaire samenwerkingen tussen de verschillende opleidingen; Dat er wordt ingezet op het nastreven van hoge akoestische eisen.

Mobiliteit

Overwegende dat er in totaal 79 parkeerplaatsen (conform huidige milieuvergunning) op de site worden voorzien, verdeeld in diverse clusters rondom de gebouwen; Dat deze parkeerplaatsen bestemd zijn voor studenten, personeelsleden en het CVO; Dat deze ten allen tijde toegankelijk zijn; Dat er een overleg wordt georganiseerd met Abattoir om parkeerplaatsen te huren in het (nog te realiseren) parkeergebouw op de site van Abattoir; Dat het aantal parkeerplaatsen wordt verminderd van 163 naar 79; Dat de Erasmushogeschool Brussel de parkeerplaatsen die het CVO-Brussel mee kan gebruiken, scheidt van de andere plaatsen om conflictsituaties tijdens een avondvoorstelling te vermijden.

Conclusie

Overwegende dat het project beantwoordt aan de visie om op de site een artistieke publieke functie onder te brengen en dat het een stedelijk, kwalitatief en compact project is;

Overwegende uit de voorgaande voorwaarden dat het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening ;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 27 mei 2021

VOORWAARDELIJK GUNSTIG :

- Het advies met kenmerk 1980.4857/25/SS/cp van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van 22/11/2019 naleven;
- Het advies van de Astrid-veiligheidscommissie van 06/04/2021 naleven die heeft besloten dat er inoorderkking dient aanwezig te zijn;
- Het advies an Access van 17/04/21 naleven

INSTANTIES :

GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Schepen	Dhr KESTEMONT	
Stedenbouw	Mvr. DEVRIENDT	
Secretaris	Mvr VERSTRAETEN	

GEWESTELIJKE BESTUUR

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw	Mvr. COPPIETERS	
Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen	Dhr LELIEVRE	