



RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Notre réf. / Onze ref 01/PFD/1735850

Annexes / Bijlagen 1 exemplaar van plannen + advies astrid, access&go en DBDMH

Contact Antoinette COPPIETERS, Attaché - tel. : 02 432 83 23 e-mail : acoppieters@urban.brussels
Nadia Nachid, tel. : 02 432 84 82, E-mail : nnachid@urban.brussels

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

DE GEMACHTIGDE AMBTENAAR,

gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundig vergunning:

- Gemeente : Anderlecht
- Ligging van de aanvraag : Materiaalstraat 71
- Voorwerp van de aanvraag : Slopen van het oude industriegebouw (behalve de gevel en de muur) en bouwen van 3 gebouwen (R+5, R+4 en R+2) voor de inrichting van 45 kamers voor studenten, 61 studio's (in plaats van 64), een conciërgékantoor, 154 m² gemeenschappelijke ruimte en 550 m² kantoren (artikel 191 van BRWO)

BESLUIT:

Art. 1. De vergunning die strekt tot slopen van het oude industriegebouw (behalve de gevel en de muur) en bouwen van 3 gebouwen (R+5, R+4 en R+2) voor de inrichting van 45 kamers voor studenten, 61 studio's (in plaats van 64), een conciërgékantoor, 154 m² gemeenschappelijke ruimte en 550 m² kantoren (artikel 191 van BRWO) wordt afgegeven onder de voorwaarden van artikel 2.

Art. 2. De houder van de vergunning moet:

- 1) de plannen A0 n° 344-BA-1/11, 344-BA-2/11 datum van 12/12/2019 en plannen n° 344-BA-3/11, 344-BA-4/11, 344-BA-5/11, 344-BA-6/11, 344-BA-7/11, 344-BA-8/11, 344-BA-9/11, 344-BA-10/11, 344-BA-11/11 datum van 18/12/2020, naleven¹ onverminderd de hierna geformuleerde voorwaarden;
- 2) de voorwaarden naleven, vastgelegd in het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) d.d. 01/04/2021 dat in het dossier van de vergunningsaanvraag gevoegd werd;

Art. 3. De vergunde werken of handelingen met betrekking tot mogen niet langer behouden blijven dan, te rekenen vanaf de bekendmaking van deze vergunning. *(Artikel enkel te gebruiken in het kader van artikel 102 van het BWRWO inzake de vergunningen van beperkte duur)*

Art. 4. De vergunninghouder moet, minstens acht dagen voor de aanvang van deze werken of handelingen:

- de mededeling op het terrein aanplakken, waarvan een voorbeeld bij deze vergunning wordt gevoegd, om te kennen te geven dat de vergunning afgegeven is, en wel tijdens de hele duur

¹ De onnodige vermeldingen schrappen

- van de werf of tijdens de hele uitvoering van deze handelingen;
- de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen bij aangetekend schrijven verwittigen van de aanvang van de vergunde werken of handelingen en van de aanplakking, conform de modaliteiten die bij deze vergunning gevoegd worden.

Art. 5. Deze vergunning is uitvoerbaar 30 dagen na zijn ontvangst. Indien het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het goed gelegen is, tijdens deze termijn een beroep bij de Regering instelt tegen deze vergunning, wordt deze opgeschort tijdens de hele administratieve beroepsprocedure.

Art. 6. Zodra de handelingen en werken die door deze vergunning toegelaten worden, beëindigd zijn en alvorens het goed in gebruik genomen wordt, vraagt het college van burgemeester en schepenen dat de Dienst voor Brandbestrijding en voor Dringende Medisch Hulp (DBDMH) een controlebezoek aflegt, bekrachtigd in een attest van (niet-)conformiteit, tenzij het handelingen en werken betreft die hiervan door de Regering vrijgesteld worden.

Art. 7. De huidige vergunning wordt afgegeven onverminderd het recht van derden. Zij houdt geen opheffing in van de toestemmingen of vergunningen die door andere wettelijke of reglementaire bepalingen opgelegd worden.

WETGEVENDE EN REGLEMENTAIRE BASIS:

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot aanwijzing van de in artikel 5 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening bedoelde gemachtigde ambtenaren;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 juni 1993 tot bepaling van de publiekrechtelijke rechtspersonen voor wie de stedenbouwkundige vergunningen, de verkavelingsvergunningen en de stedenbouwkundige attesten worden afgeleverd door de gemachtigde ambtenaar;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 tot vaststelling van de lijst met handelingen en werken van openbaar nut waarvoor de stedenbouwkundige attesten en de stedenbouwkundige vergunningen afgegeven worden door de gemachtigde ambtenaar;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 betreffende de openbare onderzoeken op het gebied van ruimtelijke ordening, stedenbouw en leefmilieu;

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

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen;

Gelet op het gewestelijk bestemmingsplan (GBP);

Gelet op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV);

ONDERZOEK VAN DE AANVRAAG EN MOTIVERING VAN DE BESLISSING:

De beslissing wordt om volgende redenen genomen:

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 18/02/2019 ;

Overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 23/06/2020 ;

Overwegende dat het huizenblok aan het Kanaal Brussel-Charleroi ligt en afgebakend wordt door de Nijverheidskaai, de Ropsy Chaudronstraat, de Bergense Steenweg en de Materiaalstraat; dat het grenst aan de Hogeschool;

Overwegende dat het ingenomen wordt door een oud industrieel gebouw met een buitenkoer; dat een ander gebouw dat op de site stond, tussen 1994 en 2004 afgebroken werd;

Gelet op de weigering van de vergunning nr. 01/DER/623610 voor de bouw van een blok met serviceflats voor senioren en studentenkamers op 03.02.2020 op dezelfde site;

Overwegende dat het goed zich bevindt in sterk gemengde gebieden, langs een structurerende ruimte van het gewestelijke bestemmingsplan, goedgekeurd bij besluit van de regering van 3 mei 2001;

Overwegende dat de interventieperimeter zich bevindt in de Brusselse Kanaalzone, prioritaire ontwikkelingspool, meer bepaald in de Heyvaertwijk, door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering weerhouden als een van de zes pilotsites van het Kanaalplan;

Overwegende dat het terrein van het perceel in de inventaris van de bodemtoestand opgenomen werd in categorie 3;

Overwegende dat de initiële aanvraag strekt tot het slopen van het oude industriegebouw (behalve de gevel en de muur) en bouwen van 3 gebouwen (R+5, R+4 en R+2) voor de inrichting van 45 kamers voor studenten, 64 studio's, een conciërgékantoor, 154 m² gemeenschappelijke ruimte en 550 m² kantoren;

Overwegende dat de aanvraag wordt aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen krachtens :

- **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 4.5.1 : Wijziging van het stedenbouwkundig karakter en sterk gemengde gebieden;**
- **Toepassing van het artikel 126, §11 van BWRO, afwijking van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening : Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving, artikels:**
 - **5 : Hoogte van de voorgevel van een mandelig bouwwerk;**
 - **6 : Het dak (hoogte);**
 - **7 : Vestiging van een vrijstaand bouwwerk;**
 - **8: Hoogte van een vrijstaand bouwwerk;**
 - **10 : Uitsprongen aan de gevel (balkons, terrassen en erkers);**
- **Toepassing van het artikel 175/15-175/21 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): effectenverslag;**

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van volgende besturen of instanties:

- **SIAMU**
- **Access&go**
- **Astrid**

Gelet op het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 28/07/2021 met als referentie C.1997.0472/11/DX/cp dat in het dossier van de vergunningsaanvraag zit;

Overwegende het advies Astrid van 07.07.2020 dat geen indooroverdekking oplegde;

Overwegende het advies Access & GO van 27/07/2020 dat het project Niet conform aan de eisen van de GSV is: Alle ingangen op de begane grond moeten zich op hetzelfde niveau bevinden. Inderdaad, alle studio's op de begane grond zijn met elkaar verbonden door gangen die als "gemeenschappelijk" worden beschouwd. Voor het kantoorgedeelte moeten de PMR-normen worden geïntegreerd als deze kantoren bedoeld zijn om het publiek te ontvangen. Als ze uitsluitend bestemd zijn voor werknemers, is het GSV niet

van toepassing. Voor PBM-kamer moeten de deuren een vrije doorgang hebben van 85 cm en een toegang tot de handgreep van 50 cm ten opzichte van een herintredehoek voor kamer 2.4.;

Gelet op het akkoord van de Hogeschool voor de openingen in de mandelige scheiding op 20.03.2020

Overwegende dat deze aanvraag aan een milieueffectenrapport werd onderworpen dat volledig werd verklaard op 23/06/2020 ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd de speciale regelen van openbaarmaking van 20/08/2020 tot 18/09/2020, onderzoek tijdens hetwelk geen bezwaarschriften ingediend werden.

Gelet op het advies van de overlegcommissie van **24/09/2020**;

« Er werd geen bezwaren of opmerking genoteerd tijdens de bevolkingsraadpleging.
De aanvrager en de architect werden gehoord.

Gelet dat het goed gelegen is Materiaalstraat 71, industriële site van een perceel van 1.700 m²;
Overwegende dat het huizenblok aan het Kanaal Brussel-Charleroi ligt en afgebakend wordt door de Nijverheidskaai, de Ropsy Chaudronstraat, de Bergense Steenweg en de Materiaalstraat; dat het grenst aan de Hogeschool;

Overwegende dat het ingenomen wordt door een oud industrieel gebouw met een buitenkoer; dat een ander gebouw dat op de site stond, tussen 1994 en 2004 afgebroken werd;

Gelet op de weigering van de vergunning nr. 01/DER/623610 voor de bouw van een blok met serviceflats voor senioren en studentenkamers op 03.02.2020 op dezelfde site;

Overwegende dat het goed zich in het gewestelijk bestemmingsplan (GBP), vastgesteld bij regeringsbesluit van 3 mei 2001, bevindt in sterk gemengd gebied en naast een structurerende ruimte;

Overwegende dat de interventieperimeter zich bevindt in de Brusselse Kanaalzone, prioritaire ontwikkelingspool, meer bepaald in de Heyvaertwijk, door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering weerhouden als een van de zes pilotsites van het Kanaalplan;

Overwegende dat het terrein van het perceel in de inventaris van de bodemtoestand opgenomen werd in categorie 3;

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het slopen van het oude industriegebouw (behalve de gevel en de muur) en bouwen van 3 gebouwen (glkv+5, glkv+4 en glkv+2) voor de inrichting van 45 kamers voor studenten, 64 studio's, een conciërgékantoor, 154 m² gemeenschappelijke ruimte en 550 m² kantoren;

Voorwerp van de aanvraag

Overwegende dat de aanvraag strekt tot de bouw van een woningencomplex voor studenten, verdeeld over 3 verschillende gebouwen met een stelselmatig kleiner bouwvolume:

- Een gebouw glkv+5 op de Nijverheidskaai, exclusief ingenomen door een polyvalente zaal en studentenwoningen (blok A);
- Een centraal gebouw glkv+4 (blok B), ingenomen door de studentenwoningen;
- Het voormalige industriële gebouw, glkv+1+D (blok C) waarvan 550 m² ruimte voor kantoren/productieactiviteit en studentenwoningen voorzien worden;

Dat in totaal 109 studentenwoningen, waarvan 64 studio's en een conciërgewoning, voorzien worden;

Overwegende dat de ruimten tussen de 3 gebouwen beplant zijn (en voorzien zijn voor fietslokalen);

Overwegende dat de aanwezige muur, en de industriële gevel rondom de site, Materiaalstraat, behouden blijft;

Overwegende dat loopbruggen en trappen rondom de verschillende gebouwen de gebouwen onderling met elkaar verbinden;

Procedures en adviezen van instanties

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan een effectenrapport met toepassing van:

Artikel 142 van het BWRO, en van punt 32) van zijn aanhangsel B: meer dan 2.500 m² aan woningen;

Overwegende dat de aanvraag afhangt van de speciale regelen van openbaarmaking, om volgende redenen:
Toepassing van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP)

- algemene voorschrift 0.6.: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
- Bijzondere voorschriften 4.5.1 :wijziging van het stedenbouwkundige karakter en sterk gemengde gebieden;

Toepassing van artikel 153. § 2, van het BWRO, afwijkingen van Titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening:

- 5: Hoogte van de voorgevel van een mandelig bouwwerk;
- 6: Het dak (hoogte);
- 7: Vestiging van een vrijstaand bouwwerk;
- 8: Hoogte van een vrijstaand bouwwerk;
- 10; Uitsprongen aan de gevel (balkons, terrassen en erkers);

Toepassing van artikel 147 van het BWRO: effectenrapport;

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

- monument of geheel van vóór 1932 op de tijdelijke inventaris (art. 333);

Overwegende het advies van de DBDMH van 28/07/2020;

Overwegende het advies Astrid van 07.07.2020 dat geen indooroverdekking oplegde;

Overwegende het advies Access & GO van 27/07/2020 dat het project Niet conform aan de eisen van de GSV is: Alle ingangen op de begane grond moeten zich op hetzelfde niveau bevinden. Inderdaad, alle studio's op de begane grond zijn met elkaar verbonden door gangen die als "gemeenschappelijk" worden beschouwd. Voor het kantoorgedeelte moeten de PMR-normen worden geïntegreerd als deze kantoren bedoeld zijn om het publiek te ontvangen. Als ze uitsluitend bestemd zijn voor werknemers, is het GSV niet van toepassing. Voor PBM-kamer moeten de deuren een vrije doorgang hebben van 85 cm en een toegang tot de handgreep van 50 cm ten opzichte van een herintredehoek voor kamer 2.4.;

Gelet op het akkoord van de Hogeschool voor de openingen in de mandelige scheiding op 20.03.2020

Bezwaarschriften

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd de speciale regelen van openbaarmaking van 20/08/2020 tot 18/09/2020, onderzoek tijdens hetwelk geen bezwaarschriften ingediend werden.

Project

Blok A:

Overwegende dat een gebouw glkv+5 voorzien wordt op de hoek van de Nijverheidskaai met de Materiaalstraat; Dat dit gebouw qua bouwprofiel kadert tussen een gebouw glkv+5 (Citydev) en de Hogeschool, en zich dus in zijn omgeving integreert;

Overwegende dat op de benedenverdieping een polyvalente zaal van 105 m² en zijn bijbehoren, evenals 37 overdekte plaatsen om fietsen te stallen voorzien zijn; dat de polyvalente zaal met een plafondhoogte van 3,5 m, uitkomt op de kade (kanaal), waardoor de plek met de openbare ruimte in contact staat;

Overwegende dat op de verdiepingen 9 studentenkamers voorzien zijn per bouwlaag, van 13 m² tot 17 m²; dat het sanitair zich apart bevindt in een blok in het centrum op elke verdieping; dat de collectieve keuken gelegen is in de polyvalente zaal op de benedenverdieping; dat deze woningen bijgevolg conform de GemSV (gemeentelijk verordening) van Anderlecht zijn;

Overwegende dat de gevels in rode baksteen zijn (van dezelfde kleur als de omheiningmuur) en er zeer regelmatige gevelopeningen in zitten; dat ze zich in de onmiddellijke omgeving integreren;

Aangezien het gebouw is gebouwd tot aan de aangrenzende grens van de Hogeschool, is het een geïsoleerd gebouw dat zich terugtrekt van het aangrenzende terrein; dat deze zijgevel goed zichtbaar is vanuit de openbare ruimte en vanuit de kanaal en dat het alleen bestaat uit ramen in het midden om de gang te verlichten;

Dat het raadzaam is om de gevel van het hoekgebouw (A) aan de aangrenzende zijde te herwerken tot een echte straatgevel (meer ramen,...), hetzij met een erfdienstbaarheid van het naburige pand (Hogeschool), hetzij door het creëren van een tegenslag van 1,90 m van de aangrenzende grens;

Blok B:

Overwegende dat een gebouw glkv+4 voorzien is in het midden van het perceel (inspringend ten opzichte van de straat); dat zijn bouwprofiel de overgang vormt tussen de verschillende schalen van de semi-industriële wijk; dat de afwijkingen van Titel I van de GSV te wijten zijn aan de niet-aanwezigheid van de achterliggende mandelige gebouwen (Hogeschool); dat de afwijkingen bijgevolg aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat dit gebouw 22 m lang en 14 m breed is en +/- 9 m van de andere twee gebouwen verwijderd is; dat aan dit volume een loopbrug is toegevoegd die de afstanden tussen de verschillende gebouwen verder verkleint; dat om de relaties tussen de gebouwen, de binnenplaats en de tuingebieden en de indruk van oververdichting van het project op het perceel te verbeteren, de breedte (verfijning) van dit gebouw moet worden vermindert;

Overwegende dat op de benedenverdieping een polyvalente zaal van 48 m², 7 studio's van 19 tot 26 m² en 60 overdekte fietsstallingsplaatsen voorzien zijn; dat op de verdiepingen 12 studio's voorzien zijn per verdieping van +/- 22 m²; dat deze woningen conform de GemSV (gemeentelijke verordening) van Anderlecht zijn;

Overwegende dat de gevels zeer beglaasd zijn, maar dat de borstwering van de loopbruggen rondom in opengewerkte baksteen zijn, wat tegelijk consistentie en lichtheid verschaft aan het gebouw en dit in het geheel integreert;

Blok C:

Overwegende dat het voormalige industriële gebouw ingrijpend verbouwd werd met behoud van de straatgevel; het bouwprofiel: glkv+1+D met groen aluminium van het industriële type bekleed;

Overwegende dat de voorgevel van het industriële gebouw behouden wordt en dat het gebouw zelf heropgebouwd wordt in dezelfde industriële geest, volgens hetzelfde gabariet en met het behoud van de niveaus;

Overwegende dat het bouwprofiel van hellende daken van het achterste gedeelte hoger is dan de mandelige gebouwen, maar dat de afwijkingen aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat op de benedenverdieping en op de eerste verdieping vooraan 550 m² ruimte voor kantoren/productieactiviteit voorzien zijn en dat op de eerste en de tweede verdieping achteraan (op 8 m van het voorste deel) 5 studentenstudio's per verdieping voorzien zijn van +/- 22 m²;

Effecten op het vlak van mobiliteit

Overwegende dat geen enkele parkeerplaats voorzien wordt; (behalve 2 voor kantoor) dat het perceel zich bevindt in zone B voor de toegankelijkheid; dat de perimeter waarin het project gevestigd is, vrij goed met transportmiddelen bereikbaar is; dat voldoende fietslokalen voorzien zijn;

Globaal

Overwegende dat de voorgestelde bestemmingen verenigbaar zijn met de voorschriften van de sterk gemengde zone van het GBP;

Overwegende dat het project afwijkt van artikel 4 van Titel I van de GSV, want de maximale bovengrondse diepte van de constructie reikt verder dan de toegestane diepte, maar de bijzondere ligging op het perceel in het kader van de globale herindeling van het huizenblok, zijn opening op het binnenhuizenblok, de ont dichting die volgt uit deze inplanting ten opzichte van de bestaande toestand en het ontbreken van negatieve impact op de aanpalende gebouwen maken de afwijking aanvaardbaar;

Overwegende dat de openingen op de mandelige grens met de Hogeschool gecreëerd werden, waar dat een akkoord gegeven werd door de school;

Overwegende dat de aanvrager een brief van de directie van de Erasmus Hogeschool Brussel, campus Kaai, bezorgd heeft; dat de school zich geïnteresseerd verklaart in een bijkomend aanbod van studentenwoningen; dat hij een beroep doet op de diensten van Brik om de tussenrol te spelen tussen de studenten en de verhuurder/ eigenaar;

Overwegende dat de daken van de gebouwen A en B groendaken zijn;

Overwegende dat de voorgestelde architectuur soepel, gevarieerd en eenvoudig is;
 Overwegende dat de creatie van begroende zones en van vollegrond op een site die volledig ondoordringbaar gemaakt werd een antwoord biedt op de bepalingen van artikel 0.6 van het gewestelijk bestemmingsplan dat stelt dat de handelingen en werken, bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken verbeteren en dat zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakten in vollegrond bevorderen;

Overwegende dat een stedenbouwkundige last van € 159.450 (3.189 m² x 50) opgelegd wordt. Gezien dit bedrag wordt niet voorgesteld artikel 10 in te roepen van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen.

Overwegende dat uit wat voorafgaat, blijkt dat het ontwerp, mits wijzigingen, overeenkomt met de stedenbouwkundige kenmerken van het omringende stadskader en niet in strijd is met het principe van de goede plaatselijke aanleg;

Gunstig advies onder volgende voorwaarde:

- de gevel van het aangrenzende hoekgebouw (A) te herwerken tot een echte straatgevel (ramen, materiaal...), hetzij met een dienstbaarheid van het naburige pand (Hogeschool), hetzij door een tegenslag van 1,90 m van de aangrenzende perceelslijn te creëren ;
- het centrale gebouw (B) te verfijnen ;
- de organisatie van het interieur en het aantal woningen te herzien aan de hand van de gevraagde aanpassingen;
- Een overeenkomst voorleggen met een publiekrechtelijk persoon (universiteit) voor de huur van de studentenkamers;
- De GemSV naleven met betrekking tot de comfort- en woonbaarheidsnormen van de studentenstudio's en van de gemeenschappelijke ruimten (waarvan 5% van woningen PBM) ; »

Gezien het advies van het college van burgemeester en schepenen van Anderlecht van 29/06/2021;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar op 26/10/2020 zijn beslissing bekendgemaakt heeft om voorwaarden op te leggen die wijzigingen inhouden van de plannen die ter ondersteuning van de aanvraag ingediend waren (art. 191 van het BWRO);

Deze voorwaarden zijn de volgende :

- **De gevel op de perceelsgrens van het mandelige hoekgebouw (A) herwerken tot een echte open straatgevel (ramen, materiaalgebruik...) gekoppeld aan een erfdienstbaarheid van het naburige perceel (Erasmus Hogeschool), of het gebouw in te planten met een terugsprong van minimum 1,90 m ten opzichte van de aangrenzende perceelsgrens;**
- **Het centrale gebouw (B) te versmallen in footprint en inplanten met een terugsprong van minimum 1,90 m ten opzichte van de aangrenzende perceelsgrens;**
- **De indeling van de plannen en het aantal woningen in functie hiervan te herzien;**
- **Een overeenkomst voorleggen met een publiekrechtelijk persoon (universiteit) voor de huur van de studentenkamers;**
- **De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening naleven met betrekking tot de comfort- en woonbaarheidsnormen van de studentenstudio's en van de gemeenschappelijke ruimten (waarvan 5% van woningen PBM) ;**
- **Advies van de DBDMH van 28/07/2020 naleven ;**

Dat de wijzigingsplannen aan de gemachtigde ambtenaar betekend werden op 18/02/2021 en dat de gewijzigde aanvraag opnieuw aan de onderzoeksdaden onderworpen moest worden;

Overwegende dat de aanvraag wordt aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen krachtens :

- **Toepassing van het algemene voorschrift 0.6. van het Gewestelijke Bestemmingsplan: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;**
- **Toepassing van de GBP, bijzonder voorschrift 4.5.1 : Wijziging van het stedenbouwkundig karakter in sterk gemengde gebieden;**
- **Toepassing van het artikel 126, §11 van BWRO, afwijking van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening : Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving, artikels:**
 - **5 : Hoogte van de voorgevel van een mandelig bouwwerk;**
 - **6 : Het dak (hoogte);**
 - **7 : Vestiging van een vrijstaand bouwwerk;**
 - **8: Hoogte van een vrijstaand bouwwerk;**
 - **10 : Uitsprongen aan de gevel (balkons, terrassen en erkers);**
 - **13: Behoud van een doorlaatbare oppervlakte;**
- **Effectenverslag - Art. 175/20 - GSV - openbaar onderzoek van 30 dagen;**

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van volgende besturen of instanties:

- **SIAMU**
- **Access&go**

Gelet op het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 01/04/2021 met als referentie C.1997.0472/12/DX/dd, dat in het dossier van de vergunningsaanvraag zit;

Overwegende het advies Access & GO van 10/04/2021 op de nieuwe plannen; dat het project Conform is aan de eisen van de GSV MITS de deuren van de PMR-kamers een vrije doorgang van 85 cm hebben, deurblad 93 cm. Verder moeten de niet op de plannen vermelde elementen worden opgenomen in het speciale lastenboek;

Gelet op het akkoord van de Erasmushogeschool Brussel voor de openingen in de mandelige scheiding op 05/01/2021

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen werd; dat het openbaar onderzoek liep van 06/05/2021 tot 04/06/2021 en dat geen bezwaarschrift werd ingediend;

Gelet op het advies van de overlegcommissie van 10/06/2021:

« Gelet dat het goed gelegen is in de Materiaalstraat 71, een industriële site op een perceel van 1.700 m²;
Overwegende dat het huizenblok aan het Kanaal Brussel-Charleroi ligt en afgebakend wordt door de Nijverheidskaai, de Ropsy Chaudronstraat, de Bergense Steenweg en de Materiaalstraat; dat het grenst aan de Erasmushogeschool Brussel;
Overwegende dat het goed ingenomen wordt door een oud industrieel gebouw met een buitenkoer; dat een ander gebouw dat op de site stond, tussen 1994 en 2004 afgebroken werd;
Gelet op de weigering van de vergunning nr. 01/DER/623610 voor de bouw van een blok met serviceflats voor senioren en studentenkamers op 03.02.2020 op dezelfde site;
Overwegende dat het goed zich in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) bevindt, vastgesteld bij regeringsbesluit van 3 mei 2001, in een sterk gemengd gebied en naast een structurerende ruimte;

Overwegende dat de interventieperimeter zich bevindt in de Brusselse Kanaalzone, een prioritaire ontwikkelingspool, meer bepaald in de Heyvaertwijk, door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering weerhouden als een van de zes pilotsites van het Kanaalplan;

Overwegende dat het terrein van het perceel in de inventaris van de bodemtoestand opgenomen werd in categorie 3;

Overwegende dat de initiële aanvraag het volgende betreft: het slopen van het oude industriegebouw (behalve de gevel en de muur) en het bouwen van 3 gebouwen (glkvl+5, glkvl+4 en glkvl+2) voor de inrichting van 45 studentenkamers, 64 studio's, een conciërgekantoor, 154 m² gemeenschappelijke ruimte en 550 m² kantoren;

Gezien het advies van de overlegcommissie van 24/09/2020 over het initiële project met voorwaarden:

- De gevel van het aangrenzende hoekgebouw (A) te herwerken tot een echte open straatgevel (ramen, materiaal...), hetzij met een dienstbaarheid van het naburige pand (Erasmushogeschool Brussel), hetzij door een terugsprong van 1,9 m van de aangrenzende perceelsgrens te creëren ;
- Het centrale gebouw (B) te verfijnen ;
- De organisatie van het interieur en het aantal woningen te herzien aan de hand van de gevraagde aanpassingen;
- Een overeenkomst voorleggen met een publiekrechtelijk persoon (Erasmushogeschool Brussel) voor de huur van de studentenkamers;
- De GemSV naleven met betrekking tot de comfort- en bewoonbaarheidsnormen van de studentenstudio's en van de gemeenschappelijke ruimten (waarvan 5% van woningen PBM);

Gezien het advies van het College van Burgemeester en Schepenen van 26/01/2021 met dezelfde voorwaarden;

Gezien de kennisgeving door de gemachtigde ambtenaar op 26/10/2020 om gebruik te maken van het artikel 191 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening en gewijzigde plannen te vragen die beantwoorden aan de opmerkingen van de overlegcommissie met de voorwaarden :

- De gevel op de perceelsgrens van het mandelige hoekgebouw (A) herwerken tot een echte open straatgevel (ramen, materiaalgebruik...) gekoppeld aan een erf dienstbaarheid van het naburige perceel (Erasmushogeschool Brussel), of het gebouw in te planten met een terugsprong van minimum 1,90 m ten opzichte van de aangrenzende perceelsgrens;
- Het centrale gebouw (B) te versmallen in footprint en inplanten met een terugsprong van minimum 1,90 m ten opzichte van de aangrenzende perceelsgrens;
- De indeling van de plannen en het aantal woningen in functie hiervan te herzien;
- Een overeenkomst voorleggen met een publiekrechtelijk persoon (Erasmushogeschool Brussel) voor de huur van de studentenkamers;
- De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening naleven met betrekking tot de comfort- en bewoonbaarheidsnormen van de studentenstudio's en van de gemeenschappelijke ruimten (waarvan 5% van woningen PBM) ;
- Advies van de DBDMH van 28/07/2020 naleven ;

Gezien de gewijzigde documenten ingediend zijn bij de dienst Brussel Stedelijke Ontwikkeling - directie stedenbouw op 11/02/2021;

Overwegende dat de wijzigingen aan het project substantieel zijn en van dien aard dat de procedure moet hernomen worden vanaf het openbaar onderzoek;

Voorwerp van de aanvraag

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag strekt tot de bouw van een woningencomplex voor studenten, verdeeld over 3 verschillende gebouwen met een stelselmatig kleiner bouwvolume:

- Een gebouw glkv+5 op de Nijverheidskaai, exclusief ingenomen door een polyvalente zaal en studentenwoningen (blok A);
- Een centraal gebouw glkv+4 (blok B), ingenomen door de studentenwoningen;
- Het voormalige industriële gebouw, glkv+1+D (blok C) waarvan 550 m² ruimte voor kantoren/productieactiviteit en studentenwoningen voorzien worden;

Dat in totaal 106 studentenwoningen, waarvan 61 studio's en een conciërgewoning, voorzien worden;

Overwegende dat de ruimten tussen de 3 gebouwen beplant zijn (en voorzien zijn van fietslokalen);

Overwegende dat de bestaande muur rondom de site, Materiaalstraat, behouden blijft;

Overwegende dat loopbruggen en trappen rondom de verschillende gebouwen de gebouwen onderling met elkaar verbinden;

Procedures en adviezen van instanties

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan een effectenverslag krachtens van de volgende rubrieken van Bijlage B van het BWRO:

Artikelen 175/15-175/21 van het BWRO, en van punt 32 van zijn bijlage B: Woningen met een vloeroppervlakte met meer dan 2.500 m²;

Overwegende dat de aanvraag afhangt van de speciale regelen van openbaarmaking, om volgende redenen:

Toepassing van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP)

- algemene voorschrift 0.6.: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
- bijzondere voorschriften 4.5.1: wijziging van het stedenbouwkundig karakter in sterk gemengde gebieden;

Toepassing van artikel 126. § 11, van het BWRO, afwijkingen van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening:

- 5: Hoogte van de voorgevel van een mandelig bouwwerk;
- 6: Het dak (hoogte);
- 7: Vestiging van een vrijstaand bouwwerk;
- 8: Hoogte van een vrijstaand bouwwerk;
- 10: Uitsprongen aan de gevel (balkons, terrassen en erkers);

Toepassing van artikel 175/20 van het BWRO: effectenverslag;

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

Toepassing van artikel 207 § 1, lid 4: monument of geheel van vóór 1932 op de tijdelijke inventaris (art. 333);

Overwegende het advies van de DBDMH op de nieuwe plannen van 01/04/2021;

Overwegende het advies Astrid van 07.07.2020 dat geen indooroverdekking oplegde;

Overwegende het advies Access & GO van 10/04/2021 op de nieuwe plannen; dat het project Conform is aan de eisen van de GSV MITS de deuren van de PMR-kamers een vrije doorgang van 85 cm hebben, deurblad 93 cm. Verder moeten de niet op de plannen vermelde elementen worden opgenomen in het speciale lastenboek;

Gelet op het akkoord van de Erasmushogeschool Brussel voor de openingen in de mandelige scheiding op 05/01/2021

Bezwaarschriften

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd de speciale regelen van openbaarmaking van 06/05/2020 tot 04/06/2021, onderzoek tijdens hetwelk geen bezwaarschriften ingediend word;

Project

Blok A :

Overwegende dat een gebouw glkv+5 voorzien wordt op de hoek van de Nijverheidskaai met de Materiaalstraat; Dat dit gebouw qua bouwprofiel kadert tussen een gebouw glkv+5 (Citydev) en de Erasmushogeschool Brussel, en zich dus in zijn omgeving integreert;

Overwegende dat er op de benedenverdieping zich een polyvalente zaal van 105 m² bevindt met al zijn toebehoren, evenals dat er 37 overdekte plaatsen fietsenstalling voorzien zijn; dat de polyvalente zaal met een plafondhoogte van 3,5 m uitkomt op de kade (kanaal), waardoor deze plek met de openbare ruimte in contact staat;

Overwegende dat op de verdiepingen 9 studentenkamers voorzien zijn per bouwlaag, met een oppervlakte van 13 m² tot 17 m²; dat het sanitair zich apart bevindt in een blok centraal op elke verdieping; dat de collectieve keuken gelegen is in de polyvalente zaal op de benedenverdieping; dat deze woningen bijgevolg conform de GemSV (gemeentelijk verordening) van Anderlecht zijn;

Overwegende dat de gevels in rode baksteen zijn (van dezelfde kleur als de omheiningsmuur) en er zeer regelmatige gevelopeningen in zitten; dat ze zich in de onmiddellijke omgeving integreren;

Overwegende dat de gevel van het hoekgebouw (A) aan de aangrenzende zijde is herwerkt tot een echte open straatgevel (meer ramen, materiaalgebruik...), dat het gekoppeld is aan een erfdiensbaarheid van het naburige perceel (Erasmushogeschool Brussel); of dat het gebouw is ingeplant met een terugsprong van minimum 1,90 m ten opzichte van de aangrenzende perceelsgrens;

Blok B:

Overwegende dat een gebouw glkv+4 voorzien is in het midden van het perceel (inspringend ten opzichte van de straat); dat zijn bouwprofiel de overgang vormt tussen de verschillende schalen van de semi-industriële wijk; dat de afwijkingen van Titel I van de GSV te wijten zijn aan de niet-aanwezigheid van de achterliggende mandelige gebouwen (Erasmushogeschool Brussel); dat de afwijkingen bijgevolg aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat dit gebouw 20 tot 26 m lang en 12,33 m breed (in plaats van 22 m lang en 14 m breed) is; dat aan dit volume een loopbrug is toegevoegd die de afstanden tussen de verschillende gebouwen verder

verkleind; dat de breedte van dit gebouw wordt verminderd om de relaties tussen de gebouwen, de binnenplaats en de tuingebieden en de indruk van verdichting van het project op het perceel te verbeteren ;
Overwegende dat op de benedenverdieping een polyvalente zaal van 48 m², 7 studio's en 22 overdekte fietsstallingsplaatsen voorzien zijn; dat op de verdiepingen 11 studio's voorzien zijn per verdieping van +/- 22 m²; dat deze woningen conform de GemSV van Anderlecht zijn;

Overwegende dat de gevels zeer beglaasd zijn, maar dat de borstwering van de loopbruggen rondom in opengewerkte baksteen is, wat tegelijk consistentie en lichtheid verschaft aan het gebouw en dit in het geheel integreert;

Blok C:

Overwegende dat het voormalige industriële gebouw ingrijpend verbouwd wordt met behoud van de straatgevel; dat het bouwprofiel: glkvl+1+D met groen aluminium van het industriële type wordt bekleed;

Overwegende dat de voorgevel van het industriële gebouw behouden wordt en dat het gebouw zelf heropgebouwd wordt in dezelfde industriële geest, volgens hetzelfde gabarit en met het behoud van de niveaus;

Overwegende dat het bouwprofiel van hellende daken van het achterste gedeelte hoger is dan de mandelige gebouwen, maar dat de afwijkingen aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat op de benedenverdieping en op de eerste verdieping vooraan 550 m² ruimte voor kantoren/ productieactiviteit voorzien is en dat op de eerste en de tweede verdieping achteraan (op 8 m van het voorste deel) 5 studentenstudio's per verdieping voorzien zijn van 22 m²;

Algemeen

Overwegende dat de voorgestelde bestemmingen verenigbaar zijn met de voorschriften van de sterk gemengde zone van het GBP;

Overwegende dat het project afwijkt van artikel 4 van Titel I van de GSV, want de maximale bovengrondse diepte van de constructie reikt verder dan de toegestane diepte, maar dat de bijzondere ligging op het perceel in het kader van de globale herindeling van het huizenblok, zijn opening naar het binnenhuizenblok, de verdichting die volgt uit deze inplanting ten opzichte van de bestaande toestand en het ontbreken van negatieve impact op de aanpalende gebouwen maken, de afwijking aanvaardbaar maakt;

Overwegende dat er openingen op de mandelige grens met de Erasmushogeschool Brussel gecreëerd werden, waarvoor dat een akkoord gegeven werd door de Erasmushogeschool Brussel;

Overwegende dat de aanvrager een brief van de directie van de Erasmus Hogeschool Brussel, campus Kaai,

bezorgd heeft; dat de school zich geïnteresseerd heeft verklaard in een bijkomend aanbod van studentenwoningen; dat hij een beroep doet op de diensten van Brik om de tussenrol te spelen tussen de studenten en de verhuurder/ eigenaar;

Overwegende dat de daken van de gebouwen A en B groendaken zijn;

Overwegende dat de voorgestelde architectuur soepel, gevarieerd en eenvoudig is;

Overwegende dat de creatie van begroende zones en van vollegrond op een site die volledig ondoordringbaar gemaakt werd een antwoord biedt op de bepalingen van artikel 0.6 van het gewestelijk bestemmingsplan dat

stelt dat de handelingen en werken, bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken verbeteren en dat zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakten in volle grond bevorderen;

Overwegende dat een stedenbouwkundige last van € 159.450 (3.189 m² x 50) opgelegd wordt.

Overwegende dat deze plannen beogen een antwoord te bieden op de bezwaren die het oorspronkelijke project opwierp;

Overwegende dat uit wat voorafgaat, blijkt dat het gewijzigd ontwerp, overeenkomt met de stedenbouwkundige kenmerken van het omringende stadskader en niet in strijd is met het principe van de goede plaatselijke aanleg;

GUNSTIG ADVIES onder volgende voorwaarde:

- *Zich schikken naar het advies van de DBDMH van 28/07/2020 ;*
- *Geven een nota over lasten;” »*

Overwegende dat het gewijzigd ontwerp beogen een antwoord te bieden op de bezwaren die het oorspronkelijke project opwierp ;

Overwegende dat de gedelegeerde ambtenaar zich aansluit bij het advies van het overlegcomité van 24 februari 2021;

Gelet op artikel 10, § 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige lasten die worden opgelegd bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen, dat luidt : "Voor de projecten opgesomd in artikel 5, § 1, 2°, kan de aanvrager, in uitvoering van § 1 van dit artikel, als stedenbouwkundige lasten de bouw voorstellen van 15% van de gesubsidieerde en/of begeleide woningen; dat deze woningen bij voorrang zullen worden voorgesteld aan de openbare vastgoedoperatoren voor een periode van één jaar vanaf de afgifte van de vergunning. "

Overwegende dat een stedenbouwkundige last van € 159.450 (3.189 m² x 50) opgelegd wordt ;

Overwegende dat de gemeentelijke bouwvergunning nr. 51298 (Nijverheidskaai 228-229), heeft voorzien in 100% sociale huisvesting en niet 15%; Dat de resterende 85% voor het huidige project (Materiaalstraat) is;

Dat het project PU 51298 een bovengrondse woonoppervlakte heeft van 1.935m², inclusief 44 sociale studio's.

Dat het project PDF/1735850 een bovengrondse oppervlakte van 3.089m² en omvat 61 studio's en 45 kots heeft;

Overwegende dat uit wat voorafgaat, blijkt dat het gewijzigd ontwerp, overeenkomt met de stedenbouwkundige kenmerken van het omringende stadskader en niet in strijd is met het principe van de goede plaatselijke aanleg ;

De afwijkingen aan de artikels 5, 6, 7, 8, 10, 13 van Titel I en artikel 6 van Titel VIII van de GSV worden toegestaan voor de hierboven vermelde redenen.

Opgemaakt te Brussel op 01/07/2021

De gemachtigde ambtenaar,

Thibaut JOSSART,
Directeur

Deze vergunningsweigering wordt gelijktijdig betekend, via een aangetekend schrijven, aan de aanvrager en aan het college van burgemeester en schepenen. (Referenties gemeentelijk dossier: ...)

De aanvrager kan binnen de dertig dagen na de ontvangst van deze beslissing van het college van burgemeester en schepenen een beroep instellen bij de Regering. Dit beroep wordt gericht aan de Regering, via elektronische wijze (beroep-recours@gov.brussels) of via een aangetekend schrijven bij de post.

Het college van burgemeester en schepenen kan bij de Regering in beroep gaan binnen dertig dagen na ontvangst van de beslissing van de gemachtigde ambtenaar tot verlening van de vergunning. Dit beroep, evenals de termijn voor instelling van het beroep, schorst de vergunning. Het wordt gelijktijdig naar de aanvrager en aan de Regering verstuurd via elektronische wijze (beroep-recours@gov.brussels) of via een bij aangetekende brief.

Om ervoor te zorgen dat het publiek wordt geïnformeerd, is het uw verantwoordelijkheid om het bij deze brief gevoegde bericht in te vullen en aan te plakken. Instructies voor de aanplakking zijn te vinden op de eerste pagina van de bijlage. Als er geen bericht naar u werd verstuurd, moet u het downloaden van de website urban.brussels.

Bijlage 1 bij de stedenbouwkundige vergunning

Bijzondere aanwijzingen die voor de uitvoering van de vergunning in acht te nemen zijn : Niets

Model van bericht van mededeling van de beslissing inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten

U vindt in bijlage 2 een model van affiche dat u dient te gebruiken indien u er geen ontvangen hebt bij de kennisgeving van de beslissing van de vergunnende overheid betreffende uw aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundig attest.

Krachtens artikel 6, § 2, eerste lid, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot bepaling van de vorm en van de procedures voor de bekendmaking en de terbeschikkingstelling van de beslissingen, genomen door het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten zoals gewijzigd door het besluit nr. 2020/037 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van, bent u verplicht om voor een periode van 15 dagen te handelen:

- om dit bericht op het betrokken goed, op een plaats die vanaf de openbare weg zichtbaar is,
- en aan de bestaande of toekomstige toegangen tot het betreffende goed die op de grens tussen dit goed en de openbare weg liggen,
 - of, indien er geen toegang tot dit goed is, op de muren en gevels ervan aan de kant van de openbare weg.

Hiervoor heeft u 10 dagen de tijd, te beginnen met :

- vanaf de ontvangst van de beslissing;
- of vanaf het verstrijken van de termijn, toegekend aan de vergunningverlenende overheid voor de betekening van haar beslissing, indien het uitblijven van een beslissing geldt als weigeringsbeslissing.

De mededeling moeten gedurende de hele aanplakkingsperiode in perfecte staat van zichtbaarheid en leesbaarheid worden bewaard. U moet ze dus zo rangschikken dat ze gemakkelijk te lezen zijn, op een hoogte van 1,50 meter, eventueel op een schutting of een paneel op een stok.

De affiches dienen tweetalig te zijn, u dient dus beide delen (NL+FR) in te vullen.

De in te vullen of te vervullen delen zijn genummerd:

- 1) Doorhalen wat niet van toepassing is
- 2) Het voorwerp en de draagwijdte van de beslissing, en het adres van het goed waarop de beslissing betrekking heeft
- 3) Doorhalen wat niet van toepassing is
- 4) In te vullen door de vergunnende overheid
- 5) Datum van de beslissing
- 6) Datums, openingsuren en adres van het bestuur waar de beslissing geraadpleegd kan worden
- 7) Website invullen waarop de beslissing geraadpleegd kan worden

WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Wetgeving kan worden gewijzigd. Alle stedelijke wetgeving is beschikbaar op de regionale site van stedenbouw
<http://stedenbouw.irisnet.be/>.

Beslissing van de gemachtigde ambtenaar

Artikel 188 van het BWRO :

De gemachtigde ambtenaar kan de vergunning afgeven, de afgifte ervan afhankelijk stellen van voorwaarden om een goede plaatselijke aanleg te waarborgen of de vergunning weigeren.

Hij kan eveneens afwijkingen toestaan overeenkomstig artikel 126, §11.

Daarenboven kan de gemachtigde ambtenaar de vergunning toekennen in afwijking van de verordenende voorschriften van de in Titel II bedoelde plannen van zodra er beslist werd die plannen te wijzigen met het oog op de verwezenlijking van handelingen en werken van openbaar nut die het voorwerp zijn van de vergunningsaanvraag, voorzover de bevoegde overheid, in de beslissing tot wijziging van het plan, aangetoond heeft dat de wijziging enkel betrekking heeft op de bestemming van kleine gebieden op plaatselijk vlak en niet van die aard is dat ze een noemenswaardige weerslag op het milieu kan hebben rekening houdend met de in bijlage D van dit Wetboek opgesomde criteria. In dat geval is de aanvraag om vergunning onderworpen aan de in artikel 188/7 bedoelde speciale regelen van openbaarmaking.

Openbaarmaking

Artikel 194/2 van het BWRO :

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het werken betreft, vóór de aanvang van de werken en tijdens de hele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, vanaf de voorbereidingen voor de handeling of handelingen en tijdens de hele uitvoering ervan.

Gedurende die tijd, moet de vergunning en het bijhorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 301 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar de werken worden uitgevoerd en de handeling of handelingen worden verricht.

De houder van de vergunning moet het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekend schrijven op de hoogte brengen van de aanvang van de toegestane werken of handelingen alsook van de in het eerste lid bedoelde aanplakking, ten minste acht dagen alvorens de werken aan te vatten.

De Regering stelt de nadere regels voor de toepassing van dit artikel vast.

Artikelen 2 tot 6 en de bijlage van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 8 september 2011 betreffende de aanplakking en de verwittiging, voorgeschreven voor de toegestane stedenbouwkundige handelingen en werken:

VERPLICHTING VAN AANPLAKKING

Art. 2. De door artikel 194/2, eerste lid, van het BWRO vereiste mededeling is conform het bij dit besluit gevoegde affichemodel.

Art. 3. Het advies vermeldt de naam van de betreffende gemeente, het type vergunning dat werd afgegeven, de datum van afgifte van de vergunning en die van haar eventuele uitdrukkelijke of stilzwijgende verlenging, de vergunningverlenende overheid, het voorwerp van de vergunning, de duur van de werken, de naam, het adres en het telefoonnummer waar de aannemer of de werfbeheerder bereikbaar is, evenals het uurrooster van de werf.

Art. 4. Het advies wordt ten minste acht dagen vóór de aanvang van de werken of vóór overgegaan wordt tot de handelingen waarvoor de vergunning afgegeven werd, aangeplakt.

Art. 5. § 1. Het aanplakbiljet wordt in het zwart op wit papier van formaat DIN A3 gedrukt. Het wordt op de grens van het goed en gelijklopend met de openbare weg aangebracht op een hoogte van 1,50 meter, indien nodig op een schutting of op een paal met paneel, zodat het gemakkelijk kan gelezen worden. Tijdens de hele duur van de bekendmaking moet het aanplakbiljet goed zichtbaar en leesbaar blijven.

§ 2. Als het om een stedenbouwkundige vergunning gaat die betrekking heeft op infrastructuurwerken, dient de mededeling minstens op twee plaatsen van het betrokken weggedeelte op dezelfde wijze aangeplakt te worden.

Indien de handelingen en werken betrekking hebben op een weggedeelte van meer dan 100 meter lang of op meerdere weggedeelten, dan moet de mededeling naargelang het geval iedere 100 meter of op elk weggedeelte worden aangeplakt.

§ 3. Indien de handelingen of werken betrekking hebben op een vloeroppervlakte van meer dan 1 000 m², dan dient de tekst van de bijlage bovendien op een paneel van minstens 4 m² in grote letters aangebracht te worden.

BIJLAGE: MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Gemeente

MEDEDELING

Toepassing van artikel 194/2 van de het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO).

STEDENBOUWKUNDIGE vergunning (1)

Verkavelingsvergunning nr. (1)

afgegeven op

aan

door

verlengd op (1)

verlenging vernieuwd op (1)

VOORWERP VAN DE VERGUNNING:

Geplande duur van de werken:

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF:

Naam :

Adres :
 Telefoonnummer:
 Uurrooster van de bouwplaats:
 (1) Doorhalen wat niet van toepassing is.

VERPLICHTING VAN AANPLAKKING

Art. 6. In de in artikel 194/2, derde lid, van het BWRO bedoelde bekendmaking, deelt de houder van de vergunning volgende informatie mee:

- 1° de referenties van de vergunning : referenties van het dossier, adres van het goed, datum van de afgifte van de vergunning, overheid die de vergunning heeft afgegeven;
- 2° zijn naam of maatschappelijk doel;
- 3° de aanvangsdatum van de handelingen of werken;
- 4° de datum van de aanplakking van het advies dat vermeldt dat de vergunning werd afgegeven;
- 5° de naam, het adres en het telefoonnummer van de aannemer of van de werfbeheerder.

Affichemodel: http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set_language=nl.

Artikel 192, lid 4 van het BWRO :

Wanneer de vergunning wordt afgeleverd om een einde te maken aan één van de in artikel 300 bedoelde misdrijven, regelt deze de termijn waarbinnen de werken die nodig zijn om een einde te maken aan het misdrijf opgestart en voltooid dienen te worden.

Wijziging van de stedenbouwkundige vergunning

Artikel 102/1 van het BWRO :

§1. Overeenkomstig de bepalingen van deze Titel en onder voorbehoud van de bepalingen van dit artikel, kan houder van een stedenbouwkundige vergunning kan de wijziging van die vergunning aanvragen onder de volgende voorwaarden:

- 1° de gevraagde wijzigingen mogen geen betrekking hebben op reeds verwezenlijkte werken;
- 2° de wijziging mag enkel betrekking hebben op de rechten die voortvloeien uit de vergunning en die nog niet werden uitgevoerd;
- 3° alle administratieve beroepen die tegen deze wijziging door dit Wetboek zijn ingesteld, zijn uitgeput of de termijnen om deze in te stellen zijn verstreken.

§ 2. De aanvraag tot wijziging wordt ingediend bij de overheid die de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning heeft uitgereikt, behalve in de volgende hypothesen:

- Wanneer zich een van de in artikel 123/2 voorziene hypothesen voordoet;
- Wanneer deze vergunning in beroep werd uitgereikt door de Regering, wordt de aanvraag tot wijziging ingediend bij de gemachtigde ambtenaar.

§ 3. Wanneer de overheid de wijziging van een vergunning toestaat, mag zij geen afbreuk doen aan de elementen van de stedenbouwkundige vergunning die ingevolge de aanvraag niet gewijzigd worden.

§ 4. . De indiening van een aanvraag tot wijziging houdt op generlei wijze in dat afgezien wordt van het genot van de stedenbouwkundige vergunning waarvan de wijziging wordt gevraagd.

De wijziging van de stedenbouwkundige vergunning heeft geen enkele invloed op de vervaltermijn van de stedenbouwkundige vergunning waarvan de wijziging wordt gevraagd.

§ 5. De Regering bepaalt de verplichte samenstelling van het dossier tot wijziging van de stedenbouwkundige vergunning.

Verval en verlenging

Artikel 101 van het BWRO :

§1. Onder voorbehoud van de in §3 bedoelde hypothesen, vervalt de vergunning indien de vergunninghouder, binnen drie jaar na afgifte, niet duidelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan of wanneer hij in de bij artikel 98, §1, 1°, 2° en 4° bedoelde gevallen niet met de ruwbouw is begonnen of indien hij in voorkomend geval de bij toepassing van artikel 100 opgelegde lasten niet heeft uitgevoerd.

Bij onderbreking van de werken gedurende meer dan een jaar, vervalt de vergunning eveneens. In deze hypothese heeft het verval betrekking op :

- het niet uitgevoerde deel van de vergunning, indien het uitgevoerde deel binnen de vergunning kan worden beschouwd als een autonoom element dat als dusdanig werd beoordeeld en toegelaten door de vergunnende overheid.
- de volledige vergunning, in het andere geval.

Het verval van de vergunning geschiedt van rechtswege.

§2. Op verzoek van de vergunninghouder, kunnen de termijnen bedoeld in §1 worden verlengd voor een periode van een jaar, wanneer de aanvrager aantoont dat hetzij hij zijn vergunning niet heeft kunnen aanwenden, hetzij hij de werken heeft moeten onderbreken door een geval van overmacht of door de noodzaak om een of meerdere overheidsopdrachten af te sluiten.

De aanvraag tot verlenging moet, op straffe van verval, minstens twee maanden vóór het verstrijken van de vervaltermijn gebeuren.

Het college van burgemeester en schepenen spreekt zich over de aanvraag tot verlenging uit wanneer het de vergunning heeft uitgereikt. In de andere gevallen spreekt de gemachtigde ambtenaar zich uit over de aanvraag tot verlenging.

Bij ontstentenis van een beslissing van de bevoegde overheid na het verstrijken van de vervaltermijn, wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd.

De beslissing tot weigering van de verlenging kan geen voorwerp zijn van een beroep bij de Regering.

§3. In afwijking van §1, kan voor de vergunningen die betrekking hebben op gebieden van groene ruimten of die zijn bedoeld in artikel 123/2, §1, 1° tot 3°, waar terugkerende handelingen en werken zijn toegelaten of die kaderen in een beheersprogramma van het geheel van het betrokken goed, de vervaltermijn worden vastgesteld op tien jaar voor de betrokken handelingen en werken. In deze hypothese heeft de onderbreking van de handelingen en werken gedurende meer dan een jaar niet het verval van de vergunning tot gevolg en is §2 niet van toepassing.

§4. In alle gevallen waarin, met toepassing van onderhavig Wetboek, de stedenbouwkundige vergunning wordt opgeschort, wordt ook de vervaltermijn ervan opgeschort, en dit voor de volledige opschortingsduur van de vergunning.

§5. Indien handelingen of werken voor bodemsanering moeten worden uitgevoerd vóór de uitvoering van een stedenbouwkundige vergunning, worden de vergunning en haar vervaltermijn opgeschort tot het Brussels Instituut voor Milieubeheer heeft vastgesteld dat deze voorafgaande handelingen of werken naar behoren werden uitgevoerd.

§6. Wanneer een beroep tot nietigverklaring van een stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend bij de afdeling administratieve geschillen van de Raad van State, wordt de vervaltermijn van de vergunning van rechtswege opgeschort, van de indiening van het verzoek tot de kennisgeving van de uiteindelijke beslissing. Indien de houder van de betwiste vergunning niet de hoedanigheid van partij bij het proces heeft, stelt de overheid die de vergunning heeft uitgereikt de houder ervan in kennis van het einde van de opschortingsperiode van de vervaltermijn.

De vervaltermijn van de stedenbouwkundige vergunning wordt eveneens van rechtswege opgeschort wanneer een aanvraag tot onderbreking van de vergunde handelingen en werken hangende is voor een rechtscollège van de rechterlijke orde, van de indiening van de inleidende akte tot de kennisgeving van de beslissing.

§7. In het geval van een gemengd project, in de zin van artikel 176/1, worden de stedenbouwkundige vergunning en de vervaltermijn ervan opgeschort zolang er geen definitieve milieuvergunning werd verkregen.

De definitieve weigering van de milieuvergunning houdt van rechtswege de nietigheid van de stedenbouwkundige vergunning in.

Voor de toepassing van dit Wetboek is een beslissing definitief wanneer alle openstaande administratieve beroepen tegen deze beslissing door dit Wetboek of door de ordonnantie betreffende de milieuvergunning uitgeput zijn of de termijnen om deze in te stellen verstreken zijn.

Wanneer een beroep tot nietigverklaring van de milieuvergunning wordt ingediend bij de afdeling administratieve geschillen van de Raad van State, wordt de vervaltermijn van de vergunning van rechtswege opgeschort, van de indiening van het verzoek tot de kennisgeving van de uiteindelijke beslissing. Indien de houder van de betwiste vergunning niet de hoedanigheid van partij bij het proces heeft, stelt de overheid die de vergunning heeft uitgereikt de houder ervan in kennis van het einde van de opschortingsperiode van de vervaltermijn.

De vervaltermijn van de stedenbouwkundige vergunning wordt eveneens van rechtswege opgeschort wanneer een aanvraag tot verbod van uitvoering van de milieuvergunning hangende is voor een rechtscollège van de rechterlijke orde, van de indiening van de inleidende akte tot de kennisgeving van de beslissing.

§8. Deze bepaling is niet van toepassing op de stedenbouwkundige vergunningen indien en in de mate dat zij handelingen en werken vergunnen die zijn bedoeld om een einde te maken aan een inbreuk bedoeld in artikel 300.

Artikel 101/1 van het BWRO :

In afwijking van artikel 101, wanneer de uitvoering van handelingen en werken en, in voorkomend geval, van stedenbouwkundige lasten is voorzien in fasen, overeenkomstig artikel 192, bepaalt de vergunning, voor elke fase buiten de eerste, het tijdstip waarop de in artikel 101, §1 bedoelde vervaltermijn ingaat. De tijdsperiode tussen het beginpunt van de beide opeenvolgende fasen mag niet meer bedragen dan drie jaar.

De vervaltermijn voor elke fase kan het voorwerp uitmaken van een verlenging volgens de modaliteiten vermeld in artikel 101, §2.

Artikel 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 3 juli 1992 betreffende het verval en de verlenging van de stedenbouwkundige vergunningen:

Het verzoek om verlenging wordt bij een ter post aangetekende brief gericht aan het college van burgemeester en schepenen dat de vergunning heeft afgegeven of aan de gemachtigde ambtenaar wanneer de vergunning door een andere overheid dan het college van burgemeester en schepenen is afgegeven.

Beroep bij de Regering

Artikel 188/1 van het BWRO :

De aanvrager kan bij de Regering beroep aantekenen tegen:

- de beslissing van het college van burgemeester en schepenen of van de gemachtigde ambtenaar, binnen dertig dagen na ontvangst van de beslissing;
- het stilzwijgend besluit tot weigering van zijn aanvraag, binnen dertig dagen na het verstrijken van aan de gemachtigde ambtenaar om dit besluit te nemen.

Wanneer de gemeente noch aanvrager is van de vergunning, noch de aanvankelijk bevoegde overheid om deze uit te reiken, kan het college van burgemeester en schepenen bij de Regering beroep aantekenen tegen de beslissing van de gemachtigde ambtenaar, en dit binnen dertig dagen na de ontvangst van die beslissing. Dit beroep en de termijn waarbinnen het moet worden ingediend, is opschortend. Op straffe van ontvankelijkheid wordt het tegelijkertijd aan de aanvrager gericht bij ter post aangetekende brief.

Dit beroep wordt gericht aan de Regering, die er bij ontvangst onmiddellijk een afschrift van doorstuurt naar het Stedenbouwkundig College en naar de overheid waarvan de uitdrukkelijke of impliciete beslissing wordt betwist.

Het Stedenbouwkundig College gaat over tot een hoorzitting wanneer die wordt gevraagd. Deze aanvraag wordt geformuleerd in het beroep of, indien het gaat om de overheid waarvan de uitdrukkelijke of impliciete beslissing betwist wordt, binnen vijf dagen na kennisgeving van het beroep door de Regering. Wanneer een partij vraagt gehoord te worden, worden ook de andere partijen uitgenodigd om te verschijnen. Het bestuur belast met stedenbouw en de Regering of de persoon die zij afvaardigt, mogen de hoorzitting voor het Stedenbouwkundig College bijwonen.

De Regering beslist over de voorschriften voor het indienen van het beroep en over de organisatie van de hoorzitting.

Artikel 188/2 van het BWRO :

Onverminderd het tweede lid laat het Stedenbouwkundig College zijn advies aan de partijen en aan de Regering weten binnen vijfenzeventig dagen na de verzendingsdatum van het beroep.

De in het eerste lid bedoelde termijn wordt als volgt verlengd wanneer het Stedenbouwkundig College vaststelt dat de aanvraag moet worden onderworpen aan de volgende onderzoeksafdelingen:

- 1° dertig dagen wanneer de aanvraag is onderworpen aan het advies van besturen of instellingen;
- 2° vijfenveertig dagen wanneer de aanvraag is onderworpen aan een openbaar onderzoek;
- 3° vijfenveertig dagen wanneer het openbaar onderzoek gedeeltelijk tijdens de zomervakantie wordt georganiseerd;

4° vijftienveertig dagen wanneer de aanvraag is onderworpen aan het advies van de overleg-commissie;

In deze hypothesen brengt het Stedenbouwkundig College de partijen en de Regering op de hoogte van de gevraagde maatregelen en van de duur van de verlenging van de termijnen.

Bij ontstentenis van advies uitgebracht binnen de toebedeelde termijn, wordt de procedure voortgezet zonder dat rekening moet worden gehouden met een advies dat is uitgebracht na deze termijn.

Artikel 188/3 van het BWRO :

De Regering brengt haar beslissing aan de partijen ter kennis binnen zestig dagen:

- na de kennisgeving van het advies van het Stedenbouwkundig College;

- of, indien het advies niet wordt uitgebracht binnen de toebedeelde termijn, na het verstrijken van deze termijn.

Bij ontstentenis van kennisgeving van de beslissing binnen de in het eerste lid gestelde termijn, kan elk van de partijen per aangetekende brief een herinnering sturen aan de Regering. Wanneer deze herinnering wordt verzonden door het college van burgemeester en schepenen en stuurt dit er tegelijkertijd een afschrift van aan de aanvrager per aangetekende brief.

Bij ontstentenis zal de herinneringsbrief geen effect sorteren. Indien na het verstrijken van een nieuwe termijn van dertig dagen vanaf de verzending van de herinnering de Regering haar beslissing niet heeft verzonden aan de partijen, geldt het advies van het stedenbouwkundig college als beslissing. Bij ontstentenis van advies van het stedenbouwkundig college, wordt de omstreden beslissing bevestigd.

Artikel 188/4 van het BWRO :

§ 1. Voorafgaand aan de beslissing van de Regering, kan de aanvrager zijn vergunningsaanvraag wijzigen.

Wanneer de vergunningsaanvraag echter onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking in toepassing van artikel 188/2, mag de aanvraag niet worden gewijzigd tussen de datum van instelling van het beroep en het einde van de speciale maatregelen van openbaarmaking of de vervaldag van hun realisatietermijn bedoeld in artikel 188/8 of 188/9.

§ 2. De aanvrager verwittigt de Regering per aangetekende brief van zijn voornemen om zijn vergunningsaanvraag te wijzigen. De in artikel 188/3 bedoelde termijn wordt geschorst vanaf de datum van verzending van de aangetekende brief.

§ 3. Binnen een termijn van zes maanden na de kennisgeving aan de Regering, worden de wijzigingen aangebracht door de aanvrager.

Na deze termijn vervalt de vergunningsaanvraag.

§ 4. Binnen dertig dagen na ontvangst van de gevraagde wijziging, controleert de Regering of het dossier volledig is en of de gewijzigde aanvraag met het oog op de in §5 bedoelde voorwaarden opnieuw moet worden onderworpen aan onderzoeksafdelingen. Vervolgens stuurt ze de aanvrager, per aangetekende brief, een ontvangstbewijs indien het dossier volledig is. In het andere geval brengt ze hem onder dezelfde voorwaarden ter kennis dat zijn dossier niet volledig is, met vermelding van de ontbrekende documenten of inlichtingen; de Regering verstuurt het ontvangstbewijs binnen dertig dagen na ontvangst van deze documenten of inlichtingen.

Indien binnen zes maanden na de kennisgeving van de onvolledigheid van het dossier de aanvrager geen ontbrekende documenten of inlichtingen meedeelt, vervalt de vergunningsaanvraag. Indien de aanvrager een deel van deze documenten meedeelt, zijn de bepalingen van deze paragraaf opnieuw van toepassing.

Bij ontstentenis van afgifte van het ontvangstbewijs of van kennisgeving van de onvolledigheid van het dossier binnen de in het eerste lid bedoelde termijnen, wordt de in §2 bedoelde opschorting opgeheven en begint de termijn waarbinnen de Regering haar beslissing ter kennis moet brengen overeenkomstig artikel 188/3 opnieuw te lopen op de dag volgend op de vervaldag van de in dit lid bedoelde vervalttermijn.

§ 5. Wanneer de door de aanvrager aangebrachte wijzigingen geen invloed hebben op het voorwerp van het project, bijkomstig zijn en bedoeld zijn als antwoord op de bezwaren die het oorspronkelijke project oproep of om de afwijkingen bedoeld in artikel 126, §11 en die het oorspronkelijke project zou impliceren, uit de aanvraag te schrappen, spreekt de Regering zich over de gewijzigde aanvraag uit zonder dat die opnieuw moet worden onderworpen aan reeds gestelde onderzoeksafdelingen.

De in §2 bedoelde schorsing wordt opgeheven op de datum van verzending van het ontvangstbewijs van het volledige dossier, bedoeld in §4, en de termijn waarbinnen de Regering haar beslissing moet meedelen overeenkomstig artikel 188/3, begint opnieuw te lopen.

Artikel 188/5 van het BWRO :

De regering kan de vergunning verlenen, de vergunning afhankelijk stellen van voorwaarden om een goede plaatselijke aanleg te waarborgen of de vergunning weigeren.

Ze kan ook de in artikel 126, §11 bedoelde afwijkingen toestaan.

Bovendien kan de Regering de vergunning toekennen in afwijking van de verordenende voorschriften van de in Titel II bedoelde plannen, zodra beslist werd dat de beslissing om deze plannen te wijzigen werd genomen met het oog op de verwezenlijking van handelingen en werken van openbaar nut die het voorwerp zijn van de vergunningsaanvraag, voor zover de bevoegde overheid, in de beslissing tot wijziging van het plan, aangetoond heeft dat de wijziging enkel betrekking heeft op de bestemming van kleine gebieden op plaatselijk vlak en niet van dien aard is dat ze een noemenswaardige weerslag op het milieu kan hebben, rekening houdend met de in bijlage D van dit Wetboek opgesomde criteria. In dat geval is de aanvraag om vergunning onderworpen aan de in de artikel 188/7 bedoelde speciale regelen van openbaarmaking.

De voorgaande leden zijn van toepassing op het advies van het Stedenbouwkundig College wanneer dat geldt als beslissing overeenkomstig artikel 188/3.

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 2019 betreffende de indiening van de beroepen bij de regering tegen de beslissingen inzake verkavelingsvergunningen, stedenbouwkundige vergunningen en attesten en houdende organisatie van de in het kader van deze beroepen voorziene hoorzittingen

Artikel 1. Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

1° BWRO: het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;

2° Regering: de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

3° Beroep: het beroep tot herziening, ingediend bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering met toepassing van artikel 188/1 van het BWRO.

Art. 2. Onder voorbehoud van wat bepaald is door artikel 188/1, tweede lid van het BWRO voor de beroepen ingediend door het college van burgemeester en schepenen, kan een beroep bij de Regering elektronisch of bij een ter post aangetekend schrijven ingediend worden.

Art. 3. Bij ontvangst van het beroep betekent de Regering langs elektronische weg een afschrift van het beroep, in voorkomend geval samen met een afschrift van de daarbij gevoegde documenten, aan het Stedenbouwkundig College en aan de overheid waarvan de beslissing betwist wordt.

Bij ontvangst van de in het eerste lid bedoelde betekening bezorgt de overheid waarvan de beslissing betwist wordt, twee eensluidende afschriften van het administratief dossier aan het Stedenbouwkundig College.

Art. 4. De overheid waarvan de beslissing betwist wordt, mag vragen om gehoord te worden, langs elektronische weg of per brief, binnen de termijn die bepaald is in artikel 188/1, vierde lid van het BWRO. Die aanvraag wordt gericht aan de Regering, die haar bij ontvangst doorstuurt naar het Stedenbouwkundig College.

Art. 5. Wanneer een partij gevraagd heeft om te worden gehoord, roept het Stedenbouwkundig College alle partijen uiterlijk acht dagen vóór de datum van de hoorzitting op.

De oproeping wordt elektronisch gericht aan de overheid waarvan de beslissing betwist wordt en kan langs diezelfde weg gericht worden aan de aanvrager van de vergunning of het attest in één van de volgende gevallen:

1° Indien hij zijn beroep elektronisch heeft ingediend;

2° mits hij er vooraf uitdrukkelijk mee ingestemd heeft elektronische communicatie te ontvangen die in zijn hoofde rechtsgevolgen tot stand brengt.

De afwezigheid van een behoorlijk opgeroepen partij doet geen afbreuk aan de geldigheid van het advies van het Stedenbouwkundig College.

Art. 6. Het Stedenbouwkundig College stelt een verslag van de hoorzitting van de partijen op om het te bezorgen aan de Regering.

Art. 7. Wanneer een aanvraag om te worden gehoord ingediend werd overeenkomstig de eisen van artikel 188/1 van het BWRO en van dit besluit, maar het Stedenbouwkundig College geen hoorzitting heeft gehouden binnen de termijn bedoeld in artikel 188/2 van het BWRO, nodigt de Regering de partijen voor hun hoorzitting uit en houdt zij zich daarbij aan de bepalingen van artikel 5.

AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de ...

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente ...

AVIS**MEDEDELING**

Application de l’article 194/2 du Code bruxellois de
l’Aménagement du Territoire (CoBAT)

Toepassing van artikel 194/2 van de het Brussels
Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)

PERMIS D’URBANISME⁽¹⁾
PERMIS DE LOTIR N° ...⁽¹⁾

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING⁽¹⁾
VERKAVELINGSVERGUNNING NR ...⁽¹⁾

délivré le ...
à ...
par ...
prorogé le ...⁽¹⁾
prorogation reconduite le ...⁽¹⁾

afgegeven op ...
aan ...
door ...
verlengd op ...⁽¹⁾
verlenging vernieuwd op ...⁽¹⁾

OBJET DU PERMIS : ...

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : ...

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU
CHANTIER :
Nom : ...
Adresse : ...
N° de téléphone : ...

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE
WERF :
Naam : ...
Adres : ...
Telefoonnummer : ...

HORAIRES DU CHANTIER : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

NB : pour connaître les modalités d’application des obligations d’affichage du permis et d’avertissement du début des travaux, voir la page suivante du portail régional de l’urbanisme :
<http://urbanisme.irisnet.be/lepermisurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

NB: om de toepassingsmodaliteiten van de verplichtingen van aanplakking van de vergunning en van bekendmaking van de start van de werken te kennen, zie de volgende pagina van de gewestelijke website van stedenbouw :
http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set_language=nl

Bijlage 1 bij de stedenbouwkundige vergunning

Bijzondere aanwijzingen die voor de uitvoering van de vergunning in acht te nemen zijn : Niets

Vervolg van de EPB-procedure:

Het BWLKE (Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheer) is een reglementering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit BWLKE is van toepassing op projecten waarvoor de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning na 1/01/2015 werd ingediend.

We herinneren eraan dat u in het kader van de EPB-reglementering wordt geacht administratieve handelingen te stellen tijdens de voortgang van het project om de naleving van de EPB-eisen te garanderen. In het kader het BWLKE geldt voortaan éénzelfde basisprocedure voor alle soorten van werkzaamheden (geen “vereenvoudigde” procedure meer):

- Uiterlijk 8 dagen voor het begin van de werkzaamheden moet u
 - o het formulier « **EPB-kennisgeving van het begin van de werkzaamheden** » volledig ingevuld en ondertekend conform het art. 2.2.8 §1 van het BWLKE
 - o en voor de EGE, het EPB-verslag, opgemaakt door de EPB-software opsturen.
- Uiterlijk 2 maanden na de voorlopige oplevering (of uiterlijk 6 maanden na het einde van de werkzaamheden), moet u het formulier « **EPB-aangifte** » volledig ingevuld en ondertekend met de EPB-software conform het art. 2.2.11 §1 van het BWLKE opsturen.

Verzendadres voor de formulieren in geval van “nieuwe”, “met nieuw gelijkgestelde” of “zwaar gerenoveerde” EPB-eenheden

Leefmilieu Brussel
Afdeling Energie - departement EPB-werkzaamheden
Thurn & Taxis-site
Havenlaan 86C/3000 B-1000 Brussel

Of via mail :
epbdossierpeb@leefmilieu.brussels

Adres voor de formulieren in geval van “eenvoudig gerenoveerde” EPB-eenheden

Urban Brussels
Kunstberg 10-13
1000 Brussel

Of via mail :
acoppieters@urban.brussels
nnachid@urban.brussels

Hybride projecten :

Met het oog op de administratieve vereenvoudiging voor de EPB-aangever beveelt Leefmilieu Brussel voor de « hybride » projecten, d.w.z. projecten met verschillende types van werken waaronder een EGE (eenvoudig gerenoveerde eenheid), de verzending door de aangever naar één enkele administratie aan voor die « hybride » projecten, in dit geval Leefmilieu Brussel **voor alle EPB-etappes**.

Als die aanbeveling wordt gevolgd moet één enkele EPB-adviseur worden aangewezen door de aangever voor alle types van werken van het project in kwestie.

Die aanbeveling kan van toepassing zijn voor alle « hybride » projecten waarvan de aanvraag voor een SV werd ingediend na 1 januari 2015. Het is niet verplicht deze suggestie te volgen, maar het wordt sterk aanbevolen met het oog op een globale behandeling van dit type van projecten.

Bijgevolg vragen we u, indien uw project een hybride project is en u beslist deze aanbeveling te volgen, het Instituut hiervan op de hoogte te brengen vanaf de volgende EPB-etappe van uw project.

Verkoop of verhuur van het pand vóór de werken:

Wij herinneren u eraan dat, **indien u het pand verkoopt of verhuurd voor de aanvang der werken of gedurende de uitvoering hiervan**, de nieuwe eigenaar of de huurder de hoedanigheid aanneemt van EPB-aangever en de EPB-aangifte indient wanneer aan de 3 volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De verkoop- of huurovereenkomst bepaalt dat de koper of de huurder de aangever is;
- Een tussentijds rapport werd opgesteld door de EPB-adviseur of de architect, die door de verkoper (promotor,..) of verhuurder werd aangesteld en dat ondertekend werd door de verkoper of de verhuurder en de koper of de huurder, dat bij de verkoopakte of de huurovereenkomst werd gevoegd. Dit rapport bevat alle maatregelen die werden uitgevoerd en moeten worden uitgevoerd om aan de EPB-eisen te voldoen, alsook de berekening in verband met de naleving van de EPB-eisen. Verder zal dit rapport eveneens de persoon vermelden, die belast is met de uitvoering van de diverse maatregelen;
- Aan het einde van de door de verkoper of verhuurder uitgevoerde werken, deze laatste de koper of de huurder de nodige informatie ter beschikking stelt betreffende de werken die door hem, of voor zijn rekening, werden uitgevoerd met het oog op de opstelling van de definitieve EPB-aangifte.

Als er een verkoopovereenkomst gesloten wordt vóór het einde van de werken, is het de nieuwe koper die verantwoordelijk wordt voor de EPB-aangifte, voor zover de 3 voornoemde voorwaarden vervuld zijn. **Zodra dat niet het geval is voor één van de 3 voorwaarden, is het de aangever, die in de EPB-kennisgeving van het begin van de werkzaamheden beoogd wordt (de initiële bouwheer), die verantwoordelijk blijft voor de EPB-aangifte.**

We herinneren er ook aan dat u als bouwheer (aangever), conform het BWLKE, volledig verantwoordelijk bent voor het naleven van de EPB-procedures en –eisen.

Bij niet-naleving voorziet het BWLKE in administratieve geldboetes (artikelen 2.6.1 tot 2.6.4) en strafrechtelijke sancties (artikel 2.6.5).

Ondersteunende diensten voor de reglementering EPB-werkzaamheden:

Voor alle vragen over de EPB-procedures, de EPB-eisen, enz. kunt u terecht bij de verschillende ondersteunende diensten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De medewerkers van deze diensten hebben regelmatig contact met het LB.

Contact	e-mail	Telefoon	Doelpubliek
Dienst Facilitator Duurzame Gebouwen	facilitateur@leefmilieu.brussels	0800/ 85 775	Architecten EPB- adviseurs Professionel en
Gemeentelijke EPB- medewerkers	dienst Stedenbouw van de gemeenten		Particulieren Professionel en
Cel Energie- Leefmilieu CBB	anne- sophie.hallet@confederatiebouw.b e	02/ 545 58 32	Bouwaanne mers
impulse.brussels	info@impulse.brussels	02/ 422 00 20	Ondernemin gen

Website :

Voor meer informatie over de reglementering EPB-werkzaamheden (Eisen en procedures, EPB-software, FAQ, wetgeving, ...):

www.leefmilieu.brussels > Snelle toegang : de energieprestatie van gebouwen (EPB) > Gebouwen: de EPB :
Bouwen en renoveren.

AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

Application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement

Un permis / certificat d'urbanisme / de lotir (1) relatif à
.....(2) a été octroyé / refusé (3) par
.....(4) le (5).

La décision peut être consultée :

- auprès de l'administration communale du..... (date) au (date) entre (heure)
et (heure)..... à
..... (adresse) (6)
-(7)

Un recours en annulation peut être introduit devant le Conseil d'Etat à l'encontre de la décision, pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, par toute partie justifiant d'un intérêt ou d'une lésion. Le Conseil d'Etat, section du contentieux administratif, peut être saisi par requête écrite, signée par l'intéressé ou par un avocat, dans les 60 jours de la prise de connaissance de la décision. Cette requête doit être adressée impérativement par pli recommandé en un original et 4 copies conformes à l'adresse du Conseil d'Etat, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles. Le recours en annulation peut être accompagné d'une demande de suspension de l'exécution de la décision s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. Dans ce cas, il faut joindre au recommandé 6 copies conformes de la requête.

Des précisions sur les modalités de recours figurent notamment aux articles 14, 14bis et 17 à 32 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées par l'Arrêté royal du 12 janvier 1973 ainsi que dans le Règlement de procédure et sur le site du Conseil d'Etat <http://www.raadvst-consetat.be/>.

Le présent avis est affiché du au

par (Nom, prénom) :

Signature :

BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

Toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot bepaling van de vorm en van de procedures voor de bekendmaking en de terbeschikkingstelling van de beslissingen, genomen door het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten

Een stedenbouwkundige vergunning / stedenbouwkundig attest / verkavelingsvergunning / verkavelingsattest
(1) met betrekking tot
.....(2) **toegekend / geweigerd werd**
(3) **door** (4) **op** (5).

De beslissing kan geraadpleegd worden :

- bij het gemeentebestuur op (datum) tussen (uur) en (uur) (6)
-(7)

Tegen deze beslissing kan door iedere partij die kan aantonen een belang of een nadeel te hebben, voor de Raad van State een beroep tot nietigverklaring ingesteld worden wegens overtreding van hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, overschrijding of afwending van macht. Dit kan via een schriftelijk verzoek, ondertekend door de belanghebbende of door een advocaat, aanhangig gemaakt worden bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, binnen de 60 dagen na de kennisneming van de beslissing. Dit verzoek dient in 5 exemplaren (een origineel en 4 eensluitende kopieën) via aangetekend schrijven bezorgd te worden aan de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 in 1040 Brussel. Bij het beroep tot nietigverklaring kan een aanvraag tot schorsing van de uitvoering van de beslissing gevoegd worden in het geval van een urgentie die onvereenigbaar is met de behandeling van de zaak tot nietigverklaring. In dat geval dienen bij het aangetekend schrijven 6 eensluitende kopieën van het verzoekschrift gevoegd te worden.

Precieze gegevens over de modaliteiten van het beroep vindt u onder meer in de artikelen 14, 14 bis en 17 tot 32 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd bij koninklijk besluit van 12 januari 1973, in het reglement voor de procesvoering en op de website van de Raad van State <http://www.raadvst-consetat.be>.

Onderhavig bericht wordt uitgehangen van tot.....
door (naam + voornaam):
Handtekening: