

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 04 december 2025

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Voorzitter M. CUMPS
Secretaris Mvr. VERSTRAETEN
Stedelijke ontwikkeling en Mvr. DEVRIENDT
mobiliteit

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Mvr. HANSON

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAHEY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV01	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de Erasmushogeschool Brussel
Voorwerp van de aanvraag	Volledige energetische renovatie van alle gevels van campus KAAI van de Erasmushogeschool Brussel
Adres	Nijverheidskaai 170
GBP	Structurende ruimtes, zones met voorzieningen van collectief belang of openbare dienstverlening, zones met een grote diversiteit

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 04 december 2025

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

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

Geen enkele klacht werd ingediend.

**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 04 december 2025

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Aangezien dat het goed gelegen is in een zone van voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, in een zone van sterk gemengd gebied, en langs een structurerende ruimte volgens het Gewestelijke Bestemmingsplan van 3 mei 2001;

Aangezien de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning van 25 juni 2025 met betrekking tot de « Volledige energetische renovatie van alle gevels van de KAAI-campus van de Erasmushogeschool Brussel», Industriekaai 170;

Overwegende dat de aanvraag het voorwerp uitmaakt van speciale regelen van openbaarmaking om de volgende redenen:

- Toepassing van artikel 207 §3 van het BWRO - Onroerend goed opgenomen in het inventaris;

Aangezien dat het project de kadastrale percelen 106V en 106T, sectie B, 4e afdeling betreft, toegankelijk vanaf de Industriekaai langs het kanaal;

Overwegende dat het gebouw bestaat uit 3 blokken:

- Blok A, gelegen in het noordwesten van de site;
- Blok B, gelegen in het westen van de site;
- Blok C, gelegen in het zuiden van de site;

Overwegende dat het goed opgenomen is in de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed; de site is een belangrijk werk in het oeuvre van het naoorlogse architectbureau Brunswyck & Wathelet;

Overwegende dat het project de volgende handelingen en werken omvat:

- demonteren van de bestaande gevelmetselwerk en het plaatsen van isolatie met gevelstenen;
- reinigen, herstellen en beschermen van architecturale elementen;
- vervangen van buitenschrijnwerk door metalen kozijnen met hoogrendement metalen sandwichpanelen;
- installeren van geautomatiseerde zonwering;
- aanpassen en creëren van gevelopeningen;
- veranderen van de kleur van de palen;

Overwegende dat de architecturale betonnen gevelelementen behouden blijven;

Overwegende dat het nieuwe schrijnwerk de originele materialiteit respecteert, maar zij niet overeenstemmen met de bestaande raamkozijnen wat de kleur betreft, aangezien zij in grijs zijn voorzien terwijl ze historisch 'donker bruin gemoffeld' zijn;

Dat de op de detailplannen weergegeven indelingen van het schrijnwerk overeenstemmen met de wettelijke indelingen, maar dat de algemene plannen daarentegen niet exact dezelfde

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 04 december 2025

indelingen weergeven, en dat deze inconsistenties op de algemene plannen moeten worden gecorrigeerd;

Overwegende dat de extra dikte van de geïsoleerde bakstenen gevels 11 cm bedraagt ten opzichte van de bestaande situatie; volle maar dunnere grijze gevelstenen zullen worden gebruikt; de aanvraag is te onduidelijk over het uiterlijk van de te gebruiken steen; de bestaande baksteen heeft een zeer specifiek aspect met nuances van bruin tot donkergrijs, door rood en beige;

Overwegende dat dient onderzocht te worden of de bestaande bakstenen kunnen worden hergebruikt, door de dikte te halveren en deze terug te plaatsen na het plaatsen van isolatie.

Overwegende dat indien dit niet mogelijk is het noodzakelijk is om opzoek te gaan naar een baksteen met dezelfde 'lichtbruin genuanceerd' kleur. Een reiniging van de bestaande bakstenen moet uitgevoerd worden om te helpen om de originele kleur, met al zijn nuances, te bepalen. Een nieuwe baksteen moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Directie Cultureel Erfgoed;

Overwegende dat de voorziene sandwichpanelen een grijze kleur met aluminiumafwerking hebben, en dat dit niet overeenstemt met de rechtstoestand;

Overwegende dat het project voorziet in het vervangen van de oranje kleur van de palen door grijs;

Overwegende dat de gedemonteerde materialen (bakstenen, beglazing, kozijnen, zonwering) hergebruikt worden via "urban mining" (voorraad zeldzame metalen) of selectief gerecycleerd;

Overwegende dat de zonwering grijs zal zijn; dat de bestaande oranje zonneschermen karakteristiek zijn aan de stijl van de bouwperiode; dat deze kleur ook terugkomt in het logo van de school (zie totem aan de Industriekaai);

Dat deze wijzigingen een aanzienlijke impact hebben op de harmonie en de algemene esthetiek van het gebouw, dat zij een verarming van de esthetische kwaliteiten vormen; dat het betreurenswaardig is dat al deze opmerkingen, die reeds tijdens de projectvergadering werden gemaakt, geen weerklank hebben gevonden in de ingediende vergunningsaanvraag;

Overwegende dat de interventies aan de gevelopeningen omvatten:

- vervangen van deuren door ramen (toegang verwijderd) tussen blok A en B – noordwestgevel; vervangen van een geperforeerde garagepoort door een dichte garagepoort en van 2 garagepoorten door ramen in blok B – zuidwestgevel;
- creëren van 2 nieuwe openingen en aanpassen van een opening met strookramen met borstwering in blok C - noordwestgevel;
- vervangen van een garagepoort door inkomdeuren met bovenlicht in blok C – noordwestgevel;
- transformeren van een opening met deuren naar een strookraam met borstwering in blok C – zuidwestgevel;
- creëren van 6 nieuwe ramen in blok C – zuidoostgevel;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 04 december 2025

Overwegende dat het project de energieprestaties van het gebouw verbetert; dat, desondanks, moet de sterke identiteit van de architectuur worden gerespecteerd; dat in het algemeen, voorziet het project het donkerder maken van de gevels door gebruik van grijs op alle gevels; dat, eenmaal gereinigd, zullen architectonische elementen een zeer okere kleur hebben; dat de keuze voor grijs en het ontbreken van nuances hebben als gevolg dat de architectuur van het gebouw vervormd wordt;

Overwegende dat de gesculptureerde gevel aan de achterzijde zal gerestaureerd worden volgens de regels van de kunst;

Overwegende dat het terug in werking stellen van de fontein aan de ingang kan beidregen aan het kwaliteit van het gebouw;

Overwegende dat het voorgelegde inplantingsplan een container vermeldt in de groene binnenplaats in de landschapstuin; dat de aanvrager tijdens de zitting bevestigt dat het om een lichte, tijdelijke constructie gaat; dat dit volume dus van het inplantingsplan moet worden verwijderd; dat de landschapstuin na de werken in ere moet worden hersteld;

Overwegende dat het gebruik van donkergekleurde materialen voor daken van gebouwen verhoogt de absorptie van zonne-energie, waardoor de lucht oververhit raakt en het fenomeen van stedelijke hitte-eilanden wordt versterkt. Koele" lichtgekleurde materialen vertragen daarentegen de vorming van hitte-eilanden en verminderen het thermische ongemak voor gebruikers;

Overwegende dat de stijging van de temperaturen in verband met de hitte-eilanden kan leiden tot verstoringen van het comfort, de gezondheid en het energieverbruik;

Overwegende dat het Waterbeheerplan het beheer van regenwater op het perceel aanmoedigt om overstromingsverschijnselen te beperken, de stad veerkracht te bieden tegen andere effecten van klimaatverandering en een betere leefomgeving voor de inwoners te waarborgen;

Overwegende dat het nodig is mee te werken aan het vasthouden van afstromend water stroomopwaarts van het rioolstelsel om het bij hevige regenval te ontlasten;

Overwegende het voorgaande, dat het project, mits aanpassingen, niet in strijd is met de goede plaatselijke ordening en zich integreert in de omgeving;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 04 december 2025

Unanieme GUNSTIG ADVIES onder voorwaarde dat:

- als het hergebruik van de originele bakstenen niet mogelijk is, moeten er nieuwe bakstenen worden voorgesteld met dezelfde kleurnuances als de bestaande en de keuze van de eventuele nieuwe bakstenen moeten worden voorlegt aan de DCE ter goedkeuring;
- Het nieuwe schrijnwerk moet de originele raamverdeling hernemen met verticale profilering in de oorspronkelijke kleur: ‘donker bruin gemoffeld’;
- De sandwich panelen moeten worden uitgevoerd met een afwerking van geëmailleerde beglazing in donker bruin kleur;
- De zonnewering moet ingebouwd worden in de verticale profielen van het schrijnwerk en uitgevoerd worden in een oranje kleur, identiek aan het originele ontwerp;
- De metalen kolommen in I-profiel van de inkom luifel moet in dezelfde oranje kleur worden geschilderd als de zonneweringen
- De RAL nummers van het nieuwe schrijnwerk (kaders, panelen en zonnewering) moeten ter goedkeuring worden voorgelegt aan de Directie Cultureel Erfgoed;
- De fontijn bij het inkomportaal op plan teken om het behoud van dit kunstwerk te verzekeren;
- het inplantingsplan te corrigeren (de container te verwijderen);

INSTANTIES :

GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Voorzitter	M. CUMPS	
Secretaris	Mvr. VERSTRAETEN	
Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit	Mvr. DEVRIENDT	

GEWESTELIJKE BESTUUR

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw	Mvr. HANSON	
Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie Monumenten en landschappen	Dhr. DESWAEF	
Leefmilieu Brussel	Dhr. MOENECLAËY	