

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 10 juni 2021

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Voorzitter : Dhr. KESTEMONT
Stedenbouw : Dhr. BREYNE
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

PV01	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door BELNIMA (Mijheer Depoortere)
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 m ² gemeenschappelijke ruimte en 550 m ² kantoren (artikel 191 van BRWO).
Adres	Materiaalstraat, 71.
GBP	sterk gemengd gebied, langs een structurerende ruimte
BBP	/

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 10 juni 2021

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

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

Geen enkele bezwaar of opmerking zijn gericht tot de gemeente.

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

De architect en de aanvrager worden gehoord.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 10 juni 2021

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

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 structureerende 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 (glkv1+5, glkv1+4 en glkv1+2) voor de inrichting van 45 studentenkamers, 64 studio's, een conciërgkantoor, 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;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 10 juni 2021

- 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 erfdiensbaarheid 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 glkv1+5 op de Nijverheidskaai, exclusief ingenomen door een polyvalente zaal en studentenwoningen (blok A);
- Een centraal gebouw glkv1+4 (blok B), ingenomen door de studentenwoningen;
- Het voormalige industriële gebouw, glkv1+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;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 10 juni 2021

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 afhing van de speciale regelen van openbaarmaking, om volgende redenen:

- Toepassing van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP)
 - o algemene voorschrift 0.6.: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
 - o 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:
 - o 5: Hoogte van de voorgevel van een mandelig bouwwerk;
 - o 6: Het dak (hoogte);
 - o 7: Vestiging van een vrijstaand bouwwerk;
 - o 8: Hoogte van een vrijstaand bouwwerk;
 - o 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 redenen:

- 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

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 10 juni 2021

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 glkv1+5 voorzien wordt op de hoek van de Nijverheidskaai met de Materiaalstraat; Dat dit gebouw qua bouwprofiel kadert tussen een gebouw glkv1+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 erfdienstbaarheid 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 glkv1+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 verkleint; dat de breedte van dit gebouw wordt verminderd

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 10 juni 2021

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;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 10 juni 2021

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;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 10 juni 2021

GUNSTIG ADVIES onder volgende voorwaarde:

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

INSTANCES :

INSTANTIES :

GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

Stedenbouw	Dhr KESTEMONT	
Stedenbouw	Dhr BREYNE	
Secretaris	Mvr VERSTRAETEN	

GEWESTELIJKE BESTUUR

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