

BRUSSEL HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-37330

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE 20/11/2018

1. Dossier PU-37330 - mp

<u>Aanvrager</u>	Woow N.V. Mijnheer Steve Nysten
<u>Plaats</u>	Zwart Paardstraat 19, Henegouwenkaai van 15 tot 21, Henegouwenkaai 23;
<u>Onderwerp</u>	<p>Gedeeltelijke afbraak van de bestaande gebouwen en oprichten van een nieuw woonproject van 140 woonéenheden bovenop een commerciële sokkel en een ondergrondse parkeergarage van 129 parkeerplaatsen alsook de aanleg van 2 gemeenschappelijke private tuinen;</p> <p>DEEL A : De nieuwbouw van een woonproject met 33 wooneenheden en een commerciële ruimte op het gelijkvloers.</p> <p>DEEL B : De renovatie en uitbreiding van een bestaand pand tot een woonproject met 18 wooneenheden en een commerciële ruimte op het gelijkvloers.</p> <p>DEEL C : De nieuwbouw van een woonproject met 89 wooneenheden en een commerciële ruimte op het gelijkvloers, en een ondergrondse parking van 129 parkeerplaatsen.</p>
<u>Zone GBP</u>	Gemengd en sterk gemengd gebied - In gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing - Langs structurerende ruimte - het wijkcontract « Zinneke » geldig tot 21/12/2018
<u>Openbaar onderzoek</u>	<p>van 30/10/2018 tot 13/11/2018</p> <p>58 bezwaarschriften + 1 petitie met 143 handtekeningen werden ingediend waarvan 18 vragen om gehoord te worden</p>
<u>Motieven OO/OC</u>	<ul style="list-style-type: none">- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)- toepassing van het bijzonder voorschrift 3.3.a)2 3 van het GBP (vloeroppervlakte van handelszaken gelegen tussen 200 en 1000 m²)- toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) gemengde gebieden- toepassing van het bijzonder voorschrift 4.2.3° van het GBP (vloeroppervlakte van handelszaken gelegen tussen 200m² en 1000 m²)- toepassing van het bijzonder voorschrift 4.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) sterk gemengd gebied- toepassing van art. 124 van het BWRO (SRO op vraag van de BIM in het kader van een gemengde vergunning)- toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten, ...) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen)- toepassing van art. 147 van het BWRO : Handelsvestiging van een netto

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **30/10/2018 tot 13/11/2018** om volgende redenen:

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 3.3.a12 3 van het GBP (vloeroppervlakte van handelszaken gelegen tussen 200 en 1000 m²)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 4.2.3° van het GBP (vloeroppervlakte van handelszaken gelegen tussen 200m² en 1000 m²)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 4.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- toepassing van art. 124 van het BWRO (SRO op vraag van de BIM in het kader van een gemengde vergunning)
- toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten, ...) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen)
- toepassing van art. 147 van het BWRO : Handelsvestiging van een netto handelsoppervlakte groter dan 1.000m², met inbegrip van alle gevallen van belangrijke wijziging van de handelsactiviteit als bedoeld onder 5° van artikel 4/2
- toepassing van art. 149 van het BWRO (SRO op vraag van GBP, GSV, BBP of een GemSV)
- afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken- voorgevel)
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- afwijking op art.5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel)
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
- afwijking op art.8 van titel I van de GSV (hoogte - vrijstaande bouwwerken)
- afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel - balkons, terrassen en erkers)
- afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)

Overwegende dat de aanvraag onderworpen wordt aan het advies van de overlegcommissie om volgende redenen :

- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)
- toepassing van art.207 §1.a14 van het BWRO (monument of geheel van voor 1932 als overgangsmaatregel ingeschreven in de inventaris)

Overwegende dat **58 brieven met opmerkingen + 1 petitie met 143 handtekeningen werden ingediend waarvan 18 vragen om gehoord te worden** naar aanleiding van het openbaar onderzoek; dat deze onder andere handelen over:

Algemeen

- te veel afwijkingen worden aangevraagd ten opzichte van de stedenbouwkundige regelgeving;
- hinder tijdens de werffase van het project;
- uitgraving van de kelders kan schade aanrichten bij bestaande gebouwen;

Procedure

- opmerkingen over de procedure van het openbaar onderzoek (waarom niet op grondgebied Brussel gezien de impact van het project), het niet ter beschikking stellen van een Franstalige versie van het dossier, de traagheid van het overmaken van het dossier door de gemeente en de timing van het Openbaar Onderzoek;

Inplanting/doorwaadbaarheid

- de beperkte afstand t.o.v. de bestaande gebouwen;
- opdeling van het project in 3 delen mist aan leesbaarheid;
- vraag naar creatie van een doorgang op het gelijkvloers t.h.v. de sokkel van deel C ten einde de leesbaarheid van het project te verbeteren;
- gemis aan harmonie, integratie van het gebouw in zijn omgeving;

Overwegende dat het hoekpand (deel B) in het kader van het wijkcontract "Cinéma - Belle-Vue" werd verkocht door de Gemeente Molenbeek met het oog op de reconversie van dit pand met een programma van geconventioneerde woningen en met eventueel een voorziening op het gelijkvloers ter bevordering van de sociale samenhang van de wijk; dat het nieuwe project echter niet geheel overeenstemt met de oorspronkelijke perceelsgrenzen en de specifieke woningen niet worden aangeduid in het dossier; dat er in de huidige aanvraag een handelsruimte wordt aangevraagd en geen voorziening; dat in ieder geval het project aan de voorwaarden en de doelstellingen van het bijzonder lastenboek CDC 15.001 van het Wijkcontract "Belle-Vue" dient te voldoen;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het deels afbreken van de bestaande gebouwen en het oprichten van een nieuw woonproject van 140 woonéenheden bovenop een commerciële sokkel en een ondergrondse parkeergarage van 129 parkeerplaatsen alsook de aanleg van 2 gemeenschappelijke private tuinen;

Overwegende dat het voorgestelde project bestaat uit 3 verschillende delen ttz:

DEEL A - Zwart Paardstraat 19: De nieuwbouw van een woonproject met 33 wooneenheden en een commerciële ruimte op het gelijkvloers.

DEEL B - Henegouwenkaai 23 : De renovatie en uitbreiding van een bestaand pand tot een woonproject met 18 wooneenheden en een commerciële ruimte op het gelijkvloers.

DEEL C - Henegouwenkaai van 15 tot 21 : De nieuwbouw van een woonproject met 89 wooneenheden en een commerciële ruimte op het gelijkvloers, en twee ondergrondse lagen met 129 parkeerplaatsen ten behoeven van de delen A+B+C.

Overwegende dat van het project een totale bovengrondse oppervlakte beslaat van 14133m² waarvan 13.010m² woningen worden voorzien en 1.123m² handelsruimte; dat deel C eveneens over een 2 ondergrondse verdiepingen beschikt van 4.366m²;

Overwegende dat de delen A+B worden ontworpen door LOW architecten en deel C door POLO architecten;

Ruimtelijke context

Overwegende dat de aanvraag zich situeert aan de rand van de Kleine Ring, langs de linkeroever van het Kanaal;

Overwegende dat het projectgebied gelegen is nabij het centrum van de gemeente Molenbeek;

Overwegende dat het stedelijk weefsel in de Kanaalzone zich typeert door enerzijds grote weidse percelen die oorspronkelijk industrieel waren en verbonden aan de functie van het water, en anderzijds kleinere percelen bestemd voor wonen; dat betreffende percelen, zich bevindend op de linkeroever tussen de Ninoofsepoort en de Vlaamse Poort, ruimtelijk een overgangszone vormen tussen de stedelijke kern van Molenbeek en de grotere korrel ter hoogte van het Kanaal; dat het terrein aan de achterzijde wordt afgebakend door de bedding van de kleine Zenne;

Overwegende dat het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling goedgekeurd is op 12/07/2018; Overwegende dat voor de Regering van de herwaardering van de Kanaalzone een prioriteit is ; dat deze prioriteit voortvloeit uit de noodzaak om de stad te doen ontwikkelen, te beantwoorden aan de demografische groei, en dus, aan de bijkomende noden zoals nieuwe woningen, scholen, voorzieningen en publieke ruimte, en bijkomend de de-industrialisatie van dit gebied te bevragen en de mogelijke middelen te identificeren om opnieuw een economische dynamiek te lanceren die als generator kan dienen om werkgelegenheid te creëren voor de Brusselaars, zij het door zich in te schrijven in een duurzaam geïntegreerd stedelijk kader en er voor te zorgen dat de Kanaalzone een instrument ter verbinding van de verschillende wijken is, die de menging van verschillende functies, de schalen, de systemen en de netwerken bevordert, in plaats van een grens te vormen;

Overwegende dat volgens de kaart van het Stadsproject de aanvraag gelegen is in de Kanaalzone, een zone voor Grondreserve die een beheerste verdichting vooropstelt mits :

- de locatie goed bereikbaar is met het openbaar vervoer;

identiteit geven; dat deze kranen in het nieuwe project geïntegreerd worden op vraag van de directie Monumenten en Landschappen;

Overwegende dat volgens de aanvraag geen bomen dienen geroid te worden;

Wijziging van het stedenbouwkundigkarakter

Overwegende dat de bijzondere voorschriften van het GBP 3.5.1° "wijziging van de stedenbouwkundige karakter in de gemengde gebieden" en 4.5.1° "wijziging van het stedenbouwkundig karakter in sterk gemengde gebieden" van toepassing zijn; dat de aanvraag gelegen is aan het Kanaal ter hoogte van een voormalige industriële site; dat de aanvraag voorstelt de voormalige industriële opslag- en handelsruimte te verwijderen en een nieuwe ruimtelijke typologie te voorzien die aansluit bij de nieuwe functies zijnde handel en wonen; dat het project een nieuw samenhangend gebouwencomplex voorziet; dat de gebouwen onderling binnen het project in hoogte variëren om de overgang te maken naar de bestaande context; dat de nieuwe inplanting van de gebouwen zich op bepaalde plaatsen terugtrekt ten opzichte van de huidige rooilijn met de bedoeling een nieuw publiek plein en tuin te creëren; dat het stedenbouwkundigkarakter van het project via zijn vormgeving en zijn programma zich zo goed mogelijk tracht in te schrijven in het bestaande omliggende stedelijke kader; dat de wijziging van het stedenbouwkundig karakter bijgevolg aanvaardbaar is;

Plaatsing en Bouwprofiel

Overwegende dat het project 2 bouwvormen combineert; dat delen A+B beschouwd worden als mandelige bouwwerken en deel C als vrijstaand bouwwerk;

Overwegende dat de inplanting van de nieuwe gebouwen een grotere publieke ruimte in de vorm van een pleintje creëert; dat de creatie van een plein op deze plaats positief is aangezien de straat momenteel nauw en donker is; dat de verbreding een ware verbetering qua ruimtelijke kwaliteiten betekent die ademruimte zal geven aan deze dichtbevolkte buurt;

Overwegende dat de terreinen van deel A en B worden samengevoegd ten einde de inplanting van de bouwvolumes te kunnen optimaliseren; dat op het terrein met een oppervlakte van 1.768m² een bovengrondse constructie van 5.107m² wordt voorzien oftewel een V/T van 2,88 met een bezettingsgraad van 0,64; dat de projectstructuur sterk aansluit met de schaal en de densiteit van de Zwart Paardstraat;

Deel A

Overwegende dat de voorgestelde nieuwbouw zich naar inplanting aan de rechterkant aansluit op de perceelsgrens, en zich ter hoogte van de Zwart Paardstraat lichtjes terugtrekt ten opzichte van de bestaande rooilijn; dat aan de linkerkant een aansluiting wordt voorzien met deel B en met de achterzijde van het naastliggende pand Henegouwenkaai 27/31; dat tussen beide delen een binnentuin ontstaat;

Overwegende dat het geheel een afwisselende bouwhoogte heeft van GV+4 en GV+5; dat het gebouw naar bouwhoogte aansluit op het rechter aanpalend pand in de Zwart Paardstraat (GV+4+D) en een nieuw gevelfront vormt ter hoogte van het nieuw te creëren plein; dat het bouwwerk gekenmerkt wordt door doorlopende overkragende terrassen met variërende diepte; dat deel A en B met elkaar worden verboden door een lager gelegen volume GV +2;

Overwegende dat er tussen het deel A en B, en achter het nieuwe gebouw A, een tuin in volle grond wordt aangelegd voor het gebruik van de bewoners; dat overdekte stallingsplaatsen voor fietsen worden voorzien achteraan in de tuin;

Overwegende dat dat deel A woningen huisvest alsook een commerciële ruimte op het gelijkvloers;

Deel B

Overwegende dat deel B vertrekt van het bestaande gebouw, waarvan een deel van de footprint wordt afgebroken om de publieke ruimte te verbreden; dat de gevel ter hoogte van de afbraak opnieuw wordt ontworpen om een nieuw gevelfront te vormen ter hoogte van een nieuw aan te leggen plein; dat het huidige pand een bouwhoogte heeft van GV+2; dat de aanvraag een verhoging van 4 bouwlagen voorziet bovenop het bestaande hetgeen neerkomt op een GV+6;

inplanting van de ramen; dat het gebouw B zich in dit geval correct inpast in de stedelijke context; dat deze afwijking in bouwdiepte bijgevolg aanvaardbaar is;

Afwijking bouwhoogte en dakhoogte

Overwegende dat de directe omgeving zeer uiteenlopende bouwhoogtes heeft gezien de heterogene bestemmingen (gaande van eengezinswoningen, appartementsgebouwen, publieke voorzieningen, groothandelszaken, ateliers e.d.); dat de skyline aan de linkeroever van het Kanaal varieert van GV tot GV+7+D;

Overwegende dat de voorgestelde bouwhoogte van het project ter hoogte van het Kanaal varieert van GVL+6 (deel B) naar een hoog GVL+5 (deel C1) en vervolgens naar een hoog GVL+7 (deel C2) met open ruimtes ertussenin;

Overwegende dat echter de voorziene bouwhoogte GV+6 ter hoogte van deel B enkele verdiepingen uitsteekt boven de linkerbuur en bijgevolg afwijkt van de GSV, titel I, artikel 5 (hoogte van de voorgevel van een mandelig bouwwerk) en artikel 6 (het dak); dat het gebouw anderzijds een nieuwe rand gaat vormen ter hoogte van de nieuwe publieke ruimte; dat deze bouwhoogte de articulatie langs dit toekomstig plein versterkt; dat de blinde gevel ter hoogte van de linker aanpalende wordt afgewerkt als 4^{de} gevel; dat deze argumentatie eveneens geldig is voor het deel C1 met gabarit hoog-GVL+5; dat dit de afwerking vormt van de andere zijde van het plein;

Overwegende dat de hoogte van de vrijstaande bouwwerken niet hoger mogen zijn dan de gemiddelde hoogte van de bouwwerken rond het desbetreffend terrein; dat de voorgestelde hoogtes zich situeren tussen de voorkomende hoogtes langs de skyline maar dat plaatselijk de gemiddelde hoogte wordt overschreden en bijgevolg afwijken van artikel 8 (hoogte van een vrijstaand bouwwerk) van Titel I van de GSV;

Overwegende dat de aanvrager bewust gekozen heeft te opteren voor een variërende bouwhoogte met openruimtes ertussenin (verbreding van de publieke ruimte tussen deel B en deel C, en een lager tussenruimte van GV+1 wordt voorzien tussen de 2 volumes van deel C) ten einde de impact ten opzichte van de omgeving te beperken; dat de bebouwing met gevolg niet aaneensluitend is maar onderbroken wordt; dat gebouw en open ruimte als sequens elkaar afwisselen zodat er permeabiliteit ontstaat naar het achterliggend fijnmaziger stadsweefsel; dat er reeds andere appartementsgebouwen langs de linkeroever van het Kanaal zijn vergund met een bouwhoogte van R+7+D; dat dergelijke bouwhoogten aanvaardbaar zijn mits er voldoende afwisseling is, voldoende open ruimte en voldoende vrijwaring van lichten en zichten;

Overwegende dat om het schaalverschil ter hoogte van de Zwart Paardstraat op te vangen, deel C1 op de rooilijn slechts een bouwhoogte voorziet van hoog GV+2 met 3 teruggetrokken bouwlagen op een afstand van 4m; dat ook de 3 bovenste bouwlagen van deel C2 terugliggend worden ingeplant ttz. op 6m van de rooilijn in de Schippersstraat en op 5m van de zijde van de tuin;

Overwegende dat de achterzijde van deel C2 op een afstand van circa 15m van de rooilijn wordt ingeplant; dat in deze afstand een groene tuin wordt voorzien bovenop de ondergrondse parking; dat de morfologie van het project ten opzichte van de Zwart Paardstraat en Schippersstraat een grotere bijdrage aan het publiek domein levert dan een uitwerking met bebouwing langs de rooilijnen en een centraal gelegen binnenkoer; dat er dus meerdere maatregelen genomen worden ten einde de impact op de omliggende gebouwen te beheersen;

Overwegende dat echter het hoogteverschil van slechts 90cm tussen deel B (GVL +6) en deel C1 (hoog GVL+5) nauwelijks merkbaar is; dat dit ook geldt voor het deel C2 waar de GVL+4 langs de Schippersstraat de hoogte van het tegenoverliggende appartementsgebouw van GVL+5 benadert; dat dit miniem hoogteverschil te wijten is aan de dubbelhoge sokkel van 5m⁸¹ (gelijk aan 2 bouwlagen); dat de beoogde differentiatie in bouwhoogtes daardoor sterk in het gedrang komt; dat door de verhoging ter hoogte van de schippersstraat bijkomend een 'canyon effect' wordt gegenereerd; dat de druk van het bouwvolume van deel C2 op de omgeving zo hoger is dan wenselijk; dat deze straat meer ademruimte nodig heeft, gelet op haar beperkte breedte en de aanwezigheid van de in- en uitrit van de parking; dat het bijgevolg noodzakelijk is om de bouwhoogte van deel C1 en C2 te verlagen door een volledige bouwlaag te verwijderen; dat deze aanpassing

Overwegende dat het belangrijk is bovenstaande opmerkingen in acht te nemen ten einde te voldoen aan het algemeen voorschrift 0.6 van het GBP met name de groene, de doorlaatbaarheid en de landschapskwaliteit van de binnenterreinen te verbeteren;

Bewoonbaarheid

Overwegende dat de delen A en B gelegen zijn in sterk gemengd, gedeelte C in gemengd gebied volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan; dat deze gebieden bestemd zijn voor huisvesting;

Overwegende dat het project voorziet in 140 wooneenheden meer bepaald 29 studio's, 30 1-slaapkamer appartementen, 47 2-slaapkamer appartementen, 32 3-slaapkamer appartementen en 2 4-slaapkamer appartementen;

Overwegende dat het goed een bovengronds oppervlakte beslaat van 14133m² (woningen) + 1123m² (handelsruimte);

Overwegende dat er is gekozen voor een mix van verschillende type appartementen en dat het project eveneens voorziet in 23% 3 slaapkamerappartementen en bijgevolg beantwoordt aan de noden van de gemeente;

Overwegende dat bijna elke woning van het deelproject C over een private buitenruimte beschikt, hetgeen de leefbaarheid van de woningen sterk verhoogt;

Overwegende dat het aantal wooneenheden niet in verhouding is met de draagkracht van de site en de gemeenschappelijke voorzieningen (parkeerplaatsen, fietsenbergingen) van het project; dat bovendien binnen de volumes de voorkeur wordt gegeven aan een maximalisatie van het aantal kleinere eenheden en diepe mono-georiënteerde woningen ten nadele van kwalitatieve doorzonwoningen; dat dit voor het deel C2 resulteert in bouwdieptes tot 25m met 9 woningen per verdieping bediend door 1 circulatiekern; dat het merendeel van de terrassen als gaanderij worden uitgewerkt; dat echter deze uitwerking de bruikbaarheid van de buitenruimte en de lichttoetreding tot de achterliggende binnenruimtes niet ten goede komt; dat meerdere terrassen bovendien als tweede vluchtweg dienstdoen, hetgeen extra druk legt op het gebruik van deze private buitenruimte;

Overwegende dat meerdere wooneenheden afwijken van de algemene voorschriften onder Titel II GSV aangaande bewoonbaarheidsnormen; dat meerdere vertrekken kleiner zijn dan de minimum oppervlakte bepaald onder art.3 van Titel II van de GSV; dat meerdere wooneenheden geen sas hebben tussen het toilet en de leefruimte zoals bepaald onder art.8 van Titel II van de GSV; dat de keuken in sommige gevallen te klein is, gelet op de gevraagde 8m² onder art.3 van Titel II van de GSV; dat meerdere leefruimtes uitzonderlijk smal en diep zijn; dat in meerdere wooneenheden de tweede slaapkamer over een te beperkte breedte beschikken (minder dan 210cm); dat de dag- en nachtzones in meerdere woningen gemengd worden en slaapkamers rechtstreeks uitgeven op de leefruimte, hetgeen voor lawaaihinder kan zorgen; dat de bergingen in sommige woningen erg beperkt zijn; dat de leefruimte en badkamer niet altijd in verhouding staan met het aantal kamers; dat de afwijkingen van GSV Titel II art.3 en art.8 niet gemotiveerd worden in de beschrijvende nota; dat deze afwijkingen bijgevolg onaanvaardbaar zijn;

Overwegende dat meerdere wooneenheden hun toegang hebben via de collectieve buitenruimtes; dat deze toegangen zich echter niet vertaald zien in een aangepaste planorganisatie of voorziening van een sas; dat deze buitentoegangen in het project C zich zelfs niet vertalen in een aangepaste verharding of maatregelen in de buitenaanleg ter bescherming van de privacy van de andere woningen die uitgeven op deze tuin; dat deze uitwerking bijgevolg herzien dient te worden ten einde de kwaliteit van de woonvertrekken te garanderen;

Overwegende dat het aantal afwijkingen en de niet optimale leefkwaliteit van de woningen de te hoge dichtheid van het project weerspiegelt; dat het bijgevolg noodzakelijk is om de woningen in overeenstemming te brengen met art 3. en art.8, Titel II van de GSV, alle appartementen van deel C op het gelijkvloers via interne circulatie toegankelijk te maken in plaats van via de tuin, het aantal mono-georiënteerde appartementen zoveel mogelijk te beperken, de leefruimte, keuken en badkamer in verhouding brengen met het aantal slaapkamers en de terrassen voor project C in pandig te voorzien in het bestaand volume;

plaatsen slechts een vrije breedte van 2,2m tussen de kolommen voorzien en de plaatsen naast een muur geen extra breedte voorzien; dat het wenselijk is de parkeergarage te herzien ten einde de circulatie van wagens te verbeteren; dat het noodzakelijk is de hierboven vernoemde opmerkingen in acht te nemen en te trachten de norm van artikel 6 van Titel VIII van de GSV te benaderen;

Commerciële ruimte

Overwegende dat het project eveneens voorziet in 5 handelszaken verdeeld over de verschillende gebouwen; dat deze een totale oppervlakte beslaan van 1123m²; dat de bestaande handelsoppervlakte 3.570m² bedraagt;

Overwegen dat A en B zijn gelegen in sterk gemengd gebied volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan en deel C in gemengd gebied; dat het behoud van activiteit in deze gebieden langs de kanaalzone aanbevolen is en zal bijdragen aan de dynamiek en de goede relatie tussen het gebouwen en de openbare ruimte;

Overwegende dat buiten de linten voor handelskernen de benedenverdiepingen kunnen bestemd worden voor handelszaken ;

Overwegende dat voor deel A+B het bijzondere voorschrift '4.2.3°: + 200m² handelszaken buiten het lint voor handelskern in sterk gemengde gebieden' van toepassing is; dat conform art. 4.2. de vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken per project en per gebouw, niet meer dan 200 m² mag bedragen; dat deze oppervlakte per project en per gebouw mits voorwaarden mag gebracht worden op 1000 m² voor de handelszaken; dat het project voor de delen A+B een handelsoppervlakte voorziet van 311 m²; dat de delen A en B twee afzonderlijke gebouwen vormen en dat de 2 handelsoppervlakten van elkaar gescheiden zijn; dat de voorziene handelsoppervlakte slechts een beperkte toename voorstelt ten aanzien van de toegelaten oppervlakte van 200 m²; dat het project een gemengd programma voorziet en dat de handelsoppervlakte ondergeschikt is aan de oppervlakte bestemd voor wonen (4.796 m²);

Overwegende dat deel C het bijzonder voorschrift '3.3.al. 3°: Tussen 200 en 1000 m² handelszaken buiten het lint voor handelskern' van toepassing is; dat conform art. 3.3. de vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken, per project en per gebouw, niet meer dan 200 m² mag bedragen; dat deze oppervlakte per project en per gebouw mits voorwaarden mag gebracht worden op 1000 m² voor de handelszaken; dat deel C in de nieuwe toestand een totale handelsoppervlakte voorziet van 812 m²; dat er in de huidige toestand een handelsoppervlakte is van 3570 m²; dat er met gevolg ten opzichte van de huidige toestand een vermindering van handelsoppervlakte is van 2.758 m²;

Overwegende dat de 3 handelsruimtes gelegen zijn aan de zijde van het Kanaal en het nieuw aan te leggen plein; dat deze functies zullen bijdragen aan een actieve transparante en stedelijke plint;

Overwegende dat het type handelszaak echter niet wordt gedetailleerd en bijgevolg de verenigbaarheid met het wonen niet kan worden beoordeeld; dat er bijkomend geen sanitaire voorzieningen, noch bergingen zijn voorzien in de commerciële ruimten; dat dit dient uitgewerkt te worden op de plannen ten einde de goede werking van deze ruimten te garanderen;

Overwegende dat het project daarbij geen voorzieningen treft voor leveringen van de handelszaken (1123m²) ; dat evenmin het aantal parkeerplaatsen voor cliënteel of personeel van de handelszaken verantwoord worden; dat het project bijgevolg afwijkt van GSV Titel VIII art.15 dat stelt dat het aantal parkeerplaatsen wordt vastgelegd op basis van een gemotiveerd voorstel van de aanvrager en van GSV Titel VIII art.18 dat stelt dat voor handelsoppervlakten van groter dan 1000m² minstens één leveringsplaats buiten de weg die toegankelijk is voor vrachtwagens en een vrije hoogte heeft van minimaal 4,30m; dat deze afwijkingen niet gemotiveerd wordt in de beschrijvende nota; dat de afwezigheid van laad- en loszone hinder kan veroorzaken ter hoogte van de openbare weg (blokkeren van de circulatie,...) en de goed werking van de handelszaak kan aantasten; dat de afwijkingen van GSV Titel VIII art.15 en GSV Titel VIII art.18 bijgevolg niet aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat het echter te betreuren is dat een project van een dergelijke omvang geen voorzieningen voorziet op eigen perceel; dat een voorziening zich perfect zou kunnen inschrijven binnen de reconversie van het hoekpand (deel B) ter bevordering de sociale samenhang van de wijk; dat het wenselijk is om de commerciële ruimte te beperken tot max.1000m² en een gedeelte van de resterende oppervlakte om te vormen tot voorziening; dat bijgevolg de laad- en loszone kan worden

Fauna et flora

Overwegende dat in verband met de groenvoorziening, Leefmilieu Brussel aanbeveelt zich te laten inspireren op de lijst van inheemse boomsoorten en meegeeft dat het niet toegelaten is om invasieve exotische soorten aan te planten zoals opgenomen in bijlage IV van de ordonnantie;

Stedenbouwkundige lasten

Overwegende dat het project meer dan 1000m² aan woongelegenheden voorziet en bijgevolg wordt onderworpen aan stedenbouwkundige lasten volgens het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013; dat de bouwheer als stedenbouwkundige last een pleintje wenst aan te leggen op de hoek Henegouwenstraat/Zwart Paardstraat alsook de heraanleg van de Zwart Paardstraat; dat het bijgevolg noodzakelijk is hiervan een gedetailleerde beschrijving en berekening te bezorgen ten einde deze voorgestelde lasten te kunnen nakijken en te kunnen opnemen in de vergunning; een gedetailleerde beschrijving en berekening te bezorgen mbt de stedenbouwkundige lasten ten einde deze voorgestelde lasten te kunnen nakijken en te kunnen opnemen in de vergunning; dat het College wenst dat een deel van de Stedenbouwkundige lasten gebeurt onder de vorm van een geldsom ten einde deze som te kunnen inzetten voor buurtprojecten waarvan een groot aantal mensen kan genieten zoals het ontpitten van binnengebieden en het opkopen van gronden met het doel deze om te vormen tot publiek ruimte/openbare parken;

Overwegende dat omwille van de bovenvermelde redenen het project onvoldoende beantwoordt aan de goede aanleg van de plaats en het project enigszins dient te worden herzien;

Artikel 1

Onverminderd de adviezen in te winnen bij de bevoegde autoriteiten, een **UNANIEM GUNSTIG** uit te brengen op het project op voorwaarde bij uitvoering van de vergunde werken de opmerkingen opgelegd in het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van **26/03/2018** na te leven en gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen :

Volume:

- het volume van de 2 gebouwen van deel C in te perken naar bouwhoogte door een bouwlaag per bouwblok te verlagen tzt een terugspringende bouwlaag voor deel C1 en een volledige bouwlaag voor deel C2;
- de opening tussen de twee volumes van deel C te verbreden teneinde meer lucht en doorzicht te bieden naar het achterliggende weefsel door de breedte van de achtergevel van deel C2 te beperken;
- uitwendige terrassen van deel C1 (ter hoogte van het nieuwe plein) en van deel C2 (ter hoogte van de tuin) te verwijderen en inpandig te voorzien door ze in het huidig volume te schuiven;
- technieken integreren in het volume of op dusdanige manier op het dak te plaatsen dat ze niet zichtbaar zijn;

Woningen deel A+B en gemeenschappelijke lokalen:

- de woningen in overeenstemming te brengen met de woonbaarheidsnormen beschreven onder Titel II van de GSV en de algemene leefkwaliteit van de woningen te verbeteren
- de gemeenschappelijke lokalen (vuilnis, fiets en kinderwagens) te vergroten en in overeenstemming brengen met artikels 16 en titel II van de GSV;
- de fietsstalling ter hoogte van de tuin weg te laten en op te nemen in het gelijkvloers van het voorziene bebouwd volume;
- 1 voldoende grote berging voorzien binnen elke woning;
- rechtstreekse zichten oplossen ter hoogte van de aansluiting ter hoogte van de Zwart Paardstraat n°17 om het Burgerlijk Wetboek te respecteren;

Woningen deel C en gemeenschappelijke lokalen:

- woningen in overeenstemming te brengen met art 3. en art.8, Titel II van de GSV en de algemene leefkwaliteit van de woningen te verbeteren (rekening houdend met de bovenvermelde opmerkingen);

PMR:

- het advies van de Dienst ANLH van 16/08/2018 naleven;

Bodem:

- de Gelijkvormigheidsverklaring van het Verkennend Bodemonderzoek naleven afgegeven door Leefmilieu Brussel op 24/11/17;

Stedenbouwkundige lasten:

- een gedetailleerde beschrijving en berekening te bezorgen van de stedenbouwkundige lasten ten einde deze voorgestelde lasten te kunnen nakijken en te kunnen opnemen in de vergunning; dat het College wenst dat een deel van de Stedenbouwkundige lasten gebeurt onder de vorm van een geldsom ten einde deze som te kunnen inzetten voor buurtprojecten waarvan een groot aantal mensen kan genieten zoals het ontpitten van binnengebieden en het opkopen van gronden met het doel deze om te vormen tot publiek ruimte/openbare parken;

Rooilijn:

- de nodige maatregelen treffen om de aanpassing van de rooilijn door de gemeente te laten goedkeuren;

AFGEVAARDIGDEN

B.S.E.

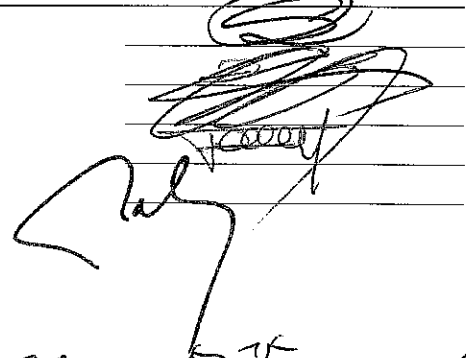
Monumenten en Landschappen

CITYDEV

Leefmilieu Brussel

GEMEENTE BESTUUR

HANDTEKENINGEN



L'avis de la Commune de Telenbak ne peut être considéré comme unaniment favorable. Un seul des membres désignés par le Collège est favorable. L'autre est défavorable.

VOIR AINSI K. MAJORS EN ANNEXE NR.