

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-38845

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 15/10/2024

7. Dossier PU-38845 – mp

AANVRAGER

Mevrouw Els VERMANG

PLAATS

VANDERSTICHELENSTRAAT 106

ONDERWERP

de verbouwing en de herbestemming van een deel (lot 1) van een bestaand gebouwencomplex met 2 wooneenheden en productieactiviteit naar 4 kunstenaarsateliers en 2 bijkomende nieuwe wooneenheden (4 in totaal). Het achterste gedeelte (lot 2) maakt geen deel uit van deze aanvraag en blijft bestemd als productieactiviteit

ZONE GBP

gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), typische woongebieden

OPENBAAR ONDERZOEK

van 24/09/2024 tot 08/10/2024 – geen opmerkingen

MOTIEVEN OO/OC

- toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)

Gelet op het Brussels Wetboek van de ruimtelijke ordening (BWRO) met name de artikels 98 en volgende ;

Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw ;

Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de verzending van de documenten met het oog op de behandeling van de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning, de aanvragen om stedenbouwkundig attest en stedenbouwkundig attest met het oog op verkaveling gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019 ;

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

Gelet op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening ;

Gelet op de aanvraag ingediend door **Mevrouw Els VERMANG** voor de verbouwing en de herbestemming van een deel (lot 1) van een bestaand gebouwencomplex met 2 wooneenheden en productieactiviteit naar 4 kunstenaarsateliers en 2 bijkomende nieuwe wooneenheden (4 in totaal). Het achterste gedeelte (lot 2) maakt geen deel uit van deze aanvraag en blijft bestemd als productieactiviteit, **Vanderstichelenstraat 106**;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking **van 24/09/2024 tot 08/10/2024 alsook** aan het advies van de overlegcommissie 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 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)

Overwegende dat **geen bezwaarschriften** zijn ingediend gedurende het openbare onderzoek;

Gezien het advies met voorwaarden van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van **09/10/2024**;

Gezien het ongunstig advies van de overlegcommissie van de PU-38156 op datum van 25/01/2022 voor de regularisatie van de verbouwing en de herbestemming van een gebouwencomplex met 2 wooneenheden en productieactiviteit naar 6 wooneenheden (waarvan 3 accessoire), een tentoonstellingsruimte en 3 productieruimtes; dat **dit dossier werd geklasseerd zonder gevolg**;

Gezien de vergunning PU-36713 op datum van 15/01/2018 voor de verhoging van het aantal woningen in het gebouw aan de straatkant van 1 naar 2 eenheden door de gebruikswijziging van de zolder te veranderen in een woning (1 slaapkamer), de aanleg van een terras en de wijziging van de voorgevel;

Gezien de weigering PU-34553 op datum van 22/04/2009 voor de renovatie van een woning en de herbestemming van een opslagruimte naar loft;

Gezien de vergunning PU-29874 afgeleverd op 13/06/1969 uitbreiding van het magazijn in het binnengebied;

Gezien de vergunning PU-29802 afgeleverd op 31/01/1969 voor de wijziging van de gevel, afbraak en oprichting van een gebouw in het binnengebied;

Gezien de vergunning PU26.565 afgeleverd op 16/09/1955 voor de oprichting van een gebouw voor opslag;

Gezien de vergunning PU-16314 afgeleverd op 5/04/1929 voor de oprichting van een voorgebouw met bijbehoren:

Overwegende dat het goed gelegen is in **typisch woongebieden** en een **gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing** (GCHEWS) volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013;

Overwegende dat tevens het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP van toepassing is doordat het project het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken wijzigt;

BESTAANDE TOESTAND

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een deel van een gemengde site bestaande uit een voorgebouw (GV+2+D) met twee zijvleugels (GV+1 en GV+2) en een gebouw achteraan het perceel (GV+1+D);

Overwegende dat het geheel wettelijk is bestemd als productieactiviteit met 2 onafhankelijke woningen gelegen op de 2^{de} en 3^{de} verdieping van het voorgebouw; dat binnen het geheel van de productieactiviteit een conciërgewoning aanwezig is op de +1 en +2 van de rechtervleugel;

Overwegende dat het geheel een totale oppervlakte beslaat van 1327m² waarvan 218m² woonoppervlakte en 1109.6m² productieactiviteit; dat de oppervlakte van de conciërgerie (+/- 80m²) deel uitmaakt van de oppervlakte van de productieactiviteit daar deze onlosmakelijk was verbonden aan de activiteit;

Overwegende dat in 2023 de productieactiviteit in 2 aparte loten werd opgesplitst meerbepaald:

lot 1:

- voorgebouw : GV /+1 (productieactiviteit)
- zijvleugel rechts (productieactiviteit op GV en conciërgewoning op +1/+2)
- zijvleugel links (productieactiviteit op op GV/+1)

lot 2:

- achter gebouw: GV/+1/+2 (productieactiviteit)
- zijvleugel links : GV achterste deel (productieactiviteit)
- zijvleugel links : +1 achterste deel (productieactiviteit -traphal)

Overwegende dat lot 3 (wooneenheid met 2 slaapkamers) en lot 4 (wooneenheid met 1 slaapkamer) respectievelijk de tweede en derde verdieping van het voorgebouw betreffen;

NIEUWE TOESTAND

Overwegende dat het project handelt over de verbouwing en de herbestemming van een deel van een bestaand gebouwencomplex met 2 wooneenheden en productieactiviteit naar 4 kunstenaarsateliers en 2 bijkomende nieuwe wooneenheden (4 in totaal).

Overwegende dat de huidige aanvraag enkel betrekking heeft op lot 1; dat er niet geraakt wordt aan de 2 bestaande onafhankelijke woning op de +2 en +3 van het voorgebouw, noch aan de productieactiviteit achteraan behorend tot lot 2;

Volume

Overwegende dat het project de bestaande volumes behoudt; dat om de harmonie van de bestaande volumes te behouden het project uit kleine gedeeltelijke ingrepen, voornamelijk interieur werken bestaat;

Overwegende dat wel het centrale golfplatendak boven de centrale koer wordt verwijderd; dat lot 1 zich uitstrekt tot halverwege de zijvleugels en dat de afbraak zich dus beperkt tot het deel van de koer dat bij lot 1 hoort, wat enigszins te betreuren valt ;

Programma

Overwegende dat lot 1 als volgt wordt opgedeeld/herbestemd:

Woningeenheid:

- woning 2 slpk – 116m²(voorgebouw +1)
- studio - 39m² (rechtervleugel +2)

Atelierruimtes:

- atelier 1 - 40m²(voorgebouw GV)
- atelier 2 - 29m² (linkervleugel GV)
- atelier 3 - 39m² + 37m² (rechtervleugel - duplex GV/+1)
- atelier 4- 55m² (linkervleugel +1)

Overwegende dat bovenop de 2 bestaande woningen (lot 3 en lot 4, die geen deel uitmaken van de aanvraag) , 2 extra wooneenheden worden voorzien; dat het complex bijgevolg een totaal van 4 woonentiteiten bevat;

Overwegende dat het project na de werken een **totale oppervlakte zal beslaan van 1422m²** waarvan **389m² woning en 1033m² productieactiviteit**; dat dit een vermindering van 186m² aan productieactiviteit betekent;

Overwegende dat de nieuwe woningen beantwoorden aan de algemene bewoonbaarheidsnormen van Titel II van de GSV aangaande de natuurlijke verlichting, plafondhoogte en oppervlakte;

Overwegende dat de studio in de rechtervleugel uitkomt op een gemeenschappelijke koer die zich op slechts 3,50m van de linkervleugel bevindt; dat deze koer dient als circulatie- en passagegebied voor de ateliers en de achterliggende productieactiviteiten; dat de studio bereikbaar is via de traphal van de woningen, maar zich in wezen in het actieve deel bevindt waardoor de woning allerlei overlast kan ondervinden; dat de woonomstandigheden van deze wooneenheid derhalve niet optimaal zijn; dat er op deze locatie eerder ook een conciërgewoning was ingericht; dat het daarom aanvaardbaar is dat er een woning verbonden is aan een van de ateliers of de productieactiviteit voor tijdelijk verblijf

(bijvoorbeeld kunstenaars in residentie); en dat het noodzakelijk is om de oppervlakte bij de productieactiviteit onder te brengen;

Gemeenschappelijke lokalen

Overwegende dat het project inspanningen heeft geleverd aangaande de gemeenschappelijke lokalen; dat men voorziet in extra ruimte voor fietsen en kinderwagens; dat ook 2 ruimtes voor vuilnis zijn bestemd; dat het project bijgevolg beantwoordt aan artikel 16 en 17, titel II van de GSV;

Ateliers

Overwegende dat het project inspanningen levert om de leesbaarheid van de site te verbeteren door de toegang van de woningen te scheiden met het bestaande trappenhuis en door de ateliers en de tentoonstellingsruimte aan de binnenplaats te organiseren rond een nieuwe circulatie; dat een nieuwe traphal is toegevoegd ter hoogte van de linkervleugel; dat dit zorgt voor een duidelijke en vlotte toegankelijkheid voor de ateliers; dat ateliers en woningen beschikken over een aparte toegang en dit de algemeen werkbaarheid en veiligheid verbetert en de overlast vermindert; dat de ateliers hoofdzakelijk bestemd zijn voor kunstenaars die hun werk in de voormalige "société Bruxelloise d'Electricité" ontwikkelen en tentoonstellen, of elders in Molenbeek artistieke activiteiten uitoefenen; dat het wenselijk is dit meer toe te lichten; dat het noodzakelijk is alle voorzorgen te nemen ten einde geen hinder te veroorzaken voor de buurt en de omliggende woningen (geluidsoverlast, afval, geurhinder, ...)

Parkingplaatsen

Overwegende dat het project (lot 1) niet over parkeerplaatsen beschikt: dat sowieso het niet wenselijk is dat voertuigen het binnenterrein moeten betreden;

Binnengebied

Overwegende dat het project zich bevindt in een dens bebouwd binnengebied; dat de bebouwing er indertijd werd aanvaard om de vestiging van een economische activiteit toe te laten; dat het voorzien van huisvesting in het binnengebied een bijkomende druk creëert en dat de herbestemming van de achtergebouwen naar wonen bijgevolg dient gepaard te gaan met een voelbare ontpitting/dedensificatie van het binnengebied; dat dit niet het geval is;

Overwegende dat het project na de werken een ondoorlaatbaarheidsgraad van 1 heeft en dus als volledig ondoorlaatbaar wordt beschouwd; dat de betreffende site gecatalogeerd is als categorie O3; dat een eerder uitgevoerde bodemstudie aantoont dat de bestaande betonplaat niet doorbroken mag worden; dat men bijgevolg beperkt is aangaande de verbetering van de doorlaatbaarheid en in de aanleg van tuinzone hetgeen nochtans noodzakelijk is voor de leefbaarheid van de nieuwe woningen in een reeds zeer dens bebouwd binnenblok; dat men ook niet voorstelt om daken te vergroenen hetgeen te betreuren valt;

Overwegende dat het project onvoldoende verbetering voorziet aangaande de groene, minerale, esthetische en landschapskwaliteit van het binnenterrein en dat ze de doorlaatbaarheid ervan niet bevordert hetgeen in tegenstrijd is met voorschrift 0.6 van het GBP; dat het bijgevolg noodzakelijk is de platte daken van de zijvleugels in te richten als vegetatiedak;

Gevels

Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en dat er uitzonderlijke aandacht dient te worden besteed aan de gevels; dat het project geen wijzigingen doorvoert ter hoogte van de straatgevel;

Overwegende dat het project bewuste keuzes maakt met betrekking tot duurzaamheid; dat duurzaamheid de keuze stuurt in de bouwmaterialen; dat de werken worden uitgevoerd met respect

voor de bestaande typologie van de aanwezige architectuur; dat de reeds gerealiseerde werken, daarvan getuigen; dat voor de algemene samenhang het echter wenselijk is het schrijnwerk in de voorgevel te voorzien in 1 enkele kleur;

Overwegende dat omwille van bovenvermelde redenen het project nog bijkomende inspanningen dient leveren ten einde te beantwoorden aan de goede aanleg van de plaats;

BESLIST:

Onverminderd de adviezen in te winnen bij de bevoegde autoriteiten, een **UNANIEM GUNSTIG ADVIES** uit te brengen op het project op voorwaarde:

Artikel 1

Bij uitvoering van de vergunde werken de opmerkingen opgelegd in het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van **09/10/2024** na te komen en gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen :

- een vegetatiedak aan te leggen ter hoogte van de platte daken van de zijvleugels
- de studio linken aan een van de atelierruimtes van lot 1 of te gebruiken als tijdelijk verblijf voor een artiest in residentie (de formulieren aan te passen: de oppervlakte van deze verblijfplaats dienen te worden opgenomen bij de productieactiviteit)
- het schrijnwerk ter hoogte van de voorgevel uit te voeren in 1 kleur

Artikel 2

Rekening te houden met volgende voorwaarden bij de uitvoering van de vergunning :

- Alle voorzorgen nemen ten einde geen hinder te veroorzaken voor de buurt en de omliggende woningen (geluidsoverlast, afval, geurhinder, ...)

De gewijzigde plannen beantwoordend aan de hogergenoemde voorwaarden moeten worden onderworpen aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen voorafgaand aan de afgifte van bouwvergunningen.

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS

MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

LEEFMILIEU BRUSSEL

GEMEENTEBESTUUR

