

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-38512

## ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 17/10/2023

### 7. Dossier PU-38512 – mp

AANVRAGER

**AVA International N.V. - Mevrouw Chantal STANDAERT**

PLAATS

**KOOLMIJNENKAAI 82**

ONDERWERP

Wijziging van vergunning PU-37960: wijziging van de gevels, de uitbreiding van de patio, de creatie van twee aparte kantoorruimtes, de verplaatsing van het teller lokaal en de toevoeging van een hoogspanningscabine Sibelga.

ZONE GBP

sterk gemengde gebieden, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), structurerende ruimten - in de vrijwaringszone van de als monument beschermde "Hallen der Voortbrengers", goedgekeurd op 29/01/1998;

OPENBAAR ONDERZOEK

van **26/09/2023 tot 10/10/2023** – geen opmerkingen

MOTIEVEN OO/OC

- afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel - regenpijpen ingewerkt in de gevel)

- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

- toepassing van art. 237 van het BWRO (vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen)

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 **AVA International N.V. vertegenwoordigd door Mevrouw Chantal STANDAERT** voor de wijziging van vergunning PU-37960: wijziging van de gevels, de uitbreiding van de patio, de creatie van twee aparte kantoorruimtes, de verplaatsing van het tellerlokaal en de toevoeging van een hoogspanningscabine Sibelga, **Koolmijnenkaai 82** ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking **van 26/09/2023 tot 10/10/2023** om volgende reden(en) :

- afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel - regenpijpen ingewerkt in de gevel)

Overwegende dat de aanvraag onderworpen wordt **aan het advies van de overlegcommissie** om volgende reden(en);

- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)
- toepassing van art. 237 van het BWRO (vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen))

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 **19/09/2023**;

**Gezien de vergunning PU-37960 afgeleverd op datum van 21/04/2022** voor de bestemmingswijziging van de verdiepingen van een grote speciaalzaak naar cowork (kantoor – 1411m<sup>2</sup> + 13 parkeerplaatsen), de regularisatie van de inrichting van een parking in openlucht (27 parkeerplaatsen)

Overwegende dat de **nieuwe aanvraag handelt over de wijziging van vergunning PU-37960** en deze volgende werken voorziet:

- de wijziging aan de gevel (materialen en gevelopening)
- het vergroten van de patio
- het voorzien van twee kantoorruimte in plaats van 1 grote co-working space
- het verplaatsen van het tellerlokaal en het toevoegen van een hoogspanningscabine van Sibelgas ter hoogte van de voorgevel

Overwegende dat inderdaad tijdens de uitvoeringswerken van de vergunning PU-37960 is vastgesteld dat de bestaande structuur minder stabiel is dan gedacht en niet geheel overeenstemt met de plannen van de wettelijke bestaande toestand; dat hierdoor de bekomen vergunning niet volledig kan worden nageleefd; dat de technische uitwerking tevens heeft bijgedragen tot wijzigingen;

**Overwegende dat het goed gelegen is in sterk gemengde gebieden, in gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs structurende ruimten** volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013; dat het goed zich tevens bevindt in de vrijwaringszone van de als monument beschermde “Hallen der Voortbrengers”, goedgekeurd op 29/01/1998;

Overwegende dat de vorige vergunning werd afgeleverd met een gevelbekleding in architectonisch beton; dat omwille van stabiliteit, technische reden en de heersende normen het niet mogelijk is om de werken zoals vergund uit te voeren; dat bijgevolg als alternatief voor de gevelbekleding “een metaalcomposiet” met gelijkaardige uitstraling als het beton wordt voorgesteld;

Overwegende dat echter de bekleding ter hoogte van de verdiepingen over de ganse breedte +/-18cm uitsteekt, hetgeen afwijkt van art 10, Titel I van de GSV; dat op het gelijkvloers de gevelisolatie wordt aangebracht aan de binnenzijde zodanig dat de bouwlijn wordt gerespecteerd en het smalle voetpad niet bijkomend wordt versmald hetgeen positief is; dat de uitsprong op de verdieping in dit geval weinig afbreuk doet aan de esthetische kwaliteiten van het bestaande goed en dat de nieuwe gevel correct aansluit op het eerder atypische karakter van de linkerbuur ; dat bijgevolg de afwijking aanvaardbaar is;



Overwegende dat qua volumewijziging het project voorziet in het vergroten van de patio en het weglaten van de lichtstraten; dat deze wijzigingen zich afspelen binnen het bestaande gabarit en niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg; dat het gebouw voor het overige niet wordt verhoogd of in diepte wordt uitgebreid;

Overwegende dat het project geen bestemmingswijziging doorvoert maar wel een wijziging van gebruik voorstelt; dat ondermeer de kantooroppervlakte op de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping als type "co-working" wordt omgevormd tot 2 kleinere onafhankelijke kantoren; dat door het vergroten van de patio de kantooroppervlakte lichtjes verminderd (ttz van 2134m<sup>2</sup> naar 1979m<sup>2</sup>); dat de 2 grote lichtstraten van de kantoorruimte worden gedicht dat hierdoor de ruimte echter wel aan kwaliteit verliest;

Overwegende dat ook de binneninrichting van de woning wordt aangepast voor flexibelere woonvormen in de toekomst mogelijk te maken (1 groot appartement of co-housing); dat de oppervlakte van de woning lichtjes stijgt van 338m<sup>2</sup> tot 351m<sup>2</sup>; dat de wooneenheid beantwoordt aan de woonbaarheidsnormen van Titel II van de GSV; dat in iedergeval de woning als 1 enkele woonentiteit moet worden opgevat en gebruikt;

Overwegende dat de inplanting van de poort en de slagboom omwille van gebruiksvriendelijkheid wordt verplaatst waardoor er 1 parkingplaats wegvalt hetgeen resulteert in een totaal van 26 buitenparking plaatsen; dat de 56 buitenstalplaatsen voor fietsen ongewijzigd blijven;

Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) alsook binnen de perimeter van het geklasseerde monument "Hallen der Voortbrengers"; dat er bijgevolg uitzonderlijke aandacht dient te worden besteed aan de gevels ;

Overwegende dat het project ten aanzien van de vorige aanvraag meerdere wijzigingen doorvoert ter hoogte van de gevels; dat bij het strippen van het gebouw is vastgesteld dat de bestaande balken zich hoger of lager bevinden dan gedacht; dat men bijgevolg stroken aluminium gevelbekleding boven de ramen voorziet om de hoogteverschillen te kunnen opvangen; dat de initieel voorziene stalen borstweringen op de 2<sup>de</sup> verdieping onvoldoende stevig verankert kunnen worden in de aluminiumcomposiet panelen en deze dus worden vervangen door glazen borstweringen die op het raam worden bevestigd; dat ook de installatie van het tellerlokaal en de hoogspanningscabine ter hoogte van het 1<sup>ste</sup> raamgeheel op het gelijkvloers een gevelwijziging met zich meebrengt; dat het glazen raamgeheel wordt vervangen door gesloten panelen voorzien van 2 toegangsdeuren en roosters;

Overwegende dat echter de hogergenoemde interventies weinig overdacht lijken en eerder als lapmiddelen overkomen; dat bij het voorstellen van oplossingen het geheel en het bestaand karakter uit het oog zijn verloren; dat het gebruik van schrijnwerk met verschillende afmetingen en indelingen, rommelig overkomt; dat de wijzigingen de algemene samenhang en de strakheid van het gebouw aantasten en hierdoor afbreuk doen aan de algemene esthetiek en het industrieel karakter van het bestaand gebouw; dat bijgevolg op zoek moet worden gegaan naar meer structurele oplossingen om de eenheid en het evenwicht van de gevel te herstellen, en dit mits behoud van het industrieel karakter;

Overwegende dat de ramen in de achtergevel van de toegangshelling zijn uitgevoerd in gewapende betonnen kaders voorzien van ondoorzichtig glas; dat deze ramen er volgens de uitlegnota slecht aan toe zijn en men voorstelt om het merendeel van de raamopeningen te sluiten en deze enkel boven en onder aan de helling en in de kantoorruimte van de 2de verdieping te behouden; dat de ramen worden uitgevoerd in zwart aluminium met doorzichtig glas;

Overwegende dat de bestaande uitkragende achtergevel voorheen was ontworpen als een betonstructuur met grote glaspartijen die de gevel verlevendigen en het volume een zekere lichtheid geven; dat het weglaten van de bestaande ramen betreurenswaardig is omdat het volume hierdoor zijn typische industriële karakter en lichtheid verliest; dat de logheid de druk op het binnengebied versterkt en de leesbaarheid en kwaliteit van de groene ruimte aantast; dat het voorzien van ramen met doorzichtige glas rechtstreekse zichten veroorzaken; dat bijgevolg de achtergevel moet worden aangepast ten einde zijn oorspronkelijk karakter terug te geven (industriële karakter, transparantie, lichtheid);

Overwegende dat er een aanvraag is voor infiltratie van regenwater en de aanleg van waterdoorlatende zones;

Overwegende dat er een aanvraag voor een milieuvergunning loopt; dat het noodzakelijk is om aan Leefmilieu Brussel het gevraagde positief advies van de bodemverkaveling voor de installatie van een infiltratiesysteem en de aanleg van doorlaatbare zones op de site over te maken. En in geval van negatief advies een alternatief/oplossing voorstellen.

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;

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 **19/09/2023** na te komen en gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen :

- De esthetische kwaliteiten van de gevels verbeteren door structurele oplossingen voor te stellen, eenheid te brengen in vormtaal en materiaal en dit zonder het industriële karakter uit het oog te verliezen
- De glazen borstweringen te vervangen door een spijlen borstweringen in metaal
- De uitkragende achtergevel herbekijken ten einde zijn oorspronkelijk karakter terug te geven (industriële karakter, transparantie,...). Eventueel een gedeelte te voorzien van groenbeplanting.

Artikel 2

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

- de nodige en gevraagde documenten aan Leefmilieu Brussel overmaken in verband met de bodemverkaveling voor de installatie van een infiltratiesysteem en de aanleg van doorlaatbare zones

*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.*

*De afwijkingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen betreffende :*

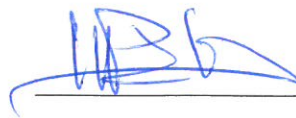
*Titel I, art. 10 (uitsprongen aan de gevel)*

*Zijn aanvaard voor de hierboven vernoemde motieven.*

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR



