

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-38462

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 24/01/2023

5. Dossier PU-38462 – mp

AANVRAGER

Bel Food Cv Mijnheer Tom DEDEURWAERDER

PLAATS

HENEGOUWENKAAI 27 - 29

ONDERWERP

de omvorming en de gedeeltelijke bestemmingswijziging van een broodjeszaak(260m²) en een productieactiviteit(schrijnwerkerij - 447m²) tot een bio-winkel met geïntegreerde broodjeszaak (handelsruimte met keuken en consumptie ter plaatsen - 664m²) alsook de wijziging van de voorgevel

ZONE GBP

sterk gemengde gebieden, typisch woongebieden - In gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing - Langs structurerende ruimten

OPENBAAR ONDERZOEK

van 03/01/2023 tot 17/01/2023 geen opmerkingen

MOTIEVEN OO/OC

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

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 **Bel Food cv** vertegenwoordigd door **Mijnheer Tom DEDEURWAERDER** voor de omvorming en de gedeeltelijke bestemmingswijziging van een broodjeszaak(260m²) en een productieactiviteit (schrijnwerkerij - 447m²) tot een bio-winkel met geïntegreerde broodjeszaak (handelsruimte met keuken en consumptie ter plaatsen - 664m²) alsook de wijziging van de voorgevel, Henegouwenkaai 27 – 29 ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **03/01/2023 tot 17/01/2023** om volgende reden:

-toepassing van het bijzonder voorschrift 4.2.3° van het GBP (vloeroppervlakte van handelszaken gelegen tussen 200m² en 1000 m²)

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

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

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van:

-de hoger bedoelde stedenbouwkundige verordeningen, met betrekking tot artikel 13 van Titel IV van de GSV aangaande sanitaire voorziening voor mindervalide

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

Gezien het advies met voorwaarden van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp gevraagd op 22/12/2022;

Overwegende dat het goed gelegen is in een **sterk gemengd gebied** en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013;

Overwegende dat het project handelt over de omvorming en de gedeeltelijke bestemmingswijziging van een broodjeszaak(260m²) en een productieactiviteit (schrijnwerkerij - 447m²) tot een bio-winkel met geïntegreerde broodjeszaak (handelsruimte met keuken en consumptie ter plaatse - 664m²) alsook de wijziging van de voorgevel;

Bestaande toestand

Overwegende dat de aanvraag zich afspeelt ter hoogte van het gelijkvloers van een pand met een gabarit van GV+2, gelegen langs het kanaal; dat aan de achterzijde, de bedding van de voormalige Zenne zich bevindt die wordt ingezet voor stadslandbouw; dat het gelijkvloers momenteel is bestemd als handelsruimte (260m²) en productieactiviteit (447m²); dat de bestaande centrale binnenkoer met doorsteek wordt gebruikt als opslagplaats voor vuilnis, kratten en hout als voor parking;

Overwegende dat het bestaand schrijnwerkersatelier recent is verhuisd naar "la grande hall" aan de overkant van het kanaal en dat deze ruimte dus vrijkomt; dat het aangrenzend hoekpand, waar Food-hub (bio-winkel) vandaag is gevestigd, wordt gesloopt in het kader van een nieuw project rond het voormalige Depot-design en opzoek moet naar een andere locatie;

Nieuwe toestand

Overwegende dat de belangrijke uitgangspunten van het project zijn:

- de bestaande bio-winkel van het naastliggend pand huisvesten op het gelijkvloers
- een semi-publieke binnenkoer met een doorsteek naar de Bel'akker realiseren

Overwegende dat het project voorziet in de heringericht van het gelijkvloers als bio-winkel met geïntegreerde broodjeszaak (handelsruimte met keuken en consumptie ter plaatse); dat deze activiteiten met bijhorende ruimtes een totale oppervlakte beslaan van +/- 664m² waarvan de bio-winkel 317m² inneemt;

Overwegende dat het goed zicht bevindt in een sterk gemengd gebied en dat het behoud van activiteit bijgevolg positief is; dat het artikel 4.2.3 van het GBP bepaalt dat in een sterk gemengd gebied de voor handelsruimte bestemde vloeroppervlakte, onder bepaalde voorwaarden, tot 1000m² (in dit geval 664 m²) mag worden vergroot, per project en per gebouw;

Overwegende dat het project geen volume wijziging inhoudt;

Overwegende de bio-winkel aan de voorzijde wordt ingericht en er een toeg wordt geïntegreerd voor de broodjesverkoop van Bel'o; dat de zitruimte voor het consumeren van de broodjes van de voorgevel naar de achtergevel verplaatst wordt, in een ruimte aansluitend op de winkel en met zicht op de moestuinen; dat enkele dragende wanden worden afgebroken en dat de nieuwe wanden in lichte flexibele materialen worden voorzien ten einde de aanpasbaarheid en de flexibiliteit in de toekomst te garanderen;

Overwegende dat de ruimte achteraan wordt opengemaakt en er een toegang/zichten naar de achterliggende moestuinen van Bel'akker wordt gecreëerd door de bestaande raamopeningen te verlagen en te openen tot het maaiveld; dat deze inspeelt op de relatie tussen voedselproductie en voedselconsumptie en deze interactie een meerwaarde betekent voor het project; dat de openingen worden voorzien van een hekwerk in functie van de inbraakbeveiliging;

Overwegende dat er echter geen toiletten voor mindervalide personen is voorzien hetgeen afwijkt van Titel IV van de GSV; dat bijgevolg dit dient te worden aangepast;

Binnenkoer

Overwegende dat dat ter hoogte van de doorgang fietsen kunnen worden gestald; dat hier ook mogelijkheid is om te laden en te lossen; dat volgens de uitlegnota het laden en lossen wordt geregeld aan de hand van venstertijden zodat de koer zoveel mogelijk gevrijwaard wordt van wagens; dat het omwille van veiligheidsredenen en lawaaihinder niet wenselijk is dat de voertuigen tot helemaal achteraan kunnen rijden; dat de architect en de aanvrager bevestigen dat dit ook hun intentie is en dat er een houten vloer wordt aangebracht die een visuele barrière zal vormen;

Overwegende dat het noodzakelijk is allerhande voorzorgen te nemen teneinde geen hinder te veroorzaken voor de buurt (afval, geurhinder, wildparking, geluidsoverlast, rookafvoer,...)

Overwegende dat het perceel volledig ondoorlaatbaar is en het project geen voorstel doet om het terrein te ontharden; dat het wenselijk is om te onderzoeken of er verbeteringen kunnen worden aangebracht op dat vlak; dat indien mogelijk zones in volle grond dienen te worden gerealiseerd en te worden voorzien van inheemse groenbeplanting;

Gevel

Overwegende dat het goed is gelegen in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte; dat bijgevolg een uitzonderlijke aandacht dient te worden besteed aan de gevels;

Overwegende dat er wijzigingen aan de voorgevel worden doorgevoerd; dat de huidige houten panelen aan de voorgevel worden weggehaald waardoor de lichtdoorlaatbare oppervlakte vergroot hetgeen positief is; dat echter ter hoogte van de hoogspanningscabine een felblauw geverfd houten, in minder goede staat, wordt behouden; dat deze idealiter wordt vervangen door een gevelement van hoogwaardigere kwaliteit (metselwerk, aluminium,...); dat in eerste instantie het noodzakelijk is het bestaande paneel te vervangen door een nieuw houten paneel en deze te schilderen in een sobere kleur ten einde de integratie in het straatbeeld te verbeteren;

Overwegende dat de bestaande ramen in geanodiseerd aluminium worden behouden; dat echter de ramen op de verdiepingen in zwart aluminium zijn uitgevoerd; dat bij een vervanging van de ramen het wenselijk is deze tevens te voorzien in het zwart ten einde een harmonieus geheel te vormen;

Overwegende dat er geen haaks lopend reclamebord op de gevel wordt voorzien; dat de voorziene reclame in de vorm van stickers op de uitstalramen wordt voorzien maar dat deze weinig is gedetailleerd; dat het wenselijk is hieromtrent bijkomende informatie over te verschaffen;

Overwegende dat omwille van de bovenvermelde redenen het project nog enigszins dient te worden herzien ten einde aan de goede aanleg van de plaats te beantwoorden;

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 na te komen en gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen:

- indien mogelijk, het houten gevelelement ter hoogte van de elektriciteitscabine te vervangen door een element van hoogwaardigere kwaliteit (metselwerk, aluminium,...) of op zijn minst het bestaande paneel te vervangen door een nieuw houten paneel en deze te schilderen in een sobere kleur ten einde de integratie in het straatbeeld te verbeteren
- minstens 1 toilet voorzien voor mindervalide personen
- bijkomende informatie te verschaffen omtrent de reclame op de uitstalramen
- de mogelijkheid ter ontharding van de binnenkoer te onderzoeken en indien mogelijk doorlaatbare zones te realiseren en te voorzien van inheemse beplanting.

Artikel 2

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

- Alle voorzorgen nemen teneinde geen hinder te veroorzaken voor de buurt en de omliggende woningen (afval, stank, wildparking, geluidsoverlast, rookafvoer,...)
- bij de vervanging van de bestaande ramen deze te voorzien in het zwart aluminium ten einde een harmonieus geheel te vormen met de verdiepingen

Het project in toepassing van artikel 191 van het BWRO wordt gewijzigd, het voorwerp moet uitmaken van een verzoek om een nieuw advies van de DBDMH door het gemeentebestuur;

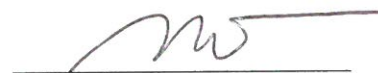
AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

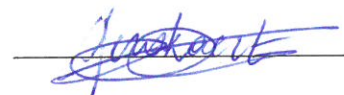
URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR

