

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER: PU-38928.

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 25/03/2025

13. Dossier PU-38928 – NP/mp

AANVRAGER

Iriscare - Mevrouw Tania DEKENS

PLAATS

LEOPOLD II-LAAN 63

ONDERWERP

Bestemmingswijziging en renoveren van een hotel tot een risicobeperkende gebruiksruimte en noodopvang, met aanpassingen aan de voorgevel en het bouwen van een noodtrap achteraan

ZONE GBP

structurende ruimten, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), gemengde gebieden
Het goed is opgenomen in het stadsvernieuwingscontract Rondom Simonis. Het goed bevindt zich in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) genaamd LEOPOLD II (DEEL C) Sainteletteplaats, de Ribaucourtstraat goedgekeurd bij koninklijk besluit op 23/01/1992.

OPENBAAR ONDERZOEK

van 18/02/2025 tot 19/03/2025 – 5 brieven (waaronder 2 petitie) en 7 vragen om gehoord te worden

MOTIEVEN OO/OC

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- 24) Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de open lucht meer dan 5.000 m² vloeroppervlakte innemen
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)
- Effectenverslag - Art. 175/20 - GSV - openbaar onderzoek van 30 dagen
- Art. 175/15 - Aanvraag onderworpen aan een effectenverslag gelet op Bijlage B
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.7. van het GBP (Voorzieningen die geen deel uitmaken van de door de bijzondere voorschriften toegestane activiteiten of wanneer de toegestane vloeroppervlakte, wordt overschreden)
- 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 **Iriscare** vertegenwoordigd door **Mevrouw Tania DEKENS** voor bestemmingswijziging en renoveren van een hotel tot een risicobeperkende gebruikruimte en noodopvang, met aanpassingen aan de voorgevel en het bouwen van een noodtrap achteraan, **Leopold II-laan 63**;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking **van 18/02/2025 tot 19/03/2025** om volgende redenen:

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- 24) Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de open lucht meer dan 5.000 m² vloeroppervlakte innemen
- Effectenverslag - Art. 175/20 - GSV - openbaar onderzoek van 30 dagen
- Art. 175/15 - Aanvraag onderworpen aan een effectenverslag gelet op Bijlage B
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.7. van het GBP (Voorzieningen die geen deel uitmaken van de door de bijzondere voorschriften toegestane activiteiten of wanneer de toegestane vloeroppervlakte, wordt overschreden)

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 5 brieven met opmerkingen (waaronder 2 petitie's) en 7 vragen om gehoord te worden naar aanleiding van het openbaar onderzoek;

Overwegende dat de klachten en opmerkingen voornamelijk betrekking hebben op de volgende elementen:

- Ongeschiktheid van de locatie van het project: veel buurtbewoners wijzen op het ongeschikte karakter van de inplanting van het gebruikerscentrum voor drugsverslaafden op de Leopold II-laan, een dichtbevolkte woonwijk dicht bij scholen, handelszaken en drukke openbare ruimte;
- Bezorgdheid over de openbare veiligheid: verschillende bewoners en handelaars vrezen een toename van onburgerlijk gedrag, criminaliteit en overlast, vooral in verband met de concentratie van personen in zeer precaire situaties of drugsverslaafden, die al in de omgeving werden waargenomen;
- Gebrek aan overleg en informatie: in de opmerkingen wordt gewezen op een gebrek aan transparantie in de procedure, onvoldoende communicatie met buurtbewoners en handelaars en het ontbreken van een volledige Franse versie van de technische documenten, wat in strijd is met de wettelijke verplichtingen inzake tweetaligheid;

- Het voortijdige karakter van de werken: de verbouwingswerken werden ruim voor het einde van het openbaar onderzoek uitgevoerd, zonder dat er al een vergunning was afgeleverd, wat heeft geleid tot felle kritiek op de wettigheid van de procedure en een gevoel van een voldongen feit;
- De mogelijke impact op het leven in de wijk: tegenstanders wijzen op een daling van de waarde van vastgoed, een verlies van commerciële aantrekkingskracht en een toename van overlast (lawaaï, afval, agressief gedrag) die waarschijnlijk zal leiden tot een blijvende verslechtering van de lokale levenskwaliteit.
- Vragen over de stedenbouwkundige compatibiliteit: in sommige documenten wordt erop gewezen dat de functie die is voorzien voor de verdiepingen (opvang- en gebruikerscentrum) in strijd is met de bepalingen van het bijzonder bestemmingsplan, dat de verdiepingen voorbehoudt voor woongebruik.

Gezien het advies met voorwaarden van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van **16/12/2024**;

Gelet op het advies van de vzw Access and Go van **04/02/2025** waarin het project in overeenstemming met de GSV wordt beoordeeld op het vlak van toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit;

Overwegende dat het goed gelegen is in structurerende ruimten, gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en gemengd gebied volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013; dat het goed zich tevens bevindt in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) genaamd LEOPOLD II (PARTIE C) goedgekeurd bij koninklijk besluit op 23/01/1992. Het goed is opgenomen in het stadsvernieuwingscontract Rondom Simonis;

ADVIES DIRECTIE STEDENBOUW VAN URBAN BRUSSELS

Overwegende dat de aanvraag handelt over de bestemmingswijzing en het renoveren van een hotel tot een risicobeperkende gebruikersruimte en noodopvang, met aanpassingen aan de voorgevel en het bouwen van een noodtrap achteraan;

Overwegende dat in afwachting van de opening van het geïntegreerde centrum aan de kanaalzone een deel van het programma tijdelijk wordt opgenomen op de betreffende site ten einde een oplossing te bieden aan het aanhoudend druggebruik in de buurt; dat bijgevolg een vergunning van **3 jaar** wordt aangevraagd op basis van het derde lid van artikel 3 en punt 2.3 van de bijlage van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering met de betrekking tot de stedenbouwkundige Vergunning van beperkte duur van 17/03/2022;

Context:

Overwegende dat het goed in kwestie gelegen is aan de Leopold II-laan 63 in Sint-Jans-Molenbeek; dat de Leopold II-laan een structurerende as is die het stadscentrum met Koekelberg verbindt en de gemeente Sint-Jans-Molenbeek doorkruist, en dat de weg is ingericht als tweerichtingsweg, met tramsporen en parkeerplaatsen aan weerszijden;

Overwegende dat de site een uitstekende bereikbaarheid heeft, aangezien ze in de onmiddellijke nabijheid van het kruispunt Saintelette ligt, een zenuwcentrum dat momenteel heringericht wordt om de veiligheid en vlotheid van voetgangers, fietsers en het openbaar vervoer te verbeteren;

Overwegende dat de site goed bereikbaar is met het openbaar vervoer, aangezien ze tegenover de ingang van het metrostation Ribaucourt (lijnen 2 en 6) ligt en in de nabijheid van haltes van verschillende tram- en buslijnen van de MIVB en De Lijn;

Overwegende dat de Annie Cordytunnel onder de Leopold II-laan loopt en de Brusselse ring verbindt met de snelweg E40, en de wegverbindingen van de site op die manier worden versterkt;

Overwegende dat de site aan de rand van de Maritiemwijk ligt, een dichtbevolkt gebied dat geleidelijk aan vernieuwd wordt door de ontwikkeling van de site van Thurn & Taxis;

Overwegende dat de bebouwde omgeving langs de Leopold II-laan voornamelijk bestaat uit woongebouwen met een commerciële benedenverdieping en dat er kantoorgebouwen zijn in de richting van het kruispunt Saintelette;

Overwegende dat het perceel een oppervlakte heeft van 310 m², waarvan 216 m² bebouwd is en dat het bestaande gebouw een volume heeft van een benedenverdieping + 6 verdiepingen (waarvan 2 binnen het dakvolume) met kroonlijsthoogte op ongeveer 21 meter; dat het gebouw een bovengrondse oppervlakte van 1350 m² beslaat;

Overwegende dat het gebouw in het verleden werd gebruikt als bankfiliaal met kantoren op de verdiepingen, wat nog steeds te zien is aan bepaalde structurele elementen (kluis in de kelder, gelaste stalen wanden op de benedenverdieping);

Overwegende dat bij een eerdere verbouwing de gevel op de benedenverdieping en op de eerste verdieping werd geopend, met de plaatsing van een metalen draagstructuur en een dubbelhoge aluminium gordijngevel;

Overwegende dat in 2011 een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor de herbestemming van het gebouw tot een aparthotel, met een restaurant op de benedenverdieping, de verbouwing van kantoren tot slaapkamers, gevelbekleding uit hardsteen aan de voorgevel en een lift en externe circulatie aan de achterkant;

Overwegende dat het buitenschrijnwerk bij eerdere renovaties werd vervangen door raamwerk van wit pvc, dat de voorgevel op het zuidwesten is gericht en de achtergevel op het noordoosten;

Overwegende dat er in juni 2024 een asbestinventarisatie werd uitgevoerd en dat alle asbesthoudende materialen zijn verwijderd in overeenstemming met de geldende regelgeving;

Voorwerp van de aanvraag

Overwegende dat het project betrekking heeft op de renovatie van een bestaand hotelgebouw, met als doel het herbestemmen ervan tot een gebruikersruimte met beperkt risico op de verdiepingen -1 tot en met +1, een noodopvangcentrum voor druggebruikers op de verdiepingen +2 tot en met +4, kantoren ten dienste van zowel de gebruikersruimte als het noodopvangcentrum op verdieping +5, en een opslagruimte ondergebracht op zolderniveau, gesitueerd onder een zadeldak;

Overwegende dat de geplande structurele werken beperkt zijn tot:

- de verwijdering van alle niet-dragende scheidingswanden en valse plafonds tot de naakte structuur;

- de vergroting van verschillende bestaande openingen in de achtergevel, waarvan sommige zijn doorgetrokken tot het grondniveau om de toegankelijkheid en evacuatie van gebruikers te garanderen;
- de plaatsing van twee nieuwe trappen, een tussen het souterrain en de benedenverdieping, de andere tussen de benedenverdieping en de eerste verdieping, waardoor de opening in de ruimte tussen de dragende elementen plaatselijk moet worden verbreed;
- plaatselijke doorboringen in de niet-dragende binnenwanden en in de platen om de doorgang mogelijk te maken van de technische netwerken die nodig zijn voor de uitbating van het gebouw;
- de afbraak van oude schoorstenen die niet meer worden gebruikt;
- de verlenging van de bestaande binnentrap naar de zolder, zodat rook via het dak kan worden afgevoerd.

Overwegende dat de wijzigingen die aan het uiterlijk van het gebouw zijn aangebracht als volgt zijn:

- De bestaande openingen in de voorgevel worden gehandhaafd; op de benedenverdieping wordt nieuw buitenschrijnwerk voorzien, dat inspringt tegenover de bestaande openingen; er worden architecturale toevoegingen gedaan om de leesbaarheid en stedelijke integratie te verbeteren, in het bijzonder de installatie van een nieuwe plint en een zichtbaar linteel om het gebouw terug te brengen naar een menselijke schaal.
- Aan de achtergevel zijn sommige openingen doorgetrokken naar de verdiepingen om de toegang en evacuatie te vergemakkelijken, een deel van het buitenschrijnwerk is vervangen door aluminium elementen om te voldoen aan de brandwerendheidseisen, er is een stalen markies geïnstalleerd over de hele diepte van de koer aan de achterkant en er zijn horizontale aluminium staven bevestigd in de buitenste raamopeningen om als borstwering te dienen. Die ramen zijn ook vergrendeld buiten de openingstijden en alleen het bovenlicht ervan kan worden geopend. De hoogte van de onderdorpelpanelen is aangepast aan de valhoogte: 110 cm vanaf de grond als de valhoogte minder dan 12 m bedraagt, en 120 cm als de valhoogte meer dan 12 m bedraagt, wat een verhoging van 20 tot 30 cm hoger van de drempel is.

Overwegende dat de geplande brandveiligheidsmaatregelen het volgende omvatten:

- de plaatsing van niet-dragende scheidingswanden, met of zonder brandvertragende eigenschappen, om compartimenten en evacuatieroutes te structureren in overeenstemming met de geldende regelgeving, in overleg met de DBDMH;
- de plaatsing van een noodtrap tegen de achtergevel, die een tweede evacuatieroute biedt voor de bovenste verdiepingen, waarvan de locatie moet voldoen aan de wettelijke voorschriften met betrekking tot uitzicht en daglicht.

Motivatie:

Volumetrie:

Overwegende dat het bestaande volume behouden blijft met uitzondering van een nieuwe buitentrap aan de achterzijde van het gebouw en een markies ter hoogte van de koer;

Overwegende dat de noodtrap afwijkt van **artikel 4 van Titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV)**, gezien deze verder komt dan driekwart van de diepte van het perceel;

Dat de eerste trapboom, ter hoogte van de benedenverdieping achteraan, die limiet met driekwart overschrijdt;

Dat de trap ook een afwijking vormt van ditzelfde artikel daar die de diepte van het ondiepste naastliggende gebouw (nr. 65/67), dat als referentie dient, met meer dan drie meter overschrijdt; En dat hij ook de diepte van het diepste naastliggende gebouw op nr. 61, overschrijdt;

Overwegende dat de noodtrap afwijkt van **artikel 6 van Titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV)**, aangezien die de hoogte van het laatste balkon achteraan van het naastliggende gebouw op nr. 61 overschrijdt;

Dat dit het enige mandelige profiel is dat loodrecht op de trap staat, aangezien de achterste uitbouw van het gebouw op nr. 65/67 inspringt ten opzichte van de mandelige grens;

Overwegende dat de noodtrap afwijkt van **artikel 2.1.2.1 (bijgebouwen) van het bijzonder bestemmingsplan (BBP)**, doordat de trap een totale hoogte bereikt van 17,03 m, terwijl het BBP slechts een maximale hoogte van 3,20 m voor bijgebouwen toestaat;

Overwegende de situering van de noodtrap tegen een bestaande aanbouw, binnen de bebouwde continuïteit van het achterliggende bouwprofiel, en de harmonieuze aansluiting op het profiel van de koer achteraan;

Overwegende dat het een open buitenvolume betreft, met een opengewerkte aard en een lichte structuur die de visuele impact minimaliseert en geen of slechts minimale slagschaduw veroorzaakt op het mandelige perceel aan de linkerzijde, noch op dat aan de rechterzijde;

Overwegende dat de impact op het vrije uitzicht van het aangrenzende perceel aan de linkerzijde zeer gering is en dat er geen enkele beperking van het uitzicht is vanaf het perceel aan de rechterzijde;

Overwegende dat deze constructie, strikt genomen, niet kwalificeert als een bijgebouw in de gangbare interpretatie van het begrip, zoals gedefinieerd in het bijzonder bestemmingsplan (BBP), vermits het een technische, niet-afgesloten en niet voor bewoning geschikte voorziening betreft, uitsluitend bestemd voor noodevacuatie;

Overwegende ten slotte dat de trap zich tegen de zone voor hoofdgebouwen bevindt, zoals gedefinieerd in het BBP, en dat die gedeeltelijk de zone voor bijgebouwen overlapt zonder de toepassing van de relevante voorschriften in gevaar te brengen; dat de beperkte oppervlakte geen belemmering vormt voor het bereiken van de doelstellingen die in het plan voor deze zone zijn vastgesteld;

Overwegende dat dit een voorziening is die vereist is door de DBDMH (Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp) in het kader van de in overeenstemmingbrenging van de brandveiligheidsnormen van het gebouw, en dat ze voldoet aan een wettelijke vereiste om een snelle en veilige evacuatie van de gebruikers te garanderen;

Overwegende dat de markies, aangebracht tegen het achtergelegen bijgebouw op het niveau van de benedenverdieping, een inbreuk vormt op artikel 4 van Titel I van de GSV, aangezien de plaatsing de driekwartdiepte van het perceel overschrijdt, de diepte van het links gelegen, ondiepste gebouw met meer dan 3 meter overtreft en tevens de diepte van het rechts aangrenzende gebouw, zijnde het diepste referentiegebouw, overschrijdt;

Overwegende dat de markies in overeenstemming is met het BBP; dat ze geen omsloten volume vormt en dat ze geen invloed heeft op de naastliggende percelen;

Overwegende dat de geplande ingrepen in het gebied voor koeren en tuinen de landschappelijke kwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok niet aantasten en dat het project daarom in overeenstemming is met voorschrift 0.6 van het GBP;

Overwegende dat de inrichting van fietsparkeerplaatsen op de koer niet optimaal is, maar dat de complexiteit van het programma en de tijdelijke aard van de gevraagde vergunning die ingreep rechtvaardigen;

Overwegende dat de koer volledig ondoorlaatbaar is, maar dat dit een wettelijke toestand is;

Overwegende, in het licht van alle uiteengezette elementen, dat **de afwijkingen van de artikelen 4 en 6 van Titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV), alsook van artikel 2.1.2.1 van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) gerechtvaardigd zijn;**

Binneninrichting

Overwegende dat het gebouw wordt opgedeeld in 3 verschillende zones/ gebruiken:

Zone 1 (het risicobeperkende gebruikscentrum met ondersteunende functies):

- -1/ kelder: stockageruimte, afvallokalen, personeelslockers en technische ruimtes.
- +0/ gelijkvloers: het gebruikerscentrum met het onthaal, een inclusiebureau, een wachtzaal, drie gebruiksruidtes, sanitair, een EHBO-lokaal, een hondenhok, een buitenkoer en een ontspanningsruimte.
- +1/ eerste verdieping: een onthaal, twee bureaus, sanitair voor het personeel en bezoekers, 3 consultatieruimtes beheerd door LAMA (dokter, verpleger en sociaal werker), een personeelskeuken en een
- polyvalente eetzaal/ vergaderzaal.

Zone 2 (de noodopvang):

- +0/ gelijkvloers: de inkomsas met doorgeefluik.
- +2/ tweede verdieping: het onthaal met kluisjes/ het bureau van de begeleider, sanitair en douches, vier slaapkamers voor telkens twee personen, een gemeenschappelijke ruimte met kitchenette en tafel en een rookruimte.
- +3/ derde verdieping: het bureau van de begeleider, een waslokaal met was- en droogmachines, sanitair en douches, vier slaapkamers voor telkens twee personen, een gemeenschappelijke ruimte met kitchenette en tafel en een rookruimte.
- +4/ vierde verdieping: het bureau van de begeleider, een waslokaal met was- en droogmachines, sanitair en douches, vier slaapkamers voor telkens twee personen, een gemeenschappelijke ruimte met kitchenette en tafel en een rookruimte.

Zone 3 (gedeelde bureaus en stockage):

- +5/ vijfde verdieping: bureaus, gemeenschappelijke ruimte en sanitair voor het personeel.
- +6/ zesde verdieping: stockageruimte

Overwegende dat het project een complete herdefiniëring van de binnenruimtes inhoudt, waarbij talrijke niet-dragende scheidingswanden worden verwijderd, nieuwe compartimenten worden gecreëerd en trappen gedeeltelijk worden afgebroken en opnieuw worden gebouwd, met name tussen het souterrain, de benedenverdieping en de eerste verdieping;

Overwegende dat die ingrepen noodzakelijk zijn vanwege de complexiteit van het programma, dat specifieke functionele, gezondheids- en veiligheidseisen oplegt, zoals de scheiding van stromen, toegangsbeheer en de organisatie van een gecontroleerde en ononderbroken route voor gebruikers, binnen een strikt begeleidingskader;

Overwegende dat de draagstructuur van het gebouw slechts zeer gedeeltelijk wordt gewijzigd, waarbij de nieuwe trappenhuizen worden geïntegreerd in het bestaande bouwprofiel, tussen de dragende elementen; dat de technische doorboringen plaatselijk en gelokaliseerd blijven in de niet-structurele wanden en vloeren, rekening houdend met de stabiliteit van het gebouw;

Overwegende ten slotte dat deze binneninrichting het karakter van het gebouw niet aantast, dat het al ingrijpende veranderingen heeft ondergaan toen het voorheen als hotel werd gebruikt;

Bestemming

Overwegende dat het bestaande gebouw is bestemd als hotelinrichting en wordt omgevormd tot voorziening van algemeen belang; dat de aanvraag geen wijziging van vloeroppervlakte inhoudt en een oppervlakte behoudt van 1350 m² met een kelderverdieping van 230 m²;

Overwegende dat echter de aanvraag niet in overeenstemming is met het BBP "Leopold II-C" waarin het zich bevindt; dat het BBP slechts op het gelijkvloers en de 1e verdieping activiteit toelaat; dat vanaf de 2e verdieping het BBP voorziet in wonen;

Overwegende dat het BBP "Leopold II - Deel C" werd goedgekeurd bij koninklijk besluit van 23 januari 1992, terwijl het GBP in werking is getreden op 29 juni 2001 en sindsdien het referentieplan is inzake ruimtelijke ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende dat, overeenkomstig het beginsel van de hiërarchie van normen, het BBP alleen van kracht blijft voor zover de bepalingen ervan verenigbaar zijn met het GBP; dat, indien dat niet het geval is, de onverenigbare bepalingen geacht worden impliciet te zijn opgeheven;

Overwegende dat het GBP het perceel in kwestie classificeert als "gemengd gebied", dat krachtens bijzonder voorschrift 3.2 met name mag worden gebruikt voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, kantoren of productieactiviteiten, tot een maximale oppervlakte van 1.000 m² per gebouw voor al die functies;

Overwegende dat het BBP van zijn kant het gebruik beperkt tot activiteiten op de benedenverdieping en de eerste verdieping, en een bestemming als woningen voorschrijft vanaf de tweede verdieping;

Overwegende dat dat voorschrift van het BBP in tegenspraak is met dat van het GBP, voor zover het de verwezenlijking van een voorziening van collectief belang op de bovenste verdiepingen verhindert, wat het GBP expliciet toestaat;

Overwegende dat het voorschrift van het BBP dat de inrichting van een voorziening vanaf de tweede verdieping verbiedt derhalve wordt opgeheven krachtens de hiërarchie van normen en de voorrang van het GBP boven eerdere BBP's;

Overwegende echter dat, zoals eerder werd aangegeven, bijzonder voorschrift 3.2 van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) een limiet van 1.000 m² oplegt voor de vloeroppervlakte voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten in gemengde gebieden; overwegende dat de bovengrondse vloeroppervlakte van de voorgestelde voorziening 1.350 m² bedraagt (waarbij nog een souterrain van 230 m² komt);

Overwegende evenwel dat algemeen voorschrift 0.7 van het GBP bepaalt dat in alle gebieden voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kunnen worden toegestaan, mits die verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het gebied in kwestie en de kenmerken van het omringende stadskader;

Overwegende dat, in overeenstemming met hetzelfde voorschrift 0.7, wanneer die voorzieningen niet vallen onder de activiteiten die zijn toegestaan door de bijzondere voorschriften of de vastgestelde vloeroppervlakte overschrijden, ze dan moeten worden onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking;

Overwegende dat hoewel de oppervlakte van het project de in bijzonder voorschrift 3.2 vastgestelde limiet overschrijdt, het dus toelaatbaar blijft krachtens algemeen voorschrift 0.7 van het GBP, op voorwaarde dat het het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar onderzoek en dat het project verenigbaar blijkt te zijn met de bestemming van het gemengd gebied en met de stedenbouwkundige kenmerken van de site;

Uiterlijk van de voorgevel:

Overwegende dat het project geen wijziging van het bouwprofiel of van de bestaande openingen in de voorgevel inhoudt;

Overwegende dat er drie nieuwe toegangsdeuren worden geplaatst in de bestaande openingen in de voorgevel die respectievelijk dienen voor de ingang van het gebruikerscentrum, de uitgang van het centrum en de noodopvang;

Overwegende dat achter de opening aan de linkerkant een door een rolluik afgesloten sas wordt geplaatst in de vorm van een overdekte markies met zitplaatsen, om gebruikers op een georganiseerde manier te laten wachten en drukte op het trottoir buiten de openingstijden te voorkomen;

Overwegende dat een nieuwe betonnen plint, die is behandeld om graffiti tegen te gaan, wordt geïntegreerd in de basis van de voorgevel om de leesbaarheid te vergroten en de verankering van het gebouw in de straat te versterken;

Overwegende dat de nieuwe buitendeuren in het midden en rechts van massief aluminium zullen worden gemaakt om stevigheid, veiligheid 's nachts en vertrouwelijkheid voor de gebruikers te garanderen; de deur links, achter het sas, zal worden beglaasd;

Overwegende dat er beglaasde bovenlichten zullen worden voorzien boven de toegangsdeuren in het midden en rechts van de benedenverdieping om natuurlijk licht in de binnenruimtes aan de gevel te brengen;

Overwegende dat de voorgestelde wijzigingen aan de voorgevel derhalve plaatselijk zijn, geïntegreerd zijn in de bestaande openingen en ontworpen zijn om de architecturale expressie van het oorspronkelijke gebouw te respecteren; dat ze gericht zijn op de verbetering van de functionaliteit van de benedenverdieping terwijl het algemene uiterlijk van het gebouw in het stedelijke landschap behouden blijft.

Impact van het project:

Overwegende dat het project beantwoordt aan een aangetoonde en dringende behoefte aan opvang en begeleiding van zeer kwetsbare personen, in het bijzonder druggebruikers die in de wijk rondzwerven, en dat het beoogt zowel hun levensomstandigheden als de rust in de wijk te verbeteren door een gestructureerd, omkaderd en tijdelijk antwoord te bieden op een hardnekkig maatschappelijk probleem;

Overwegende dat het project voorziet in beperkte openingstijden overdag, van 10.00 tot 17.00 uur, van maandag tot vrijdag, waardoor de overlast 's avonds en 's nachts wordt beperkt;

Overwegende dat het project voorziet in de dagelijkse opvang van ongeveer 100 tot 150 personen op vrijwillige basis, waarvan sommigen in tijdelijke opvang (16 plaatsen), en in een ruimte voor druggebruik onder toezicht;

Overwegende dat in het kader van het project ongeveer 35 tot 40 personen zullen worden aangeworven, waaronder de directie, de opvangteams, maatschappelijk werkers, medisch personeel en ondersteunend personeel; dat de ruimte voor druggebruik en de noodopvang zullen worden beheerd door de vzw Transit, terwijl de vzw Lama zal instaan voor de raadplegingen; dat die twee verenigingen een solide ervaring hebben in de begeleiding van drugsverslaafden in Brussel; en dat het team zal bestaan uit zowel bestaand personeel als nieuwe aanwervingen;

Overwegende dat de voorziening een reeks concrete maatregelen omvat om een kwalitatief hoogstaande sociale en relationele omkadering te garanderen: permanente aanwezigheid van een veiligheidsagent op de site, dagelijkse aanwezigheid van straathoekwerkers van het LinkUp-project die verantwoordelijk zijn voor bemiddeling in de openbare ruimte, organisatie van regelmatige wijkvergaderingen met buurtbewoners en lokale autoriteiten, en oprichting van een rechtstreeks communicatiekanaal (telefoonlijn, referentiepersoon van het project);

Overwegende dat die voorzieningen zorgen voor een voortdurende verbinding met de wijk, een snelle reactie in geval van een incident en proactief beheer van buurtrelaties;

Overwegende dat het toegangssysteem, de meerdere ingangen, het sas en de binnenorganisatie van het gebouw zijn ontworpen om te voorkomen dat mensenmassa's zich verzamelen in de openbare ruimte en om het gebruik binnen de site te houden;

Overwegende dat de openingen beveiligd zullen worden (aluminium tralies in de openingen, beperkte openingstijden), om overloop naar de openbare weg te voorkomen en tegelijkertijd voldoende ventilatie van de lokalen te garanderen;

Overwegende dat er rookruimtes binnen zijn voorzien, uitgerust met een specifiek rookfiltratie- en behandelingssysteem, waardoor dat gebruik kan worden gekanaliseerd en geur- en geluidshinder in de openbare ruimte kan worden vermeden;

Overwegende dat aan de achterzijde van het gebouw een volledig afgesloten en akoestisch geïsoleerd hondenhek beschikbaar wordt gesteld voor de tijdelijke opvang van honden die bepaalde gebruikers vergezellen, waardoor het risico op overlast en buurtconflicten wordt beperkt;

Overwegende dat alle technische uitrusting (ventilatiegroepen, verwarmingsinstallatie enz.) in de binnenste bouwvolumes of op het dak wordt geïntegreerd, waarbij er geen geluidsemisatie is die van buitenaf waarneembaar is;

Overwegende dat het project geen noemenswaardige impact zal hebben op de mobiliteit: de meeste gebruikers zullen de site te voet bereiken, er is geen parking voorzien, er is een fietsenstalling voorzien voor het personeel en de site is goed bereikbaar met het openbaar vervoer;

Overwegende dat er geen aanzienlijke impact op de bodem of het grondwater wordt verwacht, dat er geen bijkomende risicoactiviteiten zijn voorzien en dat gevaarlijke producten zullen worden opgeslagen in beveiligde kasten met opvangbakken;

Overwegende dat er een positief effect wordt verwacht op het energieverbruik en de luchtkwaliteit, dankzij de vervanging van de oude stookolieketel door een hoogrendementsgasketel, geoptimaliseerd verwarmingsbeheer en de implementatie van energiebesparende maatregelen;

Overwegende dat er geen negatieve impact wordt verwacht op het gebied van afvalbeheer, waarbij de afvalstromen vergelijkbaar blijven met die van het hotelgebruik, en dat afval afkomstig van druggebruik zal worden verzameld in gespecialiseerde containers en zal worden afgevoerd door een erkende dienstverlener;

Overwegende dat het effectenrapport aantoont dat er rigoureus is geanticipeerd op alle mogelijke overlast en dat er voldoende preventie- en controlemaatregelen zijn getroffen om ervoor te zorgen dat het project op een gecontroleerde en aanvaardbare manier wordt ingepast in de stedelijke omgeving;

Overwegende dat uit wat voorafgaat, volgt dat het project voldoet aan de criteria van goede plaatselijke aanleg, dat het verenigbaar is met de hoofdbestemming van het gebied in kwestie en met de kenmerken van het omringende stadskader, en dat het een omkaderde, evenredige en

ADVIES GEMEENTEBESTUUR

Overwegende dat de aanvraag handelt over de bestemmingswijzing en het renoveren van een hotel tot een risicobeperkende gebruikruimte en noodopvang, met aanpassingen aan de voorgevel en het bouwen van een noodtrap achteraan ;

Overwegende dat de voorziening wordt ondergebracht in een bestaand gebouw met kelder- en zolderverdieping met een volume van GV +6 (waarvan 2 in het dakvolume) ; dat het bestaand gebouw een bovengrondse oppervlakte beslaat van 1350m²;

Overwegende dat in afwachting van de opening van het geïntegreerde centrum aan de kanaalzone een deel van het programma tijdelijk wordt opgenomen op de betreffende site ten einde een oplossing te bieden aan het aanhoudend druggebruik in de buurt; dat bijgevolg een vergunning van 3 jaar wordt aangevraagd op basis van het derde lid van artikel 3 en punt 2.3 van de bijlage van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering met de betrekking tot de stedenbouwkundige Vergunning van beperkte duur van 17/03/2022;

Overwegende dat het project vooral inzet op de herinrichting van het bestaande gebouw;

Overwegende dat het gebouw wordt opgedeeld in 3 verschillende zones/ gebruiken:

1. Zone 1 (het risicobeperkende gebruikscentrum met ondersteunende functies):
 - 1/ kelder: stockageruimte, afvallokalen, personeelslockers en technische ruimtes.
 - +0/ gelijkvloers: het gebruikerscentrum met het onthaal, een inclusiebureau, een wachtzaal, drie gebruikruimtes, sanitair, een EHBO-lokaal, een hondenhek, een buitenkoer en een ontspanningsruimte.
 - +1/ eerste verdieping: een onthaal, twee bureaus, sanitair voor het personeel en bezoekers, 3 consultatieruimtes beheerd door LAMA (dokter, verpleger en sociaal werker), een personeelskeuken en een polyvalente eetzaal/ vergaderzaal.
2. Zone 2 (de noodopvang):
 - +0/ gelijkvloers: de inkomsas met doorgeefluik.
 - +2/ tweede verdieping: het onthaal met kluisjes/ het bureau van de begeleider, sanitair en douches, vier slaapkamers voor telkens twee personen, een gemeenschappelijke ruimte met kitchenette en tafel en een (tabaks-)rookruimte.

+3/ derde verdieping: het bureau van de begeleider, een waslokaal met was- en droogmachines, sanitair en douches, vier slaapkamers voor telkens twee personen, een gemeenschappelijke ruimte met kitchenette en tafel en een (tabaks-)rookruimte.

+4/ vierde verdieping: het bureau van de begeleider, een waslokaal met was- en droogmachines, sanitair en douches, vier slaapkamers voor telkens twee personen, een gemeenschappelijke ruimte met kitchenette en tafel en een (tabaks-)rookruimte.

3. Zone 3 (gedeelde bureaus en stockage):

+5/ vijfde verdieping: bureaus, gemeenschappelijke ruimte en sanitair voor het personeel.

+6/ zesde verdieping: stockage ruimte

Overwegende dat de structurele werken beperkt blijven tot strippen tot de naakte constructie, vergroten van gevelopeningen voor toegankelijkheid en evacuatie, plaatsen van twee nieuwe trappen met verruiming van het trapgat, maken van technische doorboringen, afbreken van schouwen, en verlengen van de bestaande trap voor rookafvoer;

Overwegende tevens dat de werken brand technische ingrepen omvatten: het plaatsen van (brandwerende) niet-dragende wanden voor vluchtroutes en compartimentering volgens de wetgeving en in overleg met de brandweer en het plaatsen van een nieuwe brandtrap tegen de achtergevel als tweede vluchtweg;

Overwegende dat het bestaande volume wordt behouden met uitzondering van een nieuwe buitentrap aan de achtergevel en een luifel ter hoogte van de koer; dat de brandtrap afwijkt van Titel I, art 4 en 6 van de GSV en van artikel 2.1.2(bijgebouwen) van het BBP; dat deze interventie niet in overeenstemming is met de GSV aangezien het project 3/4 van de totale diepte beslaat noch met de maximum bouwhoogte van 3m20, opgelegd door het BBP; dat deze afwijkingen niet werden verantwoord in de uitlegnota en dus niet aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat het bestaande gebouw is bestemd als hotelinrichting en wordt omgevormd tot voorziening van algemeen belang; dat de aanvraag geen wijziging van vloeroppervlakte inhoudt en een oppervlakte behoudt van 1350m² met een kelderverdieping van 230m²;

Overwegende dat echter de aanvraag niet in overeenstemming is met het BBP "Leopold II-C" waarin het zich bevindt ; dat het BBP slechts op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping activiteit toelaat ; dat vanaf de 2^{de} verdieping het BBP voorziet in wonen ; dat deze afwijking niet werd verantwoord en dit dus niet aanvaardbaar is ;

Overwegende dat het gebouw zich bevindt in een gemengd gebied, waar het behoud en de ontwikkeling van activiteiten in principe worden aangemoedigd; dat echter de specifieke aard van de beoogde voorziening, zijnde een gebruikersruimte voor drugs en noodopvang, niet gepast is op dit druk kruispunt, tussen dichtbevolkte woonwijken, waar scholen, handelszaken en publieke instanties aanwezig zijn; dat de nabijheid van dergelijke gevoelige functies de kwetsbaarheid van de omgeving verhoogt voor de potentiële negatieve gevolgen van de voorgestelde activiteit;

Overwegende dat de toelichtingsnota aangeeft dat maatregelen zullen worden genomen om overlast te beperken en communicatie met de omwonenden te bevorderen; dat echter eerdere ervaringen met een vergelijkbaar centrum in de regio aantonen dat dergelijke maatregelen onvoldoende garanties bieden om overlast effectief te voorkomen; dat de gemeente Molenbeek reeds geconfronteerd wordt met diverse maatschappelijke uitdagingen en dat de effectiviteit van de voorgestelde maatregelen op de betreffende plaats in twijfel wordt getrokken dat men dus niet kan garanderen dat bepaalde overlast met betrekking tot de volksgezondheid en veiligheid kan worden vermeden;

Overwegende dat de openingsuren van 10u tot 17u vragen oproepen over de effectiviteit van de voorgestelde overlastbeperking; dat de beperkte openingsuren het risico inhouden dat overlast zich buiten deze uren naar de openbare ruimte verplaatst, waardoor de negatieve impact op de buurt slechts gedeeltelijk en tijdelijk wordt aangepakt;

Overwegende dat de verdiepingen van de aanpalende gebouwen residentieel van aard zijn, waardoor de mogelijke overlast een significante impact zal hebben op de leefkwaliteit van de bewoners;

Overwegende dat de beoogde capaciteit van 100 tot 150 bezoeken per dag zeer hoog lijkt en het risico inhoudt dat de problematiek zich niet enkel concentreert, maar mogelijk verergert;

Overwegende dat de aard van de voorgestelde activiteit naar verwachting aanzienlijke overlast zal genereren en daardoor niet verenigbaar is met de omliggende woningen en de wens van de gemeente en omwonenden om

een veilige en leefbare omgeving te behouden; dat de combinatie van geluidsoverlast, een verhoogd risico op zwerfvuil en de algemene perceptie van onveiligheid de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de hele buurt negatief zal beïnvloeden;

Binnegebied 0.6

Overwegende dat de geplande vluchtrap en fietsenstalling in de tuinzone van dit dichtbebouwde binnengebied worden ingeplant, wat een bijkomende druk op deze reeds beperkte ruimte legt en mogelijk visuele en geluidsoverlast veroorzaakt; overwegende dat er geen compenserende maatregelen zijn voorzien om deze impact te verzachten; overwegende dat het project hierdoor geen verbetering beoogt van de groene, minerale, esthetische en landschapskwaliteit van het binnenterrein, hetgeen strijdig is met voorschrift 0.6 van het GBP.

PBM

Overwegende dat het project inspanningen levert om de toegankelijkheid van het gebouw te verbeteren dat het gebouw echter niet integraal toegankelijk is en dus niet volledig beantwoordt aan titel IV van de GSV; dat dit volgens de uitlegnota het gevolg is van, de complexiteit van het programma en het bestaande pand waarvan de opdrachtgever geen eigenaar is en waarin dus geen grote werken aan de draagstructuur mogen plaatsvinden;

Gevel

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 daarbij de voorgevel volgens het BBP beschouwd wordt als klasse 3;

Overwegende dat met betrekking tot het uitzicht van het gebouw de bestaande openingen in de voorgevel behouden blijven met nieuw schrijnwerk, er toevoegingen komen zoals een plint en linteel om de menselijke schaal te versterken;

Overwegende dat de gevel, ten gevolge van ongelukkige verbouwingen in het verleden, thans een disharmonische compositie vertoont; overwegende tevens dat het schrijnwerk op de verdiepingen reeds bij eerdere renovaties is vervangen door wit PVC-schrijnwerk; is het ten zeerste te betreuren dat de huidige aanvraag geen rectificatie en opwaardering van de gevel beoogt, noch voorziet in de vervanging van het bestaande schrijnwerk door een duurzamer materiaal;

Overwegende dat omwille van bovenvermelde redenen het project de goede aanleg van de plaats in het gedrang brengt;

BESLIST:

Onverminderd de adviezen in te winnen bij de bevoegde autoriteiten, een **GEDEELD ADVIES** uit te brengen:

GUNSTIG ADVIES van de directie stedenbouw van Urban Brussels en een

ONGUNSTIG ADVIES van het Gemeentebestuur

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

ABSENT

LEEFMILIEU BRUSSEL

ABSENT

GEMEENTEBESTUUR



