Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN
Gemeente SINT-JANS-MOLENBEEK
Rue du Comte de Flandre 20 / *Graaf van Vlaanderenstraat 20*
Bruxelles 1080 *Brussel*

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST **REF. DOSSIER : PU-38478**

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 28/04/2023

13. Dossier PU-38478 - mp

AANVRAGER	**Initiatief Antonin Artaud V.Z.W. Mijnheer Janssens Patrick**
PLAATS	**KOOLMIJNGRAVERSSTRAAT 15**
ONDERWERP	de sloop en de verbouwing van een woongebouw met atelier en de oprichting van een woonvoorziening met 6 wooneenheden voor begeleid wonen alsook de omvorming van het achtergebouw in kantoorruimte
ZONE GBP	gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), sterk gemengde gebieden
OPENBAAR ONDERZOEK	van 11/04/2023 tot 25/04/2023 – geen opmerkingen
MOTIEVEN OO/OC	- afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) - toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning) - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) - toepassing van het bijzonder voorschrift 4.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) - 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 Initiatief Antonin Artaud V.Z.W. vertegenwoordigd door Mijnheer Janssens Patrick voor de sloop en de verbouwing van een woongebouw met atelier en de oprichting van een woonvoorziening met 6 wooneenheden voor begeleid wonen alsook de omvorming van het achtergebouw in kantoorruimte (123m²), Koolmijngraversstraat 15;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 11/04/2023 tot 25/04/2023om volgende redenen:

- toepassing van het bijzonder voorschrift 4.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning)
- afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)

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)

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van:

- de hoger bedoelde stedenbouwkundige verordeningen, met betrekking tot art 3,Titel II van de GSV aangaande de minimum oppervlakte

Overwegende dat geen bezwaarschriften zijn ingediend gedurende het openbare onderzoek;

Gezien de aanvraag tot advies met voorwaarden van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van **30/03/2023**;

Gezien de weigering van dossier PU-38177 op datum van 14/07/2022 voor de sloop en de verbouwing van een woongebouw met atelier en de oprichting van een woonvoorziening met 7 studio's voor begeleid wonen, kantoorruimtes en een polyvalente zaal;

Gezien het Proces-Verbaal van vaststelling van inbreuk (PV.U.944.17) gedateerd op 8/03/2017 betreffende de wijziging van de voorgevel in een gebied van cultureel en esthetisch belang of stadsverfraaiing, de wijziging van een bestaand gebouw en vergroting van het volume zonder medewerking van een architect (overkapping van de koer), de wijziging van gebruik (handel en pakhuis in woningen en zolder in woningen), de toename van het aantal woningen van 2 tot 4 eenheden en inbreuken op de bouwvoorschriften voor de Brusselse agglomeratie van 21 maart 1975 alsook het niet-naleving van de gemeentelijke bouwvoorschriften van 1 maart 1933.

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

Bestaande toestand

Overwegende dat het bestaand goed wettelijk bestaat uit een hoofdgebouw(GV+2+hellenddak) met achtergebouw (GV+1) en 1 parkingplaats; dat het gelijkvloers en het achtergebouw bestemd zijn als productieactiviteit (174m²) met opslag en er zich 2 wooneenheden op de verdiepingen van het hoofdgebouw bevinden; dat het geheel een totale vloeroppervlakte (kelder inbegrepen) van 483m² beslaat;

Overwegende dat het hoofdgebouw met bijbouwen en een deel van het atelier worden gesloopt vanwege de niet praktische indeling, de slechte lichttoevoer en het amalgaam van verschillende niet vakkundige verbouwingen; dat het dossier een uitgebreid verslag van een stabiliteitsingenieur bevat ter verantwoording van de afbraak en dat de noodzaak tot afbraak dus is aangetoond;

Overwegende dat het achtergebouw volgens de uitlegnota ruimtelijke en esthetische kwaliteiten bezit (waaronder gemetselde welfsels) en nog in betrekkelijke goede staat is; dat bijgevolg de gemeenschappelijke muren en de vloeren worden gerenoveerd en herbruikt;

Nieuwe toestand

Overwegende dat het project betrekking heeft op de sloop en de verbouwing van een woongebouw met atelier en de oprichting van een woonvoorziening met 6 wooneenheden voor begeleid wonen alsook de omvorming van het achtergebouw in kantoorruimte(123m²); dat het nieuw geheel een totale vloeroppervlakte beslaat van 378m² waarvan 55m² kelderruimte; dat dit een afname in vloeroppervlakte betekent van 114m² ten opzichte van de bestaande toestand;

Overwegende dat het nieuwe project op verschillende vlakken verbeteringen heeft aangebracht ten opzichte van de geweigerde versie PU-38177: dat het volume wordt gereduceerd, de doorlaatbaarheid wordt verhoogd en een evenwichtiger programma wordt voorgesteld; dat de algemene densiteit afneemt en het project hierdoor in kwaliteit wint;

Artikel 0.12

Overwegende dat het weglaten van woonoppervlakte volgens het voorschrift 0.12 van het GBP enkel mogelijk is op voorwaarden dat op dezelfde plaats of in het gebied minstens dezelfde oppervlakte aan woongelegenheid behouden worden; dat het project ruimschoots aan de voorwaarde voldoet door 6 nieuwe wooneenheden te voorzien;

voorgebouw

Overwegende dat op de plaats van het gesloopt voorgebouw een nieuwe constructie wordt opgetrokken; dat deze bestaat uit een gelijkvloers met 3 verdiepingen met platdak; dat ten opzichte van vorig project het volume zich beter inpast in de bestaande context; dat het project qua dakvolume en gevel niet meer afwijkt van titel I van de GSV, hetgeen positief is;
Overwegende dat aan de voorgevel een erker wordt voorzien van 2 hoog met balkons ter hoogte van de 3de verdieping; dat ook deze werd gereduceerd; dat de erker 75cm uitkraagt (ipv 90cm in vorig project) en over een breedte beschikt van 4,86m (ipv 5,85m in het vorig project); dat hiermee de maximum breedte van 2/3 niet meer wordt overschreden: dat de erker bijgevolg minder dominant overkomt en de impact ten aanzien van de omgeving afneemt; dat ook de regenwaterafvoer geïntegreerd wordt in de voorgevel; dat het project dus niet meer afwijkt van artikel 10 van Titel I van de GSV; dat deze aanpassingen zorgen voor een betere integratie in het bestaande straatbeeld;

Overwegende dat de bouwdiepte (+/- 10m exclusief terrassen) van het nieuw voorgebouw eerder beperkt is en dat het zich correct inpast tussen de bestaande mandelige profielen; dat de afstand tussen het voor- en achtergebouw is toegenomen, hetgeen positief is, en nu 7,18m bedraagt; dat de vrijgekomen tussenruimte nog steeds wordt opgevuld met overkragende buitenruimtes en gebruikt wordt om de circulatie tussen de verschillende verdiepingen en de beide gebouwen te organiseren; dat deze elementen het voor- en achtergebouw met elkaar verbinden en het gebouw daardoor als het ware de volledige bouwdiepte inneemt; dat we bijgevolg kunnen stellen dat het project afwijkt van artikel 4, titel I van de GSV; dat de constructie ter hoogte van het tussengebied werd herzien en op veel compactere manier werd georganiseerd waardoor deze veel minder aanwezig is en bijgevolg zorgt voor meer ademruimte; dat de afwijkende bouwdiepte geen impact heeft op de naastliggende panden en de afwijking bijgevolg aanvaardbaar is;

achterbouw

Overwegende dat het project niet meer voorziet in de uitbreiding van het achtergebouw; dat het achtergebouw dus zijn huidige toestand behoudt meerbepaalt GV +1 en de impact ten aanzien van de omgeving sterk afneemt ten opzichte van vorige versie;

Programma
Overwegende dat het project voorziet in 6 wooneenheden in de vorm van 5 studio's en 1 appartement met 2 slaapkamers voor begeleid wonen van personen met psychische problemen; dat dit een afname betekent van 1 eenheid ten opzichte van de geweigerde aanvraag; dat de woningen beantwoorden aan de algemene bewoonbaarheidsnormen van Titel II van de GSV met uitzondering van de slaapkamers van het appartement (8m² en 12m²); dat deze woningen zijn opgevat als doorzonwoningen en ze allen bereikbaar zijn met een lift;
Overwegende dat de afwijking van artikel 3, titel II van de GSV aanvaardbaar is gezien het hier om een bijzondere woonvorm gaat;
Overwegende dat we vaststellen dat de woningen aan de achterzijde veel inkijk hebben; dat dit enigszins de bedoeling is gezien het hier gaat om een voorziening "begeleid wonen" en het wenselijk is een zekere sociale controle te kunnen uitoefenen;

Overwegende dat het project, bovenop de fietsstalling voor 9 fietsen ter hoogte van de onderdoorgaang nog extra plaatsen voorziet in de kelderverdieping; dat deze verdieping toegankelijk is met een lift; dat het project bijgevolg overeenstemt met art 17, van de GSV;

Overwegende dat het achterhuis wordt ingericht als kantoorruimte(GV/+1); dat de activiteit een totale oppervlakte beslaat van 123m²; dat het de bedoeling is dat de vzw DGGZ Artaud (DienstGeestelijke GezondheidsZorg), die het beheer van de woningen op zich neemt, zich hier ook vestigt; dat de organisatie een 10 tal werknemers wenst te vestigen in de kantoorruimte; dat het behoud van activiteit in sterk gemengd gebied positief is;
Overwegende dat het achterhuis bereikbaar is via de gemeenschappelijke doorgang ter hoogte van het hoofdgebouw alsook via de nieuwe toegangspoort die uitgeeft op het park; dat de bestaande metselwerkmuren van het achtergebouw behouden blijven;

Titel IV van de GSV "toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit
Overwegende dat volgens de uitlegnota het project beantwoordt aan de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit met betrekking tot Titel IV van de GSV; dat uit te plannen echter niet af te lezen valt hoe het niveauverschil van 18cm tussen de straat en de 0-niveau wordt overbrugd; dat in iedergeval het te overbruggen hoogteverschil niet meer mag zijn dan 2cm;

Koer - doorlaatbaarheid
Overwegende dat de bijgebouwen tussen het voor- en het achtergebouw worden gesloopt en dat de vrijgekomen tussenruimte zal worden voorzien van groenbeplanting;
Overwegende dat de doorlaatbaarheid van het terrein 0.81 bedraagt hetgeen een verbetering betekent ten opzichten van zowel de vorige versie als van de huidige toestand; dat de doorlaatbaarheid nog enigszins zou kunnen worden verbeterd door kelderverdieping te verkleinen waardoor het project niet meer of slecht beperkt zou afwijken van art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) werd gereduceerd; dat dit tevens een verbetering zou betekenen aangaande de doorlaatbare, groene, minerale, esthetische en landschapskwaliteit beschreven in het voorschrift 0.6 van het GBP;

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;
Overwegende dat de voorgevel ter hoogte van het gelijkvloers is voorzien van een verdiepingshoge plint in beton, de verdieping +1/+2 in rood metselwerk en de 3de verdieping in gevelleien natuurgrijs; dat de afvoeren in zink zijn vervaardigd en het schrijnwerk uit licht grijze aluminium met donkergrijze balustrades bestaat; dat het project zich qua materiaalkeuze, kleur en vormgeving deze keer heeft

geïnspireerd op de aanwezige elementen in de straat en zich bijgevolg goed integreert in het straatbeeld;

Blauw mazen
Overwegende dat het perceel gelegen is in een zone met overstromingsgevaar op de overstromingsgevaarkaart en overstromingsrisicokaart van Leefmilieu Brussel ;
Overwegende dat de grondwaterspiegel op de hydrogeologische kaart van Leefmilieu Brussel op een diepte van 2 m is opgenomen ;
Water
Overwegende dat een beroep moet worden gedaan op de Waterfacilitator van Leefmilieu Brussel om te helpen zoeken naar de meest geschikte duurzame regenwaterbeheersystemen voor het project (0800 85 775) - facilitateur.eau@environnement.brussels ;
Overwegende dat het Waterbeheerplan het beheer van regenwater op het perceel aanmoedigt om overstromingsverschijnselen te beperken, de stad veerkracht te bieden tegen andere effecten van klimaatverandering en een betere leefomgeving voor de inwoners te waarborgen ;
Gelet op artikel 18 van de Kaderordonnatie Water, waarbij eraan wordt herinnerd dat elke eigenaar verantwoordelijk is voor het beheer van het regenwater op zijn perceel;
Regenwater
Overwegende dat de volumes regenwater die het perceel verlaten, moeten worden beperkt en dat dit water zoveel mogelijk aan de natuurlijke omgeving moet worden teruggegeven door infiltratie en verdamping, zoals aanbevolen in het Waterbeheerplan ;
Overwegende dat bij nieuwe constructies moet worden gestreefd naar nul-lozing van regenwater buiten het perceel ;
Groendak
Overwegende dat de installatie van zonnepanelen op een oppervlakte geen argument kan zijn om het dak niet te vergroenen;
Overwegende dat de installatie van een groendak de landschappelijke kwaliteiten van het interieur van het blok verbetert, bijdraagt tot de duurzaamheid van de dakafwerking, het hitte-eilandverschijnsel vermindert en de regenwaterhuishouding verbetert ;
Overwegende dat groendaken de integratie van biodiversiteit op gebouwen mogelijk maken en dat het raadzaam is inheemse planten te gebruiken die aangepast zijn aan de omgeving van gebouwen in stedelijke en voorstedelijke gebieden;
Natuur
Overwegende de ambities van de Brusselse regering op het gebied van klimaat en biodiversiteit, meer bepaald op het gebied van het Groene netwerk, vergroening en minder verdichting ;
Overwegende het gewestelijke beleid dat gericht is op de versterking van het groene netwerk en de bescherming en het herstel van de biodiversiteit ;
Overwegende dat, in overeenstemming met het Natuurplan (pag. 71, voorschrift 4): "In alle bebouwbare gebieden moet de nodige aandacht gaan naar de directe omgeving van de bouwwerken en inrichtingen. De afleverende instanties zien erop toe, voor de projecten die aan hen worden voorgelegd, dat deze bijdragen aan de uitvoering van het groene en blauwe netwerk, evenals van het Brussels ecologisch netwerk." ;
Mazen
Overwegende dat het project gelegen is langs een groen continuüm (verbinding tussen groene ruimten) in het GPDO. Dat het gaat om paden, straten, lanen en pleinen, enz. die reeds groen zijn of die een uitgebreide vergroening en beveiliging voor zowel voetgangers als fietsers behoeven om hun sociaal-recreatieve en ecologische functie in het kader van het Groene Net ten volle te kunnen vervullen ;
Overwegende dat het perceel gelegen is in een deficiëntiezone voor het publiek toegankelijke groene ruimten op de kaart "Deficiëntiezones voor het publiek toegankelijke groene ruimten" van Leefmilieu Brussel ;
Flore

Overwegende dat voor de landschapsinrichting moet worden uitgegaan van de door Leefmilieu Brussel opgestelde lijst van inheemse en niet-invasieve soorten. De aanplant van invasieve uitheemse plantensoorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de natuurordonnantie is niet toegestaan ;

Fauna

Overwegende het belang van de bevordering van de biodiversiteit in de stad ;

Overwegende dat de populaties vogels die een nest maken op het gebouw (holtes), typisch voor het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, sterk afnemen (Bron: Tussentijds verslag 2018 Brusselse Vogelmonitoring - 2017G0356) ;

Overwegende dat de creatie van nieuwe gevels een goede gelegenheid zou zijn om nestkastjes te plaatsen en de biodiversiteit op het perceel te bevorderen (Zwarte roodstaart) ;

Mobiliteit

Overwegende dat de modal shift van de auto naar andere alternatieve vervoersmiddelen (fiets, trein, tram, bus, enz.) moet worden aangemoedigd om de gewestelijke doelstellingen inzake mobiliteit en vermindering van broeikasgassen te verwezenlijken ;

Overwegende dat de fiets één van deze alternatieven is en dat het gebruik ervan wordt vergemakkelijkt, met name door te voorzien in een voldoende aantal naar behoren uitgeruste en gemakkelijk toegankelijke fietsenstallingen ;

Fiets

Overwegende dat het type van fietssteun niet op de plannen worden vermeld en dat deze moeten worden gespecificeerd; (Aan de steun moeten het frame en het voorwiel van de fiets kunnen worden vastgemaakt. Wielklemsystemen zijn verboden) ;

Overwegende dat omwille van bovenvermelde redenen het project beantwoordt 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 aangevraagd op 30/03/2023 na te komen en gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen :

- de kelderverdieping terugbrengen op de diepte van de bovengrondse lagen ten einde de doorlaatbare oppervlakte te vergroten
- Voorzien in een groen dak op alle platte daken van het project

Artikel 2

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

- opteren voor planten en bomen van een inheemse soort
- ter hoogte van de dorpels het maximum hoogte verschil te beperken tot 2cm ten einde de toegankelijkheid van mindervalide niet in gedrang te brengen
- het type van fietssteun op de plannen te specifiëren (Aan de steun moeten het frame en het voorwiel van de fiets kunnen worden vastgemaakt. Wielklemsystemen zijn verboden) ;

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;

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. 4 – hoogte van de gevel
Zijn aanvaard voor de hierboven vernoemede motieven.

AFGEVAARDIGDEN	HANDTEKENINGEN
URBAN BRUSSELS	
~~MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN~~	
LEEFMILIEU BRUSSEL	
GEMEENTEBESTUUR	