

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 10/03/2022

AANVRAGER:

PLAATS:

VOORWERP:

Van Ooststraat 56 - 60

op drie percelen met een voorgebouw (3 woningen) en een achtergebouw (handel), slopen van een deel van het achtergebouw (> 100 m²) en wijzigen van de bestemming van een deel van het achtergebouw naar productieactiviteit (936 m²), kantoor (400 m²) en een woning (240 m²), aanleggen van een terras op een plat dak, bouwen van een zwevend terras, buitentrappen en passerellen en uitvoeren van structurele binnenwerken

LIGGING:

GBP :

in een gemengd gebied

ANDER(EN) :

opgenomen in de inventaris van het Brussels bouwkundig erfgoed

ONDERZOEK:

van 11/02/2022 tot 25/02/2022

REACTIES:

5 met een petitie van 136 handtekeningen (72 handtekeningen binnen de termijn)

De Commissie hoort:

De aanvrager

De architect

De buurtbewoners of aanklagers

De Commissie brengt in besloten vergadering, het volgende advies uit:

Aangezien gedurende het openbare onderzoek, de volgende opmerkingen werden ingediend:

de aanvraag is strijdig met de normen inzake brandveiligheid:

- de toegangsweg voor de Dienst Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp is niet aangegeven op de plannen; hieruit wordt afgeleid dat deze toegang via de erfdienstbaarheid zal geschieden terwijl deze ingang te smal is (2,30 meter breed);
- de poort en de binnenplaats zijn niet meer geschikt in het kader van de brandpreventienormen;
- de aanvraag kan niet worden aanvaard zonder een geschikte toegangsweg voor de brandweer;

de aanvraag voldoet niet aan het GBP

- de aanvraag voldoet niet aan de eisen van het voorschrift 3. van het GBP omdat de totale oppervlakte van de kantoren, de productieruimte en de handelsruimte de normen ruimschoots overschrijden;
- er wordt geen uitleg gegeven over de handelszaak op het gelijkvloers;
- de uitbating van een biologische voedingswinkel zou in strijd zijn met het GBP, die niet valt onder de definitie van de erkende gespecialiseerde winkels in het gemengd gebied;
- de aanwezigheid van een biologische winkel zal een grote stroom bezoekers genereren en zal leiden tot verzadiging op het gebied van mobiliteit in de wijk;
- het is problematisch dat elke nieuwe activiteit op deze plaats alleen toegankelijk zou zijn via de voordeur die wordt gedeeld met de bewoners van 56 Van Oost;
- de stroom van gebruikers van de toekomstige handelszaak zal geluidsoverlast veroorzaken, evenals gevolgen voor de privacy en veiligheid van de bewoners van het binnenterrein van het huizenblok;
- een opslagplaats zou minder hinderlijk zijn voor de bezwaarindieners;
- de bezwaarindieners willen verwijzen naar het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP;
- de vestiging van kantoren met een oppervlakte van 400 m² is in strijd met de voorschriften 0.6., 0.14. en 3. van het GBP, waardoor de aanvraag moet geweigerd worden;
- het is aanbevolen om het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen te bekomen, omdat elke woning aan marktwaarde en rust zal verliezen;

de aanvraag is onvolledig bij gebrek aan een MER:

- de oppervlakte van de aanvraag overschrijdt de minimumoppervlakte in de bijlage B van het BWRO;

- de omvang van het project maakt een milieueffectenanalyse noodzakelijk;
- een voorafgaande impactstudie wordt gevraagd naar de sociale of economische gevolgen van dit project voor de wijk;

de aanvraag is in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften:

wat de vensters betreft:

- nieuwe ramen werden geplaatst zonder enige toelating; deze creëren directe uitzichten en verstoren de privacy van de bewoners van het binnenterrein van het huizenblok;-
- de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning dient te worden afgewezen, gezien dit evidente juridische obstakel op het vlak van verlichting en uitzicht;
- schade werd aangericht aan de gemene muur n.a.v. de structurele werken in het gebouw met het risico op instorting ervan;

wat de gevraagde afwijking op het art. 13 van de GSV:

- uit de waterkaarten blijkt dat de aanvraag zich in een overstromingsgebied bevindt, waardoor de aanvraag voor een terras met plat dak onbegrijpelijk is; het is daarom aan te raden om een groendak aan te leggen;
- het rioleringsnet is niet aangepast aan het verwachte waterdebiet in de Van Ooststraat 56;
- dit project gaat volledig voorbij aan de bedoeling om het gebruik van waterdoorlaatbare materialen te bevorderen;

de stedenbouwkundige vergunning is niet toepasbaar wegens het gebrek aan naleving van de burgerrechtelijke rechten voor de werkzaamheden:

- het genot van de koer achteraan wordt via een exclusief gebruiksrecht toegekend aan het appartement op de kelderverdieping en het gelijkvloers van het voorgebouw, m.a.w. het gebruiksgenot wordt niet aan de eigendom van de aanvrager toegekend;
- hoewel de hangar een autonoom gebouw is, is in de basisakte duidelijk bepaald dat alle buitenmuren en draagmuren gemeenschappelijke delen zijn; daarom is voor werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen toestemming van de algemene vergadering vereist;
- de binnenkoer mag in geen geval worden gebruikt als privé ontspanningsruimte gezien de bepalingen van de mede-eigendom ;

over het algemeen:

- de bezwaarindieners besluiten daarom dat de aanvragers zowel de bestuurlijke als de civiele regelgeving negeren en een project beogen dat absoluut niet verenigbaar is met de omgeving;
- de aanvraag heeft een onaanvaardbaar negatief effect op de leefbaarheid en de levenskwaliteit van de bewoners van de naastgelegen woningen in de Van Ooststraat;

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt, op drie percelen met een voorgebouw (3 woonegelegenheden) en een achtergebouw (handel) :

- slopen van een deel van het achtergebouw (> 100 m²) in afwijking op art. 13 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) (behoud van doorlaatbare oppervlakte) en art. 39 van Titel I van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) (inrichting van het gebied voor koeren en tuinen),
- wijzigen van de bestemming van een deel van het achtergebouw naar:
 - productieactiviteit (936 m²),
 - kantoor (400 m²),
 - een duplexwoning (351 m²), in afwijking op art. 10 van Titel II van de GSV (natuurlijke verlichting) en art. 10 en 11 van Titel II van de GemSV (natuurlijke verlichting van ondergrondse bewoonbare lokalen, uitzichten);
- aanleggen van een terras op een plat dak, in afwijking op art. 4 en 6 van Titel I van de GSV (buiten bouwprofiel),
- bouwen van een zwevend terras, buitentrappen en passerellen, in afwijking op art. 4 en 6 van Titel I van de GSV (buiten bouwprofiel),
- uitvoeren van structurele binnenwerken;

2. Gelet op de bouwvergunning van 25 maart 1902 voor het bouwen van een huis met atelier (nr. 58 – voor- en achtergebouw);

3. Gelet op de bouwvergunning van 1 april 1902 voor het bouwen van een huis met atelier en een tentoonstellingsgalerij (nr. 58 – voor- en achtergebouw);
4. Gelet op de bouwvergunning van 21 augustus 1903 voor het bouwen van een schrijnwerkersatelier achteraan het terrein (nr. 60 – voor- en achtergebouw);
5. Gelet op de bouwvergunning van 24 november 1908 voor het uitbreiden van het bestaande atelier op het eigendom (nr. 60 – achtergebouw);
6. Gelet op de bouwvergunning van 27 december 1928 voor het uitbreiden van de ateliers (nr. 60 – achtergebouw);
7. Gelet op de bouwvergunning van 13 december 1929 voor het verhogen van een atelier (nr. 60 – achtergebouw);
8. Gelet op de bouwvergunning van 7 maart 1939 voor het uitbreiden van de magazijnen (nr. 58 – achtergebouw);
9. Gelet op de weigering van bouwvergunning van 28 juni 1977 voor het uitbreiden van het magazijn (nr. 58 – achtergebouw);
10. Gelet op de bouwvergunning van 30 april 1991 voor het uitvoeren van interne wijzigingen aan de handelszaak en het bouwen van een trappenhuis (nr. 56 - achtergebouw);
11. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 12 juni 2018 voor het inrichten van een duplexwoning op de kelderverdieping en het gelijkvloers en het uitvoeren van structurele wijzigingen (nr. 56 – voorgebouw);
12. Gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning van 16 oktober 2018 voor, op meerdere percelen in het binnenhuizenblok, het slopen van de achtergebouwen (opslag horende bij een handel) en het bouwen van een gebouw met 14 woningen en 20 overdekte parkeerplaatsen (nr. 56 t.e.m. 60);

ALGEMEEN

13. Overwegende dat de aanvraag uitsluitend betrekking heeft op het achtergebouw; dat dit gebouw bestaat uit 3 traveeën:
 - travee 1, gelegen achter de Van Ooststraat 56,
 - travee 2, gelegen achter de Van Ooststraat 58,
 - travee 3, gelegen achter de Van Ooststraat 60;
14. Overwegende dat het achtergebouw enkel toegankelijk is via de berijdbare doorgang van het voorgebouw gelegen op de Van Ooststraat 56;
15. Overwegende dat de aanvraag de sloop van het merendeel van travee 2 beoogt;
16. Overwegende dat deze sloop de bouwdichtheid van het binnenhuizenblok verlaagt en een betere natuurlijke verlichting van het achtergebouw toelaat;
17. Overwegende dat de aanvraag daarnaast ook een gedeeltelijke bestemmingswijziging beoogt; dat het achtergebouw als volgt ingedeeld wordt:
 - TRAVEE 1:
 - kelderverdieping en gelijkvloers: handel (+/- 570 m²),
 - verdieping 1: productieactiviteit (+/- 400 m²),
 - verdieping 2: kantoor (+/- 400 m²);
 - TRAVEE 2:
 - kelderverdieping: technisch lokaal (+/- 84 m²),
 - gelijkvloers: handel (+/- 136 m²),
 - verdieping 1: productieactiviteit (+/- 136 m²);
 - TRAVEE 3:
 - kelderverdieping en gelijkvloers: een duplexwoning (+/- 351 m²),
 - verdiepingen 1 en 2: productieactiviteit (+/- 400 m²);
18. Overwegende dat het goed zich in een gemengd gebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) bevindt; dat de gevraagde bestemmingen toegelaten worden door de bijzondere voorschriften van toepassing op dit gebied in dit bestemmingsplan;
19. Overwegende, echter, dat er rond de bestemmingswijziging onduidelijkheid is tussen de verschillende elementen van de vergunningsaanvraag, enerzijds omwille van de verschillen in oppervlaktecijfers tussen de plannen en het aanvraagformulier en anderzijds omwille van de onduidelijkheid over de handelszaken (zie HANDEL);
20. Overwegende dat het project een aanzienlijke omvang heeft; dat de vergunningsaanvraag geen duidelijkheid verschaft over de technische installaties voor het verwarmen, ventileren of koelen van het gebouw (HVAC), maar dat dergelijke installaties eveneens omvangrijk kunnen zijn en overlast met zich mee kunnen brengen; dat het nodig is te verduidelijken welke installaties gebruikt zullen worden en waar deze ingeplant worden;

21. Overwegende daarenboven dat de werf voor een dergelijk omvangrijk project een aangifte van klasse 3 vereist;
22. Overwegende dat de aanvraag eveneens het aanleggen van een terras beoogt op het plat dak van één van de te behouden delen van travee 2, toegankelijk vanop de tweede verdieping; dat dit terras afwijkt van de GSV wat zijn hoogte en diepte betreft;
23. Overwegende, echter, dat traveeën 1 en 3 hoger zijn en dat het terras op 1,90 m van de perceelsgrens aangelegd wordt, waardoor de impact op de buurpercelen gering is;
24. Overwegende dat de aanvraag ook voorziet in het bouwen van een zwevend terras, buitentrappen en passerellen; dat deze constructies eveneens afwijken van de GSV wat de diepte en hoogte betreft;
25. Overwegende dat deze constructies zich allemaal op de binnenkoer bevinden, omgeven door de drie traveeën en bijgevolg geen zichten creëren op de omliggende percelen;
26. Overwegende dat de trappen en passerellen een tweede circulatie tussen de verschillende verdiepingen en traveeën toelaten (naast de bestaande binnencirculatie) en dat het zwevend terras de verbinding tussen traveeën 1 en 3 mogelijk maakt op de eerste verdieping, daar waar travee 2 gedeeltelijk gesloopt wordt;
27. Overwegende desalniettemin dat de terrassen zich in het binnengebied van het huizenblok bevinden en toegankelijk zijn voor alle gebruikers van het goed (19 ateliers en een kantoorplateau voor 25 personen); dat deze terrassen bijgevolg voor geluidsoverlast in het binnengebied kunnen zorgen;
28. Overwegende dat de bestaande raamopeningen in de noordelijke, oostelijke en de zuidelijke gemene muur (23 in totaal) opnieuw geopend worden; dat deze raamopeningen rechtstreekse zichten op 3 verschillende buurpercelen veroorzaken, hetgeen tegenstrijdig is aan de bepalingen het Burgerlijk Wetboek; dat dergelijke afwijkingen op het Burgerlijk Wetboek niet in het kader van een vergunningsaanvraag kunnen worden toegekend is;
29. Overwegende dat elk van de activiteiten verschillende soorten afval met zich meebrengt; dat het nodig is het gebouw te voorzien van een afvallokaal waar deze verschillende types afval gesorteerd kunnen worden;

WONING

30. Overwegende dat de duplexwoning op de kelderverdieping en het gelijkvloers van travee 3 over een private ingang beschikt, toegankelijk vanop de gemeenschappelijke binnenkoer;
31. Overwegende dat de twee verdiepingen van de duplexwoning zich (gedeeltelijk) ondergronds bevinden (met name op een diepte van -3,72 m wat de slaapkamers betreft en een diepte van -1,11 m wat de leefruimten betreft);
32. Overwegende dat alle ramen van de duplexwoning uitgeven op een private, grotendeels overdekte, koer van slechts 2,68 m breed die ommuurd is met een 5,35 m hoge muur daar waar hij niet overdekt is;
33. Overwegende daarenboven dat een deel van de duplex zich volledig ondergronds bevindt waardoor sommige bewoonbare lokalen over geen enkel bovengronds raamoppervlak beschikken;
34. Overwegende dat de natuurlijke verlichting van alle bewoonbare lokalen in deze woning bijgevolg ruim onvoldoende is en dat de woning hierdoor afwijkt van de GSV en de GemSV;
35. Overwegende dat de woning niet over uitzichten beschikt vrij van iedere obstakel over een afstand van minstens drie meter hetgeen eveneens afwijkt van de GemSV;
36. Overwegende dat de private koer weinig kwalitatief is door zijn afmetingen, de hoogte van de ommuring en het feit dat hij bijna volledig overdekt is; dat de koer daarenboven volledig verhard is;
37. Overwegende dat de oppervlakte van de woning zich beperkt tot +/- 222 m² en dat de woning voorzien is van een afzonderlijke bergruimte van +/- 95 m²; dat binnen zijn 222 m² reeds een bergruimte van 14,6 m² voorzien is; dat de oppervlakte aan bergruimte disproportioneel is ten opzichte van de woonoppervlakte;
38. Overwegende dat de woning volledig omgeven is met productieactiviteiten en handelszaken en dat deze activiteiten mogelijk overlast met zich meebrengen;
39. Overwegende dat, gelet op hetgeen voorafgaat, de woning weinig kwalitatief is en niet wenselijk is ;

HANDEL

40. Overwegende dat de verschillende elementen uit de vergunningsaanvraag niet eenduidig zijn wat de bestemming van de handelszaken betreft; dat het aanvraagformulier het inrichten van een grote speciaalzaak vermeldt, daar waar de plannen melding maken van een handel; dat hierover duidelijkheid moet worden verschaft;
41. Overwegende dat de handelsactiviteit onderverdeeld wordt in drie afzonderlijke handelsruimten (resp. 54 m², 82 m² en 570 m² groot);

42. Overwegende dat het inrichten van een handelszaak die niet toegankelijk is vanaf de publieke ruimte een publieke toegankelijkheid van het binnenhuizenblok vereist; dat dit overlast met zich mee zou kunnen brengen;

PRODUCTIEACTIVITEIT

43. Overwegende dat de aanvraag het inrichten van 936 m² aan productieactiviteiten (kunstateliers en ambachten) voorziet;
44. Overwegende dat deze oppervlakte verdeeld wordt onder 19 ateliers, 2 gemeenschappelijke keukens, 2 toiletten en een douchekamer met toilet;
45. Overwegende dat het aantal sanitaire voorzieningen tot het uiterste minimum beperkt is en dat het nodig is deze te verruimen;
46. Overwegende dat niet elke productieactiviteit vrijgesteld kan worden van een milieuvergunning; dat er tot op heden geen nieuwe aanvraag tot milieuvergunning ingediend werd voor het goed;
47. Overwegende dat productieactiviteiten enige overlast met zich mee kunnen brengen (geluids- en/of geuroverlast, stof, trillingen, etc.); dat er bijgevolg gestreefd moet worden naar een harmonieus samenleven met de bestaande woningen in het voorgebouw en de school waarvan de speelplaats rond het achtergebouw ingeplant is, bij de keuze van de nieuwe productieactiviteiten in het achtergebouw;

KANTOOR

48. Overwegende dat de aanvraag het inrichten van een kantoorplateau van +/- 400 m² voor 25 personen voorziet; dat het toelaatbaar saldo van kantoren en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen per maas van het GBP hierbij niet overschreden wordt;
49. Overwegende dat er geen sanitaire voorziening is voor de kantoren; dat het nodig is de kantoorruimte van een eigen sanitair uitrusting te voorzien;
50. Overwegende dat de doorgang tussen de productieactiviteiten op de eerste verdieping van travee 1 en de kantoren op de tweede verdieping niet afgesloten kan worden; dat het nodig is de toegang tot het kantoorplateau van een sas te voorzien om eventuele (geluids)overlast afkomstig van de productieactiviteiten te verhinderen;

NAASTE OMGEVING

51. Overwegende dat travee 2 over een oppervlakte van zo'n 144 m² gesloopt wordt, maar dat de hierdoor gecreëerde binnenkoer volledig verhard ingericht wordt; dat dit afwijkt van de GSV en de GemSV;
52. Overwegende dat de overstromingsproblemen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toenemen;
53. Overwegende daarenboven dat het goed in een gebied voor overstromingsgevaar gelegen is met als risico "kleine kans" (zie kaart "Overstromingsgevaar en risico" van Brussel Leefmilieu);
54. Overwegende dat regenwater op het perceel moet worden beheerd en zoveel mogelijk aan de natuurlijke omgeving moet worden teruggegeven door infiltratie en verdamping, zoals aanbevolen in het Waterbeheerplan 2016-2021;
55. Overwegende dat de grondwaterspiegel op de hydrogeologische kaart van Leefmilieu Brussel op een diepte van 2m is opgenomen ;
56. 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) - faciliteur.eau@environnement.brussels ;
57. Overwegende dat het project zich in het binnengebied van het huizenblok bevindt en dat het GBP door middel van zijn algemeen voorschrift 0.6. oplegt dat de uitvoering van handelingen en werken de groene, en vervolgens de minerale, esthetische en landschapskwaliteiten van de binnengebieden moeten bevorderen;
58. Overwegende dat, ondanks de grondige verbouwing, er geen maatregelen getroffen worden met betrekking tot de verbetering van bovengenoemde kwaliteiten;
59. Overwegende dat het nodig is om maatregelen te treffen teinde deze kwaliteiten te verbeteren (bijvoorbeeld d.m.v. de aanleg van (een deel van) de koer in volle grond, de aanleg van groendaken, de installatie van een regenwaterput, etc.);
60. Overwegende dat het perceel in de bodeminventaris opgenomen wordt als een categorie 3: verontreinigde percelen zonder risico; dat er bijgevolg gebruiksbepkeringen van toepassing zijn op de percelen;
61. Overwegende dat de plannen geen duidelijkheid scheppen over het gebruik van de koer gelegen tussen het voorgebouw van de Van Ooststraat 56 en het achtergebouw; dat het nodig is te verduidelijken welk deel van deze koer tot het privaat gebruik van de woning op het gelijkvloers van het voorgebouw behoort; dat het eveneens

noodzakelijk is dit private deel ruimtelijk te scheiden van de rest van de koer door middel van een (bij voorkeur groene) omheining;

MOBILITEIT

62. Overwegende dat de vergunningsaanvraag niet in een laad- en loszone voorziet, noch voor de handelszaken, noch voor de productieactiviteiten; dat de enige toegang tot beide activiteiten een smalle berijdbare doorgang is ter hoogte van de Van Ooststraat 56;
63. Overwegende dat de vergunningsaanvraag geen informatie bevat omtrent het type en aantal handelszaken; dat er bijgevolg nog geen duidelijkheid is over de leveringstijden en -frequenties waardoor de impact hiervan op de bestaande woningen van de Van Ooststraat 56 moeilijk in te schatten is;
64. Overwegende dat het onmogelijk is de koer vrij toegankelijk te maken voor gemotoriseerde voertuigen of aan te leggen als laad- en loszone; dat de laad- en loszone binnen het gebouw ingericht dient te worden, dat zij voorzien moet zijn van akoestische isolatie en zodanig ingericht en ingeplant dient te worden dat de verschillende types goederen voor de verschillende functies van het gebouw vanuit deze zone gemakkelijk kunnen circuleren tot op hun finale bestemming;
65. Overwegende dat er geen parking voor gemotoriseerde voertuigen voorzien wordt, maar dat het inrichten van een dergelijke parking (gelet op de inplanting van het goed) onmogelijk is;
66. Overwegende dat het goed gelegen is in toegankelijkheidszone B (goed bereikbaar met het openbaar vervoer) van de GSV;
67. Overwegende dat, ondanks zijn ligging, het project niet voorzien wordt van oplossingen om de toegankelijkheid voor zachte mobiliteit te verbeteren; dat er geen (beveiligde) fietsenstalling voorzien wordt; dat het noodzakelijk is het project van één of meerdere ruime fietslokalen (in verhouding met het aantal gebruikers van de site) te voorzien;
68. Overwegende dat Titel IV van de GSV (toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit (PBM)) van toepassing is op het project en dat het project absoluut geen rekening houdt met de voorschriften uit deze Titel van de GSV (toegankelijkheid, sanitaire voorzieningen, etc.);
69. Overwegende dat het noodzakelijk is het project te herzien rekening houdende met de toegankelijkheidsvoorschriften voor PBM;

BESLUIT

70. Overwegende dat, gelet op hetgeen voorafgaat, het project zoals voorgelegd te gebrekkig is op vlak van groenaanleg, (regen)water-, mobiliteits- en afvalbeheer en voorziet in een weinig kwalitatieve binneninrichting;

UNANIEM ONGUNSTIG ADVIES

Onthouding : -

Afkortingen : GSV = Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening / BWRO = Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening / GBP = Gewestelijk Bestemmingsplan / BBP = Bijzondere Bestemmingsplan / GemSV = Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening

Frédéric NIMAL, Voorzitter,

Valérie PIERRE, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Lien DEWIT, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Benjamin LEMMENS, *Vertegenwoordiger van BSE, Directie Stedenbouw,*

Catherine DE GREEF, *Vertegenwoordigster van BSE, Directie Cultureel Erfgoed,*

Marie FOSSET, *Vertegenwoordigster van Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,