

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 21/11/2019

AANVRAGER:

PLAATS:

Leuvensesteenweg 656 - 658

VOORWERP:

Wijzigen van de bestemming van een kantoorgebouw in een fitnesscentrum (Basic-Fit) in een sterk gemengd gebied en langs een structurerende ruimte

LIGGING:

GBP :

ANDERE :

-

ONDERZOEK:

van 29/10/2019 tot 12/11/2019

REACTIES:

1

De Commissie hoort:

De aanvrager

De architect

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

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

- Het milieu-effectenverslag maakt melding van het ontbreken van een milieuvergunning en een brandpreventierapport wat voor een dergelijk project zorgwekkend is ;
- De geluidsstudie beperkt zich tot de Leuvensesteenweg terwijl de buurt aan de achterkant van het gebouw (Henri Evenepoelstraat) ook betrokken is, temeer omdat de samenstelling van dit binnenterrein van het huizenblok een verspreiding en een versterking van het geluid creëert;
- Er wordt niet verduidelijkt of buitenactiviteiten, bronnen van geluidsoverlast, in de koer of op de platte daken georganiseerd zullen worden;
- Het gebruik van 2 luchtextractoren en 21 warmtepompen dreigt de geluidsoverlast te verhogen;
- De bezettingsgraad vermeld in het milieu-effectenverslag voor het parkeren, zijnde 90%, dateert van 2016 terwijl de toestand sindsdien nog verslechterd is; bovendien zijn 15 fietsparkeerplaatsen onvoldoende voor een dagelijks cliënteel van 900 personen; de druk van dit project op het plaatselijke parkeren en verkeer zal dus negatief zijn ;
- De verwijdering van de oude installaties zou zonder milieuvergunning gebeuren en bijgevolg wat zal er gebeuren met mogelijk gevaarlijke producten?;

- 1) Overwegende dat de aanvraag beoogt om de bestemming te wijzigen van een kantoorgebouw in een fitnesscentrum (Basic-Fit);
- 2) Gelet op de bouwvergunning van 4/04/1911 voor de bouw van verschillende gebouwen en een scheidingsmuur;
- 3) Gelet op de bouwvergunning van 7/11/1992 voor de bouw van een gedeeld ondernemingsgebouw (gelegen achter het hoofdgebouw);
- 4) Gelet op de bouwvergunning van 1/07/1997 voor de uitvoering van kleine wijzigingen van de binnen- en buitenruimte en de wijziging van de vergunning van 17/11/1992;
- 5) Gelet op het advies van de ASTRID-veiligheidscommissie van de FOD Binnenlandse Zaken van 17/09/2019 dat besluit dat er indooordekking voorzien moet worden;

Bestemming:

- 6) Overwegende dat de aanvraag de inrichting van een fitnesscentrum van 3.078m² beoogt (grote gespecialiseerde handelszaak) in de plaats van kantoren in het voorgebouw;
- 7) Overwegende dat het nieuwe gebruik toelaatbaar is volgens het voorschrift 4.5 van toepassing op de sterk gemengde gebieden in het Gewestelijk Bestemmingsplan;
- 8) Overwegende dat het project geen volumewijziging inhoudt en dat de aard van de nieuwe activiteiten verenigbaar is met huisvesting;

Mobiliteit:

- 9) Overwegende dat de overlast op vlak van mobiliteit van het cliënteel beperkt blijft omwille van het beleid van Basic Fit om sites te creëren die toegankelijk zijn voor omwonenden waardoor verplaatsingen met de wagen beperkt worden;
- 10) Overwegende dat de klanten die alsnog met de wagen zouden komen, gebruik kunnen maken van de publiek toegankelijke parking in het gebouw gelegen op de Leuvensesteenweg 650;
- 11) Overwegende niettemin dat de parking reeds gebruikt wordt door het cliënteel van het naastgelegen gebouw waarin een kruidenierswinkel en een fitnesszaal gevestigd zijn; dat de naastgelegen fitnesszaal gelijkaardige openingsuren heeft en de kruidenierszaak geopend is tijdens de piekuren zoals voorzien in het effectenverslag;
- 12) Overwegende dat deze publieke parking niet echt als oplossing beschouwd kan worden op dit vlak;
- 13) Overwegende dat 15 fietsparkeerplaatsen ingericht worden op de site zelf; dat het project voorziet dat het cliënteel voornamelijk uit omwonenden zal bestaan, maar dat de meerderheid van de huisvesting relatief veraf gelegen is;
- 14) Overwegende bijgevolg dat een verhoging van het aantal fietsparkeerplaatsen wenselijk is gezien het voorziene aantal onvoldoende is in functie van het geplande gebruik van de fitnesszaal en dat deze plaatsen bovendien voorzien zouden moeten worden in het binnenterrein van de site om veiligheidsredenen;
- 15) Overwegende dat twee autoparkeerplaatsen voorzien worden in het binnenterrein; dat deze niet aanwezig zijn op de archiefplannen; dat het gebouw wel over een inrit beschikt en dus geen extra openbare ruimte privatiseert ten opzichte van de huidige situatie, maar dat dit de enige mogelijke plek is om beveiligde fietsparkeerplaatsen voor het cliënteel te voorzien in overeenstemming met het aantal leden;

Technische installaties:

- 16) Overwegende dat er een technisch lokaal onder het dak ingericht wordt; dat de apparaten die zich op het dak bevinden, uitgerust zijn met een geluiddemper en niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte aangezien deze achteraan op het platte dak geplaatst worden;
- 17) Overwegende dat er airconditioning voorzien is zodat het openen van de ramen en bijkomende geluidsoverlast (veroorzaakt door de fitnessactiviteiten) vermeden kunnen worden;
- 18) Overwegende dat de muziekapparatuur uitgerust is met geluidsbegrenzende om mogelijke hinder te voorkomen;

Wijziging van het uitzicht van het gebouw:

- 19) Overwegende dat de uithangborden conform zijn aan de voorschriften van de GewSV gezien het gebouw gelegen is in algemeen gebied en de uithangborden correct geplaatst zijn onder de vensterdorpels van de bij de activiteit betrokken verdiepingen (artikel 36 Titel VI);
- 20) Overwegende dat de uithangborden afwijken van de GemSV gezien deze een hoogte groter dan 75cm hebben, namelijk 87cm (art. 3, Titel VI);
- 21) Overwegende dat het bestaande vensterschrijnwerk niet het voorwerp van een stedenbouwkundige vergunning uitgemaakt heeft; dat dit schrijnwerk niet oorspronkelijk is, maar dat de wettelijke toestand ervan niet bekend is;
- 22) Overwegende dat deze vensterschrijnwerken niet passen bij de esthetiek van het gebouw en dat het bijgevolg nodig is houten vensterschrijnwerken voor te stellen waarvan het uitzicht zich beter op het gebouw afstemt;

Toegankelijkheid:

- 23) Overwegende dat de commerciële oppervlakte groter is dan 200m² en dat het project bijgevolg onderworpen is aan Titel IV van de GSV, gezien onder belangrijke wijzigingen ook bestemmingswijzigingen verstaan worden, wat hier het geval is;
- 24) Overwegende dat de voorgestelde inrichting dus conform Titel IV dient te zijn;

Stedenbouwkundige lasten:

- 25) Gelet op het Regeringsbesluit met betrekking tot de stedenbouwkundige lasten opgelegd bij de aflevering van stedenbouwkundige vergunningen (gepubliceerd in het Belgische Staatsblad op 2 december 2013 en in werking getreden op 21 december 2013);
- 26) Overwegende dat de totale oppervlakte van de handelszaak 3.078m² beslaat en dat deze aanvraag de toepassing van art.5 §1 1° uit bovenstaand Regeringsbesluit vereist;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE :

- het aantal fietsparkeerplaatsen te verhogen in overeenstemming met het aantal klanten en deze parkeerplaatsen op de binnenplaats van het perceel te voorzien;
- de autoparkeerplaatsen op het binnenterrein af te schaffen;
- nieuwe vensterschrijnwerken voor de voorgevel voor te stellen die de typologie van het gebouw naleeft;
- plaatsen van uithangborden in overeenstemming met de stedenbouwkundige reglementering;

Onthouding(en) : -

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

Frédéric NIMAL, Voorzitter,

Eric DE LEEUW, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

Valérie PIERRE, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

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

Catherine DE GREEF, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Monumenten en Landschappen,*

Marie FOSSET, *Vertegenwoordigster van het Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,