

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 08/06/2023 – HERONDERZOEK**AANVRAGER:****PLAATS:****VOORWERP:**

Van Ooststraat, 56 - 60

Op drie percelen met een voorgebouw (3 woongelegenheden) en een achtergebouw (handelszaak), regulariseren van de gedeeltelijke sloop van het achtergebouw (> 100 m²) en wijzigen van de bestemming van een deel van het achtergebouw in productieactiviteit (890 m²), kantoren (562m²) en een conciërgewoning (92m²), aanleggen van een terras op een plat dak, bouwen van een terras, buitentrappen en passerellen en uitvoeren van structurele binnenwerken

LIGGING:

GBP :

ANDERE :

In een gemengd gebied

-

ONDERZOEK:

Van 21/04/2023 tot 05/05/2023

REACTIES:

10

De Commissie hoort:

-

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

Gelet dat tijdens het openbaar onderzoek de volgende opmerkingen werden gemaakt:

Ondanks de wijzigingen die in de nieuwe vergunningaanvraag zijn aangebracht, zou het voorgestelde project nog steeds veel regels overtreden, namelijk:

- **Op het vlak van regelgeving en bestemmingen:**

- het lijkt erop dat een gelijkaardig project in Ukkel, voorgesteld door de eigenaars, al het voorwerp zou uitgemaakt hebben van talrijke klachten van de buurt wegens niet-naleving van de wettelijke bepalingen van het stedenbouwkundig reglement, wat duidelijk gelijkenissen vertoont met dit nieuwe project ;
- de structurele werken zouden al zijn aangevat zonder vergunning en vervolgens geregulariseerd, ondanks talrijke klachten en waarschuwingen uit de buurt ;
- verschillende ruimtes zouden reeds illegaal verhuurd zijn en dienen als ateliers voor kunstenaars in plaats van commerciële ruimten, terwijl de bestemmingswijziging nog niet goedgekeurd is door de gemeente en de mede-eigenaar ;
- het blijkt dat de oppervlakte van het project verschillend is op de plannen en in de vergunningaanvraag ;
- er bestaat onduidelijkheid over het type bedrijven en productieactiviteiten dat wordt beoogd, wat met de eraan verbonden geluidsoverlast en de gevolgen voor de privacy en de veiligheid van de bewoners in het binnen gebied?;

- **Op het vlak van het recht van doorgang en de toegankelijkheid m.b.t. de brandveiligheid:**

- het project stelt slechts één erfdienstbaarheid voor die blijkbaar te smal is (2,30 meter breed), waardoor de toegang voor de brandweer en de dringende medische hulp niet verzekerd is ;
- het lijkt er ook op dat er een voorstel zou zijn gedaan om de toegang voor de brandweer via het speelplein van de school te leiden, wat onaanvaardbaar is voor de veiligheid van kinderen ;
- bovendien zou deze enige smalle erfdienstbaarheid niet bevorderlijk zijn voor de bereikbaarheid van bestelwagens, wat de mobiliteit in de toch al sterk verzadigde wijk alleen maar zou verslechteren ;
- het gebouw met meerdere functies (woningen, kantoren, winkels, productieplaatsen) vereist noodzakelijkerwijs meerdere ingangen en aparte doorgangen ;
- veel winkels, scholen, sporthallen en andere zorgen al voor verkeersdrukke en gebrek aan parkeerplaatsen in de straat; Een project van deze omvang zal dat alleen maar versterken ;

- **Op het vlak van zichten en ramen:**

- er zijn nieuwe vensters geplaatst zonder enige toestemming; zij creëren direct uitzicht en verstoren niet alleen de privacy van de bewoners van het binnen gebied, maar ook van de spelende kinderen op het schoolplein ;

- een schoorsteen lijkt verwijderd te zijn om een er een extra raam te maken ;
 - **Op het vlak van de terrassen:**
 - de terrassen die voorzien zijn om toegankelijk te zijn voor alle gebruikers van het gebouw (werkplaatsen, kantoren) kunnen geluidsoverlast veroorzaken voor de buurt in het binnen gebied van het huizenblok ;
 - **Wat het rioleringsnetwerk betreft:**
 - De riolering die eerder werd beschadigd en hersteld, is niet voorzien voor een dergelijke toename in gebruik, maar is toch voldoende voor 3 appartementen en een opslagplaats;
 - **Wat het bouwkundig erfgoed en de stabiliteit van gebouwen betreft:**
 - een dergelijk bouwproject in dit huizenblok zou de waarde en de rust van de aangrenzende gebouwen aantasten;
 - het verdient aanbeveling advies in te winnen bij de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen ;
 - bij de geklasseerde glas-in-loodramen van de naastgelegen woning bestaat er kans op het ontstaan van scheuren;
 - er is reeds schade aan de gemeenschappelijke funderingen ontstaan na de ruwbouwwerken, met instortingsgevaar ;
 - er zijn werkzaamheden uitgevoerd aan de kant van het schoolplein, waardoor een grote scheur is ontstaan die een gevaar dreigt te vormen voor de stabiliteit van het gebouw ;
 - **Wat de fotovoltaïsche panelen en de afvoerbuis betreft:**
 - het blijkt dat de fotovoltaïsche panelen op het platte dak de naburige woning aantasten en verblinden door de weerkaatsing van de zon, waardoor zij overdag haar ramen moet verduisteren ;
 - de geplande plaatsing van een afvoerbuis, ter hoogte van het appartement van de burens, geeft aanleiding tot bezorgdheid over de schadelijke dampen die zouden vrijkomen ;
 - **Vanuit ecologisch en milieuoogpunt:**
 - er wordt gevraagd om een analyse van de milieueffecten op de sociale en economische gevolgen in de wijk op te maken gezien de schaal van dit grote project ;
 - **Over het algemeen:**
 - uit de vele tegenkanting (buurtcomité, ouders van de school René Magritte en buurtbewoners) blijkt dat het project niet in harmonie met de buurt uitgedacht en uitgevoerd is;
 - het is te hopen dat de stedenbouwkundige vergunning niet wordt afgeleverd wegens niet-naleving van de burgerrechten voor het merendeel van werken.
1. Overwegende dat de aanvraag beoogt, op drie percelen met een voorgebouw (3 wooneenheden) en een achtergebouw (handel):
 - regulariseren van de sloop 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 (890 m²), kantoor (562m²) en conciërgewoning (203m²) 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);
13. Gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning van 5 april 2022 voor, op drie percelen met voorgebouw (3 woonegelegenheden) en 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;
14. Gelet op het proces-verbaal van 30/06/2022 betreffende de uitvoering van structurele werken (zonder volumeverandering), namelijk:
 - de verwijdering van bijna de gehele vloer van de eerste verdieping van het achtergebouw (nr. 58 op +/- 120m²);
 - de opening van de rechter zijgevel van het achtergebouw (n°56) door het maken van verschillende raamopeningen met het plaatsen van een betonnen latei die de stabiliteit van deze openingen verzekert.
15. Gelet op het uitgestelde advies van de Overlegcommissie van 25 mei 2023;

ALGEMEEN :

16. Overwegende dat deze aanvraag beoogt tegemoet te komen aan de bezwaren die werden geformuleerd over de voorgaande stedenbouwkundige vergunningsaanvraag die geweigerd werd;
17. 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;
18. Overwegende dat het achtergebouw enkel toegankelijk is via de berijdbare doorgang van het voorgebouw gelegen op het n° 56 Van Ooststraat;
19. Overwegende dat de aanvraag de sloop van het merendeel van travee 2 beoogt;
20. Overwegende dat deze sloop de bouwdichtheid van het binnenterrein van het huizenblok verlaagt en een betere natuurlijke verlichting van het achtergebouw toelaat;
21. Overwegende ook dat de aanvraag een gedeeltelijke bestemmingswijziging beoogt; dat het achtergebouw als volgt ingedeeld wordt:

Travee 1:

- Kelderverdieping 304m² en gelijkvloers 270 m²: handel (± 574 m²),
- verdieping 1: ambachtelijke productieactiviteit (± 378m²),
- verdieping 2: kantoor (± 400 m²);

Travee 2:

- kelderverdieping: technisch lokaal (± 84 m²),
- gelijkvloers: handel (± 136 m²),
- verdieping 1: ambachtelijke productieactiviteit (± 141 m²),

Travee 3:

- kelderverdieping en gelijkvloers: een duplexwoning ($\pm 203 \text{ m}^2$),
- gelijkvloers: ambachtelijke productieactiviteit (95 m^2),
- verdieping 1 : ambachtelijke productieactiviteit (276 m^2),
- verdieping 2: kantoor (162 m^2),

22. Overwegende dat het goed zich in een gemengd gebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) bevindt; dat de geplande bestemmingen toegelaten worden door de bijzondere voorschriften van toepassing op dit gebied in dit bestemmingsplan;

BUITENRUIMTES:

23. Overwegende dat de aanvraag eveneens het aanleggen van een terras beoogt op het platte dak van één van de te behouden delen van travee 2, toegankelijk vanaf de tweede verdieping; dat dit terras afwijkt van de GSV wat zijn hoogte en diepte betreft;
24. 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 beperkt is;
25. 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;
26. Overwegende dat deze constructies zich allemaal in de binnenkoer bevinden, omgeven door de drie traveeën en bijgevolg geen zichten creëren op de omliggende percelen;
27. Overwegende dat de trappen en passerellen een tweede circulatie tussen de verschillende verdiepingen en traveeën toelaten (naast de bestaande interne circulatie) en dat het zwevend terras de verbinding tussen de traveeën 1 en 3 mogelijk maakt op de eerste verdieping, daar waar travee 2 gedeeltelijk gesloopt wordt;
28. Overwegende dat er terrassen zijn ingericht voor de bewoners en gebruikers van dit gebouwencomplex en dat zij zodanig zijn ingepland dat zij geen visuele hinder veroorzaken voor de gebouwen gelegen in de Van Ooststraat;
29. Overwegende eveneens dat hun aanwezigheid bijdraagt tot de kwaliteit van de werkplek van de gebruikers van het gebouw en dat de activiteiten in het gebouw 's avonds ophouden;

UITZICHTEN:

30. Overwegende dat de bestaande raamopeningen in de noordelijke, de oostelijke en de zuidelijke gemene muren (23 in totaal) opnieuw geopend worden; dat deze raamopeningen rechtstreekse zichten op 3 buurpercelen vestigen, hetgeen tegenstrijdig is aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek; dat dergelijke afwijkingen op het Burgerlijk Wetboek niet in het kader van een vergunningsaanvraag kunnen worden toegekend;
31. Overwegende dat wat de openingen in de gemene muur met de gemeenteschool René Magritte betreft, zij reeds in de bestaande rechtstoestand aanwezig waren;
32. Overwegende dat de plaatsing van transparante beglazing in deze openingen naar de gemeenteschool het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Schaarbeek;
33. Overwegende dat deze overeenkomst van 23 februari 2021 onderworpen is aan de volgende voorwaarden:
Voor het vervangen van de 3 ramen aan de noordwestgevel (lichterfdienstbaarheid en geen zichterfdienstbaarheid):
- het plaatsen van 1 opendraaiend raam op voorwaarde dat enkel lichtdoorlatende beglazing in alle ramen geplaatst wordt en dat zij van roosters of traliwerk worden voorzien;
 - het verlenen van een tijdelijk recht van uitzicht voor de ramen op de bovenverdiepingen op voorwaarde dat de school hiermee akkoord gaat Indien nodig moeten de doorzichtige ruiten worden aangevuld met doorschijnende folies;
- Voor het herplaatsen van 3 openingen in de muur van de noordwestgevel, naleven van het Burgerlijk Wetboek (lichterfdienstbaarheid) en de stedenbouwkundige voorschriften en verwijderen van de asbestleien;
34. Overwegende dat de zichten die gevestigd zijn op de achtergevels van de gebouwen gelegen aan de Van Ooststraat, 56-58 en 60 het gevolg zijn van openingen die in bestaande rechtstoestand aanwezig zijn;
35. Overwegende dat de openingen naar het nr. 58 Van Ooststraat dichtgemaakt zijn om de visuele hinder met dit perceel af te schaffen;
36. Overwegende dat de aanvraag moet voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek;

CONCIËRGEWONING :

37. Overwegende dat volgens de verklarende nota de geplande duplexwoning als conciërgewoning wordt gebruikt, maar dat dit niet als dusdanig op de plannen is weergegeven;

38. Overwegende dat deze ruimtes weliswaar in het aanvraagformulier moeten worden opgenomen in verhouding tot het geplande gebruik, maar dat het niet gaat om woonruimten aangezien de conciërgewoning als bijkomstig aan de bestemmingen van het gebouw moet worden beschouwd.;
39. Overwegende dat de aanwezigheid van een conciërge op dit perceel het mogelijk maakt controle uit te oefenen op het beheer en het gebruik ervan en de veiligheid van het gebouwencomplex verhoogt;
40. Overwegende dat de duplexwoning in de kelderverdieping en het gelijkvloers van travee 3 over een private ingang beschikt, toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke binnenkoer;
41. Overwegende evenwel dat deze conciërgewoning de geldende woonbaarheidsnormen van de verschillende stedenbouwkundige verordeningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moet naleven;
42. 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);
43. Overwegende dat de ramen op de rechterkant 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;
44. Overwegende dat in de woonkamer aan de linkerzijde een erker is gecreëerd en dat deze erker uitkomt op de nieuwe binnenplaats, die op een afstand van meer dan 3 meter van een muur een recht uitzicht biedt;
45. Overwegende dat een deel van de duplex zich volledig ondergronds bevindt waardoor sommige bewoonbare lokalen over geen enkel bovengronds raamoppervlak beschikken;
46. Overwegende dat de ruimtes in de kelder voor de slaapkamers afwijken van de GSV en de GemSV en dat deze afwijkingen onaanvaardbaar zijn; dat dit niveau moet worden verbouwd tot kelders; dat het niet nodig is de conciërgewoning naar de kelderverdieping uit te breiden en dat deze enkel op het gelijkvloers kan worden ingericht;
47. 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;
48. Overwegende dat niettegenstaande de voorgestelde ontwikkeling verbeterd is ten opzichte van de vorige (geweerde) vergunningsaanvraag wat de rechtstreekse zichten naar buiten betreft en dat mits de verwijdering van de voorzieningen in de kelderverdieping, een conciërgewoning aanvaardbaar is;

HANDEL :

49. Overwegende dat de huidige wettelijke bestemming van de gebouwen handel is; dat de commerciële ruimtes op het perceel worden verkleind (-1.976m²) en dat de handelsactiviteit onderverdeeld wordt in drie afzonderlijke handelsruimten (resp. 54 m², 82 m² en 574 m² groot);
50. Overwegende dat de inrichting van een handelszaak die niet toegankelijk is vanaf de publieke ruimte een publieke toegankelijkheid van het binnenterrein van het huizenblok vereist; dat dit overlast met zich mee zou kunnen brengen;
51. Overwegende echter dat gelet op de beperking van de commerciële ruimtes op het perceel en de aangeboden mix van functies, er veel minder externe klanten het gebouwencomplex zullen aandoen dan wanneer de handelsbestemming over het ganse perceel en gebouwencomplex zou worden aangehouden;
52. Overwegende echter dat het beoogde handelstype verbonden zal zijn met de ruimten op de bovenste verdiepingen die bestemd zijn voor ambachtelijke productieactiviteiten (kunstenaarsateliers);

PRODUCTIEACTIVITEIT :

53. Overwegende dat de aanvraag het inrichten van 890m² aan productieactiviteiten (kunstenaarsateliers en ambachten) voorziet;
54. Overwegende dat deze oppervlakte verdeeld wordt over 16 ateliers, 2 gemeenschappelijke keukens, 10 toiletten en een douchekamer;
55. Overwegende dat er op elke verdieping sanitaire voorzieningen zijn voor de gebruikers van de verschillende gebouwen en dat er ook twee gemeenschappelijke keukens zijn om het comfort van de gebruikers te verbeteren;
56. Overwegende dat niet elke productieactiviteit vrijgesteld kan worden van een milieuvergunning; dat er tot op heden geen nieuwe aanvraag om milieuvergunning ingediend werd voor het goed;
57. Overwegende dat productieactiviteiten een bepaalde overlast met zich mee kunnen brengen (geluids- en/of geuroverlast, stof, trillingen, etc.); bijgevolg dat er bij de keuze van de nieuwe productieactiviteiten in het

achtergebouw 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;

KANTOOR :

58. Overwegende dat de aanvraag het inrichten van een kantoorplateau van 562m²; dat het toelaatbaar saldo van kantoren en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen per maas van het GBP hierbij niet overschreden wordt (14.790m² in gemengd gebied);
59. Overwegende dat, overeenkomstig artikel 100 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) en het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten, deze aanvraag om stedenbouwkundige vergunning aan stedenbouwkundige lasten moet worden onderworpen;
60. Overwegende dat de geplande vloeroppervlakte van de kantoren boven de drempel van 500m² ligt; bijgevolg dat de volledige kantooroppervlakte van 562m² onderworpen is aan stedenbouwkundige lasten;
61. Overwegende dat het gebouwencomplex gelegen is in een stadsvernieuwingszone en dat het bedrag van de stedenbouwkundige lasten bijgevolg met een derde verminderd wordt; dus dat het totaalbedrag van de stedenbouwkundige lasten 46.834€ (562m²x 125€/m²=70.250€- 23.416€ (1/3)) bedraagt;

NAASTE OMGEVING :

Regenwaterbeheer:

62. 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;
63. Overwegende dat de overstromingsproblemen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toenemen;
64. Overwegende daarenboven dat het goed in een gebied voor overstromingsgevaar gelegen is met als risico "kleine kans" (zie kaart "Overstromingsgevaar en risico" van Leefmilieu Brussel);
65. 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;
66. Overwegende dat de grondwaterspiegel op de hydrogeologische kaart van Leefmilieu Brussel op een diepte van 2m is opgenomen;
67. 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 binnen gebieden moeten bevorderen;
68. Overwegende dat het project voorziet in de opvang van regenwater in twee recuperatietanks (een bestaande tank van 10 m³ en een nieuwe tank van 20 m³); dat het opgevangen water zal worden gebruikt om de tuin te besproeien, de toiletten te bevoorraden en om schoon te maken;
69. Overwegende dat het project ook voorziet in de aanleg van groendaken; dat de plannen echter niet nauwkeurig genoeg zijn wat het geplande type groendak betreft;
70. Gelet op de verklaringen van de aanvrager in zitting van de Overlegcommissie dat "extensieve" groendaken zullen worden aangelegd;
71. Overwegende dat de installatie van zonnepanelen op een oppervlakte geen argument kan zijn om het dak niet te vergroenen; dat semi-intensieve groendaken verenigbaar zijn met de installatie van zonnepanelen en hun prestaties verbeteren;
72. Overwegende dat er gebruiksbepkeringen gelden (onderhoud van de betonplaat); bijgevolg dat de sanering van het perceel niet vereist om ze af te graven;
73. Overwegende dat de uitgegraven grond (voor de installatie van de nieuwe opvangtank voor regenwater) moet worden afgevoerd volgens de geldende wetgeving;
74. Overwegende dat perceel 122V03 niet is opgenomen in de inventaris van verontreinigde gronden en dat er dus geen veiligheidsmaatregelen gelden;
75. Overwegende dat de installatie van een drainagebed om een deel van het overloopwater van de regenwaterreservoirs te infiltreren mogelijk is; dat op zijn minst een buffervolume nodig is;
76. Overwegende dat de uitgraving die nodig is om de nieuwe regenput te installeren een gelegenheid is om dit type systeem aan te leggen;

Afval:

77. Overwegende dat elk van de activiteiten verschillende soorten afval met zich meebrengt; dat het nodig is het gebouw te voorzien van een afvallokaal waarin deze verschillende types afval gesorteerd kunnen worden;
78. Overwegende dat het afvallokaal die is gepland op het gelijkvloers te klein is in verhouding tot de oppervlakte van de verschillende activiteiten die in het project gepland zijn;

Verwarmingsketel:

79. Overwegende dat de verklarende nota melding maakt van een gasketel van 115 kW voor de verwarming van het gebouw; dat deze ketel een geklasseerde installatie is en een milieuvergunning van klasse 3 (rubriek 40A) vereist;
80. Overwegende daarenboven dat de werf voor een dergelijk omvangrijk project een aangifte van klasse 3 vereist;

MOBILITEIT :

81. Overwegende dat de enige toegang tot de activiteiten via de openbare weg is waarvan de ingang aan de Van Ooststraat 56 gelegen is; dat deze situatie te wijten is aan de splitsing van het gebouw bij de verkoop van de verschillende loten en dat het onmogelijk is om een tweede toegang tot het terrein te voorzien of de bestaande toegang te wijzigen;
82. Overwegende dat er een laad- en losruimte in het gebouw is voorzien door het plaatsen van een schuifdeur ter hoogte van de bestaande overdekte doorgang, waardoor de geluidsoverlast die zou kunnen ontstaan door het laden/lossen van goederen wordt beperkt;
83. Overwegende dat de binnenplaats in geen geval een parkeerplaats voor gemotoriseerde voertuigen mag worden;
84. Overwegende dat gezien de grootte van de inrit en de overdekte los- en laadplaats, het onmogelijk is voor grote vrachtwagens om toegang te krijgen tot de binnenruimte van het gebouw en dat het ook niet mogelijk is om een parkeerplaats aan de straat te creëren;
85. Overwegende dat het om deze reden moeilijk zal zijn voor een bedrijf dat veel leveringen nodig heeft om zich op het terrein te vestigen, waardoor de overlast ten opzichte van de vergunde toestand zal afnemen doordat de vestiging van bedrijven die weinig goederentransport nodig hebben wordt gestimuleerd;
86. Overwegende dat het commerciële gebruik het wettelijke gebruik is dat is bevestigd voor het hele gebouw en dat het voorgestelde project het mogelijk maakt om een gemengd gebruik te ontwikkelen op deze site;
87. Overwegende dat het goed gelegen is in toegankelijkheidszone B (goed bereikbaar met het openbaar vervoer) van de GSV;
88. Overwegende dat er 28 fietsparkeerplaatsen zijn voorzien links van de ingang van de binnenplaats en dat deze overdekt zijn;
89. Overwegende dat de fietsparkeerplaatsen moeten beantwoorden aan het Fietsvademecum van Leefmilieu Brussel;

TOEGANKELIJKHEID VOOR PERSONEN MET BEPERKTE MOBILITEIT (PBM) :

90. 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, enz.);
91. Overwegende dat de handelszaken op het gelijkvloers toegankelijk zijn voor personen met beperkte mobiliteit, maar dat er geen aangepaste sanitaire voorzieningen zijn;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE :

- de inrichtingen van de conciërgewoning op de kelderverdieping te verwijderen en deze ruimten te bestemmen voor kelders;
- de lokalen toegankelijk te maken voor persoon met beperkte mobiliteit (PBM) op het gelijkvloers (toilet);
- een afvallokaal te plaatsen dat beantwoordt aan de behoeften van de verschillende bestemmingen en functies in het gebouw;
- een groendak op alle platte daken te installeren;
- een infiltratiesysteem voor het regenwater te installeren of, als dat technisch onmogelijk is, een buffersysteem te plaatsen om het overtollige water uit de regenputten te beheren;
- de fietsparkeerplaatsen voor de werknemers en de klanten van de handelszaken te onderscheiden en de bepalingen van het Fietsvademecum van Leefmilieu Brussel voor de fietsparkings na te leven;

- een milieuaangifte van klasse 3 in te dienen voor de gemeenschappelijke verwarmingsketel van 115 kW;
- in de plannen, de volgende inlichtingen te vermelden:
 - verduidelijken dat de woning een conciërgewoning betreft;
 - vermelden van het type activiteit voor elke productieactiviteit (bijv.: ambachtelijk).
- In het aanvraagformulier, de volgende informatie weergeven:
 - In kader VII: de oppervlakten van de woning toewijzen in verhouding tot de overige oppervlakten in het gebouw;

De volgende afwijkingen worden toegekend:

- 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);
- afwijking op art. 13 van Titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
- afwijking op art. 10 van Titel II van de GSV (natuurlijke verlichting);
- afwijking op art. 39 van Titel I van de Gem.SV (doorlaatbaarheid van het gebied van koeren en tuinen);
- afwijking op art. 10 van Titel II van de Gem.SV (natuurlijke verlichting).

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,*

Clara BADELLA, *Vertegenwoordigster van BSE, Directie Stedenbouw,*

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

Pierre SERVAIS, *Vertegenwoordiger van het Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,