

BRUSSEL HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-37330

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE 20/11/2018

1. Dossier PU-37330 - mp

<u>Aanvrager</u>	Woow N.V. Mijnheer Steve Nysten
<u>Plaats</u>	Zwart Paardstraat 19, Henegouwenkaai van 15 tot 21, Henegouwenkaai 23;
<u>Onderwerp</u>	Gedeeltelijke afbraak van de bestaande gebouwen en oprichten van een nieuw woonproject van 140 woonéénheden bovenop een commerciële sokkel en een ondergrondse parkeergarage van 129 parkeerplaatsen alsook de aanleg van 2 gemeenschappelijke private tuinen; DEEL A : De nieuwbouw van een woonproject met 33 wooneenheden en een commerciële ruimte op het gelijkvloers. DEEL B : De renovatie en uitbreiding van een bestaand pand tot een woonproject met 18 wooneenheden en een commerciële ruimte op het gelijkvloers. DEEL C : De nieuwbouw van een woonproject met 89 wooneenheden en een commerciële ruimte op het gelijkvloers, en een ondergrondse parking van 129 parkeerplaatsen.
<u>Zone GBP</u>	Gemengd en sterk gemengd gebied - In gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing - Langs structurerende ruimte - het wijkcontract « Zinneke » geldig tot 21/12/2018
<u>Openbaar onderzoek</u>	van 30/10/2018 tot 13/11/2018 58 bezwaarschriften + 1 petitie met 143 handtekeningen werden ingediend waarvan 18 vragen om gehoord te worden
<u>Motieven OO/OC</u>	<ul style="list-style-type: none">- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)- toepassing van het bijzonder voorschrift 3.3.a)2 3 van het GBP (vloeroppervlakte van handelszaken gelegen tussen 200 en 1000 m²)- toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) gemengde gebieden- toepassing van het bijzonder voorschrift 4.2.3° van het GBP (vloeroppervlakte van handelszaken gelegen tussen 200m² en 1000 m²)- toepassing van het bijzonder voorschrift 4.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) sterk gemengd gebied- toepassing van art. 124 van het BWRO (SRO op vraag van de BIM in het kader van een gemengde vergunning)- toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten, ...) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen)- toepassing van art. 147 van het BWRO : Handelsvestiging van een netto

handelsoppervlakte groter dan 1.000m², met inbegrip van alle gevallen van belangrijke wijziging van de handelsactiviteit als bedoeld onder 5° van artikel 4/2

- toepassing van art. 149 van het BWRO (SRO op vraag van GBP, GSV, BBP of een GemSV)
- afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken-voorgevel)
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- afwijking op art.5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel)
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
- afwijking op art.8 van titel I van de GSV (hoogte - vrijstaande bouwwerken)
- afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel - balkons, terrassen en erkers)
- afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 21 van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten)
- toepassing van art. 207 §1a4 van het BWRO (monument of geheel van voor 1932 als overgangsmaatregel ingeschreven in de inventaris)

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 ;

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 10 juli 1997 ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies;

Gelet op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening ;

Gelet op de aanvraag ingediend door WOOW N.V. vertegenwoordigd door Mijneer Steve NYSTEN voor de gedeeltelijke afbraak van de bestaande gebouwen en oprichten van een nieuw woonproject van 140 woonéenheden bovenop een commerciële sokkel en een ondergrondse parkeergarage van 129 parkeerplaatsen alsook de aanleg van 2 gemeenschappelijke private tuinen;

Gezien het effectenverslag toegevoegd aan de milieuaanvraag;

Overwegende dat de aanvraag voor de stedenbouwkundige aanvraag eveneens is onderworpen aan een effectenverslag krachtens de toepassing van de bepalingen van de artikelen 142 §1 van het Brussels

Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) :

- 26) Garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen;
- 31) handelsvestiging in de zin van artikel 4/2, van een netto handelsoppervlakte groter dan 1.000 vierkante meter, met inbegrip van alle gevallen van belangrijke wijziging van de handelsactiviteit als bedoeld onder 5° van artikel 4/2 ;

Overwegende dat dit rapport volledig is conform artikel 37 van de Ordonnantie van 5 juni 1997 met betrekking tot de milieuvergunning voor wat betreft de voorafgaande evaluatie van de effecten;

Overwegende dat in geval van weigering van de stedenbouwkundige vergunning, deze de nietigverklaring van de milieuvergunning tot gevolg heeft, en omgekeerd ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **30/10/2018 tot 13/11/2018** om volgende redenen:

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 3.3.a)2 3 van het GBP (vloeroppervlakte van handelszaken gelegen tussen 200 en 1000 m²)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 4.2.3° van het GBP (vloeroppervlakte van handelszaken gelegen tussen 200m² en 1000 m²)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 4.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- toepassing van art. 124 van het BWRO (SRO op vraag van de BIM in het kader van een gemengde vergunning)
- toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten, ...) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen)
- toepassing van art. 147 van het BWRO : Handelsvestiging van een netto handelsoppervlakte groter dan 1.000m², met inbegrip van alle gevallen van belangrijke wijziging van de handelsactiviteit als bedoeld onder 5° van artikel 4/2
- toepassing van art. 149 van het BWRO (SRO op vraag van GBP, GSV, BBP of een GemSV)
- afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken- voorgevel)
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- afwijking op art.5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel)
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
- afwijking op art.8 van titel I van de GSV (hoogte - vrijstaande bouwwerken)
- afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel - balkons, terrassen en erkers)
- afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)

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)
- toepassing van art.207 §1.a)4 van het BWRO (monument of geheel van voor 1932 als overgangsmaatregel ingeschreven in de inventaris)

Overwegende dat **58 brieven met opmerkingen + 1 petitie met 143 handtekeningen werden ingediend waarvan 18 vragen om gehoord te worden** naar aanleiding van het openbaar onderzoek; dat deze onder andere handelen over:

Algemeen

- te veel afwijkingen worden aangevraagd ten opzichte van de stedenbouwkundige regelgeving;
- hinder tijdens de werffase van het project;
- uitgraving van de kelders kan schade aanrichten bij bestaande gebouwen;

Procedure

- opmerkingen over de procedure van het openbaar onderzoek (waarom niet op grondgebied Brussel gezien de impact van het project), het niet ter beschikking stellen van een Franstalige versie van het dossier, de traagheid van het overmaken van het dossier door de gemeente en de timing van het Openbaar Onderzoek;

Inplanting/doorwaadbaarheid

- de beperkte afstand t.o.v. de bestaande gebouwen;
- opdeling van het project in 3 delen mist aan leesbaarheid;
- vraag naar creatie van een doorgang op het gelijkvloers t.h.v. de sokkel van deel C ten einde de leesbaarheid van het project te verbeteren;
- gemis aan harmonie, integratie van het gebouw in zijn omgeving;

- aantasting van de leefbaarheid van de bestaande woningen in de omgeving (licht, zicht, rechtstreekse zichten, lawaai,..);

Gabarit

- te hoge dichtheid van woningen in de meest dichte buurt van Brussel/Europa;
- te hoog en te massief bouwvolume C dat woningen in de omgeving licht, zon en zicht ontnemt;
- het bouwvolume van gebouw C te reduceren ten einde de impact te verminderen op de omliggende bestaande bebouwing;
- Inkijk;
- waarde vermindering van de gebouwen ter hoogte van de Zwart Paardstraat door het project;

Mobiliteit

- 1 parking niveau dient te worden weggelaten om de druk van de auto op de buurt te verminderen;
- de impact op de mobiliteit en de omgeving (lawaai , verkeershinder, vervuiling);
- toegang van parking slecht gekozen;
- druk van auto's en de slechte luchtkwaliteit tot gevolg;
- quid oversteekplaats voor voetgangers;

Groen/doorlaatbaarheid

- onvoldoende groene ruimte en te privatief;
- gemis aan groene ruimte in de buurt, nood aan een park;
- te weinig groene ruimte in de wijk voor het absorberen van de hoge dichtheid;
- wateroverlast door de verhoogde on-doorlaatbaarheid;

Woningen:

- te hoog aantal kleine woningen 45% (studio's of 1 slaapkamer appartementen);

Voorzieningen

- te weinig openbare ruimte in de wijk voor het absorberen van de hoge dichtheid;
- project stelt geen voorziening voor ter beschikking van de buurt;

Stedenbouwkundige lasten

- voorstel van stedenbouwkundige last draagt onvoldoende bij aan de verbetering van de buurt;

Gentrificatie

- het project zal voor een gentrificatie zorgen van de buurt;

Patrimonium

- bestaande patrimonium wordt niet behouden (hoekgebouw op lijst van de inventaris);
- behoud van de kranen is positief;

Architectuur;

- agressieve en weinig menselijk uitstraling van het gebouw;

Gezien het advies met voorwaarden van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van 26/03/2018;

Gezien het advies van de Dienst ANLH van 16/08/2018; dat het project conform is aan de eisen van de GSV mits de niet op de plannen vermelde elementen zijn opgenomen in het speciale lastenboek;

Gezien het gunstig advies van Mobiel Brussel - Directie beheer en onderhoud van de wegen van 18/09/2018 ;

Overwegende dat er in het kader van dit vergunningsdossier een conformiteitsverklaring werd bekomen voor het verkennend bodemonderzoek op 24/11/2017 door Leefmilieu Brussel;

Overwegende dat het goed zich deels in gemengd en deels in sterk gemengd gebied bevindt alsook in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d. 2 mei 2013 evenals binnen de grenzen van het wijkcontract « Zinneke » geldig tot 21/12/2018;

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in de Kanaalzone;

Overwegende dat het hoekpand (deel B) in het kader van het wijkcontract "Cinéma - Belle-Vue" werd verkocht door de Gemeente Molenbeek met het oog op de reconversie van dit pand met een programma van geconventioneerde woningen en met eventueel een voorziening op het gelijkvloers ter bevordering van de sociale samenhang van de wijk; dat het nieuwe project echter niet geheel overeenstemt met de oorspronkelijke perceelsgrenzen en de specifieke woningen niet worden aangeduid in het dossier; dat er in de huidige aanvraag een handelsruimte wordt aangevraagd en geen voorziening; dat in ieder geval het project aan de voorwaarden en de doelstellingen van het bijzonder lastenboek CDC 15.001 van het Wijkcontract "Belle-Vue" dient te voldoen;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het deels afbreken van de bestaande gebouwen en het oprichten van een nieuw woonproject van 140 woonéenheden bovenop een commerciële sokkel en een ondergrondse parkeergarage van 129 parkeerplaatsen alsook de aanleg van 2 gemeenschappelijke private tuinen;

Overwegende dat het voorgestelde project bestaat uit 3 verschillende delen ttz:

DEEL A - Zwart Paardstraat 19: De nieuwbouw van een woonproject met 33 wooneenheden en een commerciële ruimte op het gelijkvloers.

DEEL B - Henegouwenkaai 23 : De renovatie en uitbreiding van een bestaand pand tot een woonproject met 18 wooneenheden en een commerciële ruimte op het gelijkvloers.

DEEL C - Henegouwenkaai van 15 tot 21 : De nieuwbouw van een woonproject met 89 wooneenheden en een commerciële ruimte op het gelijkvloers, en twee ondergrondse lagen met 129 parkeerplaatsen ten behoeven van de delen A+B+C.

Overwegende dat van het project een totale bovengrondse oppervlakte beslaat van 14133m² waarvan 13.010m² woningen worden voorzien en 1.123m² handelsruimte; dat deel C eveneens over een 2 ondergrondse verdiepingen beschikt van 4.366m²;

Overwegende dat de delen A+B worden ontworpen door LOW architecten en deel C door POLO architecten;

Ruimtelijke context

Overwegende dat de aanvraag zich situeert aan de rand van de Kleine Ring, langs de linkeroever van het Kanaal;

Overwegende dat het projectgebied gelegen is nabij het centrum van de gemeente Molenbeek;

Overwegende dat het stedelijk weefsel in de Kanaalzone zich typeert door enerzijds grote weidse percelen die oorspronkelijk industrieel waren en verbonden aan de functie van het water, en anderzijds kleinere percelen bestemd voor wonen; dat betreffende percelen, zich bevindend op de linkeroever tussen de Ninoofsepoort en de Vlaamse Poort, ruimtelijk een overgangszone vormen tussen de stedelijke kern van Molenbeek en de grotere korrel ter hoogte van het Kanaal; dat het terrein aan de achterzijde wordt afgebakend door de bedding van de kleine Zenne;

Overwegende dat het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling goedgekeurd is op 12/07/2018; Overwegende dat voor de Regering van de herwaardering van de Kanaalzone een prioriteit is ; dat deze prioriteit voortvloeit uit de noodzaak om de stad te doen ontwikkelen, te beantwoorden aan de demografische groei, en dus, aan de bijkomende noden zoals nieuwe woningen, scholen, voorzieningen en publieke ruimte, en bijkomend de de-industrialisatie van dit gebied te bevragen en de mogelijke middelen te identificeren om opnieuw een economische dynamiek te lanceren die als generator kan dienen om werkgelegenheid te creëren voor de Brusselaars, zij het door zich in te schrijven in een duurzaam geïntegreerd stedelijk kader en er voor te zorgen dat de Kanaalzone een instrument ter verbinding van de verschillende wijken is, die de menging van verschillende functies, de schalen, de systemen en de netwerken bevordert, in plaats van een grens te vormen;

Overwegende dat volgens de kaart van het Stadsproject de aanvraag gelegen is in de Kanaalzone, een zone voor Grondreserve die een beheerste verdichting vooropstelt mits :

- de locatie goed bereikbaar is met het openbaar vervoer;

- deze in verhouding is tot de afstand tussen de straatgevels;
- deze het architecturaal erfgoed respecteert;
- er een voldoende aanwezigheid is van groenvoorzieningen;
- in verhouding tot de omvang van de percelen en stratenblokken;

Overwegende dat de aanvraag in grote lijnen tegemoet komt aan de algemene doelstellingen van het GPDO;

Bestaande toestand/afbraak

Overwegende dat het project wordt ingepland op 4 verschillende percelen meer bepaald de terreinen met kadastrale nummers 457d (+/- deel A) , 460g3 (deel B), 436e en 441d (deel C); dat deze percelen samen een totale terreinoppervlakte beslaan van 4148m²;

Overwegende dat perceel 457d (deel A) ter hoogte van de **Zwart Paardstraat 19** een oppervlakte beslaat van +/- 1420m² en voor minder dan de helft is bebouwd; dat zich op het terrein een industriële loods/opslagplaats bevindt, vervaardigd uit geprofileerd staal, terugliggend ingepland tov de rooilijn; dat het niet bebouwd gedeelte is verhard met beton en heden dienst doet als openluchtparking voor de tegenoverliggende handelsruimte; dat de bestaande loods weinig kwalitatief is en wordt afgebroken; dat het perceel aan de achterzijde wordt begrensd door een gemetste tuinmuur ; dat de beide aangrenzende percelen over de volledige diepte bebouwd zijn met enkele uitsparingen voor lichtkoeren meerbepaald aan de linkerzijde GV+2 en rechts GV+4+D;

Overwegende dat hoekperceel 460g3 (deel B), gelegen ter hoogte van **Henegouwenkaai 23** en de **Zwart Paardstraat**, een oppervlakte beslaat van +/- 340m² en een constructie bevat bestaande uit 2 panden van 3 bouwlagen met enerzijds een atelier en pakhuis en anderzijds een hoekwoning met kelderruimte; dat deze doorheen de tijd heel wat verbouwingen heeft ondergaan en de binnenruimtes vrij klein zijn en weinig flexibel; dat ook de zijgevel in de Zwart Paardstraat duidelijk minder representatief en weinig waardevol is; dat ondanks de uitbreiding op+2 de bestaande originele structuur van het atelier goed werd bewaard; dat bijgevolg enkel de hoekwoning wordt afgebroken;

Overwegende dat de percelen 436e en 441d (deel C) respectievelijk gelegen zijn ter hoogte van de **Henegouwenkaai 15-19** en **Henegouwenkaai 21** en een oppervlakte beslaan van 2380m²; dat dit perceel een volledig bouwblok inneemt waarop momenteel de winkel Depot Design gevestigd is (GV+1) alsook appartementen ter hoogte van de verdieping van het hoekgebouw (GV+3); dat de site historisch het meest bekend is door de voormalige eigenaar Binje en Weemaes, handelaar in bouwmaterialen die er gevestigd was t.e.m. 1999; dat de site vooral tussen 1971 en 1993 heel wat wijzigingen onderging waardoor er nog maar weinig rest van de oorspronkelijke gebouwen;

Overwegende dat het gebouw aan de **Henegouwenkaai 21** nog het meest van zijn karakter heeft behouden meerbepaald de gevelbekleding uit witte geverniste bakstenen met zwarte banden; dat deze gevel dan ook dienst deed als publicitaire gevel voor de firma; dat het gebouw voorkomt op de inventaris van het bouwkundig erfgoed; dat het gebouw werd bezocht op datum van 13/07/2016 door de directie Monumenten en Landschappen en dat volgende bevindingen werden opgetekend in een erfgoedstudie op 12/09/2016: dat de site aan de Henegouwenkaai in de loop der tijden een groot aantal wijzigingen heeft ondergaan waarvan de meest opvallende de verwijdering van 2 bouwlagen; dat ook het interieur van de 2 onderste bouwlagen werden omgevormd tot showroom voor Depot Design; dat er niet veel meer rest van de oorspronkelijke gebouwen die opgetrokken of betrokken werden door Binje Weemaes; dat het interieur sterk gewijzigd is en slechts de voor- en zijgevel van de Henegouwenkaai 21 nog verwijzen naar de activiteiten die er plaatsvonden; dat in het nieuwbouwvoorstel een gelijkaardig hoogwaardig gevelmateriaal (witte geglazuurde bakstenen) wordt voorzien, verwijzend naar het bestaande; dat bijgevolg ook aanvaard wordt dat dit gedeelte wordt afgebroken;

Overwegende dat er zich eveneens twee kraan-portieken bevinden aan de Henegouwenkaai; dat deze in 1935 door het aannemersbedrijf werden geïnstalleerd voor het lossen van boten; dat de rechter kraan reeds gedeeltelijk werd gedemonteerd tussen 1971 en 1993 om de constructie van een residentieel gebouw toe te laten; dat de twee kranen duidelijk verwijzen naar de voormalige activiteiten die aan de oevers van het kanaal plaats vonden; dat zij bijgevolg de plek een eigen

identiteit geven; dat deze kranen in het nieuwe project geïntegreerd worden op vraag van de directie Monumenten en Landschappen;

Overwegende dat volgens de aanvraag geen bomen dienen gerooid te worden;

Wijziging van het stedenbouwkundig karakter

Overwegende dat de bijzondere voorschriften van het GBP 3.5.1° "wijziging van de stedenbouwkundige karakter in de gemengde gebieden" en 4.5.1° "wijziging van het stedenbouwkundig karakter in sterk gemengde gebieden" van toepassing zijn; dat de aanvraag gelegen is aan het Kanaal ter hoogte van een voormalige industriële site; dat de aanvraag voorstelt de voormalige industriële opslag- en handelsruimte te verwijderen en een nieuwe ruimtelijke typologie te voorzien die aansluit bij de nieuwe functies zijnde handel en wonen; dat het project een nieuw samenhangend gebouwencomplex voorziet; dat de gebouwen onderling binnen het project in hoogte variëren om de overgang te maken naar de bestaande context; dat de nieuwe inplanting van de gebouwen zich op bepaalde plaatsen terugtrekt ten opzichte van de huidige rooilijn met de bedoeling een nieuw publiek plein en tuin te creëren; dat het stedenbouwkundig karakter van het project via zijn vormgeving en zijn programma zich zo goed mogelijk tracht in te schrijven in het bestaande omliggende stedelijke kader; dat de wijziging van het stedenbouwkundig karakter bijgevolg aanvaardbaar is;

Plaatsing en Bouwprofiel

Overwegende dat het project 2 bouwvormen combineert; dat delen A+B beschouwd worden als mandelige bouwwerken en deel C als vrijstaand bouwwerk;

Overwegende dat de inplanting van de nieuwe gebouwen een grotere publieke ruimte in de vorm van een pleintje creëert; dat de creatie van een plein op deze plaats positief is aangezien de straat momenteel nauw en donker is; dat de verbreding een ware verbetering qua ruimtelijke kwaliteiten betekent die ademruimte zal geven aan deze dichtbevolkte buurt;

Overwegende dat de terreinen van deel A en B worden samengevoegd ten einde de inplanting van de bouwvolumes te kunnen optimaliseren; dat op het terrein met een oppervlakte van 1.768m² een bovengrondse constructie van 5.107m² wordt voorzien oftewel een V/T van 2,88 met een bezettingsgraad van 0,64; dat de projectstructuur sterk aansluit met de schaal en de densiteit van de Zwart Paardstraat;

Deel A

Overwegende dat de voorgestelde nieuwbouw zich naar inplanting aan de rechterkant aansluit op de perceelsgrens, en zich ter hoogte van de Zwart Paardstraat lichtjes terugtrekt ten opzichte van de bestaande rooilijn; dat aan de linkerkant een aansluiting wordt voorzien met deel B en met de achterzijde van het naastliggende pand Henegouwenkaai 27/31; dat tussen beide delen een binnentuin ontstaat;

Overwegende dat het geheel een afwisselende bouwhoogte heeft van GV+4 en GV+5; dat het gebouw naar bouwhoogte aansluit op het rechter aanpalend pand in de Zwart Paardstraat (GV+4+D) en een nieuw gevelfront vormt ter hoogte van het nieuw te creëren plein; dat het bouwwerk gekenmerkt wordt door doorlopende overkragende terrassen met variërende diepte; dat deel A en B met elkaar worden verboden door een lager gelegen volume GV +2;

Overwegende dat er tussen het deel A en B, en achter het nieuwe gebouw A, een tuin in volle grond wordt aangelegd voor het gebruik van de bewoners; dat overdekte stallingsplaatsen voor fietsen worden voorzien achteraan in de tuin;

Overwegende dat dat deel A woningen huisvest alsook een commerciële ruimte op het gelijkvloers;

Deel B

Overwegende dat deel B vertrekt van het bestaande gebouw, waarvan een deel van de footprint wordt afgebroken om de publieke ruimte te verbreden; dat de gevel ter hoogte van de afbraak opnieuw wordt ontworpen om een nieuw gevelfront te vormen ter hoogte van een nieuw aan te leggen plein; dat het huidige pand een bouwhoogte heeft van GV+2; dat de aanvraag een verhoging van 4 bouwlagen voorziet bovenop het bestaande hetgeen neerkomt op een GV+6;

Overwegende dat op het gelijkvloers een commerciële ruimte wordt voorzien en dat de verdiepingen worden ingericht met woongelegenheden;

Deel C

Overwegende dat deel C een de terreinoppervlakte van 2.380m² bevat met een bovengrondse constructie van 9.026m² oftewel een V/T van 3,79 met een bezettingsgraad van 0,73; dat het project eveneens voorziet in 2 ondergrondse bouwlagen met een totale oppervlakte van 4.366m²; dat echter deze waardes hoger liggen dan de waardes van het terrein A+B; dat deze hogere waarde kunnen verantwoord worden door de ligging langs het kanaal die een hogere densiteit verdraagt; dat anderzijds de nodige omzichtigheid geboden is om de impact van het gebouw op de omgeving te beheersen;

Overwegende dat deel C zich uitstrekt over het volledige bouwblok begrensd door de Henegouwenkaai, de Zwart Paardstraat en de Schipperstraat;

Overwegende dat naar inplanting de linkergevel (gevel tegenover deel B) terugspringend wordt opgetrokken ten opzichte van de bestaande rooilijn om eveneens meer ruimte vrij te maken ten behoeve van het nieuwe aan te leggen plein; dat aan de achterzijde van deel C eveneens een ruime insprong wordt voorzien, ingericht als tuin, om meer ademruimte te bieden aan de kant van de Zwart Paardstraat; dat bijgevolg de inplanting van de bouwvolumes van deel C zodanig zijn gekozen ten einde de impact ten aanzien van de bestaande context zoveel mogelijk te beperken en de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren; dat bijgevolg de inplanting strookt met de inplanting van vrijstaande bouwwerken;

Overwegende dat het gebouw wordt gevormd door een dubbelhoge sokkel, waarop 2 volumes C1 en C2 worden opgetrokken, gescheiden door een opening waarin één van de bestaande kranen binnendringt; dat de andere kraan tegen de gevel van C2 wordt bevestigd; dat de voorgestelde bouwhoogte varieert van GV+5 tot GV+7; dat de opbouw van de gebouwen aan de zijde van de Zwart Paardstraat bestaat uit enerzijds een GV+6 en anderzijds een GV+8 gezien de dubbelhoge plint aan die kant wordt ingevuld met duplex woningen;

Overwegende dat langs de zijde van het nieuw aan te leggen plein en langs de zijde van de tuin er ter hoogte van de gevels over de volledige lengte overkragende terrassen worden voorzien;

Overwegende dat de dubbelhoge sokkel 3 handelsruimten onderbrengt alsook duplexen aan de kant van de Zwart Paardstraat; dat de bovenverdiepingen bestemd zijn voor huisvesting;

Afwijking inplanting

Overwegende dat de aanvraag voor deel A+B afwijkt van artikel 3§1 (Vestiging van een mandelig bouwwerk (rooilijn)) van Titel I van de GSV; dat de bouwlijn van het projectdeel A+B zich terugtrekt ten opzichte van de rooilijn over de lengte van de Zwart Paardstraat door de bouwlijn deels recht te trekken; dat deze ingreep ruimtelijk een verbetering vormt op de bestaande toestand en toelaat een nieuw publiek pleintje te creëren; dat de afwijking bijgevolg aanvaardbaar is;

Overwegende dat deze terugtrekking met zich meebrengt dat deze open ruimte dient ingelijfd te worden bij het openbaar domein;

Afwijking bouwdiepte

Overwegende dat de aanvraag voor het deel A+B afwijkt van artikel 4 (diepte van een mandelig bouwwerk) van Titel I van de GSV; dat het bouwvolume van deel A zich correct aanhecht op de rechterbuur (GV+4+D) maar dat naar de linkerkant toe de maximum bouwdiepte en hoogte op sommige plaatsen wordt overschreden; dat dit vooral te wijten is aan het terugspringen van de bestaande rooilijn; dat het verlies aan tuinzone enigszins wordt gecompenseerd door de creatie van de binnentuin; dat echter de terrassen aan de achterzijde, grenzend aan de gemeenschappelijke muren, rechtstreekse zichten creëren; dat het bijgevolg noodzakelijk is deze aan te passen cfr het Burgerlijk wetboek;

Overwegende dat deel B, zich bevindend op de hoek van de Zwart Paardstraat en de Henegouwenkaai, bijna de volledige bouwdiepte beslaat; dat een hoekgebouw andere stedenbouwkundige configuratie toelaat; dat de impact qua lichten en zichten ten opzichte van het linker aanpalend pand vrij beperkt blijft gezien de oriëntatie van het perceel en de overdachte

inplanting van de ramen; dat het gebouw B zich in dit geval correct inpast in de stedelijke context; dat deze afwijking in bouwdiepte bijgevolg aanvaardbaar is;

Afwijking bouwhoogte en dakhoogte

Overwegende dat de directe omgeving zeer uiteenlopende bouwhoogtes heeft gezien de heterogene bestemmingen (gaande van eengezinswoningen, appartementsgebouwen, publieke voorzieningen, groothandelszaken, ateliers e.d.); dat de skyline aan de linkeroever van het Kanaal varieert van GV tot GV+7+D;

Overwegende dat de voorgestelde bouwhoogte van het project ter hoogte van het Kanaal varieert van GVL+6 (deel B) naar een hoog GVL+5 (deel C1) en vervolgens naar een hoog GVL+7 (deel C2) met open ruimtes ertussenin;

Overwegende dat echter de voorziene bouwhoogte GV+6 ter hoogte van deel B enkele verdiepingen uitsteekt boven de linkerbuur en bijgevolg afwijkt van de GSV, titel I, artikel 5 (hoogte van de voorgevel van een mandelig bouwwerk) en artikel 6 (het dak); dat het gebouw anderzijds een nieuwe rand gaat vormen ter hoogte van de nieuwe publieke ruimte; dat deze bouwhoogte de articulatie langs dit toekomstig plein versterkt; dat de blinde gevel ter hoogte van de linker aanpalende wordt afgewerkt als 4^{de} gevel; dat deze argumentatie eveneens geldig is voor het deel C1 met gabarit hoog-GVL+5; dat dit de afwerking vormt van de andere zijde van het plein;

Overwegende dat de hoogte van de vrijstaande bouwwerken niet hoger mogen zijn dan de gemiddelde hoogte van de bouwwerken rond het desbetreffend terrein; dat de voorgestelde hoogtes zich situeren tussen de voorkomende hoogtes langs de skyline maar dat plaatselijk de gemiddelde hoogte wordt overschreden en bijgevolg afwijken van artikel 8 (hoogte van een vrijstaand bouwwerk) van Titel I van de GSV;

Overwegende dat de aanvrager bewust gekozen heeft te opteren voor een variërende bouwhoogte met openruimtes er tussenin (verbreding van de publieke ruimte tussen deel B en deel C, en een lager tussenruimte van GV+1 wordt voorzien tussen de 2 volumes van deel C) ten einde de impact ten opzichte van de omgeving te beperken; dat de bebouwing met gevolg niet aaneensluitend is maar onderbroken wordt; dat gebouw en open ruimte als sequens elkaar afwisselen zodat er permeabiliteit ontstaat naar het achterliggend fijnmaziger stadswefsel; dat er reeds andere appartementsgebouwen langs de linkeroever van het Kanaal zijn vergund met een bouwhoogte van R+7+D; dat dergelijke bouwhoogten aanvaardbaar zijn mits er voldoende afwisseling is, voldoende open ruimte en voldoende vrijwaring van lichten en zichten;

Overwegende dat om het schaalverschil ter hoogte van de Zwart Paardstraat op te vangen, deel C1 op de rooilijn slechts een bouwhoogte voorziet van hoog GV+2 met 3 teruggetrokken bouwlagen op een afstand van 4m; dat ook de 3 bovenste bouwlagen van deel C2 terugliggend worden ingeplant tzt. op 6m van de rooilijn in de Schippersstraat en op 5m van de zijde van de tuin;

Overwegende dat de achterzijde van deel C2 op een afstand van circa 15m van de rooilijn wordt ingeplant; dat in deze afstand een groene tuin wordt voorzien bovenop de ondergrondse parking; dat de morfologie van het project ten opzichte van de Zwart Paardstraat en Schippersstraat een grotere bijdrage aan het publiek domein levert dan een uitwerking met bebouwing langs de rooilijnen en een centraal gelegen binnenkoer; dat er dus meerdere maatregelen genomen worden ten einde de impact op de omliggende gebouwen te beheersen;

Overwegende dat echter het hoogteverschil van slechts 90cm tussen deel B (GVL +6) en deel C1 (hoog GVL+5) nauwelijks merkbaar is; dat dit ook geldt voor het deel C2 waar de GVL+4 langs de Schippersstraat de hoogte van het tegenoverliggende appartementsgebouw van GVL+5 benadert; dat dit miniem hoogteverschil te wijten is aan de dubbelhoge sokkel van 5m81 (gelijk aan 2 bouwlagen); dat de beoogde differentiatie in bouwhoogtes daardoor sterk in het gedrang komt; dat door de verhoging ter hoogte van de schippersstraat bijkomend een 'canyon effect' wordt gegenereerd; dat de druk van het bouwvolume van deel C2 op de omgeving zo hoger is dan wenselijk; dat deze straat meer ademruimte nodig heeft, gelet op haar beperkte breedte en de aanwezigheid van de in- en uitrit van de parking; dat het bijgevolg noodzakelijk is om de bouwhoogte van deel C1 en C2 te verlagen door een volledige bouwlaag te verwijderen; dat deze aanpassing

eveneens tegemoet komt aan de bezwaren met betrekking tot de lichten en zichten vanuit de Zwart Paardstraat;

Overwegende dat ook de afstand tussen de twee volumes van deel C sterk vernauwt naar achter toe waardoor het doorzicht vanaf de Zwart Paardstraat erg beperkt is en het gevelfront aan deze zijde als een quasi aaneensluitend volume oogt; dat het te betreuren is dat het afwisselende beeld van de kanaalzijde niet op een gelijkwaardige wijze wordt herhaald aan de Zwart Paardstraat; dat hierdoor de lichten en zichten van de bestaande panden in de Zwart Paardstraat worden benadeeld; dat het bijgevolg noodzakelijk is om de opening tussen de twee volumes te verbreden teneinde meer lucht en doorzicht te bieden naar het achterliggende weefsel; dat ten einde een evenwichtige integratie in de buurt te realiseren, het noodzakelijk is de achtergevel van deel C2 te beperken tot een maximum gevelbreedte van ca.30m;

Overwegende dat de pleingevel van C1 en de achtergevel van C2 worden voorzien van doorlopende terrassen; dat deze afwijken van artikel 10 (uitsprongen aan de gevel) van Titel I van de GSV ; dat de terrassen aan de gevels worden opgehangen en bijgevolg het bouwvolume vergroten; dat deze uitwerking enerzijds voor deel C1 de open ruimte inpalmt en naar beeldkwaliteit minder zuiver is; dat deze uitwerking anderzijds voor deel C2 de open ruimte aan de Zwart Paardstraat en de Schippersstraat sterk verkleint, de daglichttoetreding voor de gelijkvloerse studio's vermindert en de aanwezigheid van het gebouw vergroot; dat bovendien de uitpandige terrassen over de volledige gevel afbreuk doen aan de coherentie van de alzijdige uitstraling van de bouwvolumes; dat het bijgevolg aangewezen is deze terrassen te verwijderen en binnen het huidige bouwvolume uit te werken (inpandig als loggias), overeenkomstig de uitwerking langsheen de kanaalzijde ;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 6 (het dak - technische elementen) van Titel I van de GSV; dat qua technieken de plannen onvoldoende gedetailleerd zijn; dat volgens de axoniometrie de technische elementen niet volledig zijn geïntegreerd in het dak; dat in ieder geval deze geïntegreerd dienen te worden in het volume of op dusdanige manier op het dak moeten worden geplaatst dat ze niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein noch vanuit de omliggende woningen;

Naaste omgeving / Binnengebied

Overwegende dat 26% van de gebieden voor koeren en tuinen doorlaatbaar is; dat het project hiermee afwijkt van GSV Titel I art.13 waarvoor minstens 50% van de oppervlakte doorlaatbaar dient te zijn; dat deze afwijking in de nota verantwoord wordt omwille van de gemeenschappelijke ondergrondse parking onder deel C; dat de doorlaatbaarheid van de site reeds aanzienlijk verbetert ten opzichte van de huidige toestand aangezien alle percelen momenteel volledig ondoorlaatbaar zijn; dat echter in deel A+B de ratio van 50% niet wordt gerealiseerd, zonder aanwijsbare reden of argumentatie ; dat bovendien de cijfers in de nota (255m²) en het vergunningsformulier (326m²) niet overeenstemmen ; dat in essentie het tuinontwerp van deel A+B niet gericht is op het maximaliseren van de doorlaatbaarheid, net op de plek waar dit wel mogelijk is; dat het project dus de doorlaatbaarheid dient te vergroten ter hoogte van deze tuin dient te vergroten;

Overwegende dat de zone bovenop het ondergronds bouwwerk van deel C wordt aangelegd als een tuinzone met een glooiend landschap; dat zowel de aanplanting als de omheining van de tuin een zeer kwalitatieve uitwerking hebben; dat evenwel het oppervlak niet overal bedekt is met een laag teelaarde van minstens 0.60cm over de hele onbebouwde oppervlakte waardoor deze afwijkt van artikel 7§2 titel I van de GSV; dat de afwijking niet verantwoord wordt; dat het bijgevolg wenselijk is om een deel van de parking op te offeren om een deel van de tuin te voorzien van volle grond voor het planten van een hoogstammige boom ;

Overwegende dat de daken van deel C worden ingericht als groendaken ; dat voor het deel A+B maar een beperkte zone wordt ingericht als groendaken en dit deel daarbij afwijkt van GSV Titel I art.13 ; dat deze afwijking niet wordt verantwoord in de nota ; dat evenwel de daken voor het deel A+B worden gebruikt voor het plaatsen van een grote hoeveelheid fotovoltaïsche cellen; dat echter het gecombineerd gebruik van groen dak en zonnepanelen mogelijk is en zelfs gunstig voor de duurzaamheid van het dak en de zonnepanelen; dat het bijgevolg aangewezen is om alle daken als groendak te voorzien;

Overwegende dat het belangrijk is bovenstaande opmerkingen in acht te nemen ten einde te voldoen aan het algemeen voorschrift 0.6 van het GBP met name de groene, de doorlaatbaarheid en de landschapskwaliteit van de binnenterreinen te verbeteren;

Bewoonbaarheid

Overwegende dat de delen A en B gelegen zijn in sterk gemengd, gedeelte C in gemengd gebied volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan; dat deze gebieden bestemd zijn voor huisvesting;

Overwegende dat het project voorziet in 140 wooneenheden meer bepaald 29 studio's, 30 1-slaapkamer appartementen, 47 2-slaapkamer appartementen, 32 3-slaapkamer appartementen en 2 4-slaapkamer appartementen;

Overwegende dat het goed een bovengronds oppervlakte beslaat van 14133m² (woningen) + 1123m² (handelsruimte);

Overwegende dat er is gekozen voor een mix van verschillende type appartementen en dat het project eveneens voorziet in 23% 3 slaapkamerappartementen en bijgevolg beantwoordt aan de noden van de gemeente;

Overwegende dat bijna elke woning van het deelproject C over een private buitenruimte beschikt, hetgeen de leefbaarheid van de woningen sterk verhoogt;

Overwegende dat het aantal wooneenheden niet in verhouding is met de draagkracht van de site en de gemeenschappelijke voorzieningen (parkeerplaatsen, fietsenbergingen) van het project; dat bovendien binnen de volumes de voorkeur wordt gegeven aan een maximalisatie van het aantal kleinere eenheden en diepe mono-georiënteerde woningen ten nadele van kwalitatieve doorzonwoningen; dat dit voor het deel C2 resulteert in bouwdieptes tot 25m met 9 woningen per verdieping bediend door 1 circulatiekern; dat het merendeel van de terrassen als gaanderij worden uitgewerkt; dat echter deze uitwerking de bruikbaarheid van de buitenruimte en de lichttoetreding tot de achterliggende binnenruimtes niet ten goede komt; dat meerdere terrassen bovendien als tweede vluchtweg dienstdoen, hetgeen extra druk legt op het gebruik van deze private buitenruimte;

Overwegende dat meerdere wooneenheden afwijken van de algemene voorschriften onder Titel II GSV aangaande bewoonbaarheidsnormen; dat meerdere vertrekken kleiner zijn dan de minimum oppervlaktes bepaald onder art.3 van Titel II van de GSV; dat meerdere wooneenheden geen sas hebben tussen het toilet en de leefruimte zoals bepaald onder art.8 van Titel II van de GSV; dat de keuken in sommige gevallen te klein is, gelet op de gevraagde 8m² onder art.3 van Titel II van de GSV; dat meerdere leefruimtes uitzonderlijk smal en diep zijn; dat in meerdere wooneenheden de tweede slaapkamer over een te beperkte breedte beschikken (minder dan 210cm); dat de dag- en nachtzones in meerdere woningen gemengd worden en slaapkamers rechtstreeks uitgeven op de leefruimte, hetgeen voor lawaaihinder kan zorgen; dat de bergingen in sommige woningen erg beperkt zijn; dat de leefruimte en badkamer niet altijd in verhouding staan met het aantal kamers; dat de afwijkingen van GSV Titel II art.3 en art.8 niet gemotiveerd worden in de beschrijvende nota; dat deze afwijkingen bijgevolg onaanvaardbaar zijn;

Overwegende dat meerdere wooneenheden hun toegang hebben via de collectieve buitenruimtes; dat deze toegangen zich echter niet vertaald zien in een aangepaste planorganisatie of voorziening van een sas; dat deze buitentoegangen in het project C zich zelfs niet vertalen in een aangepaste verharding of maatregelen in de buitenaanleg ter bescherming van de privacy van de andere woningen die uitgeven op deze tuin; dat deze uitwerking bijgevolg herzien dient te worden ten einde de kwaliteit van de woonvertrekken te garanderen;

Overwegende dat het aantal afwijkingen en de niet optimale leefkwaliteit van de woningen de te hoge densiteit van het project weerspiegelt; dat het bijgevolg noodzakelijk is om de woningen in overeenstemming te brengen met art 3. en art.8, Titel II van de GSV, alle appartementen van deel C op het gelijkvloers via interne circulatie toegankelijk te maken in plaats van via de tuin, het aantal mono-georiënteerde appartementen zoveel mogelijk te beperken, de leefruimte, keuken en badkamer in verhouding brengen met het aantal slaapkamers en de terrassen voor project C inpandig te voorzien in het bestaand volume;

Dienstlokalen

Overwegende dat voor het deel A de grootte van het lokaal voor kinderwagens en het vuilnislokaal niet in verhouding zijn met het aantal appartementen; dat dit bijgevolg dient te worden aangepast ten einde te voldoen aan artikels 16 en 17 van Titel II van de GSV;

Overwegende dat de fietsenbergingen voor het project A zich onder een luifel achteraan in de gemeenschappelijke tuin bevinden; dat deze inrichting de kwaliteit, de grootte en de doorlaatbaarheid van de tuin sterk vermindert; dat een integratie van de gemeenschappelijke fietsenberging in het bouwvolume bijgevolg noodzakelijk is ten einde over een kwalitatieve berging én een kwalitatieve tuin te beschikken;

Overwegende dat deel C een voldoende vuilnislokaal voorziet maar dat het aangewezen is het vuilnislokaal op -1 van een dubbele deur te voorzien, ten einde de verplaatsing van het huisvuil naar de openbare weg probleemloos mogelijk te maken;

Overwegende dat voor deel C de fietsenberging op niveau -1 en -2 wordt georganiseerd; dat de berging uitstekend bereikbaar is van het openbaar domein per fietsenlift; dat de nota 149 staanplaatsen voor fietsen beschrijft onder vorm van 89 plaatsen in de gemeenschappelijke fietsenberging op -1, 8 plaatsen voor bakfietsen op -2, en 27 afsluitbare bergingen voor 1 à 2 fietsen; dat echter de stalplaatsen voor fietsen kleiner zijn bemeten (40x180cm) dan de voorgeschreven norm in GSV Titel II art. 17 (60x200cm); dat echter 'flexibele, privatieve fietsbergingen' niet ter beschikking staan van alle bewoners van het gebouw; dat het project in werkelijk plaats biedt aan ca. 68 fietsen en bijgevolg niet beantwoordt aan het minimum van 1 fiets per woning; dat de afwijking van GSV Titel II art. 17 niet aanvaardbaar is; dat gezien de ligging en schaal van het project, gelet op de gevraagde afwijking op het aantal autostaanplaatsen en rekening houdende met een toekomstgerichte mobiliteitsvisie, het zelfs noodzakelijk is om minimum 1 fietsstalplaats per kamer te voorzien;

Overwegende dat het deel C voorziet in 50 private bergingen en 27 flexibele privatieve (fietsen)bergingen op de twee ondergrondse niveaus, oftewel slechts 77 private bergingen voor 89 woningen; dat het deel A en B niet over aparte private bergingen beschikken; dat dit niet overal vertaald wordt in grotere bergingen in de woningen zelf en dat gelet op de technische installaties in de bergingen van de woningen meerdere woningen dus niet over bergruimte beschikken; dat het dus wenselijk is het aantal bergingen te herzien en in overeenstemming te brengen met het aantal woningen of de bergingen in de woningen te vergroten ten einde de algemene kwaliteit van het project te verbeteren;

Parking

Overwegende dat de twee ondergrondse niveaus onder het deel C een oppervlakte beslaan van van 4.366m²; dat deze voorzien in 129 staanplaatsen waarvan 5 plaatsen zijn voorzien voor de commerciële ruimte op het gelijkvloers van deelproject C, 10 autostaanplaatsen in tweede lijn en 8 plaatsen voor moto's; dat echter, niettegenstaande de argumentatie van de aanvrager dat sommige huishoudens nood hebben aan twee autostaanplaatsen, de plaatsen in tweede lijn niet kunnen meegerekend worden als volwaardige parkeerplaatsen gezien deze plaatsen maar door één wooneenheid gebruikt kunnen worden; dat eveneens moto staanplaatsen niet worden meegerekend als parkeerplaatsen ; dat bijgevolg het project werkelijk voorziet in 106 parkeerplaatsen voor woningen oftewel 0.75 overdekte plaatsen per woning voorziet;

Overwegende dat het project afwijkt van GSV Titel VIII; dat de afwijking door de aanvrager wordt gerechtvaardigd omwille van het feit dat het doelpubliek van kleinere wooneenheden steeds minder over een eigen wagen beschikt , dat er voldoende fietsstallingen zijn voorzien en dat het gebied goed ontsloten is door het openbaar vervoer (metrohalte Graaf van Vlaanderen), dat de reële afwijking echter veel groter is en bijgevolg dit deel van het project niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat de ondergrondse parking gebreken vertoont in het kader van de goede plaatselijke aanleg; dat de doorgang voor wagens naar de tweede rij parkeerplaatsen slechts 3m bedraagt voor een tweerichtingsbaan; dat sommige plaatsen moeilijk gelegen zijn voor het uitrijden; dat sommige

plaatsen slechts een vrije breedte van 2,2m tussen de kolommen voorzien en de plaatsen naast een muur geen extra breedte voorzien; dat het wenselijk is de parkeergarage te herzien ten einde de circulatie van wagens te verbeteren; dat het noodzakelijk is de hierboven vernoemde opmerkingen in acht te nemen en te trachten de norm van artikel 6 van Titel VIII van de GSV te benaderen;

Commerciële ruimte

Overwegende dat het project eveneens voorziet in 5 handelszaken verdeeld over de verschillende gebouwen; dat deze een totale oppervlakte beslaan van 1123m²; dat de bestaande handelsoppervlakte 3.570m² bedraagt;

Overwogen dat A en B zijn gelegen in sterk gemengd gebied volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan en deel C in gemengd gebied; dat het behoud van activiteit in deze gebieden langs de kanaalzone aanbevolen is en zal bijdragen aan de dynamiek en de goede relatie tussen het gebouwen en de openbare ruimte;

Overwegende dat buiten de linten voor handelskernen de benedenverdiepingen kunnen bestemd worden voor handelszaken ;

Overwegende dat voor deel A+B het bijzondere voorschrift '4.2.3°: + 200m² handelszaken buiten het lint voor handelskern in sterk gemengde gebieden' van toepassing is; dat conform art. 4.2. de vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken per project en per gebouw, niet meer dan 200 m² mag bedragen; dat deze oppervlakte per project en per gebouw mits voorwaarden mag gebracht worden op 1000 m² voor de handelszaken; dat het project voor de delen A+B een handelsoppervlakte voorziet van 311 m²; dat de delen A en B twee afzonderlijke gebouwen vormen en dat de 2 handelsoppervlakten van elkaar gescheiden zijn; dat de voorziene handelsoppervlakte slechts een beperkte toename voorstelt ten aanzien van de toegelaten oppervlakte van 200 m²; dat het project een gemengd programma voorziet en dat de handelsoppervlakte ondergeschikt is aan de oppervlakte bestemd voor wonen (4.796 m²);

Overwegende dat deel C het bijzonder voorschrift '3.3.al. 3°: Tussen 200 en 1000 m² handelszaken buiten het lint voor handelskern' van toepassing is; dat conform art. 3.3. de vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken, per project en per gebouw, niet meer dan 200 m² mag bedragen; dat deze oppervlakte per project en per gebouw mits voorwaarden mag gebracht worden op 1000 m² voor de handelszaken; dat deel C in de nieuwe toestand een totale handelsoppervlakte voorziet van 812 m²; dat er in de huidige toestand een handelsoppervlakte is van 3570 m²; dat er met gevolg ten opzichte van de huidige toestand een vermindering van handelsoppervlakte is van 2.758 m²;

Overwegende dat de 3 handelsruimtes gelegen zijn aan de zijde van het Kanaal en het nieuw aan te leggen plein; dat deze functies zullen bijdragen aan een actieve transparante en stedelijke plint;

Overwegende dat het type handelszaak echter niet wordt gedetailleerd en bijgevolg de verenigbaarheid met het wonen niet kan worden beoordeeld; dat er bijkomend geen sanitaire voorzieningen, noch bergingen zijn voorzien in de commerciële ruimten; dat dit dient uitgewerkt te worden op de plannen ten einde de goede werking van deze ruimten te garanderen;

Overwegende dat het project daarbij geen voorzieningen treft voor leveringen van de handelszaken (1123m²) ; dat evenmin het aantal parkeerplaatsen voor cliënteel of personeel van de handelszaken verantwoord worden; dat het project bijgevolg afwijkt van GSV Titel VIII art.15 dat stelt dat het aantal parkeerplaatsen wordt vastgelegd op basis van een gemotiveerd voorstel van de aanvrager en van GSV Titel VIII art.18 dat stelt dat voor handelsoppervlakten van groter dan 1000m² minstens één leveringsplaats buiten de weg die toegankelijk is voor vrachtwagens en een vrije hoogte heeft van minimaal 4,30m; dat deze afwijkingen niet gemotiveerd wordt in de beschrijvende nota; dat de afwezigheid van laad- en loszone hinder kan veroorzaken ter hoogte van de openbare weg (blokkeren van de circulatie,...) en de goed werking van de handelszaak kan aantasten; dat de afwijkingen van GSV Titel VIII art.15 en GSV Titel VIII art.18 bijgevolg niet aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat het echter te betreuren is dat een project van een dergelijke omvang geen voorzieningen voorziet op eigen perceel; dat een voorziening zich perfect zou kunnen inschrijven binnen de reconversie van het hoekpand (deel B) ter bevordering de sociale samenhang van de wijk; dat het wenselijk is om de commerciële ruimte te beperken tot max.1000m² en een gedeelte van de resterende oppervlakte om te vormen tot voorziening; dat bijgevolg de laad- en loszone kan worden

beperkt tot tenminste 1 inpandige leveringsplaats te voorzien, toegankelijk voor bestelwagens en met een vrije hoogte van min. 2m60;

Architectuur

Overwegende dat de aanvraag langs een structurerende ruimte gelegen is; dat de aanvraag conform artikel 24 van het GBP een verbetering vormt van de kwaliteit van het stedelijk landschap gezien het gebouw ter hoogte van de Henegouwenkaai een nieuw front vormt met een actieve en levendige plint; dat het project omwille van bovenvermelde argumentatie voldoet aan de voorschriften van het GBP;

Overwegende dat de gevels van deel A+B wordt opgetrokken in duurzame materialen; dat de gevels van deel A worden uitgevoerd in geglazuurde betegeling in zachtgroen blauw met balustrades in gelakt staal; dat de uitbreiding van deel B uitgewerkt wordt in wit architectonisch beton met balustrades in geanodiseerd aluminium/ gelakt staal; dat de voorkeur uitgaat naar een uitvoering in gelakt staal;

Overwegende dat de gevels van deel C eveneens worden opgetrokken in duurzame materialen ; dat de plint wordt opgetrokken in wit geglazuurde baksteen van groot formaat, afgeboord met een dakrand in sierbeton ; dat de bovenliggende volumes worden opgetrokken in rood genuanceerde industriële baksteen, door betonnen banden onderbroken ter hoogte van de vloerplaat ; dat voor het rechtse volume een terrasstructuur in gebroken wit à lichtgrijs architectonisch beton wordt opgetrokken ; dat het schrijnwerk wordt voorzien in bronskleurig geanodiseerd aluminium en de borstweringen in gelakt staal, eveneens bronskleurig ; dat met de betonnen banden de horizontaliteit van de gevel wordt benadrukt ; dat deze horizontaliteit echter geen verantwoording krijgt in de nota of relatie aangaat met de omgeving ; dat de rechtse kraan worden verankerd aan de betonnen gaanderij ; dat er evenwel geen meerwaarde wordt gecreëerd in de ontmoeting van het industriële erfgoed en de terrasstructuur ; dat de gevels van deel C momenteel zoals voorgesteld nog vrij karakterloos en generiek zijn weergegeven; dat deze verder dienen te worden uitgewerkt naar een hogere detaillering gelet op de omvang en de unieke locatie van het project;

Mobiliteit

Overwegende dat het project voor een ontsluiting voorziet aan de Schippersstraat om de Henegouwenkaai te ontlasten;

Overwegende dat de lus voor gemotoriseerd verkeer ervoor zorgt dat het binnengebied en de rest van de Zwart Paardstraat gevrijwaard worden van gemotoriseerd verkeer;

Overwegende dat het project zich bevindt in Toegankelijkheidszone A; dat het Regionaal beleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een maximaal gebruik van actieve vervoerswijzen stimuleert in Toegankelijkheidszone A;

Overwegende dat Leefmilieu Brussel vraagt om 1 fietsstalplaats per kamer te voorzien;

Water

Overwegende dat het project voorziet in 41m³ regenwaterputten en 89m³ stormbekkens; dat het project bijgevolg ruimschoots voldoet aan de 33l/m² dakoppervlak ;

Overwegende dat de overstromingsproblemen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toenemen;

Overwegende dat het in het project voorziene geïntegreerde waterbeheer op het perceel de overstromingsverschijnselen zou kunnen beperken;

Overwegende dat verdichting van het project zal leiden tot een substantiële toename van het waterverbruik en bijgevolg ook een toename van de waterlozing in de riool;

Overwegende dat de regenwatervolumes afkomstig van het perceel moeten worden verminderd en zoveel mogelijk in de natuurlijke omgeving moeten worden teruggebracht door middel van verdamping, infiltratie of afvoeren bij een zwak debiet;

Overwegende dat het gecombineerd gebruik van groen dak en zonnepanelen mogelijk is en zelfs gunstig voor de duurzaamheid van het dak en de zonnepanelen;

Overwegend dat er beroep moet worden gedaan op de Waterfacilitator van Leefmilieu Brussel om de beste water-gerelateerde informatie over te brengen, maar ook om een globale visie van hemelwater beheer te definiëren;

Fauna et flora

Overwegende dat in verband met de groenvoorziening, Leefmilieu Brussel aanbeveelt zich te laten inspireren op de lijst van inheemse boomsoorten en meegeeft dat het niet toegelaten is om invasieve exotische soorten aan te planten zoals opgenomen in bijlage IV van de ordonnantie;

Stedenbouwkundige lasten

Overwegende dat het project meer dan 1000m² aan woongelegenheid voorziet en bijgevolg wordt onderworpen aan stedenbouwkundige lasten volgens het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013; dat de bouwheer als stedenbouwkundige last een pleintje wenst aan te leggen op de hoek Henegouwenstraat/Zwart Paardstraat alsook de heraanleg van de Zwart Paardstraat; dat het bijgevolg noodzakelijk is hiervan een gedetailleerde beschrijving en berekening te bezorgen ten einde deze voorgestelde lasten te kunnen nakijken en te kunnen opnemen in de vergunning; een gedetailleerde beschrijving en berekening te bezorgen mbt de stedenbouwkundige lasten ten einde deze voorgestelde lasten te kunnen nakijken en te kunnen opnemen in de vergunning; dat het College wenst dat een deel van de Stedenbouwkundige lasten gebeurt onder de vorm van een geldsom ten einde deze som te kunnen inzetten voor buurtprojecten waarvan een groot aantal mensen kan genieten zoals het ontpitten van binnengebieden en het opkopen van gronden met het doel deze om te vormen tot publiek ruimte/openbare parken;

Overwegende dat omwille van de bovenvermelde redenen het project onvoldoende beantwoordt aan de goede aanleg van de plaats en het project enigszins dient te worden herzien;

Artikel 1

Onverminderd de adviezen in te winnen bij de bevoegde autoriteiten, een **UNANIEM GUNSTIG** uit te brengen op het project op voorwaarde bij uitvoering van de vergunde werken de opmerkingen opgelegd in het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van **26/03/2018** na te leven en gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen :

Volume:

- het volume van de 2 gebouwen van deel C in te perken naar bouwhoogte door een bouwlaag per bouwblok te verlagen tzt een terugspringende bouwlaag voor deel C1 en een volledige bouwlaag voor deel C2;
- de opening tussen de twee volumes van deel C te verbreden teneinde meer lucht en doorzicht te bieden naar het achterliggende weefsel door de breedte van de achtergevel van deel C2 te beperken;
- uitwendige terrassen van deel C1 (ter hoogte van het nieuwe plein) en van deel C2 (ter hoogte van de tuin) te verwijderen en in pandig te voorzien door ze in het huidig volume te schuiven;
- technieken integreren in het volume of op dusdanige manier op het dak te plaatsen dat ze niet zichtbaar zijn;

Woningen deel A+B en gemeenschappelijke lokalen:

- de woningen in overeenstemming te brengen met de bewoonbaarheidsnormen beschreven onder Titel II van de GSV en de algemene leefkwaliteit van de woningen te verbeteren
- de gemeenschappelijke lokalen (vuilnis, fiets en kindervagens) te vergroten en in overeenstemming brengen met artikels 16 en titel II van de GSV;
- de fietsstalling ter hoogte van de tuin weg te laten en op te nemen in het gelijkvloers van het voorziene bebouwd volume;
- 1 voldoende grote berging voorzien binnen elke woning;
- rechtstreekse zichten oplossen ter hoogte van de aansluiting ter hoogte van de Zwart Paardstraat n°17 om het Burgerlijk Wetboek te respecteren;

Woningen deel C en gemeenschappelijke lokalen:

- woningen in overeenstemming te brengen met art 3. en art.8, Titel II van de GSV en de algemene leefkwaliteit van de woningen te verbeteren (rekening houdend met de bovenvermelde opmerkingen);

- alle appartementen van deel C op het gelijkvloers via de interne circulatie toegankelijk maken in plaats van inkom via de tuin;
- het aantal mono-georiënteerde appartementen zoveel mogelijk te beperken;
- de leefruimte, keuken en badkamer in verhouding brengen met het aantal slaapkamers;
- de kwaliteit van de private buitenruimtes garanderen;

Commerciële ruimte:

- de totale commerciële oppervlakte te beperken tot max. 1000m² en de resterende m² (min. 125 m²) om te vormen in een publieke voorziening;
- sanitaire voorzieningen en bergingen voorzien in de commerciële ruimten;
- tenminste 1 inpandige leveringsplaats te voorzien, toegankelijk voor bestelwagens en met een vrije hoogte van min. 2m60;

Parking/dienstlokalen:

- trachten de norm van artikel 6 van Titel VIII van de GSV van 1 parkeerplaats per woning te benaderen;
- een concreet voorstel indienen in verband met autodelen;
- de parkeergarage te herzien ten einde de circulatie van wagens te verbeteren (doorgang van 3m te verbreden);
- het aantal parkeerplaatsen voor cliënteel of personeel van de handelszaken verantwoorden, in overeenstemming met GSV Titel VIII art.15;
- minimum 1 fietsstalplaats per kamer te voorzien voor het gehele project volgens het vademecum van Brussel Leefmilieu;
- minimum 1 aparte kelder per woning voorzien voor de woningen van deel C;
- het vuilnislokaal op -1 van een dubbele deur te voorzien ;

Doorlaatbaarheid:

- een deel van de parking op te offeren om in de tuin van deel C een zone in volle grond te voorzien voor het planten van een hoogstammige boom ;
- de doorlaatbaarheid van de tuin van project A +B te verbeteren;

Gevels:

- balustrades van deel B uit te voeren in gelakt staal;
- de gevels van de delen C1 en C2 verder uitwerken en detailleren gelet op de omvang en de unieke locatie van het project; dat deze bij het uitwerken een alzijdige en coherente uitstraling dienen te vertonen;

Duurzaamheid:

- een watersysteem op het dak voorstellen voor de opslag van het dakwater en het volume van het stormbekken verlagen om de afvoer van regenwater naar de riool tot een minimum te beperken;
- groendaken voorzien over de gehele oppervlakte van het gebouw (ook onder de zonnepanelen);
- Contact opnemen met de Water Facilitator van Leefmilieu Brussel om een globale visie op regenwaterbeheer te bepalen;
- het project wijzigen om een geïntegreerd regenwaterbeheer in te voeren in overeenstemming met het Waterbeheersplan 2016-2021;
- bij het aanplanten bomen zich te inspireren op de lijst van inheemse boomsoorten en in geen geval invasieve exotische soorten aan te planten zoals opgenomen in bijlage IV van de ordonnantie;

Conventionele woningen :

- het project dient aan de voorwaarden en de doelstellingen van het bijzonder lastenboek CDC 15.001 van het Wijkcontract "Belle-Vue" te voldoen;

PMR:

- het advies van de Dienst ANLH van 16/08/2018 naleven;

Bodem:

- de Gelijkvormigheidsverklaring van het Verkennend Bodemonderzoek naleven afgegeven door Leefmilieu Brussel op 24/11/17;

Stedenbouwkundige lasten:

- een gedetailleerde beschrijving en berekening te bezorgen van de stedenbouwkundige lasten ten einde deze voorgestelde lasten te kunnen nakijken en te kunnen opnemen in de vergunning; dat het College wenst dat een deel van de Stedenbouwkundige lasten gebeurt onder de vorm van een geldsom ten einde deze som te kunnen inzetten voor buurtprojecten waarvan een groot aantal mensen kan genieten zoals het ontpitten van binnengebieden en het opkopen van gronden met het doel deze om te vormen tot publiek ruimte/openbare parken;

Rooilijn:

- de nodige maatregelen treffen om de aanpassing van de rooilijn door de gemeente te laten goedkeuren;

AFGEVAARDIGDEN

B.S.E.

Monumenten en Landschappen

CITYDEV

Leefmilieu Brussel

GEMEENTE BESTUUR

HANDTEKENINGEN

The image shows a section of a document with horizontal lines. On the right side, there are several handwritten signatures and stamps. The top signature is a circular scribble. Below it is a large, dense scribble. Further down, there is a signature that appears to be 'Karel'. At the bottom, there is a large, stylized signature that looks like 'Sal'.

100