

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-38562

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 27/06/2023

11. Dossier PU-38562 – NP (mp)

AANVRAGER

A L'Ouest Mijnheer Jonas VERHEES

PLAATS

MANCHESTERSTRAAT 23 - 25

ONDERWERP

Bestemmingswijziging van productieactiviteit en kantoren tot voorziening van algemeen belang (een solidair cafe, evenementruimten en residenties) en kantoren ;

Afbraak van de koeroverdekking ;

Bouw van een uitbreiding van 95 m² achteraan ;

Bouwen van een uitbouw op de 5e verdieping ;

Bouwen van een lift ;

Wijzigen van de voorgevel (inrichting van een terras, vervanging van enkele gevelbekleding, vervanging van de ramen)

ZONE GBP

gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), typische woongebieden - - Het goed is opgenomen in het stadsvernieuwingscontract Heyvaert - Poincaré. Het goed bevindt zich niet in de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan (BBP).-1. -Beschrijving : Sint-Jans-Molenbeek - Kleine Zenne - B.S. 20.11.2015

OPENBAAR ONDERZOEK

van 23/05/2023 tot 21/06/2023 – 1 brieven waarvan 8 vragen om gehoord te worden

MOTIEVEN OO/OC

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.7.2. van het GBP (voorzieningen waarvan de vloeroppervlakte, zoals toegestaan door de bijzondere voorschriften van het gebied, overschreden wordt)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
- Art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken
- Effectenverslag - Art. 175/20 - GSV - openbaar onderzoek van 30 dagen
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- 24) Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de open lucht meer dan 5.000 m² vloeroppervlakte innemen
- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

Gelet op het Brussels Wetboek van de ruimtelijke ordening (BWRO) met name de artikels 98 en volgende ;

Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw ;

Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de verzending van de documenten met het oog op de behandeling van de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning, de aanvragen om stedenbouwkundig attest en stedenbouwkundig attest met het oog op verkaveling gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regels van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019 ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019;

Gelet op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening ;

Gelet op de aanvraag ingediend door **A L'Ouest** vertegenwoordigd door **Mijnheer Jonas VERHEES** voor de bestemmingswijziging van productieactiviteit en kantoren tot voorziening van algemeen belang (een solidair cafe, evenementruimten en residenties) en kantoren ;Afbraak van de koeroverdekking ;Bouw van een uitbreiding van 95 m² achteraan ;Bouwen van een uitbouw op de 5e verdieping ; Bouwen van een lift ;Wijzigen van de voorgevel (inrichting van een terras, vervanging van enkele gevelbekleding, vervanging van de ramen), **Manchesterstraat 23 - 25**

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 23/05/2023/ tot 21/06/2023 alsook aan het advies van de overlegcommissie om volgende redenen:

- 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 - hoogte)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.7.2. van het GBP (voorzieningen waarvan de vloeroppervlakte, zoals toegestaan door de bijzondere voorschriften van het gebied, overschreden wordt)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- Effectenverslag - Art. 175/20 - GSV - openbaar onderzoek van 30 dagen
- 24) Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de open lucht meer dan 5.000 m² vloeroppervlakte innemen
- toepassing van het bijzonder voorschrift 21 van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

Overwegende dat 3 bezwaarschriften werden ingediend gedurende het openbare onderzoek;

Dat de bezwaren met betrekking tot geluidsoverlast in verband met de activiteit en in het bijzonder het terras op de openbare ruimte;

Dat feestzaal moet worden geïsoleerd;

Gezien het advies met voorwaarden van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van 17/05/2023 ;

Overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebieden en in gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013 evenals gelegen binnen de grenzen van het toekomstig richtplan "Heyvaert";

Bestaande situatie

Overwegende dat het project is ingeplant op het perceel B939F100 ter hoogte van de huisnummers 23 en 25 (van de Manchesterstraat);

Overwegende dat het hele gebouw bestaat uit vier afzonderlijke delen waaronder het voorgebouw op nr.25 het meest recent is en rond 1912 werd gebouwd; dat het gebouw uit 5 verdiepingen (R+4) bestaat met een variabele plafondhoogte tussen 2m10 en 3m10; dat het een bakstenen constructie met betonnen vloerplaten betreft; dat aan de linkerkant, achter het voorgebouw van nr. 25, een gebouw van 4 verdiepingen (R+3) is ingeplant, waarvan de benedenverdieping een dubbele plafondhoogte van 5m20 heeft; dat dit deel werd gebouwd tussen 1887 en 1909 en bestaat uit een bakstenen constructie met bakstenen gewelven, ondersteund door metalen spanten; dat dit gedeelte oorspronkelijk een zadeldak had, maar om onbekende reden is vervangen door een platdak; dat aan de rechterkant, achter het voorgebouw van nr.25, een gebouw van twee verdiepingen (R+1) staat, elk met een dubbel hoog plafond (ca. 5m) en beschikkend over relatief grote open ruimtes; dat de ruimte op de begane grond volledig omsloten is door de rest van het gebouw en geen daglicht heeft; dat de ruimte op de eerste verdieping daarentegen zeer licht is dankzij het sheddak (staal/glas);

Overwegende dat het deel van perceel nr.23, dat deel uitmaakt van het complex, bestaat uit een overdekte buitenruimte (opslagplaats) met een golfplaten dak rustend op een bakstenen muur en een metalen structuur op een hoogte van ongeveer 5 meter; dat de vloer volledig geplaveid is;

Overwegende dat het voorgebouw (R+1) op nr. 23 zich bevindt op een ander perceel en bestemd is als woning; dat deze woning niet is opgenomen in het project en eigendom is van derde;

Overwegende dat de bakstenen gevel van nr. 25 met zijn grote vensteropeningen, de bakstenen bogen alsook het industriële sheddak van het achterterrein de meest karakteristieke en architectonisch interessante elementen van het complex zijn;

Overwegende dat in de bestaande situatie het gebouw gebruikt wordt voor kantoren (491 m²) en voor ambachtelijke productieve activiteiten (914 m²);

Geplande toestand:

Overwegende dat het project meer bepaald het volgende voorziet:

- Volledige renovatie van het gebouw;
- De afbraak van de koeroverdekking aan de achterkant van het nr. 23 voor de bouw van een uitbreiding van 98 m² op 1 bouwlaag, achteraan op het perceel;
- De bouw van een uitbreiding op de 5e verdieping aan de achterzijde van de voorgevel;
- De inrichting van een kantooroppervlakte van 474 m² van het type coworking van de 1ste tot de 3de verdieping van het gebouw vooraan (momenteel reeds bestemd als kantoor);
- De inrichting van een voorziening van collectief belang van 1.156 m², verspreid over het geheel van de gebouwen, ook de nieuwe uitbreidingen, en uitgezonderd de eerste 3 verdiepingen van het gebouw vooraan, waarvan dit de verschillende functies zijn:
 - o Een multifunctionele zaal op de benedenverdieping in de bestaande vleugel achteraan rechts (120 m²);
 - o Een tweede multifunctionele zaal (foyer) in de nieuwe uitbreiding achteraan van het nr. 23 (95 m²);
 - o 13 kamers, ingericht op de 2e tot de 5e verdieping;
 - o 1 solidair café op de benedenverdieping van het gebouw, gelegen op het nr. 25;
 - o Een conciërgewoning op de 4e verdieping van het gebouw vooraan;

Nieuwe volumes:

Overwegende dat de afbraak van de overdekking van de koer positief is, toelaat het perceel te ontpotten en een tuin in vollegrond aan te leggen;

Overwegende dat in deze zone tevens een nieuwe constructie wordt ingeplant met een oppervlakte van 98m² en een plafondhoogte van +/- 4m;

Overwegende dat deze constructie afwijkt van artikel 4, Titel I van de GSV, gezien ze 3/4 van de perceeldiepte overschrijdt; dat voorzieningen, krachtens het bijzondere voorschrift 2.5 van het GBP, de binnenterreinen van huizenblokken in typisch woongebied mogen aantasten; dat overigens het

binnenterrein van het huizenblok wordt verbeterd door de creatie van een gebied voor tuinen in volle grond, conform het voorschrift 0.6 van het GBP;

Overwegende dat de horizontale afstand tussen de nieuwe zaal tot de woning op de verdieping van de voorgebouw 8,85m bedraagt;

Overwegende dat de materialen van de voorgevel van de uitbreiding niet duidelijk zijn op de plannen en voorgevels;

Overwegende nochtans dat het is vastgesteld in de beschrijving nota dat om inkijk naar de woning in de verdieping van de voorgebouw te beperken wordt een gedeelte van de gevel van de nieuwe zaal bekleed met panelen in getrokken staal, een volledige strook aan de bovenzijde en 2 stukken tot beneden;

Overwegende dat de gevelmaterialen van de nieuwe zaal in het plan moeten worden gespecificeerd;

Overwegende dat echter deze zaal openingen naar de tuin heeft en zich tevens in de nabijheid bevindt van de woning op +1 van het voorgebouw; dat de afstand tussen de zaal en de woning 8m bedraagt;

Overwegende dat het gebruik van de zaal en de tuin overlast kan niet veroorzaken voor de woning;

Overwegende dat het is vastgesteld in de beschrijving nota dat de nieuwe zaal is een foyer die enkel gebruikt zal worden in combinatie met de evenementruimte ; dat het is niet een feest of een concert zaal;

Overwegende dat de afwijking (van artikel 4, Titel I van de GSV) voor de zaal kan worden toegestaan;

Overwegende dat de verhoging van de voorbouw met de bouw van een uitbreiding op de 5e verdieping aan de achterzijde van de voorgevel afwijkt van de artikelen 6 van Titel I van de GSV, doordat dit volume hoger is dan de naastliggende gebouwen;

Overwegende dat de uitbouw ligt terug van de voorgevel en is nauwelijks zichtbaar vanaf de straat;

Dat deze uitbouw geen afbreuk aan de esthetiek van het gebouw maakt en geen nadelig gevolgen voor de burens zal hebben;

Dat de afwijking (van artikel 6, Titel I van de GSV) kan worden toegestaan;

Overwegende dat een metalen structuur tegen de zijgevel, die op de tuin uitkomt, wordt gebouwd; dat het volume van deze structuur afwijkt van artikel 4 van Titel I van de GSV, gezien ze ¼ van de perceeldiepte overschrijdt;

Dat deze structuur geen belangrijk impact heeft op de woning van de 1ste verdieping;

Dat deze structuur nodig is om evacuatie uit de kamers mogelijk te maken;

Dat de afwijking (van artikel 4, Titel I van de GSV) kan worden toegestaan;

Overwegende dat een noodtrap aan de achterzijde van het perceel voorzien is;

Dat het volume van deze noodtrap afwijkt van artikel 4 van Titel I van de GSV, gezien ze ¼ van de perceeldiepte overschrijdt;

Dat deze noodtrap geen nadelige gevolgen voor de buur zal hebben;

Dat de afwijking (van artikel 4, Titel I van de GSV) kan worden toegestaan;

Binnenruimten:

Kantoren:

Overwegende dat de kantoren op de 1ste tot de 3de verdieping van het gebouw vooraan worden gevestigd, waar ook in de bestaande toestaand reeds kantoren aanwezig zijn; dat het vooral open ruimte betreft; dat deze inrichting geen opmerkingen met zich meebrengt;

Voorzieningen:

Overwegende dat op de benedenverdieping van nr. 25 een solidair café wordt voorzien; dat dit café rechtstreeks toegankelijk is vanaf de straat en bijdraagt tot de animatie ervan;

Overwegende dat in de toelichtingsnota het volgende wordt verklaard:

Overwegende dat uit de nota voortvloeit dat het solidaire café zoals het wordt voorgesteld, beantwoordt aan het begrip van voorziening van collectief belang;

Overwegende dat een evenement ruimte op de benedenverdieping in de bestaande vleugel achteraan rechts (120 m²) wordt voorzien; dat deze zaal een capaciteit heeft van 80 personen en akoestische geïsoleerd zal worden;

Dat deze ruimte vanuit het gebouw via het solidaire café toegankelijk is;
Overwegende dat de foyer (nieuw volume aan de achterzijde) mag geen concert- of feestzaal zijn;
Overwegende dat de kamers als een dienst naar de gebruikers van de voorziening worden en niet bedoeld voor langdurig verblijf zijn ;
Overwegende dat de bewoonbaarheidsvoorwaarden in de conciërgewoning op de hoogste verdieping van het gebouw toereikend zijn;

Voorgevel:

Overwegende dat de wijziging van de indeling van het raamwerk, de toevoeging van een terras, geïntegreerd in het volume van de hoogste verdieping, de architecturale kenmerken van het gebouw respecteren;

Mobiliteit:

Overwegende dat het project op verschillende manieren goed toegankelijk is en dat ze zich hoofdzakelijk richt op de bewoners van de buurt; dat in het kader van het project niet wordt voorzien in bijkomende parkeerplaats; dat de mogelijkheid bestaat om langsheen de straat te parkeren en dit slechts een beperkte ontregeling veroorzaakt en die niet als ernstig wordt beschouwd, daar geen toename van het aantal voertuigen wordt voorzien; dat daarbij wel 20 stalplaatsen voor fietsen worden voorzien en de verplaatsingen per fiets wordt aangemoedigd;

Effecten van het project:

Overwegende dat het project, met uitzondering van de lawaaihinder die de activiteit op de koer met zich brengt, en de impact van de verhoging op de onmiddellijke omgeving, tot geen andere vormen van overlast voor de omgeving zal leiden;

Overwegende dat de feestzaal akoestische geïsoleerd zal worden;

Besluit:

Overwegende dat het voorgestelde project een mooie gelegenheid vormt om dit gebouw te herbestemmen;

Overwegende dat het advies voor de DBDMH dient te worden nageleefd en dat een buitennoodtrap dient te worden voorzien;

BESLIST:

Onverminderd de adviezen in te winnen bij de bevoegde autoriteiten, een UNANIEM GUNSTIG ADVIES uit te brengen op het project op voorwaarde:

-de gevelmaterialen van de nieuwe zaal in het plan moeten worden gespecificeerd;

-het advies met voorwaarden van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van 17/05/2023 respecteren.

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS

Nicolas Pauwels
(Authentication)

Digitally signed by Nicolas
Pauwels (Authentication)
Date: 2023.07.12 10:20:49
+02'00'

MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



Nico
Deswaef

LEEFMILIEU BRUSSEL

GEMEENTEBESTUUR

