Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN
Gemeente SINT-JANS-MOLENBEEK
Rue du Comte de Flandre 20 / *Graaf van Vlaanderenstraat 20*
Bruxelles 1080 *Brussel*

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST **REF. DOSSIER : PU-38542**

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 30/05/2023

14. Dossier PU-38542 – NP(mp)

AANVRAGER	**Commensia C.V. Mevrouw Florence Kaufmann**
PLAATS	**FERDINAND ELBERSSTRAAT 22**
ONDERWERP	Afrbraak van een eengezinswoning en van een bijgebouw van de bestaande rusthuis ; Bouwen van 42 gemeenschapswoningen voor ouderen - middeninkomens - waarvan ongeveer 1/3 autonome woningen en 2/3 woningen in een serviceresidentie ; Bouwen van een ondergronds parking met 20 parkeerplaatsen ; Inrichten van een gemeenschappelijke uitrusting van 550 m2. Van deze 550 m² worden er 100 m² voorzien voor een coöperatie, 150 m² voor polyvalente ruimte en een ruimte van 300m² voor werkplaatsen voor het OCMW van Sint-Jans-Molenbeek ;
ZONE GBP	woongebieden met residentieel karakter - Het goed bevindt zich in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) « BPA WIJK SCHEUTBOS », die het voorwerp uitmaakte van een besluit « Ord. 91 - Arrêté PM Tot » op 26/11/1992.- --
OPENBAAR ONDERZOEK	**van 25/04/2023 tot 24/05/2023 –** geen opmerkingen
MOTIEVEN OO/OC	- toepassing van het bijzonder voorschrift 1.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) - Effectenverslag - Art. 175/20 - GSV - openbaar onderzoek van 30 dagen - toepassing van art. 175/15 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (aanleg van een beplante eigendom van meer dan 5000m²) - Art. 126§11 Afwijking op een BBP - toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning) - Art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek 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 art. 237 van het BWRO (vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen))

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 regelen 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 **Commensia C.V. vertegenwoordigd door Mevrouw Florence Kaufmann** voor de afbraak van een eengezinswoning en van een bijgebouw van de bestaande rusthuis; Bouwen van 42 gemeenschapswoningen voor ouderen – middeninkomens - waarvan ongeveer 1/3 autonome woningen en 2/3 woningen in een serviceresidentie ;
Bouwen van een ondergronds parking met 20 parkeerplaatsen ;
Inrichten van een gemeenschappelijke uitrusting van 550 m2. Van deze 550 m² worden er 100 m² voorzien voor een coöperatie, 150 m² voor polyvalente ruimte en een ruimte van 300m² voor werkplaatsen voor het OCMW van Sint-Jans-Molenbeek, **Ferdinand Elbersstraat 22**;

Overwegende dat het desbetreffende goed zich in het bij regeringsbesluit van 3 mei 2001 vastgestelde gewestelijk bestemmingsplan in woongebied met residentieel karakter bevindt;

Gelet dat het goed eveneens gelegen is in de vrijwaringszone van de beschermde site Scheutbosch;

Gelet dat het goed gelegen is in gevrijwaard gebied voor voorzieningen van collectief belang en in gebied voor vrije inplanting van het bijzonder bestemmingsplan "Scheutenboswijk", goedgekeurd bij besluit van 26/11/1992;

Gelet op het advies van Vivaqua van 21/04/2023 waarin opmerkingen en aanbevelingen vermeld staan;

Gelet op het gunstige advies van de ASTRID-veiligheidscommissie van 11/04/2023;

Gelet op het gunstige advies van de bouwmeester (bMa) van 01/20/2023;

Gelet op het ongunstige advies van de KCML van 24/04/2024 die met name de afbraak van de twee gebouwen van het einde van de jaren 1930 betreurt;

Overwegende dat de aanvraag van 25/04/2023 tot 24/05/2023 aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen, om volgende redenen:

- Toepassing van het bijzondere voorschrift 1.5.2 van het Gewestelijke bestemmingsplan: wijziging van het stedenbouwkundig karakter in woongebied met residentieel karakter;
- Toepassing van het algemene voorschrift 0.12 van het Gewestelijke bestemmingsplan: wijziging van het gebruik of van de bestemming van een woning, evenals de afbraak ervan in volgende gebieden: woongebied met residentieel karakter;
- Toepassing van de bepalingen van de artikelen 175/15 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (effectenverslag):
- Toepassing van artikelen 126, §10 et 11, 188 lid 2 van BWRO: afwijking van een Bijzonder Bestemmingsplan;

Overwegende dat de aanvraag vergezeld gaat van een effectenverslag krachtens de volgende rubrieken van bijlage B van het BWRO:

- 20) aanleg van een beplante eigendom van meer dan 5 000 m²;
- 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 openlucht meer dan 5.000 m² vloeroppervlakte innemen;

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen aan het advies van de overlegcommissie om volgende reden:

- Toepassing van artikel 237 § 1: goed gelegen binnen de vrijwaringszone van een beschermd goed, handelingen en werken die het uitzicht op het beschermd goed of vanaf dat goed wijzigen.

Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek geen brieven met opmerkingen en verzoeken om te worden gehoord, werden ingediend;

Context:

Overwegende dat het project tussen de Gelukkige Grijsheidstraat, de Charles de Gronckelstraat en de Ferdinand Elbersstraat in Sint-Jans-Molenbeek gelegen is;

Dat het terrein gelegen is langsheen het Scheutbospark, op de hoek van de Charles de Gronckelstraat en de Ferdinand Elbersstraat;

Dat het het kadastraal perceel C 150c omvat;

Overwegende dat de site eigendom van het OCMW van Sint-Jans-Molenbeek is;

Dat de site een oppervlakte van ongeveer 16.268 m² heeft;

Dat het deel van de site waarop het project betrekking heeft, een oppervlakte van ongeveer 4.600 m² heeft;

Dat het terrein momenteel grotendeels door het rust- en verzorgingstehuis Arcadia wordt ingenomen;

Dat er daarnaast ook 16 aan het OCMW toebehorende sociale woningen in de twee blokken aan de zuidkant van het terrein zijn, waarvan de helft nog bewoond is;

Dat er ook een werkplaats in vleugel 5, aan de westkant van het terrein is;

Dat zich aan de westkant van de site ook een leegstaande villa bevindt;

Dat het project op ca. 250 m (richting het westen) van de grens tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de provincie van Vlaams-Brabant (gemeente Dilbeek) ligt;

Dat het projectgebied in een zeer stedelijk omgeving, gekenmerkt door woningen met verschillende open ruimte- en groene gebieden, zoals het Wilderbos en Scheutenbos (ten noorden) gelegen is;

Project:

Overwegende dat het project als doel heeft:

- De afbraak van een alleenstaande woning en van een aanhorigheid van het bestaande verzorgingstehuis;
- Het vellen van 32 bomen;
- De bouw van 42 gemeenschapswooneenheden voor bejaarden met een gemiddeld inkomen, waarvan 1/3e autonome wooneenheden en 2/3e serviceflats zijn;
- De bouw van een ondergrondse parking met 20 plaatsen;
- De aanleg van 550 m² voorzieningen van collectief belang. Van die 550 m² zal 100 m² bestemd zijn voor een coöperatieve, 150 m² voor een polyvalente ruimte en 300 m² voor ateliers voor het OCMW van Sint-Jans-Molenbeek;

Overwegende dat de twee gebouwen waarvan gepland is ze af te breken, gelegen zijn ten westen van het complex, dat het gaat om een alleenstaande villa en een gebouw dat gedeeld wordt gebruikt als ateliers en stockageruimte door de residentie Arcadia en het OCMW;
Overwegende dat de villa een bouwprofiel souterrain + benedenverdieping + 1 verdieping heeft;
Dat deze villa momenteel leegstaat;
Dat het andere gebouw gedeeltelijk op de helling wordt gebouwd en bestaat uit een halfondergrondse verdieping en 2 verdiepingen, en verbonden is aan de bestaande residentie door een bovengrondse tunnel;
Overwegende dat de twee gebouwen waarvan de afbraak gepland is, een verzorgde architectuur in late art-decostijl met modernistische kenmerken hebben;
Dat er in de toelichtende nota evenwel wordt verduidelijkt dat de 2 gebouwen op structureel vlak in een slechte toestand verkeren;
Overwegende dat de verwijdering van het huis voldoet aan voorschrift 0.12 van het GBP, aangezien in dit project een grotere oppervlakte met wooneenheden is gepland;

Overwegende dat de aanvraag bovendien voorziet in het vellen van 32 hoogstammen;
Dat geen van deze 32 bomen werd geïnventariseerd door de gewestdiensten en geen esthetische, historische of botanische landschappelijke waarde hebben;
Dat het voornamelijk gaat om berken of exoten, waarvan een aantal ziek of beschadigd zijn;
Dat de bestaande bomen, zoals beuken, eiken en esdoorns zoveel mogelijk worden behouden;
Dat in de aanvraag wordt verduidelijkt dat enkel inheemse soorten zullen worden geplant teneinde de verbindingsfunctie van het Brussels ecologisch netwerk te versterken;
Dat de invasieve exoten (planten en bomen) zullen worden vervangen door lokale soorten;

Overwegende dat de 42 wooneenheden en uitrustingen zullen worden verdeeld over 2 gebouwen, het gebouw A aan de kant van de Elbersstraat, ten noorden van de site en het gebouw B, aan de kant van de Charles de Gronckelstraat ten zuiden;

Overwegende dat het gebouw A een bouwprofiel benedenverdieping + 2 verdiepingen heeft;
Dat de benedenverdieping 2 ruimtes van het type "voorziening van collectief belang" bevat, het betreft een voedselcoöperatieve en een polyvalent atelier met een repair café (dit repair café strekt zich uit op het souterrain);
Dat deze voorzieningen, gelegen op de benedenverdieping, de openbare ruimte benutten en verlevendigen, en bovendien zorgen voor interactie met de buurt;
Dat zich daarenboven voor gebouw A, aan de straatkant, een gemeenschappelijke moestuin bevindt die, wegens de zichtbare locatie, de bewoners van het verzorgingstehuis en van de wijk uitnodigt om deze samen te gebruiken;

Dat, wat betreft de 18 autonome wooneenheden, 4 wooneenheden op de benedenverdieping (aan de tuinkant) gelegen zijn, 7 wooneenheden zich op de 1e verdieping en 7 andere op de 2e verdieping situeren;
Dat het voornamelijk gaat om studio's die bestemd zijn voor bejaarde personen;
Dat er een gemeenschappelijke ruimte voor de wooneenheden op de 1e verdieping van gebouw A is gepland;
Dat de bewegingen tussen de verschillende functies duidelijk onderscheiden zijn, zodat de autonomie van de bewoners kan worden gewaarborgd;
Dat de 18 autonome wooneenheden elk over een buitenruimte beschikken en goede bewoonbaarheidskwaliteiten hebben;

Overwegende dat gebouw B een bouwprofiel benedenverdieping + 3 verdiepingen heeft;
Dat het verschil in bouwprofiel te verklaren is door de natuurlijke helling van het terrein waarop de projecten zijn gelegen;
Overwegende dat er 24 wooneenheden in gebouw B zijn gepland;
Dat 4 wooneenheden op de benedenverdieping zijn gepland, 6 op de 1e verdieping, 7 op de 2e verdieping en 7 op de 3e verdieping;
Dat deze wooneenheden goede bewoonbaarheidskwaliteiten hebben en allemaal beschikken over toegang tot een buitenruimte;
Dat alle wooneenheden van gebouw B serviceflats zijn;
Dat deze wooneenheden de typologie van studio's hebben en gelijkaardig zijn aan de wooneenheden van gebouw A;
Dat dit later een zekere flexibiliteit in het gebruik mogelijk maakt; dat bepaalde bewoners, op grond van de evolutie van hun noden, zullen kunnen veranderen van een autonome wooneenheid naar een wooneenheid van het type verzorgingstehuis/serviceflat;
Dat ze op het souterrain en via de polyvalente ruimte op de benedenverdieping verbonden zijn met de bestaande residentie Arcadia;
Dat deze polyvalente ruimte wil fungeren als ontmoetingsplaats voor de site en de wijk;
Dat op de verdiepingen andere polyvalente ruimtes voorbehouden voor de bewoners zijn voorzien;

Overwegende dat de twee gebouwen op het souterrain verbonden zijn;
Dat op dit souterrain een parking voor 20 voertuigen, een technische ruimte, ateliers van het OCMW en individuele bergruimtes voor de bewoners van gebouw A zijn ondergebracht;
Dat de verzorgingsvoorzieningen doeltreffend kunnen worden georganiseerd dankzij ondergrondse verbindingen tussen de twee gebouwen en de bestaande residentie;

Overwegende dat de voorgestelde bestemmingen in alle gebouwen in overeenstemming zijn met de bestemmingen voorzien in het BBP;
Dat, wat betreft de grondinname van de bouwwerken, het BBP een maximale grondinname van 60 % voor het terrein bepaalt; dat de bestaande gebouwen van de residentie Arcadia in totaal 4550 m² van de 9620 m² aan bebouwbare oppervlakte in beslag nemen; dat de geplande gebouwen een oppervlakte van 1218 m² innemen; bijgevolg zal 40 % van de oppervlakte onbebouwd blijven;

Overwegende dat het project afwijkt van artikel 3.1.3.0.2, want de hoogte van het gebouw overschrijdt wat is toegestaan door het BBP met 1,40 m (absolute hoogte van het gebouw: 86,4 m in plaats van de 85 m die is toegestaan door het BBP);
Overwegende dat deze overschrijding in hoogte de stedenbouwkundige context niet schaadt en geen storende schaduwen voor de omliggende gebouwen veroorzaakt;

Dat de voorgestelde bouwprofielen de ontwikkeling van de flora in het tuingebied niet in de weg staan;
Dat de voorgestelde hoogtes en liggingen in overeenstemming zijn met de GSV wat betreft vrijstaande bouwwerken;
Dat de afwijking aan artikel 3.1.3.0.2 dus toelaatbaar is;

Overwegende dat alle wooneenheden de bewoonbaarheidsnormen van de GSV in acht nemen;

Overwegende dat het project afwijkt van artikel 6 van titel VIII van de GSV, aangezien het project niet voorziet in een parkeerplaats per wooneenheid (20 parkeerplaatsen voor 42 wooneenheden);
Dat artikel 7 van dezelfde titel evenwel verduidelijkt dat een lager aantal parkeerplaatsen dan het aantal bepaald in artikel 6, 1° of een vrijstelling om parkeerplaatsen in te richten, kan worden toegelaten voor verzorgingstehuizen voor bejaarden;
Dat de afwijking aan artikel 6 van titel VIII van de GSV dus toelaatbaar is;

Overwegende dat de twee gebouwen bovengronds verbonden zijn met een geplaveide binnenplaats;
Dat de buitenruimte landschappelijk wordt aangelegd en op zo'n manier dat het een nieuwe ontmoetingsplaats wordt die met collectieve voorzieningen wordt verlevendigd;
Dat een reeks organische wegen de gedeelde buitenruimte verbindt, gaande van de heuvel van de Charles de Gronckelstraat tot de bufferruimte verbonden aan het Scheutbospark;

Dat de gebouwen zowel over esthetische als functionele architecturale kwaliteiten beschikt;
Dat de voorgestelde functies worden geïnterpreteerd in de vormgeving van de gebouwen;
Dat de kenmerkende gele baksteen van de bestaande gebouwen op de site maximaal zal worden hergebruikt in de sokkel van de 2 nieuwe volumes en aldus de collectieve functie van deze sokkel zal beklemtonen en tot de circulariteit van het project zal bijdragen;

Overwegende dat de inrichting van de tuin niet erg gedetailleerd is;

Overwegende dat een meer gedetailleerder plan van de landschapsarchitectuur moet worden ingediend;

Impact van het project:

Overwegende dat er op stedenbouwkundig en landschappelijk vlak afwijkingen van het BBP worden gevraagd die betrekking hebben op de ligging en de hoogte van het project, maar dat deze afwijkingen hierboven werden gerechtvaardigd; dat het voorgestelde project, met inbegrip van de groene gebieden, gunstig zal zijn voor de omgeving en er zelfs voor zal kunnen zorgen dat het gebied van het project wordt gerevitaliseerd;

Overwegende dat er op het vlak van erfgoed geen beschermde monumenten en landschappen op de site zijn;
Dat de site daarenboven gelegen is in de vrijwaringsperimeter van het Scheutboschpark;
Dat het project de uitzichten van en naar het beschermde goed niet schaadt; dat er aandacht wordt besteed aan de architectuur van de gebouwen en dat hun interactie met kwaliteitsvolle landschappelijke ruimtes de globale omliggende omgeving verbetert;

Dat de afbraak van de twee gebouwen alsook het vellen van 32 bomen te betreuren zijn, maar dat deze gebouwen - naast hun slechte toestand - de uitwerking van het voorgestelde programma niet mogelijk maken en dat deze niet het comfort en de polyvalentie van het voorgestelde project kunnen evenaren;

Overwegende dat op maatschappelijk en economisch vlak het project multifunctionele ruimtes voorstelt: een coöperatieve en een repair café, wat bijdraagt tot de sociale cohesie tussen de bewoners van het verzorgingstehuis en de bewoners van de wijk;

Overwegende dat het op het vlak van mobiliteit, niet waarschijnlijk is dat er overlast voor de buurt zal worden veroorzaakt, uitgaande van het aantal geplande parkeerplaatsen en het mobiliteitsprofiel van de gebruikers;
Dat op deze locatie alternatieven, zoals openbaar vervoer, mogelijk zijn; dat andere alternatieven, zoals fietsenrekken, op de site van het project worden voorzien;
Overwegende nochtans dat voor het comfort van de bewoners, ruimte voor fietsen in het gebouw moet voorzien worden;

Overwegende dat de bodem vervuild is en dat er bijgevolg een bodemstudie dient te gebeuren alvorens de stedenbouwkundige vergunning kan worden afgegeven en dat alle mogelijke middelen moeten worden aangewend om de bodem te saneren;

Overwegende dat, op het vlak van regenwaterbeheer, het gebied van het project vandaag wordt ingenomen door verouderde gebouwen; dat, dankzij de invoering van groendaken en de geplande landschappelijke milieuvriendelijke aanpassingen, het regenwater beter zal kunnen worden behandeld op de volledige site van het project; dat het regenwater eveneens in een waterput zal worden opgeslagen en zal worden hergebruikt;
Dat het project bovendien in overeenstemming is met de GSV wat betreft regenwaterbeheer;

Overwegende dat het project bijzondere aandacht besteedt aan energie door compacte volumes voor te stellen, door zoveel mogelijk daglicht te gebruiken in de twee volumes van het gebouw; dat daarnaast het verwarmingssysteem een gecentraliseerd (collectief) productiesysteem is waarbij een (meerdere) lucht-/waterpomp(en) worden ingezet en dat, tot slot, het dak zal worden uitgerust met zonnepanelen;

Overwegende dat het afval dat zal worden gegenereerd van huishoudelijke aard zal zijn; dat er een vuilnislokaal is gepland op het souterrain en dat dit lokaal vlot toegankelijk is en voldoende groot is qua afmetingen;

Overwegende het belang van de bevordering van de biodiversiteit in de stad ;

Overwegende de aanwezigheid van meerdere vogelsoorten in de omgeving van het gebied ;

Overwegende dat de populaties vogels die een nest maken op het gebouw (holtes), typisch voor het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, sterk afnemen (Bron: Tussentijds verslag 2018 Brusselse Vogelmonitoring - 2017G0356) ;

Overwegende dat de renovatie van gevels/creatie van nieuwe gevels een goede gelegenheid zou zijn om nestkastjes te plaatsen en de biodiversiteit op het perceel te bevorderen

Overwegende dat, uit wat voorafgaat, het project voldoet aan de goede plaatselijke aanleg.

Gunstig advies

BESLIST:

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

- een meer gedetailleerd landschapsplan indienen;
- Het planten van bomen van een inheemse soort voorzien;
- Fietsenstallingen in de parkeergarage, vlakbij de ingang, veilig en gemakkelijk toegankelijk te voorzien;
- De ecologische verbinding versterken door een gevegetaliseerde omgeving in stand te houden of te ontwikkelen en, indien mogelijk, door een verscheidenheid aan kleine landschapselementen zoals heggen, maaipercelen, doornstruiken met bessen, enz. ;
- Overwegen om in het gebouw andere voorzieningen te integreren die gunstig zijn voor de ontwikkeling van de natuur, zoals nestkastjes en/of schuilplaatsen voor beschermde soorten, klimplanten, enz., zo nodig met de hulp van een biodiversiteitsdeskundige of ecoloog ;
- de opmerkingen opgelegd in het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp na te komen.

AFGEVAARDIGDEN	HANDTEKENINGEN
URBAN BRUSSELS	Nicolas Pauwels (Signature) Digitally signed by Nicolas Pauwels (Signature)
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN	Nico Deswaef
LEEFMILIEU BRUSSEL	Denis Moeneclaey (Signature) Digitally signed by Denis Moeneclaey (Signature) Date: 2023.06.02 15:25:48 +02'00'
GEMEENTEBESTUUR	