

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-39291

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 02/07/2026

5. Dossier PU-39291 - mp

AANVRAGER

Mijnheer Jeroen Geuens

PLAATS

COURTOISSTRAAT 19 -29

ONDERWERP

de transformatie van een industrieel gebouw naar gemengd project met 7 wooneenheden, een handelsruimte GV/+1 (203m²), 2 ruimtes voor ambachtelijke productieactiviteit (92.5m²) en 4 parkingplaatsen, alsook de ontharding voor tuinen.

ZONE GBP

sterk gemengde gebieden, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) - Het goed bevindt zich in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) genaamd LEOPOLD II (PARTIE C)place saintelette, rue de ribaucourt goedgekeurd bij Koninklijk besluit op 23/01/1992.

OPENBAAR ONDERZOEK

Van 14/06/2026 tot 28/06/2026 – 0 brieven waarvan 0 vragen om gehoord te worden

MOTIEVEN OO/OC

- toepassing van het bijzonder voorschrift 4.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 4.2. van het GBP (bestemmingswijziging van de eerste verdieping tot handelszaken en groothandel in sterk gemengde gebieden)
- Art. 126§11 Afwijking op een BBP
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van art. 207 §3 van het BWRO (goed in de inventaris)
- 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 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 **Mijnheer Jeroen Geuens** voor de transformatie van een industrieel gebouw naar gemengd project met 7 wooneenheden, een handelsruimte GV/+1 (203m²), 2 ruimtes voor ambachtelijke productieactiviteit (92m²) en 4 parkeerplaatsen, alsook de ontharding voor tuinen, **Courtoisstraat 19-29**;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **14/06/2026 tot 28/06/2026** om volgende reden(en):

- Art. 126§11 Afwijking op een BBP;
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
- toepassing van het bijzonder voorschrift 4.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- toepassing van het bijzonder voorschrift 4.2. van het GBP (bestemmingswijziging van de eerste verdieping tot handelszaken en groothandel in sterk gemengde gebieden).

Overwegende dat de aanvraag onderworpen wordt aan het advies van de overlegcommissie om volgende redenen

- toepassing van art. 207 §3 van het BWRO (goed in de inventaris);
- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten).

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de hoger bedoelde stedenbouwkundige verordeningen:

- met betrekking tot art 16-17-18 (huisvuil--fietslokaal en kinderwagens- lokaal voor schoonmaakmateriaal), van Titel II van de GSV;
- met betrekking tot hoofdstuk II (parkeerplaatsen) van Titel VIII van de GSV.

Overwegende dat **geen bezwaarschriften** zijn ingediend gedurende het openbare onderzoek; Overwegende **dat 0 brieven met opmerkingen werden ingediend waarvan 0 vragen om gehoord te worden** naar aanleiding van het openbaar onderzoek;

Gezien het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp gevraagd op 09/06/2026;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning PU-15544, afgeleverd op 23/03/1928, voor de verbouwing van de gevel;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning PU-27963, afgeleverd op 04/03/1960, voor de verbouwing van de gevel op het gelijkvloers;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning PU-29407, afgeleverd op 26/08/1966, voor de verbreding van de koetspoort;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning PU-29714, afgeleverd op 10/10/1969, voor de uitvoering van interne verbouwingen;

Gelet op de milieuvergunning PE-25953, afgeleverd op 17/09/2004, voor een textielopslagplaats van 1.340 m² en een werkplaats voor mechanische verwerking van textiel (20 kW);

Gelet op het besluit tot leegstand van het magazijn, gedateerd op 11/03/2015;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning (PU-37420 / 12/SFD/1733842), afgeleverd door het Gewest op 01/06/2021 voor de bouw van een gebouw met 22 appartementen en 18 overdekte parkeerplaatsen, met afbraak van de bestaande hallen;

Gelet op het beroep van 17/05/2023, betreffende de vergunning in beroep voor de afbraak van de bestaande hallen en de bouw van een gemengd gebouw met een gabarit R+3 + teruggetrokken verdieping + dak/terras, bestaande uit 1 handelsruimte, 20 woningen en 9 overdekte parkeerplaatsen;

Overwegende dat het goed gelegen is in een sterkgemengd gebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) volgens het demografisch Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), vastgesteld bij besluit van de regering van 2 mei 2013, alsook binnen het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) Leopold II, deel C, goedgekeurd op 23/01/1992; Overwegende dat de hallen zijn opgenomen in de Inventaris van het Brussels Erfgoed;

Overwegende dat de site sinds 2015 leegstaat, zoals blijkt uit het besluit tot leegstand van 11 maart 2015;

Overwegende dat de bestaande toestand een voormalig industrieel gebouw betreft op een driehoekig perceel, bestaande uit één bouwlaag waarvan een gedeelte met karakteristieke sheddaken; dat de bovengrondse oppervlakte ongeveer 778 m² bedraagt; dat het terrein nagenoeg volledig bebouwd en ondoorlaatbaar is;

Overwegende dat deze opslagplaats oorspronkelijk functioneel verbonden was met de grote industriële hal aan de achterzijde van het perceel; dat door de opsplitsing van beide delen en de reconversie van de achterliggende hallen het behoud van de huidige industriële bestemming moeilijk is geworden gelet op de beperkte schaal, de verouderde infrastructuur en de ligging in een overwegend residentiële omgeving;

Overwegende dat het project voorziet in de transformatie van een industrieel gebouw naar gemengd project met 7 wooneenheden, een handelsruimte GV/+1 (203m²), 2 ruimtes voor ambachtelijke productieactiviteit (92m²) en 4 parkeerplaatsen, alsook de ontharding voor tuinen; dat het project de totale bovengrondse oppervlakte brengt op 1366m² (toename van 588m²);

Volumetrie en inplanting

Overwegende dat het volume met de historische sheddaken aan de rechterzijde van het perceel behouden blijft; dat het linker gedeelte van het bestaande gebouw wordt afgebroken, met uitzondering van het volume ter hoogte van de punt van het driehoekige perceel; dat op het vrijgekomen gedeelte een nieuw bouwvolume wordt opgericht met een gabarit van gelijkvloers + 4 bouwlagen met op +5 een beperkt volume voor dakterrastoegang en techniekenvolume; dat de bouwhoogte (zonder daktoegang) 16,50 m bedraagt;

Overwegende dat het BBP op deze locatie een maximale bouwhoogte van 16m voorschrijft, met een toegelaten afwijkingmarge van +0,50 m en -1,00 m, en waarbij bepaalde technische elementen maximaal 2 m boven de toegelaten bouwhoogte mogen uitsteken;

Overwegende dat het behouden volume met sheddaken een hoogte behoudt variërend tussen ongeveer 5,36 m en 7,86 m; dat deze afwijking ten opzichte van de in het BBP vooropgestelde bouwhoogte rechtstreeks voortvloeit uit de wens om het bestaande erfgoedvolume integraal te behouden; dat het behoud van deze karakteristieke industriële structuur bijdraagt tot de leesbaarheid van de historische ontwikkeling van de site; dat deze afwijking geen nadelige gevolgen heeft voor de onmiddellijke omgeving en bijgevolg aanvaardbaar is;

Overwegende dat het nieuwbouwvolume zich terugtrekt ten opzichte van de bestaande voorgevel, die integraal behouden blijft; dat deze keuze afwijkt van een klassieke bebouwing op de bouwlijn, maar toelaat de historische gevel en muurstructuren maximaal te behouden; dat de terugliggende

inplanting bovendien bijdraagt aan een meer open ruimtelijke configuratie en een kwalitatieve relatie tussen de verschillende bouwvolumes op de site, alsook ten opzichte van de bebouwing in de straat;

Overwegende dat de nieuwbouw constructie zich, met uitzondering van het technische volume dat de lift en de traphal naar het dakterras bevat, binnen de door het BBP toegelaten bouwhoogte situeert; dat het technisch volume een hoogte bereikt van 18,40 m en aldus de maximaal toegelaten hoogte met 0,40 m overschrijdt; dat deze overschrijding beperkt is zowel qua omvang als qua oppervlakte; dat het betrokken volume noodzakelijk is voor de ontsluiting van het dakterras en de integratie van de liftinstallatie; dat het volume zich bovendien teruggetrokken bevindt ten opzichte van de gevelvlakken en daardoor slechts beperkt zichtbaar is vanuit de openbare ruimte; dat de afwijking bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar is;

Overwegende dat de schaduwwerking ten gevolge van de nieuwbouw hoofdzakelijk betrekking heeft op het eigen perceel en de achterliggende voormalige industriehal; dat de impact beperkt blijft doordat een aanzienlijk gedeelte van het terrein lager wordt bebouwd dan maximaal toegelaten volgens het BBP; dat de gevolgen inzake verlies van bezonning voor de omliggende percelen bijgevolg beperkt blijven en aanvaardbaar zijn;

Bestemmingen

Overwegende dat het project een gemengd project betreft met een handelsruimte (216m²) op de begane grond en de eerste verdieping, twee ruimtes voor ambachtelijke productieactiviteiten (153m²), 7 woningen (997m²) en 4 parkeerplaatsen;

Overwegende dat het goed gelegen is in een sterk gemengd gebied volgens het GBP; dat het BBP eveneens als gemengd gebied is aangeduid (paars ingekleurd) en binnen de geldende planologische voorschriften een brede functiemix mogelijk maakt; dat de voorziene bestemmingen, meer bepaald wonen, handel en productieve activiteiten, verenigbaar zijn met de bestemmingsvoorschriften van dit gebied; dat het behoud en de creatie van economische activiteiten in een sterk gemengd gebied bijzonder wenselijk zijn; dat de toegelaten oppervlaktes voor economische activiteiten niet worden overschreden;

Handelsruimte en ambachtelijke activiteiten

Overwegende dat de handelsruimte zich situeert op de begane grond en de eerste verdieping van de nieuwbouw; dat de ruimte een vrije hoogte van 2,65 m heeft, hetgeen relatief beperkt is voor een duurzame en polyvalente handelsfunctie of andere toegelaten functies; dat evenwel wordt vastgesteld dat de ruimte zich over twee bouwlagen uitstrekt, waardoor een duplexorganisatie met (gedeeltelijke) dubbele hoogte of het voorzien van vides bijkomende ruimtelijke mogelijkheden kan bieden afhankelijk van de toekomstige invulling; dat het ontwerp in die zin voldoende flexibel en aanpasbaar dient te zijn om dergelijke configuraties mogelijk te maken; dat, indien deze flexibiliteit niet op een eenvoudige wijze kan worden gegarandeerd, dient te worden voorzien in een verhoogde vrije hoogte en/of een aangepaste ruimtelijke opzet met vides;

Overwegende dat de handelsruimte slechts beperkt zichtbaar is vanaf de openbare ruimte; dat de gelijkvloerse verdieping weliswaar grotendeels in glas wordt uitgevoerd, maar dat de bestaande gevelstructuur met metselwerk en hekwerk de commerciële leesbaarheid deels beperkt; dat hiermee rekening dient te worden gehouden bij de inrichting van de ruimte;

Overwegende dat twee ruimtes voor ambachtelijke productieactiviteiten worden voorzien; dat de aard van deze activiteiten niet gekend is; dat gelet op de onmiddellijke nabijheid van de woningen bijzondere aandacht dient te worden besteed aan de akoestische isolatie, trillingsisolatie en eventuele technische installaties om iedere hinder voor de bewoners te vermijden;

Woonkwaliteit

Overwegende dat het project voorziet in 7 woningen, bestaande uit 2 appartementen met één slaapkamer, 3 appartementen met twee slaapkamers en 2 appartementen met drie slaapkamers; dat deze programmatie bijdraagt aan een gediversifieerd woningaanbod hetgeen positief is;

Overwegende dat 5 woningen worden ingericht binnen het bestaande volume met sheddaken, in de vorm van duplexwoningen; dat deze woningen beschikken over een individuele toegang, patio's in volle grond en lichtstraten die zorgen voor een kwalitatieve daglichttoetreding; dat de leefruimtes worden ingericht onder de bestaande dakspanten, wat resulteert in ruime en kwalitatieve woonvolumes; dat de integratie van patio's met hoogstammige bomen een meerwaarde vormt voor de woonkwaliteit, de vergroening en de biodiversiteit van de site;

Overwegende dat 2 woningen worden ingericht in de nieuwbouw; dat deze woningen beschikken over ruime leefruimtes en gevelopeningen aan 3 zijden, waardoor een goede natuurlijke lichtinval wordt verzekerd; dat de duplexwoning bovendien beschikt over een ruime daktuin die een kwalitatieve private buitenruimte vormt; dat het appartement op de tweede verdieping beschikt over een terras van circa 6 m²; dat dit terras echter bijzonder smal is, waardoor de gebruikskwaliteit ervan beperkt is; dat het wenselijk is deze buitenruimte te herwerken teneinde een comfortabel gebruik mogelijk te maken;

Overwegende dat de woningen, gelet op hun oppervlakte, lichtinval, plafondhoogte en private buitenruimtes, getuigen van een goede ruimtelijke kwaliteit en voldoen aan de basiseisen van Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV);

Gemeenschappelijke voorzieningen

Overwegende dat het project echter onvoldoende voldoet aan de artikelen 16, 17 en 18 van Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;

Overwegende dat het voorgestelde vuilnislokaal slechts summier wordt weergegeven op de plannen; dat de capaciteit, de toegankelijkheid en de praktische werking onvoldoende worden aangetoond; dat niet blijkt dat alle bewoners en gebruikers op een eenvoudige, hygiënische en gelijkwaardige manier toegang hebben tot een centraal afvallokaal met voldoende capaciteit; dat dit onderdeel nader dient te worden uitgewerkt en desgevallend herzien;

Overwegende dat de voorzieningen inzake fietsen en kinderwagens onvoldoende zijn uitgewerkt overeenkomstig artikel 17 van Titel II van de GSV; dat het project voorziet in twee wooneenheden in de hoogbouw met slechts twee fietsparkeerplaatsen, en in het shedgedeelte 5 woningen zonder gemeenschappelijk fietslokaal of ruimte voor kinderwagens; dat slechts één woning beschikt over een afzonderlijke fietsenberging; dat daarnaast slechts 2 van de 4 geïntegreerde parkeerplaatsen voldoende breed zijn om het stallen van fietsen mogelijk te maken; dat aldus een deel van de bewoners niet beschikt over een veilige, toegankelijke en kwalitatieve stallingsoplossing voor fietsen en kinderwagens; dat de globale organisatie en capaciteit van deze voorzieningen onvoldoende zijn om te voldoen aan artikel 17 van Titel II van de GSV; dat dit dient te worden herwerkt met de voorziening van een volwaardig, collectief en voldoende gedimensioneerd fietslokaal met geïntegreerde ruimte voor kinderwagens;

Overwegende dat geen dienstberging wordt voorzien overeenkomstig artikel 18 van Titel II van de GSV; dat gelet op de omvang en configuratie van het project minstens één functionele dienstberging noodzakelijk is voor het opbergen van onderhouds- en schoonmaakmateriaal;

Overwegende evenwel dat de gemeenschappelijke voorzieningen op het gelijkvloers in hun geheel onvoldoende beantwoorden aan de artikelen 16 tot en met 18 van Titel II van de GSV en bijgevolg dienen te worden herwerkt;

Toegankelijkheid

Overwegende dat uit de voorliggende plannen onvoldoende blijkt dat volledig wordt voldaan aan de bepalingen van Titel IV van de GSV inzake de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit; dat de weergegeven niveaoverschillen, waarbij onder meer een maximaal toelaatbaar hoogteverschil van 2 cm tussen openbaar domein en nulpas geldt, alsook de manoeuvreerruimtes onvoldoende duidelijk en verifieerbaar zijn; dat aldus niet kan worden nagegaan of alle toegangen, circulatiezones en gemeenschappelijke delen beantwoorden aan de toepasselijke voorschriften; dat dient te worden aangetoond dat het ontwerp integraal conform is aan de geldende toegankelijkheidsnormen; dat, in voorkomend geval, de plannen dienen te worden aangepast teneinde de naleving van deze bepalingen te verzekeren;

Mobiliteit

Overwegende dat het project 4 parkeerplaatsen voorziet voor 7 wooneenheden; dat dit aantal lager ligt dan de theoretische parkeernorm van Titel VIII van de GSV;

Overwegende evenwel dat de site uitstekend ontsloten wordt door het openbaar vervoer en zich bevindt in een stedelijke omgeving waar alternatieve vervoerswijzen ruim beschikbaar zijn; dat een strikte toepassing van de parkeernormen bijkomende verharding zou vereisen en afbreuk zou doen aan de erfgoedkundige en landschappelijke kwaliteiten van het project; dat de afwijking bijgevolg aanvaardbaar is;

Ontharding en waterbeheer

Overwegende dat het perceel in de bestaande toestand nagenoeg volledig bebouwd en ondoorlaatbaar is;

Overwegende dat het project voorziet in een aanzienlijke ontharding door de aanleg van tuinzones in volle grond, waardoor de ondoorlaatbaarheidscoëfficiënt afneemt tot 0,78; dat hierdoor de infiltratiecapaciteit van het terrein wordt verhoogd en de afvoer van hemelwater wordt beperkt; dat het project aldus bijdraagt aan een duurzamer waterbeheer;

Overwegende dat het project daarnaast sterk inzet op de vergroening van de site; dat onder meer hoogstammige bomen worden aangeplant in de verschillende patio's, een daktuin wordt ingericht, gevelgroen wordt geïntegreerd en vaste beplanting wordt voorzien; dat deze ingrepen bijdragen aan de biodiversiteit, de ecologische waarde en de landschappelijke kwaliteit van het binnenterrein en tegemoetkomt aan de doelstellingen van algemeen voorschrift 0.6 van het GBP; dat evenwel dient te worden verduidelijkt op welke wijze de patio's effectief zullen worden ingericht en gevrijwaard als doorlaatbare groenzones;

Overwegende dat de opening van de bestaande garagepoorten bovendien een visuele relatie creëert tussen de binnentuin en het openbaar domein, waardoor de groene inrichting van het binnengebied mee bijdraagt aan de kwaliteit en de beleving van de straatruimte;

Energie en duurzaamheid

Overwegende dat duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt vormt van het project; dat onder meer wordt ingezet op het hergebruik van bestaande materialen, de toepassing van low-carbon beton en houtskeletbouw voor delen van de constructie; dat eveneens de installatie van geothermische warmtepompen, de plaatsing van zonnepanelen en de recuperatie van regenwater worden voorzien

of onderzocht; dat deze maatregelen bijdragen tot een energie-efficiënt en toekomstgericht project met een beperkte ecologische voetafdruk;

Overwegende dat in het kader van deze duurzaamheidsambities voor elke woning binnen het gedeelte met de behouden sheddaken een regenwatercisterne wordt voorzien; dat uit de plannen evenwel niet blijkt of ook voor de nieuwbouwconstructie een voorziening voor regenwaterrecuperatie wordt ingericht; dat het regenwater van het nieuwe volume afgevoerd wordt naar de regenwaterputten onder het bestaande gebouw;

Overwegende dat de technische installaties in de voorliggende plannen slechts beperkt zijn uitgewerkt en onvoldoende gedetailleerd worden weergegeven; dat de inplanting, dimensionering en integratie ervan in het gebouw niet op afdoende wijze worden aangetoond; dat deze installaties op een zorgvuldige en geïntegreerde wijze in het bouwvolume dienen te worden ingepast, zodat de ruimtelijke en architecturale kwaliteit van het project niet wordt aangetast; dat dit onderdeel derhalve verder dient te worden uitgewerkt en geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw;

Gevels

Overwegende dat het gebouw opgenomen is in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed; dat het goed bovendien gelegen is in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing;

Overwegende dat het behoud van de karakteristieke sheddaken een essentieel onderdeel vormt van de erfgoedwaarde van het gebouw; dat de aanvraag deze erfgoedkenmerken behoudt en valoriseert door het behoud van het shedvolume en de integratie van nieuwe functies binnen de bestaande structuur; dat evenwel onvoldoende duidelijk is in welke mate de bestaande shedstructuur behouden, versterkt of vervangen zal worden; dat dit nader dient te worden verduidelijkt;

Overwegende dat de voorgevel behouden en gerenoveerd wordt met respect voor de oorspronkelijke architecturale kenmerken; dat nieuwe gevelopeningen, garagepoorten, deuren en ramen worden vormgegeven naar het model van de bestaande elementen en waarbij het bestaande metselwerk maximaal wordt hergebruikt; dat het schrijnwerk in hout en donkergroene kleur wordt uitgevoerd; dat het industriële karakter van het gebouw hierdoor behouden blijft;

Overwegende dat het, in navolging van atelier 2, ook voor atelier 1 noodzakelijk is aan de straatkant de garagepoort open te werken met transparante vlakken; dat op de 1^e verdieping ter hoogte van de vide van atelier 1 een bijkomende gevelopening aan de straatzijde gecreëerd kan worden;

Overwegende dat de bestaande voorgevel in zijn geheel ter hoogte van de eerste verdieping meer opengewerkt moet worden; dat de voorgestelde gevelopeningen in de slaapkamers bijzonder klein zijn en vergroot dienen te worden; dat hierdoor de oriëntatie van de woningen meer naar de straatzijde gericht kan worden, en niet enkel en alleen naar het binnengebied;

Overwegende dat de nieuwbouw wordt uitgevoerd in een hedendaags materiaalgebruik met lichtgrijze aluminium gevelbekleding, in contrast met het behouden industriële metselwerk, waardoor een leesbaar onderscheid ontstaat tussen bestaande en nieuwe volumes;

Overwegende dat het project op deze wijze de industriële erfgoedwaarde van de site respecteert en herwaardeert, en tegelijk een hedendaagse invulling mogelijk maakt;

Archeologie

Overwegende dat de percelen gelegen zijn binnen de perimeter van de historische kern van Sint-Jans-Molenbeek; dat voorafgaand aan de grondwerken de Directie Cultureel Erfgoed de mogelijkheid moet krijgen om de nodige archeologische onderzoeken te organiseren overeenkomstig de geldende regelgeving;

Overwegende dat het project, mits naleving van de hierna vermelde voorwaarden, beantwoordt aan de goede aanleg van de plaats;

BESLIST:

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

Artikel 1

Bij uitvoering van de vergunde werken de opmerkingen opgelegd in het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp gevraagd op **06/09/2026** na te komen en - gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen:

- een afgesloten en voldoende gedimensioneerd fietslokaal te voorzien overeenkomstig artikel 17 van Titel II van de GSV, inclusief ruimte voor kinderwagens;
- een fietsenstalling te voorzien voor de commerciële activiteit;
- een dienstberging te voorzien overeenkomstig artikel 18 van Titel II van de GSV;
- het afvalbeheer en het vuilnislokaal te herwerken overeenkomstig artikel 16 van Titel II van de GSV en de capaciteit ervan aan te tonen;
- de conformiteit met Titel IV van de GSV inzake toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit aan te tonen en de plannen desgevallend aan te passen;
- de functionele bruikbaarheid van de handelsruimte aan te tonen, of de vrije hoogte ervan te verhogen;
- de akoestische scheiding tussen ateliers en woningen aan te tonen, evenals de nodige bouwkundige en technische maatregelen ter beperking van geluid-, geur- en trillingshinder;
- de inrichting van de patio's en de vollegrondszones op de plannen te verduidelijken;
- de bestaande voorgevel verder open te werken, meer bepaald de garagepoort van atelier 1 en de ganse 1^e verdieping ter hoogte van de woningen in het bestaande volume;
- de eventuele archeologische voorwaarden van urban.brussels na te leven voorafgaand aan de uitvoering van de grondwerken.

Artikel 2


Rekening te houden met volgende voorwaarden bij de uitvoering van de vergunning:

- te opteren voor bomen en planten van inheemse soort

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

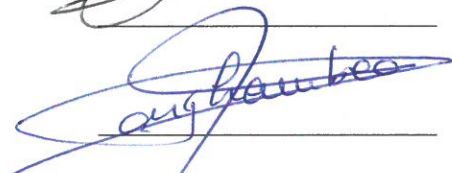
URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR

