

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-38837

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 15/10/2024

3. Dossier PU-38837 – mp

<u>AANVRAGER</u>	Association des copropriétaires du complexe LES JARDIN DES FONDERIES sis à Molenbeek-Saint-Jean, à l'angle de la rue Ulens 42-44 et rue de Ribaucourt Mijnheer Jean-François GUYAUX
<u>PLAATS</u>	DE RIBAUCCOURTSTRAAT 135 - 141
<u>ONDERWERP</u>	de renovatie van een bestaand gebouw: vernieuwen van de stalen terrassen, het vervangen van de kroonlijsten van de trappenhuisen en achtergevel alsook het isoleren van het dak.
<u>ZONE GBP</u>	gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), sterk gemengde gebieden - 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
<u>OPENBAAR ONDERZOEK</u>	van 24/09/2024 tot 08/10/2024 – geen opmerkingen
<u>MOTIEVEN OO/OC</u>	- Art. 126§11 Afwijking op een BBP

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 **Association des copropriétaires du complexe LES JARDIN DES FONDERIES** vertegenwoordigd door **Mijnheer Jean-François GUYAUX** voor de renovatie van een bestaand gebouw: vernieuwen van de stalen terrassen, het vervangen van de kroonlijsten van de trappenhuisen en achtergevel alsook het isoleren van het dak, **de Ribaucourtstraat 135 - 141**;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking **van 24/09/2024 tot 08/10/2024** en aan het advies van de overlegcommissie om volgende redenen:

Art. 126§11 Afwijking op een BBP

Overwegende dat **geen bezwaarschriften** zijn ingediend gedurende het openbare onderzoek;

Gezien het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp gevraagd op 16/09/2024;

Gezien de vergunning PU-32501 van 22/08/1995 aangaande de wijziging van een industrieel gebouw in woningen alsook de oprichting van nieuwbouw met woningen;

Overwegende dat het goed gelegen is in gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), sterk gemengde gebieden volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013; dat het goed zich bevindt in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) genaamd LEOPOLD II (PARTIE C) goedgekeurd bij Koninklijk besluit op 23/01/1992 ;dat het goed tevens is opgenomen in het stadsvernieuwingscontract Citroën - Vergote;

Overwegende dat **de aanvraag handelt over** de renovatie van een bestaand gebouw: vernieuwen van de stalen terrassen, het vervangen van de kroonlijsten van de trappenhuizen en achtergevel alsook het isoleren van het dak;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een bestaand industrieel pand (GV+4) dat in 1996 werd verbouwd en herbestemd tot een woongebouw;

Overwegende dat de aanvraag geen wijziging omvat in bestemming, gebruik of het aantal wooneenheden, en dat het totale vloeroppervlak ongewijzigd blijft.

Overwegende dat het project voortvloeit uit noodzakelijke renovatiewerken vanwege diverse bouwfysische problemen veroorzaakt door het gebruik van inferieure materialen en slechte uitvoering, zoals: chronische roestvorming aan de terrassen, waardoor de stabiliteit in gevaar komt; roestvorming van de bestaande kroonlijsten in staalplaat, wat leidt tot een esthetische verloedering van de gevel; en een blinde gevelafwerking die in slechte staat verkeert en aan vervanging toe is ;

Overwegende dat de aanvraag ook tot doel heeft de woonkwaliteit te verbeteren door de terrassen te vergroten, waarbij de breedte aansluit op de kernen en de diepte wordt vergroot van 1,9 naar 2,75 meter; dat dit de bruikbaarheid vergroot en oververhitting tegengaat zonder verlies van zonlicht; dat de terrassen worden uitgevoerd met dakdichting die storende doorsijpeling van terras naar terras voorkomt; en dat de balustrades worden uitgevoerd met verticale spijlen om beter te voldoen aan de geldende norm; dat ook bijkomende isolatie wordt aangebracht ; dat er tevens is gekozen om de terrassen op de vierde verdieping te voorzien van een overkapping, net zoals de onderliggende terrassen ; De platte daken zullen worden vernieuwd, en het dak boven de gelijkvloerse inkomhal zal worden voorzien van een groendak, wat zeer positief is ;

Overwegende dat het Waterbeheerplan de opvang en infiltratie van regenwater op het perceel aanmoedigt om overstromingen te beperken, stedelijke veerkracht tegen de effecten van klimaatverandering te bevorderen en een verbeterde leefomgeving voor de bewoners te waarborgen; dat het bijgevolg wenselijk is een vegetatiedak aan te brengen ter hoogte van het platte dak van het hoofdgebouw of als dit structureel onmogelijk is, een bekleding met een hoog albedo gebruiken;

Overwegende dat de voorgestelde ingrepen een aanzienlijke verbetering zullen betekenen voor de buitenschil van het gebouw; dat deze renovaties bijdragen aan zowel de visuele opwaardering als de energetische prestaties van het pand; dat het project daardoor de duurzaamheid van het gebouw en het wooncomfort van de bewoners aanzienlijk verhoogt;

Overwegende dat het pand gelegen is in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde, of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), en is aangeduid als klasse 1 volgens het bijzonder bestemmingsplan; dat er bijgevolg uitzonderlijke aandacht dient te worden besteed aan de gevels; dat volgens Art. 126§11 van het BBP wijzigingen aan de gevels verboden zijn, tenzij voor het herstellen van

verbouwde gevels in hun oorspronkelijke staat, mits advies van de Overlegcommissie en de Dienst Monumentenzorg; dat de oorspronkelijke gevels in 1996 reeds een ingrijpende gevelwijziging hebben ondergaan; dat de wijzigingen binnen het huidige project zowel de originele als de aangepaste architectuur respecteren, waarbij duurzame materialen worden gebruikt; dat bij de architecturale uitwerking geopteerd wordt voor te blijven bij de aanwezige materialen en het kleurenpalet: dat het voorgestelde ontwerp een gevel van hoge kwaliteit biedt, met hedendaagse uitstraling en respect voor de erfgoedwaarde; dat het nieuwe voorstel bijdraagt aan de esthetische aanblik van het straatbeeld."

Overwegende dat omwille van bovenvermelde redenen het project beantwoordt aan de goede aanleg van de plaats;

BESLIST:

Onverminderd de adviezen in te winnen bij de bevoegde autoriteiten, een **UNANIEM GUNSTIG ADVIES** uit t 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 na te komen
- indien de bestaande structuur het aankan, een vegetatiedak te voorzien ter hoogte van het platte dak van het hoofdgebouw (als dit structureel onmogelijk is, dan een bekleding met een hoog albedo gebruiken)

De afwijkingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen betreffende :

Art. 126§11 Afwijking op een BBP (klasse 1)

Zijn aanvaard voor de hierboven vernoemde motieven.

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

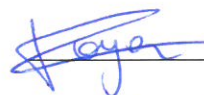
URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR

