

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER: PU-39100

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 23/09/2025

4. Dossier PU-39100 – NP/mp

AANVRAGER

PLAATS

ONDERWERP

ZONE GBP

OPENBAAR ONDERZOEK

MOTIEVEN OO/OC

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek - Mijnheer Carlo Obinu

VERMICELLIFABRIEKSTRAAT 10 - VANHOEGAERDESTRAAT 39

De renovatie en herorganisatie van een bestaand jeugdhuis en de renovatie en herorganisatie van een herenhuis tot welzijnshuis, incl. de afbraak van de achterliggende autogarage met als doel de inrichting van een collectieve binnenplaats.

gemengde gebieden

van 26/08/2025 tot 09/09/2025 – geen opmerkingen

- toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen)
- Art. 188/7 SRO op vraag van GBP, GSV, BBP of een GemSV

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 de **Gemeente Sint-Jans-Molenbeek** vertegenwoordigd door **Mijnheer Carlo Obinu** voor de renovatie en herorganisatie van een bestaand jeugdhuis en de renovatie en herorganisatie van een herenhuis tot welzijnshuis, incl. de afbraak van de achterliggende autogarage met als doel de inrichting van een collectieve binnenplaats, **Vermicellifabriekstraat 10, Vanhoegaerdestraat 39**;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **26/08/2025 tot 09/09/2025** alsook onderworpen wordt aan het advies van de overlegcommissie om volgende redenen:

- toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen)

- Art. 188/7 SRO op vraag van GBP, GSV, BBP of een GemSV

Overwegende dat **geen bezwaarschriften** zijn ingediend gedurende het openbare onderzoek;
Gezien het advies met voorwaarden van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van
16/07/2025;

Overwegende dat het goed gelegen is in gemengde gebieden volgens het demografisch GBP
goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013;

CONTEXT

Overwegende dat het terrein zich bevindt op de grens tussen de gemeenten Sint-Jans-Molenbeek en
Koekelberg, en deel uitmaakt van de wijk Zwarte Vijvers;

Overwegende dat het een zeer dichtbevolkte wijk betreft, gekenmerkt door een beperkte
aanwezigheid van groenzones;

Overwegende dat het project zich bevindt binnen het werkingsgebied van het duurzame wijkcontract
"Zwarte Vijvers";

Dat de eigendommen die het voorwerp uitmaken van deze aanvraag deel uitmaken van een
vastgoedoperatie voorzien in dit wijkcontract;

Overwegende dat het programma van het duurzame wijkcontract verschillende concrete acties en
operaties omvat die tot doel hebben antwoorden te bieden op de sociale en klimatologische
uitdagingen op wijkniveau;

Overwegende dat de gebouwen op de site de zuidhoek vormen van het Van Hoegaerdeplein, een
grotendeels geplaveid plein met parkeerruimtes en een beperkte centrale groenzone met twee
bomen;

Overwegende dat het bestaande jeugdcentrum gelegen is op nummer 10 van de Vermicelleriestraat,
een steile tweerichtingsstraat met parkeerplaatsen;

Overwegende dat het herenhuis dat wordt omgevormd tot Huis van het Welzijn zich bevindt op
nummer 39 van de Van Hoegaerdestraat, een eenrichtingsstraat met parkeerruimte aan één zijde;

Overwegende dat de gebouwen in de Vermicelleriestraat, de Van Hoegaerdestraat en het Van
Hoegaerdeplein voornamelijk residentieel zijn en twee tot vier bouwlagen tellen;

Overwegende dat de gevelmaterialen van de omliggende gebouwen voornamelijk uit baksteen
bestaan;

Overwegende dat zich tegenover het herenhuis een woning bevindt die sinds 19 augustus 2024 is
opgenomen in de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed, namelijk het Huis van de familie
van de brouwerij De Boeck, gelegen aan het Van Hoegaerdeplein 22;

Overwegende dat de site, met een totale oppervlakte van 405 m², bestaat uit twee percelen gelegen
aan de Vermicelleriestraat 10 en de Van Hoegaerdestraat 39, overeenstemmend met de kadastrale
percelen B3X2 en B3W3;

Overwegende dat het perceel momenteel volledig bebouwd is;

Overwegende dat de site drie gebouwen omvat, elk met een eigen typologie, namelijk een industrieel magazijn, een herenhuis en een garage;

Overwegende dat het gebouw op de Vermicelleriestraat 10 momenteel twee bestaande jeugdverenigingen huisvest;

Dat dit gebouw een gelijkvloers, twee verdiepingen, een zolderverdieping onder een tentdak en een kelder onder een derde van het gebouw telt;

Dat de betonstructuur, bestaande uit balken en kolommen, evenals de imposante gevel met grote ramen en de grote plafondhoogte, het gebouw een industrieel karakter geven;

Dat het gebouw drie gevels heeft: één aan de Vermicelleriestraat (bestaande toegang), één aan het Van Hoegaerdeplein en één naar de binnenzone;

Dat de straatgevels bestaan uit geschilderd metselwerk, een blauwe hardstenen plint, doorlopende dorpels in blauwe steen en een houten dakgoot of kroonlijst in geschilderd hout;

Dat het buitenschrijnwerk in aluminium is;

Overwegende dat het gebouw op nummer 39 Van Hoegaerdestraat een herenhuis is met een kelder, een gelijkvloers, twee bovenverdiepingen en een zolderverdieping onder een zadeldak;

Dat dit gebouw een familiaal karakter heeft met een klassieke kamerindeling;

Dat de hoofdgevel, uitgevend op de Van Hoegaerdestraat en voorzien van de garagepoort, is uitgevoerd in lichtbruin-oranje baksteenmetselwerk, met een plint in blauwe steen, dorpels en lateien in uitgewassen beton, en een geschilderde houten dakgoot;

Dat de zijgevel, met de huidige ingang vanaf het Van Hoegaerdeplein, deels bepleisterd is en deels bestaat uit een patroon van rode baksteen;

Dat de achtergevel, gericht op de binnenzone, een samenstelling is van diverse materialen – onder meer PVC schrijnwerkpanelen, crepi-afwerkingen en meerdere uitbreidingen die doorheen de jaren werden toegevoegd;

Dat de gevel aan het plein grotendeels gesloten is, alsof het gebouw als een rijhuis werd ontworpen, zonder gebruik te maken van de hoekligging van het perceel;

Dat de vloeren van de verdiepingen in slechte staat zijn en moeten worden vervangen;

Dat dakwerken werden uitgevoerd tussen 1978 en 1980, dat de houten ramen aan de achterzijde dateren uit 1980, en dat de PVC-ramen aan de voorzijde, daterend van omstreeks 2000, moeten worden vervangen;

Dat het platte dak boven de garages aan de achterzijde is ingericht als terras en toegankelijk is vanaf de eerste verdieping;

Overwegende dat zich tussen het Jeugdcentrum en het Huis van het Welzijn een garage met één bouwlaag bevindt, met toegang vanaf het Van Hoegaerdeplein;

Dat het volume bestaat uit twee traveeën met een sheddak;

Dat het gebouw, hoewel omsloten door aangrenzende gebouwen in de binnenzone, toch een rechtstreekse toegang heeft vanaf het plein;

Dat de travee in het verlengde van het Huis van het Welzijn een kelder bevat;

Dat de toegang van de garage aan het Van Hoegaerdeplein bestaat uit geveltegels, een donkergrijze garagepoort en een hangend reclamebord;

Dat zich aan de achterzijde van de zuidwestelijke hoek een klein bureel bevindt dat geen deel uitmaakt van deze vergunningsaanvraag en waarvoor een erfdienstbaarheid van doorgang is toegekend aan de voormalige eigenaar van het huis;

PROJECT

Huis van het Welzijn

Overwegende dat het project voorziet in de volledige renovatie van een bestaand herenhuis;

Overwegende dat, wat betreft de binnenwerken, het gebouw zijn oorspronkelijke structuur behoudt;
Dat het gelijkvloers wordt heringericht als polyvalente zaal met een rechtstreekse verbinding naar de straat en de gemeenschappelijke binnenplaats;

Dat kleedkamers en sanitaire voorzieningen worden geïnstalleerd in de kelder, verbonden met de polyvalente zaal via een binnentrap en een buitentrap vanuit de binnenplaats;

Dat de eerste verdieping een tweede polyvalente zaal omvat met een aangrenzend terras;

Dat de tweede verdieping consultatieruimtes herbergt;

Dat de bovenste verdieping bestemd is voor technische lokalen en een kleine ruimte;

Overwegende dat het project voorziet in een aanpassing aan de toegankelijkheidsnormen voor personen met beperkte mobiliteit;

Dat de bestaande trap behouden blijft, dat de treden antislip worden gemaakt en dat bovenaan elke trapvlucht een voelbare vloerbedekking wordt aangebracht;

Dat de toegangen vanaf de straat, het plein en de binnenplaats worden aangelegd met een drempel van minder dan 2 cm;

Dat de buitendeuren een vrije doorgang van minstens 95 cm hebben en de binnendeuren op het gelijkvloers minstens 85 cm;

Dat er een toilet voorzien wordt dat toegankelijk is voor PBM;

Overwegende dat wat betreft de gevels en isolatie, de voorgevel (Van Hoegaerdestraat) aan de binnenzijde wordt geïsoleerd en de zijgevel (Van Hoegaerdeplein) aan de buitenzijde;

Dat de plint van de eerste twee niveaus wordt uitgevoerd in bruin/rode geglaazuurde baksteen met metselwerkpatronen;

Dat er nieuwe openingen worden gecreëerd in de zijgevel;

Dat de nieuwe gevel ongeveer 30 cm uitsteekt boven het openbaar domein, iets meer ter hoogte van de binnenhoek;

Overwegende dat wat betreft het dak en de technische installaties, het terras op de eerste verdieping wordt verkleind tot twee derden van de huidige oppervlakte;

Dat de resterende oppervlakte wordt ingericht als groendak;

Dat een pergola wordt geplaatst boven het terras;

Dat de buitenunits van de warmtepomp worden geplaatst op het platte dak aan de achterzijde, in een nis onder het hellend dak;

Dat het maximale geluidsvermogen 48 dB(A) ERP en 57 dB(A) bedraagt volgens de technische fiche;

Dat dit systeem geluid en trillingen kan veroorzaken richting de naburige gebouwen, en dat om dit risico te beperken, de warmtepompen op trillingsdempende sokkels moeten worden geplaatst;

Overwegende ten slotte dat wat betreft de materialen, de isolatie zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde wordt uitgevoerd afhankelijk van de gevel;

Dat de afwerkingen gebeuren in bruin/rode en geglaazuurde baksteen;

Dat het buitenschrijnwerk wordt vervangen, dat de ramen aan de voorgevel in lichtblauw/wit hout zijn en in grijs aluminium aan de zijgevel;

Jeugdcentrum

Overwegende dat het project voorziet in de renovatie en herorganisatie van het bestaande gebouw dat het Jeugdcentrum huisvest, gelegen aan de Vermicelleriestraat 10, om het gebruik ervan te optimaliseren en het te verbinden met de toekomstige gemeenschappelijke binnenplaats;

Overwegende dat wordt voorzien om terug te keren naar de oorspronkelijke structuur van het industriële gebouw, bestaande uit betonnen kolommen en balken, een structuur die de mogelijkheid biedt om grote polyvalente ruimtes te creëren;

Dat de bestaande noodtrap, die de relatie met de toekomstige binnenplaats blokkeert, zal worden afgebroken;

Dat een nieuwe traphal en een lift zullen worden geïntegreerd in de bestaande uitsparing van het gebouw;

Dat de blinde zijgevel zal worden geopend om een nieuwe relatie met de tuin te creëren en bijkomende zuidoriëntatie te bieden;

Dat op elke verdieping het gebouw identiek zal worden ingedeeld, met een dienstruimte tegen de gemene muur en aan de zijde van het plein een open plateau met drie oriëntaties bestemd voor activiteiten;

Overwegende dat het Jeugdcentrum volledig toegankelijk zal worden gemaakt overeenkomstig Titel IV van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV);

Dat het project voorziet in een nieuwe toegang via de gemeenschappelijke binnenplaats met een drempel van minder dan 2 cm;

Dat de toegangsdeuren een vrije doorgang van minstens 95 cm hebben wanneer ze open zijn;

Dat de gangen een minimale breedte van 150 cm hebben;

Dat de binnendeuren een vrije doorgang van minstens 85 cm hebben;

Dat het gebouw is uitgerust met een volledig toegankelijke lift, conform artikel 11 van Titel IV;

Dat de trappen zijn voorzien van een dubbele, doorlopende leuning die 40 cm voorbij het begin en het einde van elke trapvlucht doorloopt;

Dat de treden antislip zijn en een maximale hoogte van 18 cm hebben;

Dat een voelbare vloerbedekking van 0,60 m wordt aangebracht bovenaan elke trapvlucht;

Dat toiletten aangepast voor personen met beperkte mobiliteit worden voorzien overeenkomstig artikel 13 van Titel IV;

Dat de visuele informatie voldoet aan de richtlijnen;

Overwegende dat het project zich bevindt binnen het bestaande volume van het gebouw, met uitzondering van enkele plaatselijke wijzigingen;

Dat het volume van de lift een plaatselijke verhoging van de gemene muur inhoudt om de hoogte van de liftuitgang te bereiken;

Dat de buitenunits van de warmtepomp worden geplaatst op een plat dak achter de lift;

Dat de gemene muur wordt verhoogd zodat hij boven de bovenkant van de units uitkomt om de geluidsoverdracht te beperken;

Dat dit systeem risico's inhoudt op geluid en trillingen richting de naburige gebouwen, en dat om dit risico te beperken, de warmtepompen op trillingsdempende sokkels moeten worden geplaatst;

Overwegende dat de voorgevel in baksteen zal worden gerestaureerd na het verwijderen van de verf en het herstel van de oorspronkelijke staat, met binnenisolatie;

Dat de zijgevel aan de kant van de garage, gebouwd als een gemene muur in baksteen, aan de binnenzijde zal worden geïsoleerd;

Dat de nieuwe openingen worden uitgevoerd met zichtbare aluminium profielen;

Dat het volume van de nieuwe lift wordt afgewerkt met bruin/rode baksteen die overeenstemt met de rest van het gebouw;

Dat een nieuwe ingang wordt gecreëerd tegen de zijgevel, in de vorm van een transparant tuinpaviljoen;

Dat de bestaande trap aan de ingang van de Vermicelleriestraat wordt afgebroken tussen de eerste en de derde verdieping om ruimte vrij te maken voor een kantoor op de tweede verdieping en een technische ruimte op de zolder;

Overwegende dat wat betreft de functionele indeling van de ruimten, de polyvalente zaal op het gelijkvloers fungeert als ontvangstruimte die ter beschikking kan worden gesteld van jongeren, met een aangrenzende keuken die onafhankelijk of aanvullend kan worden gebruikt;

Dat de eerste verdieping overeenstemt met een verhoogd bel-etage-niveau met uitzicht op het plein en een directe relatie met de gemeenschappelijke tuin;

Dat deze ruimte verbonden is met de inkomhal aan de straatzijde via de bestaande trap en met de nieuwe inkomzone aan de tuinzijde via de nieuwe trap;

Dat de tweede verdieping twee lokalen van gelijke grootte bevat voor naschoolse activiteiten, een bijkomend kantoor en een technische ruimte;

Dat de derde verdieping, onder het zadeldak, een extra leslokaal en een klein bureau omvat;

En dat op elk niveau, behalve de zolder, een sanitair blok en bergruimtes zijn voorzien.

GEMEENSCHAPPELIJKE BINNENPLAATS

Overwegende dat het project voorziet in de afbraak van de garage gelegen aan de Van Hoegaerdestraat 39 met als doel een gemeenschappelijke en groene binnenplaats te creëren;

Dat de gemeenschappelijke binnenplaats toegankelijk zal zijn vanaf de straat via een poort en zal dienen als verzamelpunt en bijkomende toegang voor zowel het Jeugdcentrum als het Huis van het Welzijn;

Dat de binnenplaats een nieuwe toegang zal vormen vanaf het openbaar domein, maar ook kan worden afgesloten;

Dat de bestaande kelder volledig zal worden opgevuld met aarde tot aan de nieuwe achtergevel om de beplanting mogelijk te maken;

Overwegende dat er aan de zuidzijde van de binnenplaats een luifel zal worden geplaatst, die zal dienen als overdekte fietsenstalling, beschutte wachtruimte en ruimte voor kleinschalige buitenactiviteiten;

Dat voor de travee langs het Jeugdcentrum het oorspronkelijke profiel, dat nog intact is, zal worden gedomonteerd en onderzocht om te bepalen of bepaalde onderdelen kunnen worden behouden;

Dat voor de travee achter het Huis van het Welzijn het oorspronkelijke profiel, dat verloren ging na meerdere renovaties, zal worden hersteld, met een minimale verhoging van de gemene muur ten opzichte van de oorspronkelijke toestand;

Dat ter hoogte van de luifel de gemene muur licht zal worden verhoogd over één travee om het dakprofiel te herstellen in relatie tot de hogere aangrenzende travee, waarbij het volume van de luifel aldus wordt hersteld volgens de historische configuratie.

MOTIVERING

Overwegende dat het technische lokaal van de lift en het verhoogde dak van de toiletten op het dak de hoogte van de directe buur rechts van het Jeugdcentrum met meer dan drie meter overschrijden;

Dat het project bijgevolg afwijkt van artikel 6 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV);

Dat deze verhoging weinig of niet zichtbaar zal zijn vanuit de publieke ruimte en niet van dien aard is om hinder te veroorzaken, met name wat betreft het verlies aan zonlicht voor de aangrenzende percelen;

Dat deze afwijking als gerechtvaardigd wordt beschouwd;

Overwegende dat de gedeeltelijke heropbouw van de luifel een nieuw volume vormt dat voorbij de diepte van de aangrenzende gebouwen in het hogere gedeelte ligt;

Dat het project hierdoor afwijkt van artikel 4 van Titel I van de GSV;

Dat de veroorzaakte verhoging beperkt is en het comfort noch de bezonning van de naburige percelen schaadt;

Dat ook deze afwijking als gerechtvaardigd wordt beschouwd;

Overwegende dat de zijdelingse delen van de ramen in de voorgevel, op de verdiepingen aan de rechterzijde van het Huis van het Welzijn, moeten worden voorzien van valse tussenstijlen om het evenwicht van de oorspronkelijke ramen te herstellen;

Overwegende dat de zijgevel van het Huis van het Welzijn is ontworpen in geglazuurde baksteen op de twee onderste niveaus;

Dat deze behandeling het uitzicht van de gevel aan de pleinzijde verbetert, maar een onevenwicht creëert in de behandeling van de gevels ten opzichte van de voorgevel;

Dat het wenselijk is deze geglazuurde baksteenbekleding te beperken tot het gelijkvloers, in het verlengde van de achterste uitbreiding, en op de hogere niveaus te voorzien in op hun kant gelegde bakstenen in continuïteit met die uitbreiding;

Overwegende dat de isolatie van de zijgevel een overschrijding van dertig centimeter op het openbaar domein veroorzaakt, hetgeen een afwijking vormt op artikel 3 van Titel I van de GSV;

Dat de publieke ruimte op die plaats voldoende breed is en dat deze overschrijding de verkeersdoorstroming niet hindert;

Dat evenwel de officiële toestemming van de gemeente moet worden verkregen door middel van een wijziging van het rooilijnplan;

Overwegende dat het project tot doel heeft het bestaande bouwkundig erfgoed te rehabiliteren door de functionele, energetische en esthetische kwaliteiten te verbeteren, met behoud van de oorspronkelijke structuren en met valorisatie van de stedelijke morfologie van de site;

Overwegende dat het project voorziet in de creatie van een gemeenschappelijke, groene binnentuin die het Jeugdcentrum en het Huis van het Welzijn structureel verbindt rond een collectieve tuin;

Dat deze binnenplaats zowel een ontvangstruimte als een ademruimte vormt, toegankelijk vanaf het openbaar domein, maar in haar gebruik controleerbaar blijft;

Dat haar groene, doorlaatbare en gedeeltelijk overdekte inrichting bijdraagt tot de verbetering van de milieu- en sociale kwaliteit van de site;

Overwegende dat de bestaande gebouwen worden behouden en herbestemd, wat de milieu-impact beperkt en kadert binnen een duurzaamheidsbenadering;

Overwegende dat de gebruikte materialen zorgen voor een visuele samenhang tussen de gerenoveerde gevels en de omliggende bebouwing, terwijl ze het publieke karakter van de plaats benadrukken;

Dat de behandeling van de gevels en de restauratie van de bestaande structuren de architecturale en erfgoedwaarde van het geheel versterken;

NATUUR-BIODIVERSITEIT-OPEN RUIMTES

Gezien de ligging van het project :

- in een bebouwd blok huizen dat voor meer dan 90-95% ondoorlaatbaar/gemineraliseerd is;
- in de prioritaire zone voor begroening (GPDO blz 88-89), dichtbij zones met te weinig publieke groenvoorzieningen;

Gezien het feit dat het dossier:

- niet specificeert welke vegetatie zich op het terrein bevindt (aan de achterkant van het herenhuis, bovengronds?) en wat ermee zal gebeuren;
- een ontwaterdichting van 20% van de totale oppervlakte en een groendak van 7 m2 dakoppervlak aangeeft;

Gezien de kenmerken van de gevels van het project die gunstig zijn voor de gierzwaluw en de huismus (bulstergaten, houten kroonlijsten) en het ontbreken van informatie hierover in het dossier;
Gezien het belang en de waarnemingen van fauna die verband houdt met de bebouwing in de wijk (gierzwaluw, zwarte roodstaart, huismus);

GELUID

Overwegende dat het project klaslokalen omvat, wat geluidsgevoelige functies zijn;
Overwegende dat de toelichting en de documenten die bij de uitnodiging tot het indienen van voorstellen zijn gevoegd, niet ingaan op de geluidsproblematiek;

GROND

Catégorie 0:

Overwegende dat het perceel in categorie 0 (mogelijke verontreiniging) is opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Aangezien het project betrekking heeft op werkzaamheden in direct contact met de bodem van meer dan 20 m²;

Overwegende op artikel 13 § 4 van de bodembeschikking: een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd op kosten van de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning voor handelingen of werken in contact met de bodem op meer dan 20 m² op een perceel dat in de bodeminventaris is ingeschreven in categorie 0 of een categorie gecombineerd met 0 die door deze aanvraag wordt geïmpliceerd, en dit voordat de vergunning wordt afgegeven;

Overwegende op een VBO of een vrijstelling van VBO is vereist voordat de stedenbouwkundige vergunning wordt afgegeven;

Overwegende ten slotte dat het project, door de herstructurering van de ruimtes, de aanleg van een collectieve tuin, de opwaardering van het bestaande gebouw en de naleving van de toegankelijkheids- en energieprestatienormen, beantwoordt aan de doelstellingen van wijkvernieuwing en de versterking van nabijheidsvoorzieningen ten voordele van de bewoners;

Overwegende uit al het voorgaande dat het project voldoet aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening en zich gunstig inpast in de stedenbouwkundige, architecturale en sociale context van de wijk;

BESLIST:

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

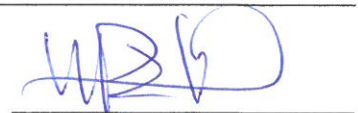
- De zijdelingse delen van de ramen in de voorgevel, op de verdiepingen aan de rechterzijde van het Huis van het Welzijn, voorzien van valse tussenstijlen om het evenwicht van de oorspronkelijke ramen te herstellen.
- De bekleding in geglazuurde baksteen beperken tot uitsluitend het gelijkvloers, in het verlengde van de achteruitbreiding, en op de hogere niveaus bakstenen op hun kant voorzien in continuïteit met deze uitbreiding.
- De warmtepompen plaatsen op trillingsdempende sokkels om geluidsoverlast en trillingen naar de aangrenzende gebouwen te voorkomen.
- De officiële toestemming van de gemeente verkrijgen via een wijziging van het rooilijnplan voor de overschrijding van dertig centimeter op het openbaar domein;
- De ontharding en begroeiing (in volle grond) maximaliseren;

- De bulstergaten en kroonlijsten laten controleren door een biodiversiteitsexpert of ecooloog om, indien nodig, de te nemen speciale preventie- en beschermingsmaatregelen te specificeren (organisatie van de bouwplaats en specifieke voorzieningen voor vogels die aan de gevel nestelen);
- Een verslag van deze controle en de aanbevolen maatregelen doorgeven aan de bevoegde instanties (in het bijzonder aan nature@environnement.brussels)
- Afhankelijk van het resultaat van de controle:
 - De nodige maatregelen nemen voor de bouwfasen (als de holtes al bezet zijn geweest) en tijdens de bouw;
 - De nodige voorzieningen aanbrengen aan de gevels van het project, in het bijzonder aan de gevel die aan de buitenkant geïsoleerd moet worden en/of aan de houten kroonlijsten;
- In het algemeen (of als de bulstergaten niet bezet zijn geweest)
 - Integreren in de gevels van het project van een of meer voorzieningen die de ontwikkeling van de natuur bevorderen, zoals nestkasten of schuilplaatsen voor beschermde dieren (zoals gierzwaluwen en vleermuizen, met begeleiding van een biodiversiteitsexpert), klimplanten in volle grond, een intensief groendak. Zie: www.renature.brussels
- Voor klaslokalen akoestische isolatietechnieken toepassen die voldoen aan de criteria van de norm NBN S 01-400-2. In het bijzonder met betrekking tot "isolatie tegen intern luchtgeluid" en "nagalm en akoestische correctie";
- Een VBO uitvoeren en laten valideren door Leefmilieu Brussel voordat de vergunning wordt afgegeven;

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



LEEFMILIEU BRUSSEL

GEMEENTEBESTUUR

