

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-38928

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 24/06/2025

11. Dossier PU-38928 – NP/mp

<u>AANVRAGER</u>	Iriscare - Mevrouw Tania DEKENS
<u>PLAATS</u>	LEOPOLD II-LAAN 63
<u>ONDERWERP</u>	Bestemmingswijziging en renoveren van een hotel tot een risicobeperkende gebruiksruimte en noodopvang, met aanpassingen aan de voorgevel en het bouwen van een noodtrap achteraan
<u>ZONE GBP</u>	structurende ruimten, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), gemengde gebieden Het goed is opgenomen in het stadsvernieuwingscontract Rondom Simonis. Het goed bevindt zich in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) genaamd LEOPOLD II (DEEL C) Sainteletteplaats, de Ribaucourtstraat goedgekeurd bij koninklijk besluit op 23/01/1992.
<u>OPENBAAR ONDERZOEK</u>	- van 18/02/2025 tot 19/03/2025 – 5 brieven (waaronder 2 petitie) en 7 vragen om gehoord te worden - van 21/05/2025 tot 19/06/2025 – 5 brieven (waarvan 1 petitie) en 1 vraag om gehoord te worden
<u>MOTIEVEN OO/OC</u>	- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) - 24) Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m ² , 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 m ² vloeroppervlakte innemen - 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 van een mandelig bouwwerk) - Effectenverslag - Art. 175/20 - GSV - openbaar onderzoek van 30 dagen - Art. 175/15 - Aanvraag onderworpen aan een effectenverslag gelet op Bijlage B - toepassing van het algemeen voorschrift 0.7. van het GBP (Voorzieningen die geen deel uitmaken van de door de bijzondere voorschriften toegestane activiteiten of wanneer de toegestane vloeroppervlakte, wordt overschreden) - 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

en het ontbreken van een volledige Franse versie van de technische documenten, wat in strijd is met de wettelijke verplichtingen inzake tweetaligheid;

- Het voortijdige karakter van de werken: de verbouwwerken werden ruim voor het einde van het openbaar onderzoek uitgevoerd, zonder dat er al een vergunning was afgeleverd, wat heeft geleid tot felle kritiek op de wettigheid van de procedure en een gevoel van een voldongen feit;
- De mogelijke impact op het leven in de wijk: tegenstanders wijzen op een daling van de waarde van vastgoed, een verlies van commerciële aantrekkingskracht en een toename van overlast (lawaaï, afval, agressief gedrag) die waarschijnlijk zal leiden tot een blijvende verslechtering van de lokale levenskwaliteit.
- Vragen over de stedenbouwkundige compatibiliteit: in sommige documenten wordt erop gewezen dat de functie die is voorzien voor de verdiepingen (opvang- en gebruikerscentrum) in strijd is met de bepalingen van het bijzonder bestemmingsplan, dat de verdiepingen voorbehoudt voor woongebruik.

Gezien het advies met voorwaarden van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van **16/12/2024**;

Gelet op het advies van de vzw Access and Go van **04/02/2025** waarin het project in overeenstemming met de GSV wordt beoordeeld op het vlak van toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit;

Gelet op het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van 27/03/2025 ;

Gelet op het uitgestelde advies van de overlegcommissie van 22/04/2025 ;

Overwegende dat de aanvrager zijn dossier op 13 mei 2025 heeft aangevuld, met name met het milieueffectenrapport en de toelichtingsnota vertaald in het Frans, alsook met motieven betreffende de niet-conformiteit van het project met het bijzonder bestemmingsplan ;

Overwegende dat deze aanvullingen het inhoudelijke karakter van het aanvankelijk aan openbaar onderzoek onderworpen dossier wezenlijk hebben gewijzigd, aangezien het milieueffectenrapport en de toelichtingsnota niet beschikbaar waren in de twee officiële talen, waardoor het publiek niet op geldige wijze werd geïnformeerd ;

Dat de aanvraag bijgevolg opnieuw aan de bijzondere openbaarmakingsmaatregelen moest worden onderworpen, overeenkomstig de wettelijke bepalingen inzake publieke informatie en de regelmatigheid van de procedure ;

Overwegende dat de aanvraag om dezelfde hierboven vermelde redenen werd onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking van **21/05/2025 tot 19/06/2025**, en dat tijdens de duur van het openbaar onderzoek 5 brieven met opmerkingen werden ingediend (waarvan 1 petitie) en 1 vraag om gehoord te worden;

Overwegende dat deze reacties betrekking hebben op de volgende elementen :

- de nabijheid van een school en de mogelijke impact van het project op de veiligheid en het welzijn van kinderen ;
- herhaalde ernstige overlast in de wijk (vechtpartijen, agressie, achtergelaten spuiten, gewelddadige of seksuele handelingen), wat leidt tot een algemeen gevoel van onveiligheid ;
- het ontbreken van duidelijke informatie of voorafgaand overleg met de buurtbewoners over de aard en de modaliteiten van het project ;

Overwegende dat het perceel een oppervlakte heeft van 310 m², waarvan 216 m² bebouwd is en dat het bestaande gebouw een volume heeft van een benedenverdieping + 6 verdiepingen (waarvan 2 binnen het dakvolume) met kroonlijsthoogte op ongeveer 21 meter; dat het gebouw een bovengrondse oppervlakte van 1350 m² beslaat;

Overwegende dat het gebouw in het verleden werd gebruikt als bankfiliaal met kantoren op de verdiepingen, wat nog steeds te zien is aan bepaalde structurele elementen (kluis in de kelder, gelaste stalen wanden op de benedenverdieping);

Overwegende dat bij een eerdere verbouwing de gevel op de benedenverdieping en op de eerste verdieping werd geopend, met de plaatsing van een metalen draagstructuur en een dubbelhoge aluminium gordijngewel;

Overwegende dat in 2011 een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor de herbestemming van het gebouw tot een aparthotel, met een restaurant op de benedenverdieping, de verbouwing van kantoren tot slaapkamers, gevelbekleding uit hardsteen aan de voorgevel en een lift en externe circulatie aan de achterkant;

Overwegende dat het buitenschrijnwerk bij eerdere renovaties werd vervangen door raamwerk van wit pvc, dat de voorgevel op het zuidwesten is gericht en de achtergevel op het noordoosten;

Overwegende dat er in juni 2024 een asbestinventarisatie werd uitgevoerd en dat alle asbesthoudende materialen zijn verwijderd in overeenstemming met de geldende regelgeving;

Voorwerp van de aanvraag

Overwegende dat het project betrekking heeft op de renovatie van een bestaand hotelgebouw, met als doel het herbestemmen ervan tot een gebruikersruimte met beperkt risico op de verdiepingen -1 tot en met +1, een noodopvangcentrum voor druggebruikers op de verdiepingen +2 tot en met +4, kantoren ten dienste van zowel de gebruikersruimte als het noodopvangcentrum op verdieping +5, en een opslagruimte ondergebracht op zolderniveau, gesitueerd onder een zadeldak;

Overwegende dat de geplande structurele werken beperkt zijn tot:

- de verwijdering van alle niet-dragende scheidingswanden en valse plafonds tot de naakte structuur;
- de vergroting van verschillende bestaande openingen in de achtergevel, waarvan sommige zijn doorgetrokken tot het grondniveau om de toegankelijkheid en evacuatie van gebruikers te garanderen;
- de plaatsing van twee nieuwe trappen, een tussen het souterrain en de benedenverdieping, de andere tussen de benedenverdieping en de eerste verdieping, waardoor de opening in de ruimte tussen de dragende elementen plaatselijk moet worden verbreed;
- plaatselijke doorboringen in de niet-dragende binnenwanden en in de platen om de doorgang mogelijk te maken van de technische netwerken die nodig zijn voor de uitbating van het gebouw;
- de afbraak van oude schoorstenen die niet meer worden gebruikt;
- de verlenging van de bestaande binnentrap naar de zolder, zodat rook via het dak kan worden afgevoerd.

Overwegende dat de wijzigingen die aan het uiterlijk van het gebouw zijn aangebracht als volgt zijn:

Overwegende de situering van de noodtrap tegen een bestaande aanbouw, binnen de bebouwde continuïteit van het achterliggende bouwprofiel, en de harmonieuze aansluiting op het profiel van de koer achteraan;

Overwegende dat het een open buitenvolume betreft, met een opengewerkte aard en een lichte structuur die de visuele impact minimaliseert en geen of slechts minimale slagschaduw veroorzaakt op het mandelige perceel aan de linkerzijde, noch op dat aan de rechterzijde;

Overwegende dat de impact op het vrije uitzicht van het aangrenzende perceel aan de linkerzijde zeer gering is en dat er geen enkele beperking van het uitzicht is vanaf het perceel aan de rechterzijde;

Overwegende dat deze constructie, strikt genomen, niet kwalificeert als een bijgebouw in de gangbare interpretatie van het begrip, zoals gedefinieerd in het bijzonder bestemmingsplan (BBP), vermits het een technische, niet-afgesloten en niet voor bewoning geschikte voorziening betreft, uitsluitend bestemd voor noodevacuatie;

Overwegende ten slotte dat de trap zich tegen de zone voor hoofdgebouwen bevindt, zoals gedefinieerd in het BBP, en dat die gedeeltelijk de zone voor bijgebouwen overlapt zonder de toepassing van de relevante voorschriften in gevaar te brengen; dat de beperkte oppervlakte geen belemmering vormt voor het bereiken van de doelstellingen die in het plan voor deze zone zijn vastgesteld;

Overwegende dat dit een voorziening is die vereist is door de DBDMH (Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp) in het kader van de in overeenstemmingbrenging van de brandveiligheidsnormen van het gebouw, en dat ze voldoet aan een wettelijke vereiste om een snelle en veilige evacuatie van de gebruikers te garanderen;

Overwegende dat de markies, aangebracht tegen het achtergelegen bijgebouw op het niveau van de benedenverdieping, een inbreuk vormt op artikel 4 van Titel I van de GSV, aangezien de plaatsing de driekwartdiepte van het perceel overschrijdt, de diepte van het links gelegen, ondiepste gebouw met meer dan 3 meter overtreft en tevens de diepte van het rechts aangrenzende gebouw, zijnde het diepste referentiegebouw, overschrijdt;

Overwegende dat de markies in overeenstemming is met het BBP; dat ze geen omsloten volume vormt en dat ze geen invloed heeft op de naastliggende percelen;

Overwegende dat de geplande ingrepen in het gebied voor koeren en tuinen de landschappelijke kwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok niet aantasten en dat het project daarom in overeenstemming is met voorschrift 0.6 van het GBP;

Overwegende dat de inrichting van fietsparkeerplaatsen op de koer niet optimaal is, maar dat de complexiteit van het programma en de tijdelijke aard van de gevraagde vergunning die ingreep rechtvaardigen;

Overwegende dat de koer volledig ondoorlaatbaar is, maar dat dit een wettelijke toestand is;

Overwegende, in het licht van alle uiteengezette elementen, dat de afwijkingen van de artikelen 4 en 6 van Titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV), alsook van artikel 2.1.2.1 van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) gerechtvaardigd zijn;

Gevels:

- +2/ tweede verdieping: het onthaal met kluisjes/ het bureau van de begeleider, sanitair en douches, vier slaapkamers voor telkens twee personen, een gemeenschappelijke ruimte met kitchenette en tafel en een rookruimte.
- +3/ derde verdieping: het bureau van de begeleider, een waslokaal met was- en droogmachines, sanitair en douches, vier slaapkamers voor telkens twee personen, een gemeenschappelijke ruimte met kitchenette en tafel en een rookruimte.
- +4/ vierde verdieping: het bureau van de begeleider, een waslokaal met was- en droogmachines, sanitair en douches, vier slaapkamers voor telkens twee personen, een gemeenschappelijke ruimte met kitchenette en tafel en een rookruimte.

Zone 3 (gedeelde bureaus en stockage):

- +5/ vijfde verdieping: bureaus, gemeenschappelijke ruimte en sanitair voor het personeel.
- +6/ zesde verdieping: stockageruimte

Overwegende dat het project een complete herdefiniëring van de binnenruimtes inhoudt, waarbij talrijke niet-dragende scheidingswanden worden verwijderd, nieuwe compartimenten worden gecreëerd en trappen gedeeltelijk worden afgebroken en opnieuw worden gebouwd, met name tussen het souterrain, de benedenverdieping en de eerste verdieping;

Overwegende dat die ingrepen noodzakelijk zijn vanwege de complexiteit van het programma, dat specifieke functionele, gezondheids- en veiligheidseisen oplegt, zoals de scheiding van stromen, toegangsbeheer en de organisatie van een gecontroleerde en ononderbroken route voor gebruikers, binnen een strikt begeleidingskader;

Overwegende dat de draagstructuur van het gebouw slechts zeer gedeeltelijk wordt gewijzigd, waarbij de nieuwe trappenhuizen worden geïntegreerd in het bestaande bouwprofiel, tussen de dragende elementen; dat de technische doorboringen plaatselijk en gelokaliseerd blijven in de niet-structurele wanden en vloeren, rekening houdend met de stabiliteit van het gebouw;

Overwegende ten slotte dat deze binneninrichting het karakter van het gebouw niet aantast, dat het al ingrijpende veranderingen heeft ondergaan toen het voorheen als hotel werd gebruikt;

Overwegende dat het project in overeenstemming is met de voorschriften van het Brussels Hoofdstedelijk Gewestelijk Bestemmingsplan (GSV), wat betreft de bepalingen van Titel IV en/of Titel VII inzake de toegankelijkheid van de ruimten voor personen met beperkte mobiliteit ;

Bestemming

Overwegende dat het bestaande gebouw bestemd is als hotelinrichting en wordt omgevormd tot een voorziening van collectief belang ; dat de aanvraag geen wijziging van de vloeroppervlakte inhoudt en een oppervlakte behoudt van 1350 m² met een kelderverdieping van 230 m² ;

Overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het bijzonder bestemmingsplan (BBP) "Leopold II – C" waarin het zich bevindt ; dat dit BBP de activiteiten beperkt tot uitsluitend het gelijkvloers en de eerste verdieping, en vanaf de tweede verdieping een woonbestemming oplegt ;

Overwegende dat het BBP "Leopold II – Deel C" werd goedgekeurd bij koninklijk besluit van 23 januari 1992, terwijl het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) in werking is getreden op 29 juni 2001 en sindsdien het referentieplan vormt inzake ruimtelijke ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;

beheerd door de vzw Transit, terwijl de vzw Lama zal instaan voor de raadplegingen; dat die twee verenigingen een solide ervaring hebben in de begeleiding van drugsverslaafden in Brussel; en dat het team zal bestaan uit zowel bestaand personeel als nieuwe aanwervingen;

Overwegende dat de voorziening een reeks concrete maatregelen omvat om een kwalitatief hoogstaande sociale en relationele omkadering te garanderen: permanente aanwezigheid van een veiligheidsagent op de site, dagelijkse aanwezigheid van straathoekwerkers van het LinkUp-project die verantwoordelijk zijn voor bemiddeling in de openbare ruimte, organisatie van regelmatige wijkvergaderingen met buurtbewoners en lokale autoriteiten, en oprichting van een rechtstreeks communicatiekanaal (telefoonlijn, referentiepersoon van het project);

Overwegende dat die voorzieningen zorgen voor een voortdurende verbinding met de wijk, een snelle reactie in geval van een incident en proactief beheer van buurtrelaties;

Overwegende dat het toegangssysteem, de meerdere ingangen, het sas en de binnenorganisatie van het gebouw zijn ontworpen om te voorkomen dat mensenmassa's zich verzamelen in de openbare ruimte en om het gebruik binnen de site te houden;

Overwegende dat de openingen beveiligd zullen worden (aluminium tralies in de openingen, beperkte openingstijden), om overloop naar de openbare weg te voorkomen en tegelijkertijd voldoende ventilatie van de lokalen te garanderen;

Overwegende dat er rookruimtes binnen zijn voorzien, uitgerust met een specifiek rookfiltratie- en behandelingssysteem, waardoor dat gebruik kan worden gekanaliseerd en geur- en geluidshinder in de openbare ruimte kan worden vermeden;

Overwegende dat aan de achterzijde van het gebouw een volledig afgesloten en akoestisch geïsoleerd hondenhok beschikbaar wordt gesteld voor de tijdelijke opvang van honden die bepaalde gebruikers vergezellen, waardoor het risico op overlast en buurtconflicten wordt beperkt;

Overwegende dat er op 21/05/2025 een plaatsbezoek werd uitgevoerd door de gewestelijke stedenbouwkundige inspectiediensten ; dat werd vastgesteld dat de uitgevoerde werken geen structureel karakter hebben, dat het gaat om binneninrichtingswerken die niet onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning, en dat het centrum nog niet in werking was aangezien de vergunning eerst moet worden verleend alvorens het gebouw geëxploiteerd mag worden ;

Overwegende dat het niet gaat om een aanvraag tot wijziging van een bestaande stedenbouwkundige vergunning, maar wel om een volledige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning; dat de tot op heden uitgevoerde werken betrekking hebben op handelingen die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning, overeenkomstig artikel 2/6, 2°, a) van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning; dat de geplande inrichting bovendien op heden nog niet operationeel is; dat er geen enkele stedenbouwkundige inbreuk werd vastgesteld door de bevoegde diensten;

Andere effecten:

Overwegende dat alle technische uitrusting (ventilatiegroepen, verwarmingsinstallatie enz.) in de binnenste bouwvolumes of op het dak wordt geïntegreerd, waarbij er geen geluidsemisatie is die van buitenaf waarneembaar is;

Overwegende dat het effectenrapport geen impact op de automobilititeit vaststelt, aangezien wordt aangenomen dat de meeste gebruikers en personeelsleden zich zonder gebruik van een auto naar de

ADVIES GEMEENTEBESTUUR

Overwegende dat de aanvraag handelt over de bestemmingswijzing en het renoveren van een hotel tot een risicobeperkende gebruikruimte en noodopvang, met aanpassingen aan de voorgevel en het bouwen van een noodtrap achteraan ;

Overwegende dat de voorziening wordt ondergebracht in een bestaand gebouw met kelder- en zolderverdieping met een volume van GV +6 (waarvan 2 in het dakvolume) ; dat het bestaand gebouw een bovengrondse oppervlakte beslaat van 1350m²;

Overwegende dat in afwachting van de opening van het geïntegreerde centrum aan de kanaalzone een deel van het programma tijdelijk wordt opgenomen op de betreffende site ten einde een oplossing te bieden aan het aanhoudend druggebruik in de buurt; dat bijgevolg een vergunning van 3 jaar wordt aangevraagd op basis van het derde lid van artikel 3 en punt 2.3 van de bijlage van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering met de betrekking tot de stedenbouwkundige Vergunning van beperkte duur van 17/03/2022;

Overwegende dat het project vooral inzet op de herinrichting van het bestaande gebouw;

Overwegende dat het gebouw wordt opgedeeld in 3 verschillende zones/ gebruiken:

1. Zone 1 (het risicobeperkende gebruikscentrum met ondersteunende functies):

-1/ kelder: stockageruimte, afvallokalen, personeelslockers en technische ruimtes.

+0/ gelijkvloers: het gebruikerscentrum met het onthaal, een inclusiebureau, een wachtzaal, drie

gebruiksruimtes, sanitair, een EHBO-lokaal, een hondenhok, een buitenkoer en een ontspanningsruimte.

+1/ eerste verdieping: een onthaal, twee bureaus, sanitair voor het personeel en bezoekers, 3 consultatieruimtes beheerd door LAMA (dokter, verpleger en sociaal werker), een personeelskeuken en een polyvalente eetzaal/ vergaderzaal.

2. Zone 2 (de noodopvang):

+0/ gelijkvloers: de inkomsas met doorgeefluik.

+2/ tweede verdieping: het onthaal met kluisjes/ het bureau van de begeleider, sanitair en douches, vier

slaapkamers voor telkens twee personen, een gemeenschappelijke ruimte met kitchenette en tafel en een (tabaks-)rookruimte.

+3/ derde verdieping: het bureau van de begeleider, een waslokaal met was- en droogmachines, sanitair en

douches, vier slaapkamers voor telkens twee personen, een gemeenschappelijke ruimte met kitchenette en

tafel en een (tabaks-)rookruimte.

+4/ vierde verdieping: het bureau van de begeleider, een waslokaal met was- en droogmachines, sanitair en

douches, vier slaapkamers voor telkens twee personen, een gemeenschappelijke ruimte met kitchenette en

tafel en een (tabaks-)rookruimte.

3. Zone 3 (gedeelde bureaus en stockage):

+5/ vijfde verdieping: bureaus, gemeenschappelijke ruimte en sanitair voor het personeel.

+6/ zesde verdieping: stockage ruimte

Overwegende dat de structurele werken beperkt blijven tot strippen tot de naakte constructie, vergroten van gevelopeningen voor toegankelijkheid en evacuatie, plaatsen van twee nieuwe trappen met verruiming van het trapgat, maken van technische doorboringen, afbreken van schouwen, en verlengen van de bestaande trap voor rookafvoer;

geluidsoverlast, een verhoogd risico op zwerfvuil en de algemene perceptie van onveiligheid de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de hele buurt negatief zal beïnvloeden;

Binnegebied 0.6

Overwegende dat de geplande vluchtttrap en fietsenstalling in de tuinzone van dit dichtbebouwde binnegebied worden ingeplant, wat een bijkomende druk op deze reeds beperkte ruimte legt en mogelijk visuele en geluidsoverlast veroorzaakt; overwegende dat er geen compenserende maatregelen zijn voorzien om deze impact te verzachten; overwegende dat het project hierdoor geen verbetering beoogt van de groene, minerale, esthetische en landschapskwaliteit van het binnenterrein, hetgeen strijdig is met voorschrift 0.6 van het GBP.

PBM

Overwegende dat het project inspanningen levert om de toegankelijkheid van het gebouw te verbeteren dat het gebouw echter niet integraal toegankelijk is en dus niet volledig beantwoordt aan titel IV van de GSV; dat dit volgens de uitlegnota het gevolg is van, de complexiteit van het programma en het bestaande pand waarvan de opdrachtgever geen eigenaar is en waarin dus geen grote werken aan de draagstructuur mogen plaatsvinden;

Gevel

Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en dat er uitzonderlijke aandacht dient te worden besteed aan de gevels; dat daarbij de voorgevel volgens het BBP beschouwd wordt als klasse 3;

Overwegende dat met betrekking tot het uitzicht van het gebouw de bestaande openingen in de voorgevel behouden blijven met nieuw schrijnwerk, er toevoegingen komen zoals een plint en linteel om de menselijke schaal te versterken;

Overwegende dat de gevel, ten gevolge van ongelukkige verbouwingen in het verleden, thans een disharmonische compositie vertoont; overwegende tevens dat het schrijnwerk op de verdiepingen reeds bij eerdere renovaties is vervangen door wit PVC-schrijnwerk; is het ten zeerste te betreuren dat de huidige aanvraag geen rectificatie en opwaardering van de gevel beoogt, noch voorziet in de vervanging van het bestaande schrijnwerk door een duurzamer materiaal;

Overwegende dat omwille van bovenvermelde redenen het project de goede aanleg van de plaats in het gedrang brengt;

ONGUNSTIG ADVIES van het Gemeentebestuur

BESLIST:

Onverminderd de adviezen in te winnen bij de bevoegde autoriteiten, een **GEDEELD ADVIES** uit te brengen:

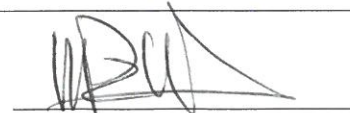
GUNSTIG ADVIES van de Directie Stedenbouw en Directie Cultureel Erfgoed van Urban.brussels en Leefmilieu Brussel

ONGUNSTIG ADVIES van het Gemeentebestuur

HANDTEKENINGEN

AFGEVAARDIGDEN

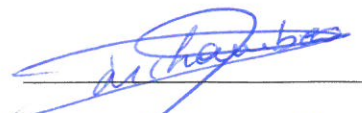
URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR

