

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-37999

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 12/07/2022

9. Dossier PU-37999 - mp

AANVRAGER

Mijnheer Sacit Tanrikulu

PLAATS

DE RIBAU COURTSTRAAT 154 - 156

ONDERWERP

ART 126/1: de regularisatie van het overdekken van een binnenkoer, de bestemmingswijziging van bureaus op de verdiepingen naar 4 wooneenheden alsook het wijzigen van de voorgevel naar aanleiding van het Proces-Verbaal (PV.U.878.15)

ZONE GBP

sterk gemengde gebieden- In gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing - Bijzonder Bestemmingsplan "Leopold II-B" (de Ribaucourtstraat- Jubelfeestlaan) van 23/01/1992;

OPENBAAR ONDERZOEK

van 21/06/2022 tot 05/07/2022 – geen opmerkingen

MOTIEVEN OO/OC

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- 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 Sacit Tanrikulu** voor de regularisatie van het overdekken van een binnenkoer, de bestemmingswijziging van bureaus op de verdiepingen naar 4 wooneenheden alsook het wijzigen van de voorgevel naar aanleiding van het Proces-Verbaal (PV.U.878.15), **de Ribaucourtstraat 154 - 156**

Overwegende dat de **oorspronkelijke aanvraag** onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **31/08/2021 tot 14/09/2021** en aan het advies van de overlegcommissie om volgende redenen:

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het

publiek toegankelijke ruimten)

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen met betrekking tot

- art.3 Titel II aangaande de minimum oppervlakte

- art.10 Titel II aangaande de natuurlijke verlichting

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

Gezien het advies met voorwaarden van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van 14/09/2015;

Gezien het advies met voorwaarden van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp gevraagd op 19/08/2021;

Gezien het Proces-Verbaal van vaststelling van inbreuk (PV.U.878.15) gedateerd op 6/04/2015 betreffende de bestemmingswijziging van de kantoorruimte op de verdiepingen en de inrichting van de zolder naar wooneenheid, de wijziging van de gevel en de overdekking van de koer;

Gezien het ongunstig advies van de overlegcommissie op de aanvraag PU-36412 op 16/02/2016 aangaande de regularisatie van het overdekken van een binnenkoer, de bestemmingswijziging van bureaus op de verdiepingen naar 4 wooneenheden alsook het wijzigen van de voorgevel naar aanleiding van het Proces-Verbaal (PV.U.878.15);

Gezien de vergunning PU-31397 afgeleverd op datum van 27/07/1984 aangaande de omvorming van een gezamenlijke garage en wijziging van de gevelbekleding ter hoogte van de 1ste verdieping;

Gezien de vergunning PU-31398 afgeleverd op datum van 27/07/1984 aangaande de omvorming van het uitstalraam en het interieur van de winkel en de kantoorruimte;

Overwegende dat het goed gelegen is in sterk gemengd gebied en GCHEWS volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013 evenals gelegen binnen de grenzen van het Bijzonder Bestemmingsplan "Leopold II-B" (de Ribaucourtstraat- Jubelfeestlaan) van 23/01/1992;

Gezien het **UNANIEM ONGUNSTIG ADVIES** van de overlegcommissie op de aanvraag **PU-37999 op 22/09/2021** aangaande de regularisatie van het overdekken van een binnenkoer, de bestemmingswijziging van bureaus op de verdiepingen naar 4 wooneenheden alsook het wijzigen van de voorgevel naar aanleiding van het Proces-Verbaal (PV.U.878.15) waarvan de inhoud volgt:

Overwegende dat de aanvraag zich afspeelt ter hoogte van 2 percelen (nr.154 en nr. 156); dat ter hoogte van nr.156 zich een hoofdgebouw (GV+3+D) bevindt met bijgebouwen over verschillende verdiepingen die de totale bouwdiepte innemen; dat een koer van +/- 45 m² het voor- en achtergebouw van elkaar scheidt; dat ter hoogte van nr.154 een gebouw met 2 niveaus (GV+1) is ingeplant dat eveneens de volledige bouwdiepte beslaat; dat een opening in de gemeenschappelijke muur de 2 percelen verbindt;

Overwegende dat het geheel wettelijke is bestemd als een kantoorruimte met ateliers, winkelruimte met showrooms en opslagruimte, alsook 6 parkingplaatsen voor het personeel en het cliënteel;

Overwegende dat het goed gelegen is in een sterk gemengd gebied en zich volgens het BBP bevindt in een paarse zone die vooral bestemd is voor activiteit;

Overwegende dat de aanvraag de regularisatie van het overdekken van een binnenkoer, de bestemmingswijziging van kantoorruimte op de verdiepingen naar 4 wooneenheden alsook het wijzigen van de voorgevel betreft;

Overwegende dat het project, met uitzondering van de overdekking van de koer, geen wijzigingen van het volume voorziet;

Overwegende dat het project identiek is aan het project van de voorafgaande aanvraag PU-36412; dat echter een ongunstig advies op dit project werd uitgebracht door de overlegcommissie; dat het project dus op geen enkel punt rekening houdt met de reeds gemaakte opmerkingen; dat daarbij ook geen redenen worden opgegeven voor het niet opvolgen van het advies;

Overwegende dat de bestaande handelsruimte met parkingplaatsen op het gelijkvloers en de bijgebouwen wordt behouden; dat deze een totale oppervlakte beslaat van 2074m² (inclusief

opslagruimte); dat echter foto's van de huidige toestand aantonen dat de parkingplaatsen ter hoogte van nr.154 momenteel niet meer bestaan en dat de garagepoort is vervangen door een vitrine met inkomdeur; dat daarbij de uitlegnota tegenstrijdige informatie verschaft door de aanwezigheid van de vitrine te verdedigen en te vermelden dat de parkingplaatsen niet optimaal waren bij het manoeuvreren; dat het wenselijk is deze tegenstrijdigheid uit te klaren; dat de architect in de zitting verklaart dat de parkingplaatsen zouden worden weggelaten en de showroom dus wordt uitgebreid; dat het bijevolg noodzakelijk is de werking van de handelsruimte uit te leggen met betrekking tot het laden en lossen, de parking parking voor het cliënteel en de bewoners enz.;

Overwegende dat de kantoorruimte ter hoogte van de verdiepingen is omgevormd tot vier 2-slaapkamer appartementen meerbepaald 1 appartement per verdieping (+1,+2,+3) en een duplex-appartement onderdak; dat ze beschikken over een aparte inkom los van de handelsruimte; dat de voorschriften het BBP het voorzien van huisvesting toelaten op voorwaarden te beschikken over aparte parking en inkom;

Overwegende dat echter, het duplex-appartement niet beantwoordt aan de algemene voorschriften van Titel II van de GSV aangaande de minimum oppervlakte en de natuurlijke verlichting en dus afwijken van artikel 3 en 10; dat het project geen degelijke en gemakkelijk toegankelijke gemeenschappelijke lokalen voorziet; dat enkel een zone is aangeduid voor het stallen van 4 fietsen ter hoogte van de inkomhal; dat er geen ruimte is voorzien voor kinderwagens; dat het afvallokaal slechts over een breedte van 1m beschikt hetgeen niet praktisch is; dat bijevolg het project geen inspanning heeft geleverd ter verbetering van de conformiteit van het gebouw met betrekking tot art. 16 §2, art. 17 §2 en art. 18 §2 van titel II, van de GSV; dat binnen de wooneenheden geen aparte berging is voorzien en het project slecht voorziet in 3 berguimtes ter hoogte van de kelderverdieping;

Overwegende dat het gebouw niet voorzien is van een lift hetgeen het geheel, maar vooral het duplex-appartement op de 4^{de} verdieping, minder toegankelijk maakt; dat geen enkel appartement over een buitenruimte beschikt;

Overwegende dat het gebouw uitkijkt op een volledig volgebouwd binnengebied op slecht 5m40 afstand van de hoge opslagplaats (GV+3); dat deze het zicht belemmert en de inval van natuurlijke verlichting van de appartementen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping aantast;

Overwegende dat de 4 parkingplaatsen ter hoogte van nr.154 niet zijn bestemd voor de nieuwe woonegelegenheden en het project bijevolg geen parkeeroplossing voor de nieuwe wooneenheden voorziet;

Overwegende dat de overdekking van de koer niet bijdraagt tot een aangename omgeving en zij het algemeen uitzicht van het binnengebied niet verbetert hetgeen niet in overeenstemming is met artikel 0.6 van de GBP;

Overwegende dat bovenstaande opmerkingen de levenskwaliteit van de woningen niet ten goede komt;

Overwegende dat de aanvraag eveneens de regularisatie van de voorgevel inhoudt; dat het goed zich bevindt 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 de aanpassingen aan het hoofdgebouw ter hoogte van nr.156 het bestaand architecturaal karakter wijzigt; dat de nieuwe gevel zich qua materiaal en vormgeving niet integreert in de bestaande context; dat het daarbij ook jammer is dat de blinde aluminium gevel op de 1^{ste} verdieping ter hoogte van nr.154 niet werd herzien;

Overwegende dat de bestaande uithangborden groot in omvang en weinig kwalitatief zijn (verschillende kleuren, lettertype en afbeeldingen); dat deze niet in harmonie zijn met de bestaande architectuur en zij het algemeen straatbeeld aantasten; dat de uithangborden niet in overeenstemming zijn met artikels 36 en 37, Titel VI van de GSV;

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

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

BESLIST:

*Onverminderd de adviezen in te winnen bij de bevoegde autoriteiten, een **UNANIEM ONGUNSTIG ADVIES** uit te brengen op het project “*

Overwegende dat **de aanvrager gewijzigde plannen** heeft ingediend op datum van **01/04/2022**;
Overwegende **dat art.126/1 van het BWRO** voorziet in de indiening van gewijzigde plannen met de bedoeling tegemoet te komen aan de bezwaren voorafgaandelijk geuit tegen het oorspronkelijk project; **dat het onderwerp van de aanvraag niet werd gewijzigd**;

Overwegende dat de **nieuwe aanvraag** onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **21/06/2022 tot 05/07/2022** om volgende redenen:

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)

Overwegende dat de aanvraag onderworpen wordt aan het advies van de overlegcommissie om volgende reden(en):

- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen met betrekking tot

- art.8 (wc) van Titel II van de GSV

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 **21/03/2022**;

Overwegende dat volgens de uitlegnota volgende punten werden aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de overlegcommissie op 22/0/9/2021;

- verbetering van de natuurlijke verlichting van het duplex-appartement
- vergroting van het fietslokaal en vuilnislokaal
- creatie van 4 bergruimten in de kelderverdieping
- installatie van een koepel ter hoogte van de overdekte koer op aanvraag van de brandweer
- creatie van een buitenruimte voor het appartement op de 1^{ste} verdieping
- aanpassing van de uithangborden
- aanpassing van de voorgevel

Overwegende dat de totale oppervlakte met +/-37m² toeneemt ten opzichte van de bestaande toestand door het sluiten van de koer; dat dit de totale oppervlakte, volgens de vermelde gegevens, op 2390m² brengt; dat echter kader VII van het aanvraagformulier aangaande de oppervlakte niet correct is ingevuld en niet altijd strookt met de plannen; dat het noodzakelijk is de gegevens te corrigeren;

Overwegende dat het project, met uitzondering van de overdekking van de koer, geen wijzigingen van het volume voorziet; dat hierdoor wel het volledige terrein is volgebouwd hetgeen enigszins te betreuren valt voor een terrein van zulke omvang;

Overwegende dat de tegenstrijdigheid over de inrichting van het gelijkvloers in het vorige dossier werd uitgeklaard; dat er wordt geopteerd om de parkingplaatsen van de handelsruimte weg te laten ten voordele van de showroom; dat de totale oppervlakte van de activiteit 2074m² beslaat (inclusief opslagruimte); dat de handelsoppervlakte meer dan 1000 m² bedraagt; dat een handelsruimte van meer dan 1000 m² onderworpen is aan een milieuvergunning klasse 1D volgens de milieuverordening; dat een Milieuvergunning klasse 1D dient te worden aangevraagd bij Leefmilieu Brussel voor de uitbating van de winkel ;

Overwegende dat de kantoorruimte ter hoogte van de verdiepingen is omgevormd tot drie 2-slaapkamer appartementen in de vorm van 1 appartement per verdieping (+1,+2,+3) alsook een duplex-appartement met 1 slaapkamer ter hoogte van het hellenddak (+4/+5); dat de wooneenheden beschikken over een aparte inkom los van de handelsruimte; dat de voorschriften van het BBP huisvesting toelaten op voorwaarden te beschikken over aparte parking en inkom;

Overwegende dat de wooneenheden van het nieuw project in overeenstemming werden gebracht met de algemene voorschriften van Titel II van de GSV aangaande de minimum oppervlakte en de natuurlijke verlichting; dat echter de oppervlakte van de plaatsen niet altijd in verhouding is met het aantal slaapkamers en dat de grillige vorm van sommige ruimtes geen behoorlijke inrichting toelaat; dat de nodige sassen ontbreken en het project dus afwijkt van art8, titel II van de GSV; dat de binneninrichting niet is weergegeven op de plannen en bijgevolg de goede werking niet behoorlijk kan worden beoordeeld; dat de plafondhoogte van de 4de verdieping slechts 2m30 bedraagt; dat slechts 1 appartement van de 4 over een buitenruimte beschikt; dat binnen de wooneenheden geen aparte berging is voorzien; dat het project niet beschikt over een lift; dat uit hogervernoemde opmerkingen een te hoge dichtheid blijkt en dat de appartementen over beperkte woonkwaliteit beschikken; dat bijgevolg het aantal appartementen dient te worden beperkt tot maximum 3 eenheden en de levenskwaliteit ervan dient te worden verhoogd door de woonkamers, de keuken en het sanitair in overeenstemming te brengen met het aantal slaapkamers, de plafondhoogte van de 4^{de} verdieping op minimum 2,50cm te brengen en elke woning van een kwalitatieve buitenruimte te voorzien (voor de woning onderdak moet dit inpandig gebeuren);

Overwegende dat het project niet voorziet in appartementen van 3 slaapkamers of meer en bijgevolg op dat punt niet tegemoet komt aan de noden van gemeente; dat op zijn minst één appartement met 3 slaapkamers of meer dient te worden voorzien;

Overwegende dat het woongebouw uitkijkt op een volledig volgebouwd binnengebied op slechts 5m40 afstand van de hoge opslagplaats (GV+3); dat deze het zicht belemmert en de inval van natuurlijke verlichting van de appartementen op de 1ste en 2de verdieping aantast; dat het noodzakelijk is de situatie te verbeteren;

Overwegende dat het fietslokaal en het vuilnislokaal is vergroot en redelijk toegankelijk is; dat het fietslokaal plaats biedt aan 7 fietsen; dat bijgevolg de conformiteit van het gebouw met betrekking tot art. 16 §2, art. 17 §2 en art. 18 §2 van titel II, van de GSV werd verbeterd; dat het project tevens voorziet in een berging voor elke eenheid ter hoogte van de kelderverdieping;

Overwegende dat de 4 parkingplaatsen ter hoogte van nr.154 werden weggelaten en het project bijgevolg geen parkeeroplossing voor de nieuwe wooneenheden voorziet;

Overwegende dat de overdekking van de koer niet bijdraagt tot een aangename omgeving en zij het algemeen uitzicht van het binnengebied niet verbetert hetgeen niet in overeenstemming is met artikel 0.6 van de GBP; dat deze afwijking dient te worden gemotiveerd of dat een voorstel tot verbetering moet worden ingediend;

Overwegende dat het project niet beantwoordt aan titel IV van de GSV aangaande de toegankelijkheid van PBM; dat het hoogteverschil tussen de vloer van de handelsruimte en het voetpad 10cm bedraagt hetgeen ruim boven de te respecteren maximum hoogte van 2cm ligt; dat het bijgevolg noodzakelijk is de situatie in overeenstemming te brengen heersende norm;

Overwegende dat de aanvraag eveneens de regularisatie van de voorgevels inhoudt; dat het goed zich bevindt 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 de bestaande aluminium gevelbekleding zal worden vervangen door een nieuwe aluminiumbekleding in zwarte kleur; dat de bestaande sokkel zal worden gecementeerd en voorzien van een witte verflaag; dat

echter de gekozen kleuren, materialen en vormtaal sterk contrasteren met de aanwezige gevels in het straatbeeld; dat slecht 1 van de 2 dakkapellen wordt vergroot waardoor de symmetrie wordt teniet gedaan en de gevel onevenwichtig oogt; dat het nieuwe gevelgeheel zich niet integreert in de bestaande context; dat het daarbij ook jammer is dat de blinde aluminium gevel op de 1ste verdieping ter hoogte van nr.154 niet werd herzien en volledig gesloten blijft; dat de gevels slechts zijn weergegeven op schaal 1/100, hetgeen in principe niet wettelijk is, en waardoor bepaalde details (zoals aansluiting met de bestaande bebouwing, uitsprongen in de gevel,...) onvoldoende afleesbaar zijn; Overwegende dat in de uitlegnota en tijdens de zitting de architect aangaf dat een gevelvariante mogelijk is door de bestaande metaalbekleding weg te laten zodat de oorspronkelijke baksteen weer zichtbaar wordt; dat dit voorstel een meerwaarde zou kunnen betekenen qua integratie en bijgevolg onze voorkeur wegdraagt; dat de metalengevelbekleding ter hoogte van de verdieping van nr.156 eventueel kan worden behouden; dat in iedergeval een nieuw gedetailleerd en kwalitatief gevelvoorstel moet worden ingediend op schaal 1/50^{ste} of 1/20^{ste}; dat de gevel zich qua kleur, materiaal en vormtaal dient te integreren in het bestaande straatbeeld; dat het voorstel dient te gebeuren aan de hand van gedetailleerde plannen en een fotomontage ten einde zijn integratie te kunnen beoordelen;

Overwegende dat de bestaande uithangborden zullen worden vervangen; dat het project slechts de zone weergeeft waarin de uithangborden zullen worden voorzien; dat we daarbij over onvoldoende informatie beschikken om hun integratie te kunnen beoordelen en er bijkomende plannen dienen te worden overgemaakt waarin de afmetingen, de kleuren en materialen worden weergegeven, alsook een fotomontage waaruit hun integratie in het gevelgeheel blijkt;

Milieubeheer

Overwegende dat het Waterbeheerplan 2016-2021 het beheer van regenwater op het perceel aanmoedigt om overstromingsverschijnselen te beperken, de stad veerkracht te bieden tegen andere effecten van klimaatverandering en een betere leefomgeving voor de inwoners te waarborgen ; Gelet op artikel 18 van de Kaderordonnatie Water, waarbij eraan wordt herinnerd dat elke eigenaar verantwoordelijk is voor het beheer van het regenwater op zijn perceel;

Regenwater

Overwegende dat het regenwaterbeheersysteem niet op de plannen wordt vermeld en dat dit moet worden gespecificeerd ;

Groendak

Overwegende dat de plaatsing van een groendak het visuele aspect van platte daken vanaf de verdiepingen van de omringende gebouwen verbetert en ze beter integreert in de landschappelijke kwaliteit van de binnenkant van huizenblokken ;

Overwegende dat de installatie van een groendak met opslagvoorziening bijdraagt tot de duurzaamheid van de dakafwerking, tot de vermindering van het fenomeen van warmte-eilanden en tot een beter beheer van het regenwater ;

Natuur

Overwegende het gewestelijke beleid dat gericht is op de versterking van het groene netwerk en de bescherming en het herstel van de biodiversiteit ;

Mazen

Overwegende dat het perceel gelegen is in een deficiëntiezone voor voor het publiek toegankelijke groene ruimten op de kaart "Deficiëntiezones voor voor het publiek toegankelijke groene ruimten" van Leefmilieu Brussel ;

Fauna

Overwegende het belang van de bevordering van de biodiversiteit in de stad ;
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 een goede gelegenheid zou zijn om nestkastjes te plaatsen en de biodiversiteit op het perceel te bevorderen (Zwarte roodstaart, Huismus, Gierzwaluw en Gewone dwergvleermuis) ;

Eilandinterieur

Overwegende dat het gebruik van materialen in donkere kleuren voor de daken van de gebouwen de absorptie van zonne-energie verhoogt en het hitte-eilandfenomeen versterkt ;
Overwegende dat de stijging van de temperaturen in verband met de hitte-eilanden kan leiden tot verstoringen van het comfort, de gezondheid en het energieverbruik ;
Overwegende dat de uitvoering van een afwerking met planten op de bijgebouwen aan de binnenkant van het huizenblok het hitte-eilandfenomeen zal verminderen ;

Mobiliteit

Overwegende de ambitieuze vermindering van het parkeren op de openbare weg, zoals voorzien in het GPDO en in Good Move ;
Overwegende dat het project is gelegen in gebied A op het vlak van de toegankelijkheid met het openbaar vervoer van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening;
Overwegende dat de modal shift van de auto naar andere alternatieve vervoersmiddelen (fiets, trein, tram, bus, enz.) moet worden aangemoedigd om de gewestelijke doelstellingen inzake mobiliteit en vermindering van broeikasgassen te verwezenlijken;
Overwegende dat de fiets één van deze alternatieven is en dat het gebruik ervan wordt vergemakkelijkt, met name door te voorzien in een voldoende aantal naar behoren uitgeruste en gemakkelijk toegankelijke fietsenstallingen ;

Fiets

Overwegende dat moet worden voorzien in de uitvoering van minimaal één stalplaats per kamer en dat moet worden gestreefd naar 2 m² per fiets ;
Overwegende dat de afmetingen van het lokaal en het type van fietssteun niet op de plannen worden vermeld en dat deze moeten worden gespecificeerd; (Aan de steun moeten het frame en het voorwiel van de fiets kunnen worden vastgemaakt. Wielklemsystemen zijn verboden) ;

Overwegende dat omwille van bovenvermelde redenen het project onvoldoende beantwoordt aan de goede aanleg van de plaats en het project bijgevolg dient te worden aangepast;

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 van **21/03/2022** na te komen en gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen :

- kader VII van het aanvraagformulier aangaande de oppervlakte te corrigeren en in overeenstemming te brengen met de plannen(de opslagruimte dient te worden opgenomen bij de oppervlakte van de handelsruimte)

- het aantal wooneenheden beperken tot maximum 3 eenheden en minstens 1 appartement met 3-slaapkamers of meer voorzien

- de woonkwaliteit van alle appartementen te verhogen door de woonkamers, de keuken en het sanitair in overeenstemming te brengen met het aantal slaapkamers, de plafondhoogte van de 4^{de} verdieping op minimum 2,50cm te brengen, de nodige sassen te voorzien en een kwalitatieve buitenruimte te voorzien voor elk appartement (voor de eenheid onderdak moet dit inpandig gebeuren),... ; om de goede werking van de woning te kunnen beoordelen dient een minimum van de binneninrichting op de plannen te worden aangeduid
- een vegetatiedak aanleggen op +1 ter hoogte van de overdekte koer tussen het woongebouw en het magazijn
- de toegankelijkheid van de handelsruimte te verbeteren door de dorpelhoogte ter hoogte van de inkom te beperken tot maximum 2cm
- het niet naleven van artikel 0.6 van het GBP aangaande de doorlaatbaarheid, de vergroening, etc... te verantwoorden of een voorstel tot verbetering indienen
- een gedetailleerd en kwalitatief gevelvoorstel in dienen op schaal 1/50^{ste} of 1/20^{ste} ; de gevel moet zich qua kleur, materiaal en vormtaal integreren in het bestaande straatbeeld (het voorstel dient te gebeuren aan de hand van gedetailleerde plannen en een fotomontage ten einde zijn integratie te kunnen beoordelen)
- een gedetailleerd en kwalitatief voorstel voor de uithangborden uitwerken; deze dienen te beantwoorden aan de voorschriften van Titel VII van de GSV en moet zich correct integreren in het gevelgeheel (het voorstel dient te gebeuren aan de hand van gedetailleerde plannen- kleur, afmetingen, materiaal - en een fotomontage ten einde zijn integratie te kunnen beoordelen)
- Specificeren van het systeem voor regenwaterbeheer op de plannen

Artikel 2

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

- Milieuvergunning klasse 1D aanvragen bij Leefmilieu Brussel voor de uitbating van de winkel ;
- voorzien in de uitvoering van minimaal één stalplaats per kamer en dat moet worden gestreefd naar 2 m² per fiets en hierbij voldoen aan de aanbevelingen van het fietsvademecum voor de inrichting van het lokaal en voorzien in minimaal één fietsplaats per kamer

Het project in toepassing van artikel 191 van het BWRO wordt gewijzigd, het voorwerp moet uitmaken van een verzoek om een nieuw advies van de DBDMH door het gemeentebestuur;

AFGEVAARDIGDEN



HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS

MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

LEEFMILIEU BRUSSEL

GEMEENTEBESTUUR

 _____ 

- de woonkwaliteit van alle appartementen te verhogen door de woonkamers, de keuken en het sanitair in overeenstemming te brengen met het aantal slaapkamers, de plafondhoogte van de 4^{de} verdieping op minimum 2,50cm te brengen, de nodige sassen te voorzien en een kwalitatieve buitenruimte te voorzien voor elk appartement (voor de eenheid onderdak moet dit inpandig gebeuren).... ; om de goede werking van de woning te kunnen beoordelen dient een minimum van de binneninrichting op de plannen te worden aangeduid
- een vegetatiedak aanleggen op +1 ter hoogte van de overdekte koer tussen het woongebouw en het magazijn
- de toegankelijkheid van de handelsruimte te verbeteren door de dorpelhoogte ter hoogte van de inkom te beperken tot maximum 2cm
- het niet naleven van artikel 0.6 van het GBP aangaande de doorlaatbaarheid, de vergroening, etc... te verantwoorden of een voorstel tot verbetering indienen
- een gedetailleerd en kwalitatief gevelvoorstel in dienen op schaal 1/50^{ste} of 1/20^{ste} ; de gevel moet zich qua kleur, materiaal en vormtaal integreren in het bestaande straatbeeld (het voorstel dient te gebeuren aan de hand van gedetailleerde plannen en een fotomontage ten einde zijn integratie te kunnen beoordelen)
- een gedetailleerd en kwalitatief voorstel voor de uithangborden uitwerken; deze dienen te beantwoorden aan de voorschriften van Titel VII van de GSV en moet zich correct integreren in het gevelgeheel (het voorstel dient te gebeuren aan de hand van gedetailleerde plannen- kleur, afmetingen, materiaal - en een fotomontage ten einde zijn integratie te kunnen beoordelen)
- Specificeren van het systeem voor regenwaterbeheer op de plannen

Artikel 2

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

- Milieuvergunning klasse 1D aanvragen bij Leefmilieu Brussel voor de uitbating van de winkel ;
- voorzien in de uitvoering van minimaal één stalplaats per kamer en dat moet worden gestreefd naar 2 m² per fiets en hierbij voldoen aan de aanbevelingen van het fietsvademeccum voor de inrichting van het lokaal en voorzien in minimaal één fietsplaats per kamer

Het project in toepassing van artikel 191 van het BWRO wordt gewijzigd, het voorwerp moet uitmaken van een verzoek om een nieuw advies van de DBDMH door het gemeentebestuur;

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS

Nicolas Pauwels
(Signature)

Digitally signed by
Nicolas Pauwels
(Signature)

MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

LEEFMILIEU BRUSSEL

GEMEENTEBESTUUR

- de woonkwaliteit van alle appartementen te verhogen door de woonkamers, de keuken en het sanitair in overeenstemming te brengen met het aantal slaapkamers, de plafondhoogte van de 4^{de} verdieping op minimum 2,50cm te brengen, de nodige sassen te voorzien en een kwalitatieve buitenruimte te voorzien voor elk appartement (voor de eenheid onderdak moet dit in pandig gebeuren).... ; om de goede werking van de woning te kunnen beoordelen dient een minimum van de binneninrichting op de plannen te worden aangeduid
- een vegetatiedak aanleggen op +1 ter hoogte van de overdekte koer tussen het woongebouw en het magazijn
- de toegankelijkheid van de handelsruimte te verbeteren door de dorpelhoogte ter hoogte van de inkom te beperken tot maximum 2cm
- het niet naleven van artikel 0.6 van het GBP aangaande de doorlaatbaarheid, de vergroening, etc... te verantwoorden of een voorstel tot verbetering indienen
- een gedetailleerd en kwalitatief gevelvoorstel in dienen op schaal 1/50^{ste} of 1/20^{ste} ; de gevel moet zich qua kleur, materiaal en vormtaal integreren in het bestaande straatbeeld (het voorstel dient te gebeuren aan de hand van gedetailleerde plannen en een fotomontage ten einde zijn integratie te kunnen beoordelen)
- een gedetailleerd en kwalitatief voorstel voor de uithangborden uitwerken; deze dienen te beantwoorden aan de voorschriften van Titel VII van de GSV en moet zich correct integreren in het gevelgeheel (het voorstel dient te gebeuren aan de hand van gedetailleerde plannen- kleur, afmetingen, materiaal - en een fotomontage ten einde zijn integratie te kunnen beoordelen)
- Specificeren van het systeem voor regenwaterbeheer op de plannen

Artikel 2

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

- Milieuvergunning klasse 1D aanvragen bij Leefmilieu Brussel voor de uitbating van de winkel ;
- voorzien in de uitvoering van minimaal één stalplaats per kamer en dat moet worden gestreefd naar 2 m² per fiets en hierbij voldoen aan de aanbevelingen van het fietsvademeccum voor de inrichting van het lokaal en voorzien in minimaal één fietsplaats per kamer

Het project in toepassing van artikel 191 van het BWRO wordt gewijzigd, het voorwerp moet uitmaken van een verzoek om een nieuw advies van de DBDMH door het gemeentebestuur;

AFGEVAARDIGDEN


HANDTEKENINGEN



URBAN BRUSSELS

MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

LEEFMILIEU BRUSSEL

GEMEENTEBESTUUR

 Nico
Deswaef

- de woonkwaliteit van alle appartementen te verhogen door de woonkamers, de keuken en het sanitair in overeenstemming te brengen met het aantal slaapkamers, de plafondhoogte van de 4^{de} verdieping op minimum 2,50cm te brengen, de nodige sassen te voorzien en een kwalitatieve buitenruimte te voorzien voor elk appartement (voor de eenheid onderdak moet dit inpandig gebeuren).... ; om de goede werking van de woning te kunnen beoordelen dient een minimum van de binneninrichting op de plannen te worden aangeduid
- een vegetatiedak aanleggen op +1 ter hoogte van de overdekte koer tussen het woongebouw en het magazijn
- de toegankelijkheid van de handelsruimte te verbeteren door de dorpelhoogte ter hoogte van de inkom te beperken tot maximum 2cm
- het niet naleven van artikel 0.6 van het GBP aangaande de doorlaatbaarheid, de vergroening, etc... te verantwoorden of een voorstel tot verbetering indienen
- een gedetailleerd en kwalitatief gevelvoorstel in dienen op schaal 1/50^{ste} of 1/20^{ste} ; de gevel moet zich qua kleur, materiaal en vormtaal integreren in het bestaande straatbeeld (het voorstel dient te gebeuren aan de hand van gedetailleerde plannen en een fotomontage ten einde zijn integratie te kunnen beoordelen)
- een gedetailleerd en kwalitatief voorstel voor de uithangborden uitwerken; deze dienen te beantwoorden aan de voorschriften van Titel VII van de GSV en moet zich correct integreren in het gevelgeheel (het voorstel dient te gebeuren aan de hand van gedetailleerde plannen- kleur, afmetingen, materiaal - en een fotomontage ten einde zijn integratie te kunnen beoordelen)
- Specificeren van het systeem voor regenwaterbeheer op de plannen

Artikel 2

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

- Milieuvergunning klasse 1D aanvragen bij Leefmilieu Brussel voor de uitbating van de winkel ;
- voorzien in de uitvoering van minimaal één stalplaats per kamer en dat moet worden gestreefd naar 2 m² per fiets en hierbij voldoen aan de aanbevelingen van het fietsvademeccum voor de inrichting van het lokaal en voorzien in minimaal één fietsplaats per kamer

Het project in toepassing van artikel 191 van het BWRO wordt gewijzigd, het voorwerp moet uitmaken van een verzoek om een nieuw advies van de DBDMH door het gemeentebestuur;

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS

MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

LEEFMILIEU BRUSSEL

GEMEENTEBESTUUR

