

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Gemeente SINT-PIETERS-WOLUWE

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

De Overlegcommissie,

Vergadering van donderdag 21 december 2023 onder het voorzitterschap van Mijnheer Damien DE KEYSER, gemeenteraadslid.

Waren aanwezig :

- de leden of plaatsvervangende leden aangeduid door :
 - het College van Burgemeester en Schepenen :
 - Mevrouw Caroline LHOIR, Schepen voor LeefMilieu
 - Mijnheer Alexandre PIRSON, Schepen voor Stedenbouw
 - de Brusselse Gewestregering voor :
 - URBAN BRUSSELS – Directie van de Stedenbouw : Mevrouw Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS - Directie Cultureel Erfgoed : Mevrouw Coralie SMETS
 - LEEFMILIEU BRUSSEL - Brussels Instituut voor Milieubeheer : /
- Mijnheer Nicolas GDALEWITCH, architect en secretaris van de Overlegcommissie
- Mevrouw Larisa DIACONU, architect

Gelet op het Brussels Wetboek van de ruimtelijke ordening goedgekeurd bij besluit van 9 april 2004 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ;

Gelet op het Besluit van 29 juni 1992 van de Executieve van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de Overlegcommissies ;

Gelet op het Besluit van 10 juli 1997 van de Brusselse Gewestregering tot wijziging van het Besluit van de Brusselse Gewestregering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu ;

Gelet op de aanvraag uitgaande van het College van Burgemeester et Schepenen die het advies van de Overlegcommissie vraagt in toepassing van artikel 9 van voorvermeld Wetboek ;

Gelet op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning

- ingediend door : BATOPIN N.V. – Mevrouw Marie JANART
- op het eigendom gelegen : Sinte-Aleidisvoorplein 30
- die ertoe strekt de volgende werken uit te voeren : verbouwen van een woning tot een handelszaak en het plaatsen van twee uithangborden op de voorgevel van een tweegezinswoning

Gelet op het proces-verbaal van sluiting van onderzoek opgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen overeenkomstig artikel 150 van voornoemd Wetboek, waaruit blijkt dat 17 positieve reacties werden ingediend ;

Gehoord, na opening van de zitting voor de personen die geen deel uitmaken van de Commissie :

- de aanvrager : Mevrouw Marie JANART
- van ambtwege, de volgende personen of organismen : /
- de volgende personen en organismen die het gevraagd hebben : /

BESLUIT, in besloten zitting:

Artikel 1. : De overlegcommissie brengt het volgende advies uit:

Overwegende:

- dat deze aanvraag betrekking heeft op de verbouwing van een woning tot handelszaak en het plaatsen van twee uithangborden op de voorgevel van een tweegezinswoning;
- dat het goed volgens het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) vastgesteld bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 03/05/2001 en herhaaldelijk gewijzigd, in woongebied met overwegend residentieel karakter en in gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing zich bevindt;
- dat de aanvraag voldoet aan het volgende specifieke voorschrift:
 - GBP, artikel A.0.12 : gehele of gedeeltelijke verbouwing van een woning tot handelszaak;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning nr. 101 (DB101/1998), goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 27/04/1998 die de rechtstoestand van dit eigendom vormt;

Overwegende:

- dat het project betrekking heeft op:
 - de bestemmingswijziging van een woning in handelszaak;
 - de creatie van een technische ruimte (bunker) op de begane grond;
 - de installatie van twee geldautomaten aan de voorgevel;
 - de installatie van twee uithangborden op de voorgevel;

Overwegende:

- dat het project de installatie omvat van twee geldautomaten die van buitenaf toegankelijk zijn voor klanten;
- dat ze in de bestaande opening in de gevel van 2,02 m hoog en 3,64 m breed worden geïntegreerd;
- dat ze in weerbestendige antraciet en lichtgrijze afwerkingspanelen worden verwerkt;
- dat het project harmonieus past in de gevel en de bebouwde omgeving;
- dat de locatie geschikt is voor de installatie van geldautomaten;
- dat er momenteel geen geldautomaten in de wijk zijn;
- dat de wijk wordt gekenmerkt door een woongebied met de aanwezigheid van commerciële ruimten;
- dat het nieuwe uithangbord, parallel aan de gevel, gecentreerd wordt boven de geldautomaten;
- dat een tweede uithangbord van 2,00 m lang, 35 cm hoog en 6 cm uitstekend ten opzichte van de benedenverdieping ook aan de rechterkant van de gevel zal worden geplaatst;
- dat dit uithangbord, loodrecht op de voorgevel, 2,70 m hoog zal zijn;
- dat deze twee uithangborden conform Titel VI van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) zijn ;
- dat ze zich niet boven een doorgang bevinden;
- dat deze werkzaamheden niet zichtbaar zullen zijn vanaf de openbare ruimte;
- dat het gebouw juridisch gezien uit twee woningen bestaat, een op de begane grond en de andere op de eerste verdieping;
- dat het project tot doel heeft het appartement op de begane grond te verwijderen en het appartement op de eerste verdieping te vergroten;
- dat, op het moment van de bouw, het huis ontworpen was als een commerciële begane grond met een appartement op de eerste verdieping;
- dat het voorste deel van de begane grond wordt verbouwd tot bunker, terwijl er aan de achterkant een opslagruimte en wasruimte wordt gemaakt voor het appartement op de eerste verdieping;
- dat de bunker uitsluitend zal worden gebruikt door de technische diensten;
- dat het toegankelijk zal zijn via een aparte deur in het sas dat gedeeld wordt met het bovenste appartement;

- dat, voor de geldautomaten, doorlopende LED-verlichting is gepland;
- dat er behoefte is aan intelligente verlichting die zich aanpast aan de omringende lichtniveaus (dag/nacht) om de lichtvervuiling 's nachts te verminderen;
- dat de opslagruimte/wasruimte direct uitkomt op het terras en de tuin;
- dat deze ruimte moet voldoende hoog zijn en voldoende daglicht hebben om een leefruimte te creëren die verbonden is met de tuin;
- dat het project bijdraagt aan de diversificatie van het gebruik in de wijk, waardoor een functionele mix wordt bevorderd en tegelijkertijd tegemoet wordt gekomen aan de behoeften van de buurtbewoners;

Gelet op het openbaar onderzoek dat van 27/11/2023 tot 11/12/2023 plaatsvond;

Gelet op de zeventien positieve opmerkingen:

- dat bewoners en handeldzaken hiervan zullen genieten en dat hun dagelijks leven gemakkelijker zal worden;
- dat het nodig is voor senioren en mensen met beperkte mobiliteit;
- dat het nuttig is omdat er elke woensdagochtend een markt wordt gehouden op het Sinte-Aleidisvoorplein;

Eenparig GUNSTIG ADVIES te geven aan het project zoals voorgesteld, in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van de stedenbouwkundige administratie, op voorwaarde dat :

- de mogelijkheid om een leefruimte te creëren op de begane grond in plaats van de opslag-/wasruimte bestudeert wordt;
- een intelligente verlichting die zich aanpast aan de lichtniveaus in de omgeving (dag/nacht) om lichtvervuiling 's nachts te beperken voorgesteld wordt .

Commissie,

De leden,

Handwritten signatures of the committee members in blue ink. There are two distinct signatures, one appearing as 'Jm' and another as a large stylized 'R'.

De Voorzitter,

Handwritten signature of the chairperson in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by a surname.