

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 23/03/2023

AANVRAGER:**PLAATS:**

Gustave Latinislaan 235-237

VOORWERP:

in een gebouw met een gemengd gebruik (handel (drankgelegenheid) en 2 woningen), in overeenstemming brengen van de wijziging van het gebruik van de drankgelegenheid in een feestzaal en de installatie van een professioneel afvoerkanaal

LIGGING:

GBP :

in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en in een typisch woongebied

ANDER(EN) :

in de perimeter van de Gezoneerde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening "Bloemenwijk", goedgekeurd op 25/10/2012

ONDERZOEK:

van 27/02/2023 tot 13/03/2023

REACTIES:

2

De Commissie hoort:

De aanvrager

De buurtbewoner of aanklager

De Commissie brengt in besloten vergadering, het volgende advies uit:

Aangezien gedurende het openbare onderzoek, de volgende opmerkingen werden ingediend:

- geluidshinder werd door de feestzaal veroorzaakt (bruiloften, feesten en concerten) zowel doordeweeks als in het weekend ten koste van de rust in de wijk ;
- de geluidsoverlast en het nachtlawaai werden bij de Politie, de Gemeente en de politiedienst Sociale Wetgevingen gemeld en de uitbating werd na een bezoek van de inspecteurs van deze laatste dienst gesloten nadat ze onregelmatigheden hadden vastgesteld ;
- geen enkele inspanning op het vlak van geluidsisolatie, adequate uitrusting of volumebeperking wordt door de aanvrager gedaan voor deze regularisatie ;
- de foto's van de uitbating gevoegd bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag stemmen niet overeen met de werkelijkheid want deze feesten worden midden in een woonwijk georganiseerd ;

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt om in een gebouw met een gemengd gebruik (handel (drankgelegenheid) en 2 woningen), de volgende werken en handelingen in overeenstemming te brengen :

- de wijziging van het gebruik van de drankgelegenheid in een feestzaal;
- de installatie van een professioneel afvoerkanaal, in afwijking op art. 4 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) (diepte van de bouwwerken), art. 6 van Titel I van de GSV (dak - hoogte) en art. 32 van Titel I van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV);

Historiek van het gebouw:

2. Gelet op de bouwvergunning van 18 november 1913 voor « de plaatsing van een zonnenscherm »;
3. Gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning van 19 februari 2002 voor « de realisatie van muuropeningen in de gemene muur (met n°239) om de twee handelszaken te verbinden met het oog op de inrichting van een restaurant, de overdekking van twee koeren en de wijziging van de commerciële voorgevel;
4. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 24 mei 2005 voor de overdekking van de koer en de wijziging van het uitstalraam »;
5. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 5 december 2017 voor de « wijziging van het uitstalraam »;

Handelszaak (+/- 115m²):

6. Overwegende dat deze aanvraag alleen het gelijkvloers betreft;
7. Overwegende dat het nieuwe gebruik conform aan de voorschriften van het typisch woongebied is;
8. Overwegende dat geen milieuvergunningaanvraag van klasse 2 vereist is voor een feestzaal kleiner dan 200m²;

9. Overwegende dat het nieuwe gebruik van het gelijkvloers extra overlast met zich mee zal brengen ten opzichte van de bestaande situatie (geluidshinder, nachtlawaai, veelvuldig stoppen van auto's wegens gebrek aan parkeerruimte, enz.);
10. Overwegende dat een feestzaal veel mensen zal samenbrengen in het gebouw en dat er geen enkele maatregel wordt voorgesteld met betrekking tot de toegankelijkheid ervan voor de feestvierders (parking, shuttledienst, enz.), noch wat de akoestische isolatie van de zaal betreft;
11. Overwegende dat een rookruimte binnen de feestzaal voorzien is;
12. Overwegende dat de plannen niet voldoende duidelijk zijn wat de geplande toestand betreft;
13. Overwegende dat de plannen niet aangeven waar het professionele afvoerkanaal zich bevindt;
14. Overwegende echter dat deze installatie wel zichtbaar op de foto's van het dossier is;
15. Overwegende dat dit afvoerkanaal afwijkt op de art. 4 en 6, titel II van de GSV, alsook op het art. 32, Titel I van de GemSV (op minder dan 0,60m van de gemene grens > zie Google Maps foto's in bijlage van het dossier);
16. Overwegende echter dat zij voldoende hoog geplaatst moet worden om geen afbreuk te doen aan de residentiële kwaliteiten van het gebouw en van de buurt (minimum 2m boven het niveau van de kroonlijst en op voldoende afstand van de vensters);
17. Overwegende gelet op het voorgaande, dat dit specifieke commerciële gebruik de residentiële kwaliteiten van het gebouw en het huizenblok zal aantasten en dat deze aanvraag niet getuigt van een goede ruimtelijke aanleg van de plaatsen;

UNANIEM ONGUNSTIG ADVIES

Onthouding: -

Afkortingen : GSV = Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening / BWRO = Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening / GBP = Gewestelijk Bestemmingsplan / BBP = Bijzondere Bestemmingsplan / GemSV = Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening

Frédéric NIMAL, Voorzitter,

Cédric VEKEMAN, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

Valérie PIERRE, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Clara BADELLA, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Stedenbouw,*

Catherine DE GREEF, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Cultureel Erfgoed,*

Pierre SERVAIS, *Vertegenwoordiger van het Leefmilieu Brussel,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,