

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 09/07/2020**AANVRAGER:****PLAATS:**

de Potterstraat 11-13

VOORWERP:

in een gebouw bestemd als activiteit voor de vervaardiging van materiële diensten, wijzigen van de bestemming van het gelijkvloers en de kelderverdieping in handel (parking voor 19 wagens en 12 fietsen) en uitvoeren van structurele binnenwerken

LIGGING:

GBP :

in een gemengd gebied

ANDERE :

-

ONDERZOEK:

van 12/06/2020 tot 26/06/2020

REACTIES:

0

De Commissie hoort:

De aanvrager

De architect

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

- 1) Overwegende dat de aanvraag beoogt: in een gebouw bestemd als activiteit voor de vervaardiging van materiële diensten, wijzigen van de bestemming van het gelijkvloers en de kelderverdieping naar een handelszaak (parking voor 19 wagens en 12 fietsen) in afwijking op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel IV, art. 5 en het uitvoeren van structurele binnenwerken;
- 2) Gelet op de bouwvergunning van 5/09/1899 voor het bouwen van een magazijn met bureau in de tuin;
- 3) Gelet op de bouwvergunning van 27/08/1926 voor het uitvoeren van uitbreidingen;
- 4) Gelet op de bouwvergunning van 21/02/1936 voor het bouwen van een doorgang;
- 5) Gelet op de bouwvergunning van 13/10/1936 voor het omvormen van de binneninrichting van het gebouw;
- 6) Gelet op de bouwvergunning van 08/12/1936 voor het ophogen van het achtergebouw;
- 7) Gelet op de bouwvergunning van 23/02/1962 voor het afbreken van het gebouw langs de straatzijde en het heropbouwen ervan, gedeeltelijk door middel van een scheidingsmuur waarbij de mandelige zijgevels gestut worden met een metaalconstructie of, eventueel, met een gewapend betonnen frame;
- 8) Gelet op het stedenbouwkundig attest van 06/11/1990 voor het oprichten van een nieuwe werkplaats en het verbouwen van de bestaande lokalen met overdekking van een koer;
- 9) Gelet op de bouwvergunning van 30/04/1991 voor het verbouwen van een nijverheidsgebouw tot droogkuis en het overdekken van de koer;
- 10) Gelet op de milieuvergunning van klasse 1B afgeleverd op 28/06/1974 (30 jaar) voor het uitbaten van een werkplaats voor farmaceutische preparaten ;
- 11) Gelet op de milieuvergunning van klasse 1B afgeleverd op 20/06/1991 (30 jaar) voor het uitbaten van een droogkuiswasserij ;
- 12) Gelet op de aanvraag om milieuvergunning van klasse 2 ingediend op 3/12/2019 en volledig verklaard op 18/02/2020 voor het uitbaten van overdekte parkeerplaatsen voor 19 motorvoertuigen (rubriek 68-A) in plaats van een droogkuiswasserij;
- 13) Overwegende dat de aanvraag een bestemmingswijziging van een activiteit voor de vervaardiging van materiële diensten naar handel op het gelijkvloers en de kelderverdieping beoogt; dat de plannen lacuneus zijn wat de bestemming van de eerste verdieping betreft;
- 14) Overwegende dat de handelszaak bestaat uit een parking voor 19 wagens op het gelijkvloers (waarvan 2 plaatsen voor personen met beperkte mobiliteit) en een stalling voor 12 fietsen op de kelderverdieping;
- 15) Overwegende dat de hellingsgraad van de toegang van de parking (+/- 6 % over een lengte van +/- 9 m) niet conform is met art. 5, Titel IV, van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening betreffende de toegankelijkheid van gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit; dat de parking verder conform Titel IV van de GSV ingericht wordt;
- 16) Overwegende dat de afwijking relatief klein is en dat de parking ingericht wordt in een bestaand gebouw; dat de afwijking bijgevolg toelaatbaar is;

- 17) Overwegende dat de fietsenstalling op de kelderverdieping eenvoudig en vlot bereikbaar is via een reeds bestaand hellend vlak naar de kelderverdieping;
- 18) Overwegende dat de in- en uitrit van de parking langs dezelfde doorgang verloopt; dat deze doorgang een variërende breedte heeft tussen 4m14 en 5m52, hetgeen onvoldoende is om gelijktijdig in 2 richtingen te passeren; bijgevolg dat het wenselijk is een signalisatiesysteem in te voeren om conflict tussen in- en uitrijdende wagens te vermijden;
- 19) Overwegende dat parkeerplaats 4 een vlotte doorstroming van in- en uitrijdende wagens verhindert; dat het wenselijk is deze parkeerplaats te verwijderen;
- 20) Overwegende dat de aanvraag de uitvoering van structurele binnenwerken beoogt; dat het trapgat dat toegang biedt tot de eerste verdieping, verplaatst wordt teneinde de overdekte parking van een logischere indeling te kunnen voorzien;
- 21) Overwegende dat de handelszaak een vloeroppervlakte van 804 m² van het gebouw beslaat;
- 22) Overwegende dat het goed gelegen is in een gemengd gebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) goedgekeurd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001;
- 23) Overwegende dat de voorschriften van het GBP de inrichting van een handelszaak met een oppervlakte tussen 200 en 1000 m² toelaat, mits de geplande handelingen en werken onderworpen worden aan de speciale regelen van openbaarmaking en onder de voorwaarde dat deze functie geen afbreuk doet aan de hoofdfunctie van het gebied, zijnde het wonen;
- 24) Overwegende dat de verhuur van de parkeerplaatsen op maandelijkse basis bedoeld is voor de buurtbewoners; dat deze inrichting bijgevolg geen bijkomende verkeersoverlast met zich mee zal brengen;
- 25) Overwegende daarenboven dat de inrichting van deze parking een verlichting van de parkeerdruk in de buurt met zich mee zal brengen;
- 26) Overwegende dat, gezien het voorgaande, de inrichting van deze handelszaak te verzoenen is met de hoofdfunctie van het gebied;
- 27) Overwegende dat het perceel in categorie 0 (mogelijk verontreinigde percelen) op de kaart van de bodemtoestand ingeschreven is;
- 28) Overwegende dat de asbestinventaris de aanwezigheid van asbest in het gebouw bevestigt;
- 29) Overwegende dat de maatregelen in het kader van de werf met betrekking tot *het besluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 10 april 2008 betreffende de voorwaarden die van toepassing zijn op de werven voor de verwijdering en de inkapseling van asbest* moeten gerespecteerd worden;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE :

- de parkeerplaats nr. 4 te verwijderen om een betere doorgang naar de in-/uitrit mogelijk te maken;
- een signalisatiesysteem te voorzien om conflict tussen in- en uitrijdende wagens te vermijden;
- een vloermarkering te voorzien om een pad voor fietsers en voetgangers aan te duiden;
- een precieze bestemming te geven aan de eerste verdieping conform de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan;

De volgende afwijking wordt toegekend:

- Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel IV, Art. 5 (kenmerken van de helling)

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,

Eric DE LEEUW, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

Lien DEWIT, *Vertegenwoordiger van de Gemeente,*

Benjamin LEMMENS, *Vertegenwoordiger van de BSE, Directie Stedenbouw,*

Catherine DE GREEF, *Vertegenwoordigster van de BSE, Directie Monumenten en Landschappen,*

Guy VAN REEPINGEN, Secretaris,