

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE - VERGADERING VAN 08/12/2022**AANVRAGER:****PLAATS:**

Koninginneplein 25

VOORWERP:

in een gebouw met gemengd gebruik (1 handelszaak en 1 woning), regulariseren van de bestemmingswijziging van het gelijkvloers (1 garage horende bij de woning op de verdiepingen i.p.v. een handelszaak), de plaatsing van een dak in het koergebied en de wijzigingen van het uitzicht van de voorgevel

LIGGING:

GBP :

in een typisch woongebied, een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte

ANDERE :

ambtshalve opgenomen in de inventaris van het brussels architecturaal erfgoed

ONDERZOEK:

-

REACTIES:

-

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

1. Overwegende dat de aanvraag, in een gebouw met gemengd gebruik, de regularisatie beoogt van de volgende handelingen en werken:
 - de bestemmingswijziging van het gelijkvloers van handel in huisvesting (1 garage horende bij de woning op de verdiepingen), in afwijking op art. 16 van titel I van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) (inrichting van een parking),
 - de volledige overdekking van het koer- en tuingebied (+/- 10m²), in afwijking op art. 4 en 6 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV),
 - de wijziging van het uitzicht van de voorgevel (garagepoort, voordeur, ramen en gevelbekleding);
2. Gelet op de bouwvergunning van 4 juni 1935 voor de « wijzigingen aan de voorgevel »;
3. Gelet op de bouwvergunning van 18 augustus 1938 voor « de bouw van een werkplaats (atelier) in het koergebied »;
4. Gelet op de bouwvergunning van de 31 oktober 1962 voor « de wijzigingen aan de voorgevel (simili gele bakstenen) »;
5. Gelet dat het gebouw dateert van voor 1932 en dus ambtshalve opgenomen is in de brussels inventaris van het architecturaal erfgoed;
6. Gelet op de ingebrekestelling van 5 maart 2020 voor :
 - de bestemmingswijziging van het gelijkvloers (1 garage horende bij de woning op de verdiepingen i.p.v. een handelszaak),
 - de plaatsing van een dak in golfplaten van +/-10m² in het koer- en tuingebied (volledige overdekking ervan),
 - de wijziging van het uitzicht van de voorgevel door de vervanging van :
 - de oorspronkelijke winkelvitrine door een garagedeur in witte PVC,
 - de oorspronkelijke houten voordeur door een PVC-deur,
 - de oorspronkelijke bekleding (cementering i.p.v. gele baksteentjes),
 - de oorspronkelijke houten ramen door witte PVC-ramen;
7. Gelet op het artikel 192 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) dat de vastlegging van termijnen voor de vergunningen oplegt waarbinnen de stedenbouwkundige inbreuken vermeld onder art. 300 van het BWRO, moeten worden stopgezet;c
8. Overwegende dat de werken tot beëindiging van de stedenbouwkundige inbreuken moeten worden begonnen binnen de 6 maanden en voltooid binnen de 12 maanden vanaf de betekening van de definitieve beslissing over de huidige vergunningsaanvraag;

9. Overwegende dat de bestemmingswijziging van het gelijkvloers conform is aan de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP);
10. Overwegende dat de inrichting van de garage afwijkt op art. 16, titel I van de GemSV (inrichting van een parking);
11. Overwegende dat ze geen toegang tot minstens twee privéparkeerplaatsen biedt, maar dat de voorgevel smal is en dus dat afwijking gerechtvaardigd is;
12. Overwegende dat de aanvraag het architecturale uitzicht van de voorgevel op het gelijkvloers wijzigt door de vervanging van de vroegere winkelvitrine door een garagepoort en een voordeur;
13. Overwegende dat de nieuwe ramen, de garagepoort en de voordeur in witte PVC de esthetiek van de voorgevel aantasten;
14. Overwegende dus dat het wenselijk is om alle buitenschrijnwerken aan de voorgevel te vervangen door houten buitenschrijnwerken (traditionele profielen, dubbele kaders, oorspronkelijke onderverdeling, volle onderplaten voor de dubbele deuren);
15. Overwegende dat het aangewezen is om kwalitatieve en duurzame bekleding van de voorgevel op het gelijkvloers te voorzien (natuursteen, blauwe hardsteen, ...);
16. Overwegende dat het dak in golfplaten van +/-10m² het tuin- en koergebied volledig overdekt, in afwijking op de stedenbouwkundige reglementering (art. 4 en 6, Titel I van de GSV) ; dat het voorgestelde materiaal niet kwalitatief is en dat deze overdekking zou kunnen worden vergund mits het gebruik van duurzame materialen ;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES OP VOORWAARDE:

- het golfplaten dak in het koer- en tuingebied te verwijderen;
- houten buitenschrijnwerken in de voorgevel te plaatsen (traditionele profielen, dubbele kaders, oorspronkelijke onderverdeling, volle onderplaten voor de dubbele deuren) ;
- een kwalitatieve en duurzame bekleding van de voorgevel van het gelijkvloers te voorzien (blauwe hardsteen, natuursteen, ...);
- de werken tot beëindiging van de stedenbouwkundige inbreuken binnen de 6 maanden aan te vatten en ze binnen 12 maanden te voltooien vanaf de betekening van de definitieve beslissing over de vergunningsaanvraag;

De volgende afwijking worden toegekend:

- afwijking op art.16 van titel I van de GemSV (inrichting van een parking)

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,

Seden TIELEMANS, *Vertegenwoordigster van de Gemeente,*

Joan RUIZ AVILA, *Vertegenwoordiger 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,