

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-38527

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 11/07/2023

7. Dossier PU-38527 - mp

<u>AANVRAGER</u>	Mijnheer Matthias Brusselmans
<u>PLAATS</u>	HAUBRECHTSSTRAAT 1 - 3
<u>ONDERWERP</u>	de regularisatie van de bestemmingswijziging van een ééngezinswoning met handelsruimte op het gelijkvloers naar een meergezinswoning (2 wooneenheden) en de wijziging van de voorgevel alsook de inrichting van een voortuin met tuinmuur
<u>ZONE GBP</u>	gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), sterk gemengde gebieden
<u>OPENBAAR ONDERZOEK</u>	van 20/06/2023 tot 04/07/2023 – 0 brieven waarvan 0 vragen om gehoord te worden
<u>MOTIEVEN OO/OC</u>	- toepassing van het bijzonder voorschrift 4.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) - 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 volgend;

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 en Mevrouw Brusselmans- Braeken** voor de regularisatie van de bestemmingswijziging van een ééngezinswoning met handelsruimte op het gelijkvloers naar een meergezinswoning (2 wooneenheden) en de wijziging van de voorgevel alsook de inrichting van een voortuin met tuinmuur, **Haubrechtsstraat 1 - 3**;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking **van 20/06/2023 tot 04/07/2023 en aan** aan het advies van de overlegcommissie om volgende redenen:

- toepassing van het bijzonder voorschrift 4.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van:

- de hoger bedoelde stedenbouwkundige verordeningen, met betrekking tot artikel 10, Titel II van de GSV aangaande de natuurlijke lichtinval

Gezien vergunning PU-10.297, afgeleverd op 30/01/1912, voor het slopen en herbouwen van een woning (toekomststraat 31); dat deze vergunning vervolgens op 13/02/1912 op verzoek van belanghebbende is geannuleerd;

Gezien de weigering PU-28.845, afgeleverd op 29/11/1963, voor het verhogen van twee verdiepingen van een vervallen gebouw;

Gezien vergunning PU-31.433, afgeleverd op 12/04/1985, om de wijziging aan het dak te regulariseren naar aanleiding van een PV;

Gezien de weigering PU-36558, afgeleverd op 18/12/2017 voor de regularisatie van de verbouwing van een eengezinswoning tot opbrengstwoning, het plaatsen van een handelsruimte op het gelijkvloers en het wijzigen van de voorgevel.

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 19/06/2023** (ref T.2023.0504/1);

Overwegende dat de archieven het mogelijk maken om de juridische situatie van het goed te bepalen; dat het hoekgebouw Toekomststraat nr.31 een handelspand betreft en dat het goed, gelegen te Haubrechtsstraat 3, altijd verbonden geweest lijkt te zijn met dit hoekperceel; dat echter de wettelijke bestemming van dit goed niet geheel duidelijk is; dat de aanvraag verzoekt het geheel op te splitsen en het gedeelte ter hoogte van Haubrechtsstraat 3 in te richten als eengezinswoning; dat de woning een oppervlakte van +/- 76. 5m² beslaat en 2 slaapkamers bevat; dat de woning beantwoordt aan de titel II van de GSV met uitzondering van artikel 10 aangaande de natuurlijke lichtinval van de slaapkamers; dat het een bestaande situatie betreft en de afwijking bijgevolg aanvaardbaar is;

Overwegende dat het perceel met kadastraal nummer 339/T11 , gelegen voor de Haubrechtsstraat nr. 3, is ingericht als privé koertje; dat dit koertje is omheind met lage muurtjes en hekwerken; dat dit perceel echter eigendom is van de gemeente; dat de woning die erop uitgaat mono-georiënteerd is en de aanwezigheid van het koertje cruciaal is voor de bewoonbaarheid ervan; dat het eigendomsrecht van de percelen dus prioritair moet worden opgehelderd; dat er bijgevolg een verzoek tot aankoop van dit perceel moet worden gericht aan de gemeentelijke dienst "Onroerende Goederen";

Overwegende dat het project dan toch niet voorziet in de bestemmingswijziging van het handelsgelijkvloers van het hoekgebouw; dat men in eerste instantie voorstelde om het gelijkvloers op te nemen in de bestaande eengezinswoning die zich bevindt ter hoogte van de verdiepingen ; dat de gelijkvloers beperkt is in omvang en slechts 17m² beslaat; dat het pand zich bevindt in sterk gemengd gebied en op de hoek gelegen is, hetgeen ideaal is voor een handelsruimte; dat het de wens is van het college in deze gebieden activiteit te bewaren ; dat in tweede instantie toch een uitbater voor het handelsgelijkvloers gevonden werd hetgeen in overeenstemming is met de bestaande wettelijke situatie;

Overwegende dat het terrein volledig bebouwd en dus ondoorlaatbaar is; dat in het geval van verwerving van het koertje het wenselijk is deze maximaal te ontharden en in overeenstemming te brengen met art 11, Titel I van de GSV;

Overwegende dat het project in principe geen wijziging van de gevel voorziet maar dat echter op de bijgevoegde foto's van de gevel te zien is dat er aardewerken tegels op de gevel werden aangebracht en dat de stenen sokkel is beschilderd; dat het goed gelegen is in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en er bijgevolg bijzondere aandacht moet worden besteed aan de authenticiteit van gevels die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte ; dat het daarom noodzakelijk is de identiteit van de gevel te herstellen door te voorzien, bij de volgende vervanging van de ramen, in houten ramen die de boog van de gevelopening volgen, de plint van alle verf te ontdoen, het geheel op te frissen en de scheuren te herstellen;

Overwegende dat omwille van bovenvermelde redenen het project enigszins dient te worden herzien ten einde aan de goede inrichting van de plaatsen te beantwoorden;

BESLIST:

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 19/06/2023 na te komen en gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen:

- de gevel op te frissen, alle verf van de plint te verwijderen en bij de volgende vervanging van de ramen terug te keren naar de oorspronkelijke indeling met houten ramen die de boog van de gevelopening volgen.

Artikel 2

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

- in geval van verwerving van het voortuintje/koertje, deze maximaal te ontharden en te voorzien van inheemse beplanting ten einde aan artikel 11, van Titel I aangaande "de inrichting en onderhoud van de achteruitbouwstrook" te voldoen.

De gewijzigde plannen beantwoordend aan de hogergenoemde voorwaarden moeten worden onderworpen aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen voorafgaand aan de afgifte van bouwvergunningen.

De afwijkingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen betreffende:


Titel II, art. 3 – natuurlijke verlichting

Zijn aanvaard voor de hierboven vernoemde motieven.

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

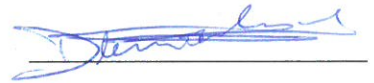
URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR

