

## ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 19/11/2024

### 9. Dossier PU-38878-mp

AANVRAGER

PLAATS

ONDERWERP

ZONE GBP

OPENBAAR ONDERZOEK

MOTIEVEN OO/OC

**BATOPIN**

**OSSEGHEMSTRAAT 202**

de gebruikswijziging van de handelsgelijkvloers naar een cashafhaalpunt, de wijziging van de voorgevel, de oprichting van een helling ter hoogte van de openbare ruimte en de plaatsing van 4 uithangborden  
typische woongebieden  
van 29/10/2024 tot 12/11/2024 – 1 brief met opmerkingen  
- toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)  
- afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken-voorgevel)

Gelet op het Brussels Wetboek van de ruimtelijke ordening (BWRO) met name de artikels 98 en volgende ;

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 **BATOPIN N.V vertegenwoordigd door M. Janart** voor de gebruikswijziging van de handelsgelijkvloers naar een cashafhaalpunt, de wijziging van de voorgevel, de oprichting van een helling ter hoogte van de openbare ruimte en de plaatsing van 4 uithangborden, **Osseghemstraat 202** ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking **van 29/10/2024 tot 12/11/2024** en aan het advies van de overlegcommissie om volgende redenen:

- afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken-voorgevel)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)

Overwegende **dat 1 brief met opmerkingen werden ingediend** naar aanleiding van het openbaar onderzoek; dat hierin bezwaar wordt gemaakt tegen de plaatsing van een geldautomaat op een druk

kruispunt; dat men vreest voor verhoogde verkeersrisico's (door dubbelparkeren,...) , overlast en geluidshinder voor de omwonende;

Gezien het advies met voorwaarden van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van gevraagd op 17/10/20224;

Overwegende dat het goed gelegen is in typische woongebieden volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013.

Overwegende dat de aanvraag handelt over de gebruikswijziging van de handelsgelijkvloers naar een cashafhaalpunt, de wijziging van de voorgevel, de oprichting van een helling ter hoogte van de openbare ruimte en de plaatsing van 4 uithangborden ;

Overwegende dat de aanvraag zich afspeelt op het gelijkvloers van een bestaand hoekpand met handelsgelijkvloers; dat de handelsruimte een oppervlakte beslaat van 84m<sup>2</sup> en dienstdeed als slagerij; Overwegende dat de ontvangen bestaande toestand niet overeenstemt met de wettelijke toestand; dat de handelsruimte uitgaat op een koer die volgens de plannen overdekt is, maar waarvoor geen vergunning is verleend; dat de overdekking geen deel uitmaakt van het onderwerp maar dat dit voor verwarring kan zorgen; dat bijgevolg de plannen in dat opzicht moeten worden gecorrigeerd; dat deze onrechtmatige situatie zo snel mogelijk door de eigenaar dient te worden rechtgezet;

Overwegende dat de aanvraag geen wijziging van volume nog bestemming inhoudt;

Overwegende dat de ruimte over een aparte toegang beschikt, los van de woningen op de verdiepingen;

Overwegende dat een cash afhaalpunt in de bestaande handelsruimte wordt ingeplant zonder dat er aan de bestaande structuur wordt geraakt:

Overwegende dat de inkomdeur wordt verplaatst en een toegangshelling wordt voorzien ten einde de toegankelijkheid van de handelsruimte te verbeteren; dat echter de toegangshelling met borstwering ter hoogte van het voetpad wordt voorzien hetgeen afwijkt van artikel 3, titel I van de GSV; dat de inspanning om de handelsruimte toegankelijk te maken gewaardeerd wordt maar dat gekozen oplossing niet optimaal is; dat de helling de vlotte doorgang kan hinderen en bijgevolg de veiligheid van de passanten aantast; dat de afwijking bijgevolg niet aanvaardbaar is ; dat een alternatieve, binnen de perceelsgrens gelegen oplossing noodzakelijk is om de toegankelijkheid te garanderen zonder de verkeersveiligheid in gevaar te brengen;

Overwegende dat tevens de voorgevel werd aangepast; dat de toegangsdeur wordt verplaatst en bepaalde raamelementen worden voorzien van opake panelen; dat de bestaande gevelbekleding wordt vervangen door pleisterwerk; dat het sluiten van raamopeningen van een commercieel hoekpand de dynamiek en de interactie met de buurt aantast; dat dit tevens afbreuk doet aan de algemene esthetiek van het pand; dat bijgevolg het noodzakelijk is de gevelaanpassingen te herzien, waarbij de architectonische waarde van het pand en de interactie met de omgeving worden gewaarborgd;

Overwegende dat de aanvraag de plaatsing van 4 uithangborden aanvraagt: 2 haaks en 2 gelijklopend met de gevel ; dat het goed zich bevindt in een algemeen gebied voor uithangborden ; dat de uithangborden beantwoorden aan de voorschriften van artikel 36 en 37 van titel VI van de GSV ; dat echter de inplanting niet optimaal is ; dat het aanbevolen wordt de haaks geplaatste borden in de nabijheid van de ingang te situeren om deze te accentueren ;

Overwegende dat het cash afhaalpunt primair is bedoeld om het leven van de buurtbewoners te vergemakkelijken; dat de meeste gebruikers in principe te voet of met de fiets zullen komen; dat de locatie binnen het gebouw ervoor zorgt dat de geluidsoverlast tot een minimum wordt beperkt;

Overwegende dat omwille van de bovenvermelde redenen het project onvoldoende beantwoordt aan de goede aanleg van de plaats en het project enigszins dient te worden herzien ;

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, gevraagd op 17/10/2024, na te komen en gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen :

- de toegangshelling ter hoogte van het voetpad weg te laten en een alternatieve oplossing binnen de perceelsgrens aan te bieden in overeenstemming met heersende normen
- de haaks geplaatste uithangborden in de nabijheid van de ingang te situeren ten einde de inkom te accentueren
- de gevelaanpassingen herzien, waarbij de architectonische waarde van het pand en de interactie met de omgeving worden gewaarborgd.

Artikel 2

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

- Alle voorzorgen nemen teneinde geen hinder te veroorzaken voor de buurt en de omliggende woningen

*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.*

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR



