

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-38617

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 28/05/2024

6. Dossier PU-38617 – mp

AANVRAGER

**Association des copropriétaires de l'immeuble Comte de Flandre 41-43
Mijnheer Azzeddine CHEHBOUNE**

PLAATS

GRAAF VAN VLAANDERENSTRAAT 41 - 43

ONDERWERP

de regularisatie van de wijziging van de voorgevel naar aanleiding van het PV.U.885.15: het vervangen van het schrijnwerk, de plaatsing van een nieuwe toegangsdeur, het aanbrengen van een keramische plint en de aanpassing van de lichtbakken

ZONE GBP

structureerende ruimten, linten voor handelskernen, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, typische woongebieden - Het goed bevindt zich de vrijwaringszone van 2 beschermde monumenten met name het gemeentehuis geklasseerd op 13/04/1995 en het handelspand "cent mille chemises" geklasseerd op 09/02/2006 en binnen de perimeter van de ZGSV(zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening) van kracht sinds 12/03/2017;

OPENBAAR ONDERZOEK

/

MOTIEVEN OO/OC

- toepassing van art. 237 van het BWRO (vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen))
- 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 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 **Association des copropriétaires de l'immeuble Comte de Flandre 41-43** vertegenwoordigd door **Mijnheer Azzeddine CHEHBOUNE** voor de regularisatie van de wijziging van de voorgevel naar aanleiding van het PV.U.885.15: het vervangen van het schrijnwerk,

de plaatsing van een nieuwe toegangsdeur, het aanbrengen van een keramische plint en de aanpassing van de lichtbakken, **Graaf van Vlaanderenstraat 41 – 43** ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen wordt aan het advies van de overlegcommissie om **volgende reden(en)**:

- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)
- toepassing van art. 237 van het BWRO (vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen)

Overwegende dat de aanvraag niet is onderworpen aan het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp;

Gezien **het Proces-Verbaal van vaststelling van inbreuk (PV.CEJU.00949/13) gedateerd op 26/10/2013** voor het niet respecteren van de voorwaarde beschreven in de stedenbouwkundige vergunning;

Gezien **het Proces-Verbaal van vaststelling van inbreuk (PV.U.885.15) gedateerd op 06/10/2015** met betrekking tot de wijziging van het architecturaal aspect van de voorgevel en het niet respecteren van de heersende voorschriften van het gemeentelijk reglement en de GSV

- Wijziging van de ramen op de verdiepingen van metaal naar PVC
- Wijziging van de gevelbekleding
- Wijziging van de inkomdeur naar de woningen
- Niet respecteren van het gemeentelijk reglement van 1933 (lichtbakken, ontbreken van een plint, ...)
- Niet respecteren van de GSV

Gezien de stedenbouwkundige vergunning **PU-17.744 op datum van 30/10/1931** voor de oprichting van een woongebouw;

Gezien de stedenbouwkundige vergunning **PU-33927 op datum van 22/12/2006** voor de gebruikswijziging van een handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping naar th ehuis en restaurant;

Gezien de bouwaanvraag **PU-36707 ingediend op 2/03/2016** met betrekking tot de regularisatie van een tandartsenpraktijk op de 1ste verdieping van een restaurant; dat echter geen gevolg is gegeven aan de vraag om gewijzigde plannen in te dienen en dat het dossier bijgevolg geklasseerd is; dat er werd geconstateerd dat er momenteel geen activiteit meer is op de 1ste verdieping;

Gezien stedenbouwkundige vergunning **PU-36947 afgeleverd op 17/07/2017** met betrekking tot het plaatsen van indirect verlichte uithangborden aan de voorgevel van een handelsruimte met keuken en verbruikszaal (GV/+1) alsook voor de regularisatie van de wijziging van de voorgevel naar aanleiding van het PV.U.885.15,

Overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebied, een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), in een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013 evenals in de vrijwaringszone van 2 beschermde monumenten met name het gemeentehuis geklasseerd op 13/04/1995 en het handelspand "cent mille chemises" geklasseerd op 09/02/2006 en binnen de perimeter van de ZGSV(zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening) van kracht sinds 12/03/2017;

Gezien het **advies van de KCML op datum van 10/06/2024**; dat de commissie oordeelde dat de gevraagde werken geen negatieve impact hebben op de zichten van het beschermde gemeentehuis; dat de nieuwe winkelpui een verbetering van de bestaande toestand betekent en de architecturale kwaliteiten van het pand ten goede komt;

Bestaande toestand:

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de gevel van het hoekgebouw bestaande uit een gelijkvloers met 5 verdiepingen en platdak; dat het gelijkvloers en de 1ste verdieping bestemd zijn als handelsruimte en er zich 8 wooneenheden bevinden ter hoogte van de bovenliggende verdiepingen in de vorm van 2 appartementen per verdieping;

Overwegende dat de bouwvergunning van het gebouw uit 1931, dat duidelijk in art-decostijl is, voorzagt dat het gelijkvloers bedekt zou zijn met keramische tegels, met decoratieve omlijstingen van verlichte marbrite op de stijlen en voorzien van drempels en plinten (die als sokkel dienen) in rood graniet; dat alle kozijnen (winkelpui en verdiepingen) in metaal donkerblauwe tinten werden voorzien;

Nieuwe toestand

Overwegende dat de aanvraag handelt over de regularisatie van de wijziging van de voorgevel naar aanleiding van het PV.U.885.15; dat de werken volgende zaken omvatten;

- het vervangen van het schrijnwerk op de verdiepingen aan de straatgevels door aluminium schrijnwerk (antraciet)
- de plaatsing van een nieuwe toegangsdeur ter hoogte van de gemeenschappelijke hal van de meergezinswoning
- het aanbrengen van een stootvaste keramische plint op de gevel van de commerciële gelijkvloers
- de aanpassing van de lichtbakken naar oorspronkelijk model

Overwegend dat de aanvraag geen wijziging van volume, noch van bestemming betreft;

Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) evenals in de vrijwaringszone van 2 beschermde monumenten met name het gemeentehuis geklasseerd op 13/04/1995 en het handelspand "cent mille chemises" geklasseerd op 09/02/2006 en binnen de perimeter van de ZGSV (zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening) van kracht sinds 12/03/2017; dat er uitzonderlijke aandacht dient te worden besteed aan de gevels ;

Overwegende dat doorheen de jaren het gebouw van zijn glorie heeft verloren door de verschillende wijzigingen die zijn aangebracht doorheen de tijd; dat de bestaande metalen ramen op de verdiepingen zijn vervangen door PVC, de gevelbekleding gewijzigd en de plinten weggenomen; dat de inkomdeur naar de woningen op verdieping en de lichtbakken werden vervangen door minder waardevolle elementen;

Overwegende dat de aanvrager inspanningen levert om de oorspronkelijke gevel in ere te herstellen; dat men zich hiervoor baseert op de oorspronkelijke vormtaal, materiaal en kleur; dat het voorstel esthetisch en kwalitatief is, op enkele punten na;

Overwegende dat het voorstel enkele verschillen vertoont ten opzichte van de originele toestand; dat het 3 delig raamgeheel, wordt uitgevoerd in 2 opengaande delen en 1 vast deel, waardoor de profieldikte tussen de delen verschilt; dat alle raamelementen echter identiek moeten zijn; dat bijgevolg de voorgestelde raamindeling moet worden aangepast naar een symmetrische raamverdeling in drie identieke delen (dus een extra randje voor het middelste raam).

Overwegende dat er tevens een lichte afwijking in kleur is ten aanzien van de oorspronkelijke toestand (antraciet ten aanzien van donker blauw in de oorspronkelijke toestand) ; dat echter voor de ramen van het gelijkvloers in een vorige vergunning antracietkleur is voorgesteld en aanvaard; dat deze kleur inderdaad gelijkaardig is aan één van de kleurtinten binnen het kleurenpalet van de voorschriften van de ZGSV; dat deze ingrepen een soberder en harmonieus geheel vormen met respect voor het architecturaal karakter van het gebouw in art-deco stijl; dat bijgevolg het logisch is dat de ramen ter hoogte van de verdiepingen in dezelfde kleur worden uitgevoerd dan deze op het gelijkvloers;

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

gewijzigde plannen in te dienen die rekening houden met de volgende opmerkingen :

- het raamgeheel met 3 ramen aanpassen naar een symmetrische raamverdeling in drie identieke delen (dus een extra randje voor het middelste raam)

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS

MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

LEEFMILIEU BRUSSEL

GEMEENTEBESTUUR

