

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 28/05/2024

5. Dossier PU-38688 – mp

AANVRAGER

Mijnheer Fatih Bayar

PLAATS

STEENWEG OP GENT 140 -140A

ONDERWERP

het opsplitsen van de handelsruimte(grote speciaalzaak) op het gelijkvloers met opslagplaats in de achterbouwen in 2 afzonderlijke handelszaken alsook de omvorming van de overdekte koeren in sanitaire ruimte en kitchenette.

ZONE GBP

structurerende ruimten, linten voor handelskernen, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), gemengde gebieden- Het goed is opgenomen in het stadsvernieuwingscontract Rondom Simonis.

OPENBAAR ONDERZOEK

van 07/05/2024 tot 21/05/2024 – geen opmerkingen

MOTIEVEN OO/OC

- toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)

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 Mijnheer Fatih Bayar** voor het opsplitsen van de handelsruimte(grote speciaalzaak) op het gelijkvloers met opslagplaats in de achterbouwen in 2 afzonderlijke handelszaken alsook de omvorming van de overdekte koeren in sanitaire ruimte en kitchenette, **Steenweg op Gent 140-140A**;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking **van 07/05/2024 tot 21/05/2024** alsook aan het advies van de overlegcommissie om volgende reden :

- toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)

Overwegende dat **geen bezwaarschriften** zijn ingediend gedurende het openbare onderzoek;

Gezien de aanvraag tot advies aan de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van **29/04/2024**;

Gezien de vergunning PU-37788 afgeleverd op 28/01/2021 aangaande het verbouwen van het gelijkvloers en de ondergrondse verdieping van een handelsruimte (1924m²) alsook de wijziging van de voorgevel;

Overwegende dat het goed gelegen is in een gemengd gebied, een lint voor handelskernen, structurerende ruimte en GCHWES volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013;

Wettelijke toestand

Overwegende dat het project zich afspeelt op twee percelen; dat het gebouw aan de straatkant een gabarit "GV+2" bevat, het achtergebouw rechts een gabarit "GV+2+T", het linkse en middelste achtergebouw een gabarit van "GV+2+3+T" ; dat de winkelruimte zich uitstrekt over de volledige gelijkvloers met een bijhorende opslagruimte op de verdiepingen van het achtergebouw; dat de verdiepingen van het voorgebouw wettelijke 4 wooneenheden bevatten maar dat deze geen deel uitmaken van de aanvraag; dat de totale oppervlakte van de site 2699m² bedraagt;

Overwegende dat de bestaande handelsruimte meerbepaald is bestemd als "grote speciaalzaak" voor de verkoop van meubels; dat deze een totale oppervlakte beslaat van +/- 2380 m² waarvan 668m² is ingericht als showroom, de overige 1278m² als opslagruimte;

Nieuwe toestand

Overwegende dat de bouwaanvraag handelt over het opsplitsen van de bestaande handelsruimte(grote speciaalzaak) op het gelijkvloers met opslagplaats in de achterbouwen in 2 afzonderlijke handelszaken alsook de omvorming van de overdekte koeren in sanitaire ruimte en kitchenette ;

Overwegende dat het volume, de bestemming en het uitzicht niet worden gewijzigd;

Overwegende dat de opdeling van de handelsruimte en hun opslagplaats volgende oppervlakte beslaan:

- handelsruimte 1 met een oppervlakte van 1293m² (handelsruimte links)
- handelsruimte 2 met een oppervlakte van 1084m²(handelsruimte rechts)

Overwegende dat handelsruimte 1 (links) zal worden ingericht voor de verkoop van matrassen en beddengoed, handelsruimte 2 (rechts) voor baby- en kinderartikelen;

Overwegende dat de werken zich beperken tot het voorzien van een scheidingsmuur tussen de 2 delen alsook de inrichting van de overdekte koer met een kitchenette en sanitaire;

Overwegende dat beide handelsruimtes beschikken over een aparte toegang; dat de voorgestelde activiteiten verenigbaar zijn met de functie wonen ter hoogte van de verdiepingen van het voorgebouw;

Overwegende dat in iedergeval alle voorzorgen moeten worden genomen ten einde geen hinder te veroorzaken voor de buurt en de omliggende woningen (wild parkeren, afval, geluidsoverlast,...);

Gevel

Overwegende dat het goed zich bevindt in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en dat er uitzonderlijke aandacht dient te worden besteed aan de gevels;

Overwegende dat de aanvraag geen wijziging van de voorgevel betreft;

Uithangborden

Overwegende dat de aanvraag geen voorstel bevat in verband met het uithangbord; dat het bestaand uithangbord niet overeenstemt met de voorschriften van Titel VI van de GSV doordat deze gedeeltelijk voor een raamopening is geplaatst; dat het bijgevolg wenselijk is de inplanting te herbekijken in respect met de heersende wetgeving en voorafgaandelijk een aanvraag in te dienen;

Overwegende dat omwille van bovenvermelde redenen het project beantwoordt aan de goede aanleg van de plaats;

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 29/04/2024 na te komen

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 (wildparkeren, afval, geluidsoverlast, rookafvoer)

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

URBAN BRUSSELS



MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



LEEFMILIEU BRUSSEL



GEMEENTEBESTUUR



