

Séance du 24 avril 2024 / Zitting van 24 april 2024

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 14) 086/24 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-47.276-2023
Ligging: Waterlooesteenweg 1333-1335-1337
(het plaatsen en vervangen van uithangborden en het installeren van geldautomaten)
- Fin de séance/Einde zitting

Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw

Overlegcommissie

Zitting van 24/04/2024

Onderwerp nr. 14

Dossier 16-47276-2023 - Onderzoek nr. 086/24

Ligging: Waterlooosesteenweg 1335

Voorwerp: uithangborden plaatsen en vervangen en geldautomaten installeren

ADVIES

IDENTIFICATIE VAN DE AANVRAAG

Gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nr. 16-47276-2023, ingediend op 03/11/2023 en vervolledigd op 12/02/2024;

Aangezien de aanvraag zoals ingediend ertoe strekt uithangborden te plaatsen en te vervangen en geldautomaten te installeren op het goed gelegen Waterlooosesteenweg 1335;

Aangezien het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) de aanvraag situeert in een lint voor handelskernen, in een woongebied met residentieel karakter, op een punt van wisselend gemengd karakter en langs een structurerende ruimte;

Overwegende, wat de indeling betreft volgens de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening - reclame:

Overwegende dat Titel VI van de GSV de aanvraag situeert in een ALGEMEEN reclamegebied;

Overwegende dat de aanvraag geregeld wordt door artikel 34, 36 en 37 van Hoofdstuk 5 van Titel VI van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening en erop afwijkt inzake bedekking van de gevelopeningen, die slechts tot 50 % van hun oppervlakte bedekt mogen worden (op basis van artikel 34);

Overwegende wat betreft de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) inzake de verfraaiing van handelskernen en reclameborden, goedgekeurd door de gemeenteraad van 26/05/2011:

Dat de aanvraag geregeld wordt door artikel 9, 22, 23, 24 en 27 van de GemSV en erop afwijkt inzake bedekking van de etalages, die een vrij zicht moeten behouden op minstens 80 % van hun oppervlakte (op basis van artikel 9);

Het blijkt dat de huidige feitelijke toestand een groot aantal uithangborden en reclamedragers vertoont die afwijken op de GemSV op alle gevels, wat de lezing ervan aantast. Een aanpassing van alle voorzieningen moet overwogen worden;

SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING

Aangezien de speciale regelen van openbaarmaking (in de vorm van een openbaar onderzoek en advies van de Overlegcommissie) van toepassing waren op basis van de ingediende aanvraag om de volgende redenen:

Motieven eigen aan de toepassing van een stedenbouwkundige verordening (plan of stedenbouwkundige verordening) of aan een aanvraag tot afwijking erop:

Aanvraag niet beheerst door een Bijzonder Bestemmingsplan en/of een verkavelingsvergunning:

- Toepassing van artikel 126 §11, 2° van het BWRO: aanvraag tot afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende uithangborden en de verfraaiing van handelskernen, goedgekeurd door de gemeenteraad op 26/05/2011, van kracht sinds 11/10/2012, inzake volume, inplanting of esthetische aard:
 - Niet-naleving van artikel 9 - Etalage, dat bepaalt: "De etalage moet een vrij zicht behouden op minstens 80 % van de oppervlakte ervan", in die zin dat de etalage volledig bedekt wordt;

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek dat gehouden is van 19/03/2024 tot en met 02/04/2024 en de afwezigheid van klachten of opmerkingen;

VERLOOP VAN DE BEHANDELING

Oorspronkelijke termijn voorzien in de ontvangstbevestiging: 160 dagen;

Gelet op de handelingen en de chronologie van de behandeling, waaronder:

03/11/2023: indienen van de aanvraag;

13/12/2023: ontvangstbevestiging van een onvolledig dossier;

12/02/2024: ontvangst van de aanvullingen;

11/03/2024: ontvangstbevestiging van een volledig dossier;

19/03/2024 t.e.m. 02/04/2024: openbaar onderzoek over de ingediende aanvraag;

24/04/2024: openbare zitting van de Overlegcommissie;

MOTIVERING VAN DE AKTE

Overwegende dat de plaatselijke kenmerken en de bestaande toestand wat volgt aan het licht brengen:

- De wijk waarin de aanvraag zich bevindt heeft gemengde bestemmingen van handel en woongelegenheid, de gemengdheid is zichtbaar langs de Waterloosesteenweg en de aangrenzende huizenblokken omvatten een zeer grote hoeveelheid woongebouwen;
- In deze wijk staan de gebouwen aan de rooilijn of in achteruitbouw. Het gebouw (nr. 1335-1337) waarop de aanvraag betrekking heeft staat in achteruitbouw ten opzichte van de Waterloosesteenweg;
- Op dit perceel:
 - Is de achteruitbouwstrook +/- 6 meter diep;
 - Is de gevel (nr. 1335-1337) aan de Waterloosesteenweg +/- 16 meter breed;
- Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is gekadastreerd in de 4e afdeling, sectie H, nr. 3E8, met een oppervlakte volgens titel van 5 a 31 ca;
- In het gebouw op het perceel is de gelijkvloerse verdieping voornamelijk bestemd tot handel (winkels) en zijn de verdiepingen bestemd voor handels- en kantoorfunctie (overeenkomstig de aanwijzingen in SV nr. 16-32227-1994);
- Voor het goed werden immers meerdere opeenvolgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning ingediend:
 - 16-26879-1972 - afbraak van huizen en bouw van een winkelgalerij met cafetaria en kantoren;
 - 16-27274-1974 - uitbreiding van de winkelgalerij;
 - 16-28107-1977 - appartementsgebouw en winkels (uitgevoerd);
 - 16-32227-1994 - binnenverbouwingen (gelijkvloerse + 4e verdieping) - afgeleverd op 25/01/1994;
 - 16-33970-1999 - plaatsing van een reclamebord (weigering);
 - 16-40136-2011 - plaatsing van twee uithangborden (uithangbord haaks op de gevel en totem);
- De achteruitbouwstrook van +/-6 meter diep omvat een parking voor 8 auto's zoals toegekend in SV nr. 16-32227-1994;
- Het blijkt dat de huidige feitelijke toestand een groot aantal uithangborden en reclamedragers vertoont die afwijken op de GemSV op alle gevels, wat de lezing ervan aantast. Een aanpassing van alle voorzieningen moet overwogen worden;

Overwegende dat de ingediende aanvraag de volgende handelingen en werken voorstelt:

- De renovatie van de huidige handelsruimte ten bate van de aanleg erin van een zone met geldautomaten, toegankelijk voor de gebruikers rechtstreeks via de voorgevel, ter hoogte van de centrale travee, zonder bestemmings- of gebruikswijziging;
- De wijziging van de binnenwanden door de vervanging van de huidige lichte wand door een muur EI60 met schrapping van de binneningang (verwijdering van de huidige binnendeur);
- De sluiting van de etalage en de afdichting ervan door een volledig ondoorschijnend geheel (over een lengte van 373 cm en een hoogte van 263 cm), bestaande uit antracietgrijze panelen die bestand zijn tegen slecht weer, waarin de 2 geldautomaten geplaatst worden in het linkerdeel;
- De splitsing van de ingangen door de toevoeging van een opengaande deur in de voorgevel voor een beveiligde toegang (rechts van de 2 automaten) tot de "bunker" achteraan en het behoud van de glazen schuifdeur in de huidige feitelijke toestand in de gevel (links van de 2 automaten);
- De plaatsing van uithangborden aan de voorgevel (op nr. 1335):
 - Nr. 1 - uithangbord evenwijdig met de gevel ("Bancontact"): band van 200 cm lang, 35 cm hoog en 6 cm dik (volledige uitstek) op een hoogte van 311 cm boven de grond - met ledverlichting;

- Nr. 2 - uithangbord haaks op de gevel ("CASH"): element van 35 cm hoog, met een uitstek van 60 cm en een dikte van 9 cm, op een hoogte van 311 cm boven de grond - met ledverlichting;
- o De plaatsing van stickers op de voorgevel (op de nieuwe deur):
 - Nr. 3 - plaatsing van een sticker ter hoogte van de beveiligde deur (met de reglementaire informatie);
- o De vervanging van uithangborden op de voorgevel (naar links):
 - Nr. 4 - de vervanging door een bord "CASH" in plaats van het huidige bord "FINTRO", de afmetingen en de locatie blijven dus bewaard (voor de gevel van de linkerbuur), met andere woorden de vervanging van het 2e bord van bovenaf, met vierkante afmetingen (55 x 55 cm) en een dikte van 15 cm (met uitstek van 55 cm);

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend de volgende algemene opmerkingen opwerpt:

- o De gelijkvloerse handelsverdieping bestaat sinds de bouw van het gebouw;
- o De aanvraag heeft enkel betrekking op de gelijkvloerse handelsverdieping en de wijziging van de winkelpui ter hoogte van de centrale travee;
- o De toegang tot de verdiepingen blijft ongewijzigd en de nieuwe functie tast de typologie van het gebouw niet aan, de aanvraag is dus aanvaardbaar;
- o Dit type bestemming kan geen overlast veroorzaken, noch op vlak van aantal bezoekers, noch op vlak van geluidsniveau;
- o De bestemming en het gebruik blijven ongewijzigd, ten bate van een dienstenhandel (bankkantoor FINTRO naar geldautomaten);
- o De plaatsing en de vervanging van de uithangborden blijven discreet en ingewerkt;
- o De elementen worden van binnenuit verlicht (indirecte verlichting) door middel van energiezuinige ledverlichting;
- o De elementen worden bediend door een tijdschakelaar zodat ze 's nachts gedoofd worden van 24 tot 6 uur;

Overwegende dat ten aanzien van het motief van de speciale regelen van openbaarmaking het ontwerp de volgende opmerkingen opwerpt:

- o Wat betreft het onderzoeksmotief, toepassing van artikel 153 §2, 2e en 3e lid van het BWRO (afwijking op een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of op een bouwverordening):
 - o Afwijking op artikel 9 - Etalage, dat bepaalt: "De etalage moet een vrij zicht behouden op minstens 80 % van de oppervlakte ervan":
 - De etalage wordt volledig bedekt, wat inherent is aan het voorgestelde programma, meer bepaald de installatie van een beveiligd geheel van geldautomaten. De afwijking is aanvaardbaar;

Overwegende dat de uitvoering van de vergunning aan de volgende voorwaarde onderworpen moet worden:

- o Het doven van de led-uithangborden voorzien van 24 tot 6 uur;

Eenparig GUNSTIG advies van de Overlegcommissie in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de gemachtigde ambtenaar, wat leidt tot de toepassing van artikel 126 §7, met toekenning van afwijkingen op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, artikel 34 van Titel VI en op de GemSV uithangborden, artikel 9.