

Séance du 08 décembre 2021 / Zitting van 08 december 2021

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 4) 275/21 - Aanvraag van stedenbouwkundige nr16-46076-2021
Situatie : Alsebergsesteenweg 485-489
Aanvrager : LIDL Belgium GmbH & Co N.V. - Mijnheer Sébastien Segers
(Verwijderen van de bestaande en verouderde hoogspanningscabine. Plaatsen van een nieuwe prefab hoogspanningscabine met bijhorende terreinaanlegwerken bij de bestaande Lidl winkel)
- 11) 270/21 – Gemengde aanvraag van stedenbouwkundige vergunning nr16-46106-2021 en milieuvergunning nr10585-2021 (artikel 177)
Situatie : Egide Van Ophemstraat108-110/Nekkersgatlaan 17
Aanvrager : N.V. Calevoet Development -
de heren Darel Torremans en Toon Haverals -
N.V. Cores Development - Mijnheer Peter Leyssens
(afbraken van de twee bestaande kantoorgebouwen op het terrein en bouwen van 11 woongebouwen met 243 eenheden en 199 ondergrondse parkeerplaatsen)
- Fin de séance/Einde zitting

Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw

Overlegcommissie

Zitting van 08/12/2021

Onderwerp nr. 04

Dossier 16-46076-2021 - Onderzoek nr. 275/2021

Aanvrager: N.V. LIDL Belgium GmbH & Co - de heer Sébastien Segers

Ligging: Alsebergsesteenweg 485-489

Onderwerp: schrappen van een bestaande hoogspanningscabine en plaatsing van een nieuwe geprefabriceerde hoogspanningscabine, met inrichting van het terrein van de winkel van de firma LIDL

ADVIES

Overwegende wat de administratieve positiebepaling en de procedure betreft:

Gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nr. 16-46076-2021, ingediend op 06/08/2021 door N.V. LIDL BELGIUM GmbH & Co p/a de heer Sébastien Segers, die ertoe strekt een bestaande hoogspanningscabine te schrappen en ze te vervangen door een nieuwe geprefabriceerde hoogspanningscabine, met inrichting van het terrein van de winkel van de firma LIDL, op het goed gelegen Alsebergsesteenweg 485-489;

Aangezien het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) de aanvraag situeert in een typisch woongebied;

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 beheerst wordt door artikel 6 van Titel VI van de GSV;

Overwegende dat de speciale regelen van openbaarmaking vereist zijn om de volgende redenen:

- Toepassing van algemeen voorschrift nr.0.6 van het Gewestelijk Bestemmingsplan inzake handelingen en werken die de binnenterreinen van het huizenblok aantasten;
- Toepassing van artikel 126 §11, 2° van het BWRO: aanvraag tot afwijking op Titel VI van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake reclame en uithangborden:
 - Niet-naleving van artikel 4 - Verbodsbepalingen aangaande de reclame, dat bepaalt: "*§1. Reclame is verboden: 7° op gevels van woningen; 8° op onbewoonde of ongebruikte gebouwen*", in die zin dat er een groot reclamezeil met betrekking tot de firma van de handelszaak hangt op alle verdiepingen van een woonhuis;
 - Niet-naleving van artikel 6 - Leefbaarheid, dat bepaalt: "*De reclame-inrichtingen en uithangborden mogen de leefbaarheid van de plaatsen niet in het gedrang brengen*", in die zin dat er groot reclamezeil met betrekking tot de firma van de handelszaak hangt op alle verdiepingen van een woonhuis;
- 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 1 - Doelstelling, dat bepaalt: "*De woonkwaliteit van de woningen boven handelsruimtes opwaarderen en vermijden dat uithangborden steeds groter en talrijker worden, en vooral ook dat de etalages zelf niet meer onzichtbaar worden*", in die zin dat het grote zeil de inrichting van een woning in het gebouw volledig verhindert en dat deze zone een loodrecht uithangbord en een op de topgevel van dit gebouw vertoont, wat ruimschoots voldoende is;
 - Niet-naleving van artikel 4 - Opbouw van de gevels, dat bepaalt: "*§1. De winkelinrichtingen, de winkelpuien en het geheel van commerciële inrichtingen die er deel van uitmaken respecteren de kwaliteiten en de esthetische en architecturale eigenschappen van de gevels. Ze mogen de bovenverdiepingen van de gevel, en het gehele geveluitzicht en de gevelopbouw niet schaden. Met name bedekken ze geen architecturale elementen, beschadigen ze die niet, respecteren ze de hoogte van de gevelopeningen en van balkons, ... In geen geval mogen ze de gevelopeningen van de verdiepingen verbergen*";

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek, dat gehouden is van 04/11/2021 t.e.m. 18/11/2021, en de afwezigheid van klachten en opmerkingen;

Overwegende dat de chronologie van de procedure als volgt is:

VERLOOP VAN DE BEHANDELING

Oorspronkelijke termijn voorzien in de ontvangstbevestiging: 160 dagen;

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

06/08/2021: indienen van de aanvraag;

27/10/2021: ontvangstbevestiging van een volledig dossier en vraag tot advies van de DBDMH;

04/11/2021 t.e.m. 18/11/2021: openbaar onderzoek over de ingediende aanvraag;

08/12/2021: openbare zitting van de Overlegcommissie;

RAADPLEGING VAN DIENSTEN EN INSTANTIES

Gelet op het advies van de DBDMH gevraagd op 27/10/2021 en vandaag de dag nog niet ontvangen;

Overwegende dat dit advies verleend moet worden voor de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning;

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, is een handelswijk en is dichtbebouwd;
- De handelszaak waarop de aanvraag betrekking heeft, ligt achteraan het perceel, de parking ligt tussen de rijbaan en de handelszaak en telt 11 plaatsen in de openlucht in het linkergedeelte van de parking, 6 plaatsen in de openlucht in het middengedeelte en 24 plaatsen in de overdekte parking;
- Er werd een hoogspanningscabine geplaatst links van buitenparkeerplaats nr. 11;
- Er werd een ruimte in volle grond opgelegd in het middengedeelte van de parking en langs de linkerscheidingsgrens, die niet gerealiseerd werd in het licht van de foto's in het dossier;
- Het terrein is toegankelijk via een berijdbare doorgang (Alsebergsesteenweg), waarlangs zich een gebouw ontwikkelt aan de rooilijn en bestemd tot handelszaak op de gelijkvloerse verdieping en tot woongelegenheden op de verdiepingen. Het bovenste deel van het gebouw is bedekt met een reclamebord in de vorm van een zeildoek;

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

- De vervanging van de hoogspanningscabine door een nieuwe geprefabriceerde cabine met afmetingen 2,70 x 3,45 meter op de grond en 2,44 meter hoog;
- De gemeente beslist om de aanvraag uit te breiden ingevolge de in het dossier merkbare inbreuken op vlak van de ongelijkvormigheid van de doorlatende oppervlakken en de uithangborden;

Overwegende dat ten aanzien van de motieven van de speciale regelen van openbaarmaking het ontwerp de volgende opmerkingen heeft opgeworpen:

Wat betreft voorschrift nr. 0.6 van het Gewestelijk Bestemmingsplan inzake handelingen en werken die de binnenterreinen van het huizenblok aantasten:

- Ter herinnering: de handelingen en werken ondernomen binnenin het huizenblok moeten in de eerste plaats:
 - De plantaardige kwaliteiten verbeteren (bv. planten van inheemse soorten van het type eik, linde, ...);
 - De minerale, esthetische en landschapskwaliteiten verbeteren (bv. diverse planten, kwalitatieve materialen, ...);
 - Het behoud of de aanleg van oppervlakken in volle grond bevorderen (in plaats van planten in potten).
- De foto's in het dossier tonen aan dat de zones in volle grond (in het midden van de parking) opgelegd door de vorige vergunning (SV nr. 16-41407-2013) niet gerealiseerd werden: er moet een kwalitatieve landschappelijke aanleg en een aanzienlijke verbetering voorzien worden;
- Hetzelfde geldt voor het plat dak van de parking, dat niet vergroend is en een weinig esthetische afwerking vertoont die zichtbaar is vanuit talrijke woningen: de toestand moet verbeterd worden en er moet een esthetische afwerking voor dit dak voorgesteld worden. Aangezien de vergroeningstechnieken geëvolueerd zijn sinds de vergunning van 2013, moet de haalbaarheid bestudeerd worden om dit dak te vergroenen en een esthetische afwerking voor te stellen;
- Wat betreft de vervanging van de hoogspanningscabine: dit kan overwogen worden wegens het beperkt volume;

Wat betreft de onderzoeksmotieven met betrekking tot het uithangbord:

- Toepassing van artikel 126 §11, 2° van het BWRO: aanvraag tot afwijking op Titel VI van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake reclame en uithangborden:
 - Niet-naleving van artikel 4 - Verbodsbepalingen aangaande de reclame, dat bepaalt: "*§1. Reclame is verboden: 7° op gevels van woningen; 8° op onbewoonde of ongebruikte gebouwen*":

- Er hangt een groot reclamezeil met betrekking tot de firma van de handelszaak op alle verdiepingen van een woonhuis;
- Niet-naleving van artikel 6 - Leefbaarheid, dat bepaalt: "*De reclame-inrichtingen en uithangborden mogen de leefbaarheid van de plaatsen niet in het gedrang brengen*";
- Er hangt een groot reclamezeil met betrekking tot de firma van de handelszaak op alle verdiepingen van een woonhuis;
- 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 1 - Doelstelling, dat bepaalt: "*De woonkwaliteit van de woningen boven handelsruimtes opwaarderen en vermijden dat uithangborden steeds groter en talrijker worden, en vooral ook dat de etalages zelf niet meer onzichtbaar worden*":
 - Het grote zeil verhindert de inrichting van een woning in het gebouw volledig;
 - Deze zone vertoont een loodrecht uithangbord en een op de topgevel van dit gebouw, wat ruimschoots voldoende is;
 - Niet-naleving van artikel 4 - Opbouw van de gevels, dat bepaalt: "*§1. De winkelinrichtingen, de winkelpuien en het geheel van commerciële inrichtingen die er deel van uitmaken respecteren de kwaliteiten en de esthetische en architecturale eigenschappen van de gevels. Ze mogen de bovenverdiepingen van de gevel, en het gehele geveluitzicht en de gevelopbouw niet schaden. Met name bedekken ze geen architecturale elementen, beschadigen ze die niet, respecteren ze de hoogte van de gevelopeningen en van balkons, ... In geen geval mogen ze de gevelopeningen van de verdiepingen verbergen*";
- Het project moet zich schikken naar de verschillende verordeningen, die ondubbelzinning zijn, en het zeildoek op de gevel van het gebouw aan de inrit van de parking moet geschrapt worden;
- Dit maakt de woning immers onbewoonbaar en berokkent schade aan de stedelijke perspectieven van de straat, een belangrijke structurerende as;
- De uithangborden moeten beperkt worden tot diegene die toegestaan zijn door de verordeningen;

Overwegende dat de aanvraag overeen moet komen met de volgende voorwaarden om te voldoen aan de goede plaatselijke aanleg:

- De esthetiek van het plat dak van de parkings verbeteren;
- Zones in volle grond op de buitenparking aanleggen;
- Het zeildoek op de gevel van het gebouw aan de inrit van de parking schrappen om de woning bewoonbaar te maken;

Dat deze wijzigingen voldoen aan de cumulatieve voorwaarden:

- Het voorwerp van de aanvraag niet te wijzigen, in die zin dat de hoogspanningscabine vervangen kan worden;
- Bijkomstig te zijn in die zin dat ze enkel betrekking hebben op de toevoeging van een doorlatende zone en het verwijderen van een zeildoek;
- Te beantwoorden aan een bezwaar dat de ingediende aanvraag opwierp in die zin dat de plannen en formulieren gewijzigd moeten worden;

Overwegende wat betreft het in overeenstemming brengen (groendak en verbetering van de beplanting van de parking):

In toepassing van artikel 192, 4e lid van het BWRO moeten de nodige werken voor de opheffing van de inbreuk:

- Begonnen zijn binnen 2 maanden volgend op de betekening van de stedenbouwkundige vergunning;
 - Beëindigd zijn binnen 4 maanden volgend op de betekening van de stedenbouwkundige vergunning;
- Overwegende dat vergunningen afgeleverd worden onder voorbehoud van de burgerrechten van derden; Eenparig **GUNSTIG advies** in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van Brussel Stedelijke Ontwikkeling - Directie Stedenbouw op de hierboven vermelde voorwaarden.

Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw

Overlegcommissie

Zitting van 08/12/2021

Onderwerp nr.11

Dossier 16-46106-2021 en MV-10585-2021 - Onderzoek nr. 270/21

Aanvrager: N.V. CALEVOET DEVELOPMENT - de heer Darel Torremans en de heer Toon Haverals, en N.V. CORES DEVELOPMENT - de heer Peter Leyssens

Ligging: Egide Van Ophemstraat 108 - 110 en Nekkersgatlaan 17

Onderwerp: de twee bestaande kantoorgebouwen op het terrein slopen en 11 woongebouwen bouwen om er 243 woningen, 199 ondergrondse parkeerplaatsen en 450 ondergrondse fietsparkeerplaatsen in te richten

ADVIES

De Overlegcommissie beslist om haar advies te verdagen.