

Séance du 13 mars / Zitting van 13 maart 2019
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

-
- 7) 020/19 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-44.274-2018
Ligging: Waterlooesteenweg 107
Aanvrager: MVRO MAKERS VAN RETAIL OMGEVINGEN bvba – Mevr. ZWAAN Jolanda
(Verandering van het gebruik van een handel tot een pizzeria met de
mogelijkheid om ter plaatse te eten en de installatie van reclameborden)
-

Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw

Overlegcommissie

Zitting van 13/03/2019

Onderwerp nr. 07

Dossier 16-44274-2018 - Onderzoek nr. 20/2019

Aanvrager: bvba MVRO MAKERS VAN RETAIL OMGEVINGEN - mevrouw Jolanda Zwaan

Ligging: Waterloosteenweg 1070

Voorwerp: wijzigen van het gebruik van een handelszaak in een pizzeria met de mogelijkheid ter plaatse te eten en plaatsen van reclameborden

ADVIES

Overwegende de administratieve positiebepaling en de procedure:

Gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nr. 16-44274-2018, ingediend op 04/10/2018 door bvba MAKERS VAN RETAIL OMGEVINGEN - mevrouw Jolanda Zwaan en strekkend tot het wijzigen van het gebruik van een handelszaak in een pizzeria met de mogelijkheid ter plaatse te eten en het plaatsen van reclameborden op het goed gelegen Waterloosteenweg 1070;

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

Overwegende dat de speciale regelen van openbaarmaking vereist zijn 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 geregeld bij Bijzonder Bestemmingsplan en/of verkavelingsvergunning:
 - Toepassing van artikel 153 §2 van het BWRO: aanvraag tot afwijking op Titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake de omvang, de plaatsing of de esthetische aard:
 - Art. 11 - aanleg van de inspringstrook;
 - Toepassing van artikel 153 §2, 2e en 3e lid 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 esthetische aard:
 - Art. 15 - schouwen;
 - Art. 22 - integratie van de uithangborden;
 - Toepassing van artikel 149 van het BWRO: speciale regelen van openbaarmaking vereist door de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening, goedgekeurd door de gemeenteraad op 24/06/1993, van kracht sinds 13/03/1994, met betrekking tot de opening of uitbreiding van bepaalde handelszaken, waaronder voornamelijk horecazaken, feestzalen, toneelzalen en nachtwinkels;

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek dat gehouden is van 11/02/2019 t.e.m. 25/02/2019 en de afwezigheid van klachten en opmerkingen;

Overwegende dat de chronologie van de procedure als volgt is:

04/10/2018: indienen van de aanvraag;

03/12/2018: ontvangstbevestiging van een onvolledig dossier;

23/01/2019: ontvangstbevestiging van een volledig dossier;

11/02/2019 t.e.m. 25/02/2019: openbaar onderzoek over de ingediende aanvraag;

13/03/2019: openbare zitting van de Overlegcommissie;

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

- De wijk waarin de aanvraag zich bevindt, is een gemengde wijk met handelszaken en woningen;
- Door deze wijk loopt de steenweg (RN 5), die door verschillende buslijnen gebruikt wordt en een toegang tot de stad vormt vanuit Waterloo;

- Oorspronkelijk sprong nr. 1070 in zoals de huizen aan de linkerkant;
- De stedenbouwkundige vergunning 16719 met betrekking tot nr. 1070 strekt tot de uitbreiding van de handelszaak naar de steenweg;
- De gebouwen op nr. 1068 en 1070 (waarop de aanvraag betrekking heeft) zijn door de eigenaar herenigd;
- Het goed omvat een handelszaak op de gelijkvloerse verdieping en een woning op de verdieping, die over een aparte ingang beschikt;
- De inspringstrook vertoont een weinig kwalitatieve landschappelijke aanleg;

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

- De inrichting van een horecazaak (pizzeria bereiding en afhaalservice) en een deel voor consumptie ter plaatse;
- Het plaatsen van reclameborden;
- De aanleg van parkeerplaatsen voor de leveringen (tweewielers) in de inspringstrook;

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

- Het ontwerp past in de doelstellingen van de handelsontwikkeling van deze structurerende as;

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

- Inzake programma is het ontwerp verenigbaar met de omliggende handelszaken en woningen;
- Inzake inplanting en bouwprofiel past het ontwerp bij de bestaande volumetrische bouw. De aard van de handelszaak vereist echter het plaatsen van relatief grote technische voorzieningen;
- Inzake inrichting van de omgeving en groenscherm hecht het ontwerp weinig belang aan de landschappelijke aanleg van de inspringstrook, wat onbegrijpelijk is gelet op de inspringende inplanting, en bijgevolg de aanzienlijke zichtbaarheid van het gebouw langs de perspectieven van de steenweg;
- Inzake mobiliteit, toegankelijkheid en parkeermogelijkheden beschikt het gebouw niet over parkeerplaatsen en de inspringstrook is niet landschappelijk aangelegd, wat zou kunnen leiden tot een verslechtering van de visuele perspectieven wegens ongecontroleerd parkeren van het cliënteel;

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

- Wat betreft de toepassing van artikel 153 §2, 2^e en 3^e lid van het BWRO (afwijking op een Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening of een bouwverordening) - 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 esthetische aard:
 - Art. 15 - schouwen:
 - De voornaamste schouw is ingeplant aan de achtergevel, ter hoogte van het venster van de woning, wat onbegrijpelijk is. Bij deze inrichting hoort echter een beschrijvende fiche die bepaalt dat de installatie geen lawaai produceert en geur uitstoot 3 meter boven de nok;
 - Art. 22 - integratie van de uithangborden:
 - Aan de zijgevel is de inrichting ingeplant ter hoogte van de verdieping, wat overwogen kan worden rekening houdend met de stedenbouwkundige context, de inspringende inplanting van het gebouw en de ontwikkeling van de blinde topgevel langs deze structurerende ruimte;
- Wat betreft het onderzoeksmotief voor de afwijking op art. 11 van Titel I van de GSV (aanleg van de inspringstrook):
 - Rekening houdend met de handelsontwikkeling van dit perceel en de noodzaak aan tijdelijke parkeerplaatsen, zou het overwogen kunnen worden 1 parkeerplaats aan te leggen voor de leveringen en een kwalitatieve landschappelijke aanleg met struiken te voorzien voor deze volledige zone;
- Wat betreft de toepassing van artikel 149 van het BWRO: speciale regelen van openbaarmaking vereist door de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening, goedgekeurd door de gemeenteraad op 24/06/1993, van kracht sinds 13/03/1994, met betrekking tot de opening of uitbreiding van bepaalde handelszaken, waaronder voornamelijk horecazaken, feestzalen, toneelzalen en nachtwinkels:
 - Het ontwerp past in de handelsontwikkeling van deze structurerende as van de Waterlooosesteenweg en vormt een aanvulling op het aanbod aan horecazaken;
 - De voorgestelde inrichting is verenigbaar met de woning op de verdieping van het gebouw;

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

- De landschappelijke aanleg van de inspringstrook voorstellen, met ruimtes volle grond en struikbeplantingen + 1 boom, parkeerplaatsen voor tweewielers (voor de leveringen) en met een fysieke scheiding, zodat voertuigen er niet kunnen parkeren. Ook voorzieningen voor de vuilnisbakken integreren;

Dat deze wijzigingen voldoen aan de cumulatieve voorwaarden:

- Het voorwerp van de aanvraag niet te wijzigen voor zover het programma van de aanvraag in zekere mate overwogen kan worden;
- Bijkomstig te zijn in die zin dat het ontwerp de bebouwde en landelijke omgeving beter zal eerbiedigen;
- Te beantwoorden aan een bezwaar dat de ingediende aanvraag opwierp;

Overwegende dat deze wijzigingen van een aard zijn dat artikel 191, 2e lid van het BWRO van toepassing is;

Overwegende tevens dat de aanvrager met betrekking tot deze voorwaarden zijn aanvraag op zijn eigen initiatief kan wijzigen in toepassing van artikel 126/1 van het BWRO;

Eenparig **GUNSTIG advies** in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van Urban.brussels - Directie Stedenbouw op de hierboven vermelde voorwaarden.

De afwijkingen op de GSV en de GemSV worden toegestaan om de hierboven vernoemde redenen.