

Gemeente Ukkel - Dienst Stedenbouw

Overlegcommissie zitting van 1 juli 2009 onderwerp nr 02

Dossier 16-38..908-09 – Onderzoek nr3708/09

Aanvrager : THE BLUESTONE COMPANY nv

Ligging : Alsebergsesteenweg, 767-769

(onderwerp : verbouwing van een bestaand handelspand)

ADVIES

Gezien de resultaten van het openbaar onderzoek ;

Overwegende dat het goed gelegen is in het GBP in het typisch woongebied met linten voor handelskern en langs een structurerende ruimte ;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het verbouwen en uitbreiden van een bestaand handelspand ;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de GSV wat betreft de bouwdiepte (artikel 4 hoofdstuk I Titel II) ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking en aan het advies van de overlegcommissie wegens deze afwijking aan de GSV om de volgende redenen :

GBP - art.2.5.2° : stedenbouwkundige kenmerken ;

GBP - art.22 : bestemming van de verdiepingen voor handel ;

GBP - art.22 : handel tussen 1000 en 2500 m² ;

Overwegende dat de kenmerken van de plaatsen doen verschijnen, wat volgt :

- Het handelsgebouw is ingeplant op de hoek van de Alsebergsesteenweg en de Victor Allardstraat ;
- De uitstalramen zijn langs de gevel aan de kant van de Alsebergsesteenweg ;
- Men heeft een blinde gevel op het gelijkvloers langs de rooilijn van de Victor Allardstraat ;
- In deze gevel bestaat een ingang voor het lossen van de goederen ;
- De opslagplaats en de kantoren van de winkel zijn gelegen op de 2 verdiepingen ;
- De gevel van de verdiepingen vertoont een onesthetische blinde gevel langs de kant van de steenweg ;
- Het binnenterrein van het huizenblok is dicht bebouwd, en op de percelen langs dit gedeelte van het bouwblok bestaan er winkels met woongelegenheden op de bovenverdiepingen ;
- De Victor Allardstraat is meestal residentieel ;

Overwegende dat het ontwerp :

- De handel op het gelijkvloers behoudt ;
- De winkelruimte op de eerste verdieping uitbreidt en hiervoor een grote trap en een lift scheidt, om de twee verkoopruimten te verbinden ;
- Een uitbreiding van deze handelsverdieping voorstelt op bijna heel het plat dak van het gelijkvloers ;
- De opslagruimte op de tweede verdieping behoudt ;

Overwegende dat de inplanting van het gebouw in het centrum van de handelskern de uitbreiding van de handel op de bestaande eerste verdieping kan rechtvaardigen ;

Overwegende dat de beschrijvende nota hetzij blauwe hardsteen of anderzijds aluminium voor de renovatie werken aan het lager gedeelte van de gevel voorstelt en dat het aangewezen is de optie van blauwe hardsteen te kiezen ;

Overwegende dat de bestaande toestand van de naastliggende percelen (beperkte oppervlakte, dichtheid van de bebouwing,...) geen grote uitbreiding van het volume van de 1^{ste} verdieping toelaat ;

Overwegende dat de uitbreiding van het gebouw op de eerste verdieping zoals ingediend de bezonning en de zichten vanaf de omliggende woningen aantast ;

Overwegende dat de aanvraag geen bestemmingswijziging van de huidige toestand op de 2^{de} verdieping voorstelt ;

Overwegende dat de afwijking aan de GSV betrekking heeft op de bouwdiepte van de uitbreiding op de eerste verdieping ;

Overwegende dat zo'n belangrijke uitbreiding niet mag toegelaten worden, gelet op de plaatselijke kenmerken ;

Overwegende dat het verbouwen van de gevel (wijziging van stedenbouwkundige kenmerken) voorzien kan worden omdat het impact van de blinde muur verminderd wordt;

Overwegende dat de uitbreiding van de eerste verdieping moet beperkt worden en dat de kwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok moeten verbeterd worden ;

Overwegende dat de handelsbestemming op de verdiepingen (art 22 van het GBP) voorzien kan worden gelet op:

- o de ligging van het winkel in het centrum van een handelskern ;
- o het feit dat de huidige toestand alleen maar de handelsfunctie en de bijkomende kantoren inhoudt ;

Overwegende dat het aangewezen is, teneinde te voldoen aan de goede plaatselijke inrichting, de aanvraag te wijzigen en te vervolledigen in overeenstemming met artikel 191 van de BWRO in verband met de volgende bijkomende aspecten, teneinde het onderwerp van de aanvraag niet aan te tasten en aan de uitgebrachte adviezen tijdens de procedure te beantwoorden :

- De uitbreiding van de 1^{ste} verdieping te beperken tot een diepte van 5,60 meters langs de achtergevel (kant van de Victor Allardstraat) en dus geen enkele uitbreiding van de mandelige muur aan de Alsebergsesteenweg 765-767 te voorzien ;
- Een groen dak op het saldo van het platdak van het gelijkvloers aan te leggen ;
- Een esthetische gevel voor te stellen voor de uitbreiding, zonder ramen aan de kant van het naastliggend huis gelegen Victor Allardstraat ;
- Geluidsisolatie voorzien voor de mandelige muur langs die kant ;
- Een nota bijvoegen, die de maatregelen beschrijven wat de geluidsisolatie, het impact van de technische instellingen en de socio-economische aspecten van de aanvraag betreffen ;
- Blauwe hardsteen voor de bekleding van de gevel te kiezen ;
- De formulieren wijzigen in functie van deze voorwaarden.

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde :

1. te beantwoorden aan de bovenvermelde voorwaarden.