

Séance du 25 octobre / Zitting van 25 oktober 2017
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 15) 215/17 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-43.024-2016 (art.126/1)
Ligging: Waterloo-sesteenweg 719 / Vanderkinderestraat 564
Aanvrager : DEPA nv (Mijnheer Parmentier Jurgen)
(uitbreiding van een bestaande winkelpand (1763m²+249m²) en maken van
doorgangen naar een bestaande winkelpand (357m²))

Fin de séance/Einde zitting

Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw

Overlegcommissie

zitting van 25/10/2017

onderwerp nr. 15

Dossier 16-43024-2016- Onderzoek nr. 215/17

Aanvrager: NV DEPA - De heer Jurgen Parmentier

Ligging: Waterlooosesteenweg 719 - Vanderkinderestraat 564

Voorwerp: uitbreiden van een handelsruimte van 2.012 m² en bouwen van een toegang tot de aanpalende handelsruimte (oppervlakte 357 m²)

ADVIES

Overwegende de administratieve positiebepaling en de procedure:

Gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nr. 16-43024-2016 ingediend op 05/09/2016 door de NV DEPA - c/o de heer Jurgen Parmentier en strekkend tot het uitbreiden van een handelsruimte van 2012 m² en het bouwen van een toegang tot de aanpalende handelsruimte (oppervlakte 357 m²) op het goed gelegen op de Waterlooosesteenweg 719 - Vanderkinderestraat 564;

Overwegende dat het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) de aanvraag situeert in een woongebied met handelslint en langs een structurerende ruimte;

Overwegende, wat de voorafgaande effectenbeoordeling betreft:

Overwegende dat geen enkele uitzonderlijke omstandigheid rechtvaardigt dat de aanvraag onderworpen wordt aan een effectenstudie in toepassing van artikel 148, §1 van het BWRO (Ordonnantie van 13/05/2004), inzonderheid ten aanzien van rubriek 31 van bijlage B van het wetboek;

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

- Motieven eigen aan het Gewestelijk Bestemmingsplan:
 - o Toepassing van algemeen voorschrift 0.6 van het Gewestelijk Bestemmingsplan inzake handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten;
 - o Toepassing van bijzonder voorschrift 22.2 van het Gewestelijk Bestemmingsplan betreffende handelsoppervlakten tussen 1000 en 2500 m²;

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek dat gehouden is van 25/09/2017 t.e.m. 09/10/2017;

Overwegende dat de chronologie van de procedure als volgt is:

05/09/2016: indienen van de aanvraag;

26/09/2016: ontvangstbevestiging van een onvolledig dossier;

13/09/2017: ontvangstbevestiging van een volledig dossier;

25/09/2017 t.e.m. 09/10/2017: openbaar onderzoek over de ingediende aanvraag;

25/10/2017: openbare zitting van de Overlegcommissie;

Gelet op het advies van de DBDMH van 29/08/2017 zoals gevoegd bij de aanvraag;

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

- o Het handelsgebouw waarop de aanvraag betrekking heeft ligt langs de Waterlooosesteenweg dicht bij de hoek met de Vanderkinderestraat, ten zuiden. Er is een aansluiting aan de zijde van deze secundaire weg, binnen een gebouw met gemengde bestemmingen en met woningen;
- o De wijk wordt gekenmerkt door een dynamische handelskern langs de Waterlooosesteenweg en de aanwezigheid van handelszaken en woningen langs de Vanderkinderestraat;
- o De belangrijkste handelszaak (warenhuis) is voornamelijk gericht naar de Waterlooosesteenweg. Er is ook een toegang voor leveringen aan de zijde van de Vanderkinderestraat (toegang garage en opslag). De handelszaak beschikt ook over kelderruimtes op bouwlaag -1;
- o Er bevindt zich een onafhankelijke handelszaak aan de zijde van de Vanderkinderestraat maar in het midden van de bebouwing. Deze zaak beschikt bijgevolg niet over zichtbaarheid vanaf deze secundaire weg maar is wel bereikbaar via een garagepoort);

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

- o De inlijving van de secundaire handelszaak gelegen in het midden van de bebouwing (oppervlakte 296 m²) in het handelsgeheel van de Waterlooosesteenweg (momenteel 2012 m²);
- o Interne gaten maken om deze inlijving mogelijk te maken;

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

- De noden van de uitbreiding worden rechtvaardigd door de maatschappelijke en economische noden van deze handelsruimte van het supermarktype;
- Het project biedt een betere toegang tot de zaak vanaf de 2 wegen. Het maakt gebruik van een ruimte die geen enkele zichtbaarheid biedt vanaf de Vanderkinderestraat;

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

- Wat het onderzoeksmotief betreffende de toepassing van algemeen voorschrift 0.6 van het GBP betreft (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten), geldt het volgende voor de aanvraag:
 - Het project is te situeren in het midden van de bebouwing en maakt het mogelijk gebruik te maken van de aanwezigheid van de handelsoppervlakte die geen zichtbaarheid biedt vanaf de Vanderkinderestraat;
 - Het project biedt, naast de uitbreidingsmogelijkheid van de bestaande handelsruimte en vanaf de zijde van de Waterloosesteenweg, gemakkelijke toegang voor de bestaande handelszaak;
- Wat het onderzoeksmotief betreft i.v.m. de toepassing van bijzonder voorschrift 22 van het GBP (vloeroppervlakte van handelsruimten tussen 1 000 en 2 500 m² in een lint voor handelskernen):
 - Het project beantwoordt aan een vraag ter zake binnen een dynamische handelskern;

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

- De kaders VI, VII en VIII van de aanvraag aanvullen en er alle bebouwde oppervlakten en de bestemmingen invullen voor alle bij het project betrokken gebouwen;

Dat deze wijzigingen voldoen aan de cumulatieve voorwaarden:

- Het voorwerp van de aanvraag niet te wijzigen aangezien de verbouwing en uitbreiding van de handelszaak uitgevoerd kunnen worden;
- Bijkomstig te zijn aangezien de uitbreiding beter binnen de bebouwing van het terrein ingepast zal worden;
- Te beantwoorden aan een bezwaar dat de ingediende aanvraag opwierp;

Eenparig GUNSTIG advies in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van Brussel Stedelijke Ontwikkeling - Directie Stedenbouw op de hierboven vermelde voorwaarden.