

Séance du 19 août 2020 / Zitting van 19 augustus 2020  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

**NOUVELLE PROCEDURE**

- 4) 142/20 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-45.182-2020  
Ligging: Waterlooesteenweg 1571  
Aanvrager: ACCENT JOBS FOR PEOPLE NV - Mevr. Katrien Vanesscher  
(Het conform stellen van de aanleg van de achteruitbouwstrook en aanvraag tot het plaatsen van een lichtreclame totem)

Fin de séance/Einde zitting

## Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw

### Overlegcommissie

Zitting van 19/08/2020

Onderwerp nr. 04

**Dossier 16-45182-2020 - Onderzoek nr. 142/2020**

**Aanvrager: ACCENT Jobs For People NV p/a mevrouw Katrien Vanesscher**

**Ligging: Waterlooosesteenweg 1571**

**Voorwerp: in overeenstemming brengen van de inrichting van de achteruitbouwstrook en van het project voor de plaatsing van een lichttoem**

### **ADVIES**

#### **IDENTIFICATIE VAN DE AANVRAAG**

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning nr. 16-45182-2020, ingediend op 13/02/2020 door de N.V. ACCENT Jobs For People p/a mevrouw Katrien Vanesscher;

Aangezien de aanvraag zoals ingediend ertoe strekt de inrichting van de achteruitbouwstrook en het project voor de plaatsing van een lichttoem op het goed gelegen Waterlooosesteenweg 1571 in overeenstemming te brengen;

Overwegende dat het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) de aanvraag situeert in een gebied van erfdienstbaarheid langs de randen van bossen en wouden en in een woongebied met residentieel karakter langs een structurerende ruimte;

#### **Overwegende wat de voorafgaande effectenbeoordeling betreft:**

Aangezien de aanvraag in de onmiddellijke nabijheid ligt van een terrein zoals bedoeld in de ordonnantie van 01/03/2012 betreffende het natuurbehoud (natuurreservaat, bosreservaat of Natura 2000-gebied) en artikel 126 §2, 2° van toepassing is (advies van het BIM);

Overwegende dat de aanvraag niet op dit terrein inwerkt om de volgende redenen:

- Het terrein is reeds bebouwd in de stedenbouwkundige continuïteit aan deze kant van de Waterlooosesteenweg;
- De Waterlooosesteenweg, een erg drukke structurerende as, scheidt het goed van het Natura 2000-gebied;

#### **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 het Gewestelijk Bestemmingsplan:**

- Toepassing van bijzonder voorschrift nr. 16 3e lid van het Gewestelijk Bestemmingsplan inzake gebied van erfdienstbaarheid langs de randen van bossen en wouden;

#### **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 126 §11, 2° van het BWRO: aanvraag tot afwijking op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake de omvang, de plaatsing of de esthetische aard:
  - Niet-naleving van artikel 39 §1, dat voorschrijft: "*§1. Reclame verwijzend naar het uithangbord, op de grond geplaatst of vastgemaakt, is niet toegelaten in verboden en beperkte gebieden. Het uithangbord, op de grond geplaatst of vastgemaakt, kan in een verboden of beperkt gebied worden toegelaten onder de volgende voorwaarden:*
    - 1° Er is geen ander middel om de activiteit bekend te maken, met name als het gebouw achteruitspringt of niet zichtbaar is vanaf de openbare weg;
    - 2° Niet meer dan één inrichting per gebouw;
    - 3° Vastgemaakt of geplaatst zijn in de private ruimte, zonder uitstek in de openbare ruimte;
    - 4° Voor het gebouw, alle activiteiten bij mekaar genomen, een gecumuleerde totaaloppervlakte hebben van maximaal 1 m<sup>2</sup> per 10 strekkende meter gevel, met een maximumhoogte van 3 m."

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek, dat gehouden is van 16/06/2020 tot en met 30/06/2020 en het aantal en de aard van de klachten en opmerkingen en de erin ontwikkelde argumenten;

Overwegende dat de klachten betrekking hebben op de volgende aspecten:

- *Na analyse van het dossier zijn de voorstellen van de aanvrager erg in strijd met de geest en de letter van de bestaande reglementering in dit opzicht. De GemSV goedgekeurd door uw college op 26 mei 2011 bepaalt duidelijk de grenzen van de handelssignalisatie;*
- *Deze erg hoge totem zou immers op de bodem verankerd worden in een achteruitbouwstrook, die normaal onbebouwbaar is en reeds ontsierd wordt door de omvorming ervan tot parking voor voertuigen. Hij zou verticaal geplaatst worden en de verlichting, die volgens artikel 30 van de verordening behoorlijk gemotiveerd moet worden naargelang het type handelszaak, zou geen enkele bestaansreden hebben, aangezien het gaat om een administratief kantoor van een interimbureau;*
- *Wat betreft de goede plaatselijke aanleg, waarvoor de gemeentelijke overheid garant staat: dit massief privaat verlicht uithangbord zou storend zijn bij het binnenrijden van de gemeente Ukkel via de Waterlooosesteenweg;*
- *Tot slot, en misschien het belangrijkste argument voor de bescherming van het algemeen belang en van de verkeersveiligheid: deze totem zou sterke concurrentie vormen voor de straatverlichting, een geval dat uitdrukkelijk verboden is door artikel 26 van de voornoemde verordening, en zou automobilisten kunnen afleiden die op dit punt extra voorzichtig moeten zijn, waar ze zich moeten voorbereiden op de versmalling van de rijbaan van 2 rijstroken naar 1;*
- *Aangezien het tot slot gaat om het in overeenstemming brengen van de inrichting van de achteruitbouwstrook, verzet tegen overeenstemmingen die in werkelijkheid de regularisatie van voldongen feiten vormen die niet toegestaan zijn door de bestaande wetgeving en verzoek aan het college om deze toestanden systematisch te betwisten in plaats van ze te regulariseren;*
- *De toegestane bestemming is een dokterspraktijk (tandartsen), terwijl de voorgestelde bestemming niet overeenstemt met de bestaande rechtstoestand. Deze nieuwe bestemming vereist geen nachtelijke signalisatie die het gebruik van de verlichting van de totem met zich meebrengt;*

#### **VERLOOP VAN DE BEHANDELING**

Oorspronkelijke termijn voorzien in de ontvangstbevestiging: 160 dagen;

Aanvullende termijnen: //

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

13/02/2020: indienen van de aanvraag;

+ 1d (30/03/2020): begin van de termijn van 45 dagen om de OVD te betekenen;

18/03/2020: begin van de lockdown te wijten aan de pandemie COVID-19;

09/04/2020: ontvangstbevestiging van een volledig dossier;

Gelet op de uitzonderlijke schikkingen die door de regering getroffen werden en hun impact op de openbare onderzoeken en op de organisatie van de zittingen van de Overlegcommissie;

16/06/2020 t.e.m. 30/06/2020: openbaar onderzoek over de ingediende aanvraag;

19/08/2020: openbare zitting van de Overlegcommissie;

#### **MOTIVERING VAN HET ADVIES**

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

- De wijk waarin de aanvraag gelegen is, is gekenmerkt door bebouwing in open bouworde aan de oneven kant van de Waterlooosesteenweg, omringd door mooie tuinruimtes, en ligt tegenover de westrand van het Zoniënwood;
- In dit zuidoostelijk deel van het gemeentelijk grondgebied scheidt de Waterlooosesteenweg, de drukke toegangsweg tot de stad, het Zoniënwood immers van een woonwijk met grote met bomen beplante percelen;
- Het gekadastreerd perceel 4e afdeling, sectie H, nr. 2y23 waarop de aanvraag betrekking heeft:
  - Ligt langs de Waterlooosesteenweg en dus tegenover het Zoniënwood;
  - Is naar het oosten gericht aan deze grote baan en naar het westen langs de kant van de tuin;
  - Vertoont een licht stijgende helling vanaf de rooilijn van de steenweg naar het binnenterrein van het huizenblok;
  - Vertoont een onregelmatige en min of meer driehoekige vorm, waarvan de kleine zijde aan de rooilijn ligt, hetzij ± 21,80 meter, en de schuine zijde de rechterperceelsgrens vormt, hetzij ± 69 meter;

- Het omvat een klein gebouw met bouwprofiel GLV + 2 + verdieping in achteruitbouw volgens een gemengd programma van voorzieningen en 3 appartementen, hetzij:
  - De gelijkvloerse verdieping en de eerste verdieping voorste deel als tandklinik;
    - 3 woningen op de verdiepingen;
- Het perceel omvat eveneens de aanleg van een parking (8 plaatsen) in de achteruitbouwstrook met behoud van een heg aan de steenweg, aangevuld met een achteruitbouwstrook met struiken zodat het doorlopende groene landschap van de achteruitbouwstroken langs de steenweg verzekerd wordt;
- Het naburig gebouw (nr. 1573) links van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft:
  - Is bestemd als kantoren;
  - Vertoont een inplanting in duidelijke achteruitbouw ten opzichte van de rijbaan;
  - Beschikt in deze achteruitbouwstrook over een parking waarvan de uitvoering een afgraving van het reliëf van het terrein en de aanleg van een berm ter hoogte van het gebouwenbestand vereiste;
  - Vertoont een bouwprofiel GLV + 1 + tentdak;
- Het naburig huis rechts (nr. 1569) vertoont:
  - Een inplanting eveneens in duidelijke achteruitbouw ten opzichte van de rijbaan, en met een duidelijk hoger niveau dan het project waarop de aanvraag betrekking heeft wegens het grote talud dat dit perceel aan de rooilijn vertoont;
  - Een bouwprofiel GLV + 1 + tentdak met brede dakkapellen die de indruk geven van een tweede bouwlaag op de linkerhoek van het huis, dicht bij de perceelsgrens met het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft;
- Wegens de grote oppervlaktes van de percelen en ondanks de nabijheid van de hoek die de steenweg met de Hagedoornlaan vormt, is het omliggende gebouwenbestand, met gelijkaardig bouwprofiel als het huis rechts, ingeplant op vrij grote afstanden van de perceelsgrenzen;

**Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend als volgt gekenmerkt wordt:**

- Het impliciet in overeenstemming brengen van:
  - De inrichting van de achteruitbouwstrook die zich niet schikt naar de geldende vergunning, meer bepaald wat betreft de zones voor beplantingen;
  - De bestemmingswijziging van voorziening van collectief belang in dienstenhandel;
- De plaatsing van een lichttotem aan de ingang van het perceel;

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

- Het project (totem en in overeenstemming brengen) heeft de neiging om de landschapskwaliteiten van de achteruitbouwstrook langs deze structurerende as tegenover het Zoniënwoud aan te tasten;
- De aanvraag vermeldt niets over de bestemmingswijziging van de gemengde activiteit, terwijl de bestaande rechtstoestand een voorziening van collectief belang toestaat (tandartspraktijk). **Indien de bestemde oppervlakte voor voorzieningen (bestaande rechtstoestand) groter is dan 150 m<sup>2</sup> en indien deze volledige oppervlakte gepland is voor een handelszaak, kan het project niet overwogen worden aangezien het in een WRK ligt ten aanzien van de voorschriften van het GBP;**
- **De gekozen afmetingen en typologie van de lichttotem komen niet tegemoet aan de doelstellingen van de GSV en van de GemSV ter zake;**

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

- Wat het onderzoeksmotief betreft met betrekking tot de toepassing van bijzonder voorschrift 16 2e lid van het GBP (handelingen en werken in het gebied met bouwverbod tussen 60 en 30 meter):
  - Het project, zowel het in overeenstemming brengen van de beplante zones als de plaatsing van de lichttotem, berokkent schade aan de landschapskwaliteiten van de achteruitbouwstrook en ligt niet in de lijn van de doelstellingen van het voorschrift;
  - De stedenbouwkundige vergunning heeft 8 parkeerplaatsen toegestaan voor het gebruik van de voorziening van collectief belang, en dit na een procedure waarin verschillende wijzigingen vereist waren;
- Wat betreft het onderzoeksmotief met betrekking tot de afwijking op artikel 39 §1 van Titel VI van de GSV (uithangbord op de grond geplaatst of vastgemaakt in verboden en beperkte gebieden):
  - Het gebouw is wegens zijn inplanting en zijn verfijnde typologie goed zichtbaar vanaf de openbare ruimte, hoewel het in achteruitbouw ingeplant is;
  - De geplande afmetingen voor de totem, die bovendien verlicht is, zijn te groot rekening houdend met de schaal van de zone en de berijdbare uitbreiding;

Overwegende dat de ingediende aanvraag niet voldoet aan de goede plaatselijke aanleg,

Eenparig **ONGUNSTIG advies** in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van Urban.brussels-Directie Stedenbouw op de hierboven vermelde motieven, wat leidt tot de toepassing van artikel 126 §8 van het BWRO en de weigering van de stedenbouwkundige vergunning.