

Séance du 05 février 2025 / Zitting van 05 februari 2025

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 12) 006/25 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-47.730-2024
Ligging: Georges Marlowsquare 1
(Bestaande borden vervangen door nieuwe die passen bij het kleurenschema van het nieuwe servicebedrijf)

Gemeente Ukkel - dienst Stedenbouw
Overlegcommissie
Zitting van 05/02/2025
Onderwerp nr. 12

Dossier 16-47730-2024 - Onderzoek nr. 006/25

Ligging: Georges Marlowsquare 1

Voorwerp: de nieuwe uithangborden aangepast aan de kleuren van de nieuwe diensthandel in overeenstemming brengen

ADVIES

IDENTIFICATIE VAN DE AANVRAAG

Gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nr. 16-47730-2024, ingediend op 02/09/2024; Aangezien de aanvraag zoals ingediend ertoe strekt de nieuwe uithangborden aangepast aan de kleuren van de nieuwe diensthandel in overeenstemming te brengen op het goed gelegen Georges Marlowsquare 1; Aangezien het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) de aanvraag situeert in een woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en in een structurerende ruimte;

Overwegende, wat de indeling betreft volgens de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening - reclame:

Overwegende dat Titel VI van de GSV de aanvraag situeert in een VERBODEN reclamegebied (uithangborden); Overwegende dat de aanvraag geregeld wordt door artikel 36 en 37 van Titel VI van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening en erop afwijkt;

Overwegende wat betreft de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) inzake de verfraaiing van handelskernen en reclameborden, goedgekeurd door de gemeenteraad van 26/05/2011:

Dat de aanvraag geregeld wordt door artikel 23, 24 en 27 van de GemSV en erop afwijkt;

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 de toepassing van een stedenbouwkundige verordening (plan of stedenbouwkundige verordening) of aan een aanvraag tot afwijking erop:

Aanvraag niet beheerst door een Bijzonder Bestemmingsplan en/of een verkavelingsvergunning:

- Toepassing van artikel 126 §11, 2° van het BWRO: aanvraag tot afwijking op Titel VI van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake de omvang, de plaatsing of de esthetische aard:
 - Niet-naleving van artikel 37 - Haaks op de gevel geplaatst uithangbord, dat bepaalt: "kan worden toegelaten in een verboden gebied onder de volgende voorwaarden: het mag niet lichtgevend zijn en het moet voldoende hoog geplaatst worden opdat de onderkant van de inrichting zich meer dan 2,70 m boven de begane grond zou bevinden", in die zin dat deze twee voorwaarden niet vervuld zijn;
- Toepassing van artikel 126 §11, 2° van het BWRO: aanvraag tot afwijkingen 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 23 §1 - Haaks op de gevel geplaatste inrichtingen, dat bepaalt: "mogen niet op minder dan 2,70 meter hoogte van het stoepniveau worden geplaatst", in die zin dat deze hoogte ruimschoots kleiner is;

- Niet-naleving van artikel 24 §1 en §3 - Inrichtingen evenwijdig met de gevel, dat bepaalt: "bevinden zich verplichtend op de winkelpui of op het oppervlak van de etalage en de breedte is beperkt tot de breedte van de etalage en, indien de etalage verdeeld is door een zuil, een steunpilaar of een deur, is de breedte beperkt tot de buitengrenzen van de gevelopening van de etalage", in die zin dat er inrichtingen geplaatst worden buiten de winkelpui en hun positie niet aangepast is aan deze gevelopeningen;

Aangezien de speciale regelen van openbaarmaking (in de vorm van een advies van de Overlegcommissie) van toepassing waren op basis van de ingediende aanvraag om de volgende redenen:

- Toepassing van bijzonder voorschrift nr. 21 van het GBP in verband met het GCHEWS;

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek, dat gehouden is van 06/01/2025 t.e.m. 20/01/2025, en de afwezigheid van klachten of opmerkingen;

VERLOOP VAN DE BEHANDELING

Oorspronkelijke termijn voorzien in de ontvangstbevestiging: 160 dagen;

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

02/09/2024: indienen van de aanvraag;

16/10/2024: ontvangstbevestiging van een onvolledig dossier;

22/10/2024: ontvangst van de aanvullingen;

17/12/2024: ontvangstbevestiging van een volledig dossier;

06/01/2025 t.e.m. 20/01/2025: openbaar onderzoek over de ingediende aanvraag;

05/02/2025: openbare zitting van de Overlegcommissie;

MOTIVERING VAN DE AKTE

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

- De wijk waarin de aanvraag ligt wordt gekenmerkt door woningen in gesloten bebouwing, hoofdzakelijk bestaande uit appartementsgebouwen;
- In deze wijk vormt de Georges Marlowsquare een globaal groot plein, doorkruist door 2 grote gewestwegen en een gemeenteweg en waarvan de inrichting in de vorm van een berijdbare rotonde en een heraangelegd verkeerseiland ten bate van voetgangers aanvullende kleine landschappelijke eilandjes bevat;
- Gebouw nr. 1, waarop de aanvraag betrekking heeft, met bouwprofiel GLV+6 en een plat dak, werd eind jaren '60, begin jaren '70 gebouwd ingevolge de toekenning van stedenbouwkundige vergunning 16-25754-1969, een complete breuk met het oudere omliggende gebouwenbestand, met talrijke gebouwen uit het begin van de vorige eeuw met een belangrijke patrimoniale typologie die een samenhangender geheel vormen en het voorwerp uitmaken van het GCHEWS dat dit plein en de structurerende as die het doorkruist dekt;
- Dit gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft, heeft een esthetische aard met grote beglaasde gevelopeningen, is ruimschoots geopend naar de openbare ruimte voor de verdiepingen, bestemd als woningen, en heeft een gelijkvloerse verdieping in vorm van een sokkel in blauwe steen en grote beglaasde gevelopeningen, bestemd als handelszaak (voor diensten), momenteel gebruikt door een bank;
- Het vormt de hoek van de Postiljonstraat en de Brugmannlaan;
- Er werden verschillende stedenbouwkundige vergunningen ingediend en toegekend voor de uithangborden van de handelszaak, alsook stedenbouwkundige vergunning 16-42402-2015 voor de inrichting van de geldautomaat;
- De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning 16-44530-2019 voor de plaatsing van uithangborden en de bestendiging van de bestaande uithangborden is in een onvolledig stadium gebleven en heeft nooit tot resultaat geleid;
- Overwegende de termijn van 9 jaar, voor stedenbouwkundige vergunningen met beperkte duur, zijn de huidige uithangborden nog tot 09/12/2024 gedekt door een stedenbouwkundige vergunning;
- In de feitelijke toestand werd er folie geplaatst op alle gevelopeningen van de winkelpui en werden de uithangborden die het voorwerp uitmaken van de aanvraag geplaatst;

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

- In overeenstemming brengen van:
 - De verwijdering van de huidige uithangborden;
 - De herplaatsing van uithangborden aangepast aan de kleuren en verwijzend naar een andere bank;
 - De plaatsing van een nieuw haaks geplaatst lichtgevend uithangbord van 54 x 65 cm;

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend als volgt gekenmerkt wordt:

- Het programma is van plan de nieuwe uithangborden aangepast aan het nieuwe agentschap in overeenstemming te brengen, met wijziging van de positie en van de afmetingen en met plaatsing van een nieuw haaks geplaatst uithangbord;

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

- De aanvraag heeft enkel betrekking op het in overeenstemming brengen van de huidige uithangborden, die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en in een GCHEWS, ingevolge de nieuwe huurder;
- De bestemming en het gebruik van diensthandel blijven ongewijzigd;
- Enerzijds worden de uithangborden minder breed, maar anderzijds zijn ze hoger, wat leidt tot een gebrekkige integratie in de gevel;
- De stickers op de gevelopeningen van de winkelpui en aan de geldautomaat zijn discreet, signaleren de handelszaak en kunnen dus overwogen worden;
- Er is ook een feitelijke toestand van opaalkleurige folie op alle gevelopeningen van de winkelpui;
- De onderhavige aanvraag vermeldt niets over deze feitelijke toestand en overwegende dat de gemeentelijke verordening inzake uithangborden minstens 80 % visuele doorlatendheid oplegt, moeten de plannen deze verplichting overnemen en vermelden dat deze folie inderdaad volledig verwijderd wordt;

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

- Afwijking op artikel 37 §1 van Titel VI van de GSV (uithangbord haaks op de gevel geplaatst in een verboden gebied) en afwijkingen 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 en impact op de openbare ruimte via de toepassing van bijzonder voorschrift 21 van het GBP met betrekking tot het GCHEWS:
 - De impact van de nieuwe uithangborden situeert zich meer op het gebouw zelf dan op de openbare ruimte en het GCHEWS;
 - Wat betreft de hoogte van de evenwijdige uithangborden:
 - De huidige toestand omvat een hoogte van 27 cm met een centraal vierkant dat plaatselijk hoger is dan 49 cm;
 - In de Postiljonstraat was deze hoogte strikt uitgelijnd met de scheidingslijn tussen de verschillende materialen van de voorgevel, blauwe steen voor de sokkel (onderbouw) en witte steen voor de verdiepingen, terwijl het nieuwe uithangbord een twintigtal centimeter uitsteekt;
 - Op de Marlowsquare ligt het minder brede uithangbord op één lijn met de ingang en blijft het in het verlengde van de erker, zoals in de rechtstoestand, maar het ongeveer twintig centimeter hogere uithangbord leidt tot een verslechtering van de huidige toestand met een vrije hoogte onder het uithangbord, met een hoogte van ongeveer 2,31 meter. Hoewel we dit evenwijdig geplaatst uithangbord niet exact kunnen vergelijken met een loodrecht geplaatst uithangbord leidt de positie ervan op de erker tot een uitsteek over de openbare ruimte en kan er gemeend worden dat de te behouden vrije hoogte voldoende moet zijn;
 - In de Brugmannlaan houdt het nieuwe uithangbord geen rekening meer met de gevel van het gebouw en verbergt het twee gevelopeningen in de winkelpui en een oude niet-gebruikte deur deels. Het is bovendien gericht op het midden van de centrale gevelopening, wat breekt met het ritme dat de huidige erker veroorzaakt. Deze positie leidt tot een afwijking op artikel 24 §1 van de gemeentelijke verordening betreffende uithangborden;

- Wat betreft het haaks geplaatste lichtgevend uithangbord:
 - Het hangt aan de Marlowsquare, die gedekt wordt door het GCHEWS;
 - Hoewel een aanwijzing toegestaan kan worden voor een diensthandel, en te meer voor een plek om geld af te halen, moeten zowel de voorschriften voor de uithangborden als het gebouw zelf en het GCHEWS in acht genomen worden;
 - Overwegende dat de automaat een aanwijzing op zich vormt vanaf de square en dat het haaks geplaatste uithangbord in werkelijkheid enkel zichtbaar zal zijn vanaf deze square, is de aanwezigheid ervan nutteloos;
 - Met een herziening van het uithangbord aan de Brugmannlaan kan er een extra logo geplaatst worden op dit uithangbord om voorbijgangers te wijzen op de aanwezigheid van een geldautomaat;
 - Dit uithangbord wijkt overigens af op artikel 37 §1 van Titel VI van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, zowel wat betreft zijn lichtgevend aard als wat betreft de vrije hoogte van nauwelijks 2,33 meter boven het trottoir, en neemt artikel 23 en 27 van de gemeentelijke verordening inzake uithangborden niet beter in acht;
 - Door dit haaks geplaatste uithangbord te schrappen ten bate van een logo op het uithangbord aan de Brugmannlaan kan er in een geringe lichtsterkte voorzien worden voor het uithangbord om ook 's avonds en 's nachts zichtbaar te zijn, zonder impact te hebben op de woningen of het autoverkeer in de Brugmannlaan;

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

- Op de plannen en in de verklarende nota aangeven dat de opaalkleurige folie op de winkelpuien volledig verwijderd wordt;
- Het uithangbord in de Brugmannlaan schrappen;
- Afzien van het haaks geplaatst uithangbord en de aanwijzing "Bancontact" samenvoegen met het uithangbord in de Brugmannlaan;

Dat deze wijzigingen voldoen aan de cumulatieve voorwaarden:

- Het voorwerp van de aanvraag niet te wijzigen in die zin dat het programma behouden blijft;
- Bijkomstig te zijn in die zin dat het enkel gaat om afmetingen en posities;
- Te beantwoorden aan een bezwaar dat de ingediende aanvraag opwierp, in die zin dat de uithangborden zich beter moeten integreren in de typologie en het ritme van volle muren en muuropeningen van de huidige gevels;
- Een afwijking van de aanvraag zoals ingediend te schrappen in die zin dat de uithangborden verkleind, geschrapt en geherpositioneerd moeten worden;

Overwegende dat deze wijzigingen van een aard zijn dat artikel 191 §4 van het BWRO van toepassing is;

Overwegende eveneens dat de aanvrager ten opzichte van deze voorwaarden op eigen initiatief zijn aanvraag kan wijzigen in toepassing van artikel 126/1 van het BWRO, en dit door een aangetekende brief te versturen naar het college van burgemeester en schepenen met daarin zijn wens om zijn aanvraag te wijzigen;

Overwegende dat het bijgevolg aangewezen is:

- De plannen en documenten waaruit de aanvraag bestaat te wijzigen en/of aan te vullen voor de hierboven omschreven aspecten;
- De wijzigingen van een volgnummer en van de datum te voorzien, er volgens het geval het artikel van het BWRO bij te schrijven in toepassing waarvan de wijzigingen aan de aanvraag aangebracht worden en, in voorkomend geval, voor artikel 191 de datum van het advies van het college en/of dat van de gemachtigde ambtenaar dat de wijzigingen oplegt;
- De formulieren overeenkomstig te wijzigen;
- Het EPB-voorstel te wijzigen indien de wijzigingen betrekking hebben op de verliesoppervlakken;

Overwegende dat de aanvraag geregeld wordt door de volgende bepaling:

- Ze voldoet aan de criteria van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29/01/2004 betreffende stedenbouwkundige vergunningen met beperkte duur, de geldigheidsduur beperkt tot 9 jaar;

Eenparig en voorwaardelijk **GUNSTIG advies** van de Overlegcommissie in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de gemachtigde ambtenaar, wat leidt tot de toepassing van artikel 126 §7, met toekenning van afwijkingen op de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening artikel 24 en de noodzaak om de aanvraag te wijzigen in toepassing van artikel 126/1 of 191 van het BWRO.