



NOTA VAN DE ARCHITECT

Sterrestraat, 99 - 1180 Ukkel - Ukkel 6° afdeling, Sie G, n° 233K

1. Beschrijving van het voorwerp van de aanvraag.

De aanvraag omvat een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor:

Het slopen van een bestaand gebouw, het verwijderen van bestaande asfalt- en betonverharding..

- Het perceel, een voormalig industrieel gebied, vertoont nog de sporen van vroeger gebruik.
- Het vroegere kantoorgebouw daterend van 1978 werd reeds, grotendeels, gesloopt in 2020. In het gebouw was "PSA Financial Services Belux" (nu Stellantis) gevestigd.

De huidige aanvraag omvat het slopen van het nog resterende bouwdeel van dit vroegere gebouw.

In dit deel was het Accountantskantoor Fanolam gevestigd.

Aan de linkerzijde is, op de perceelsgrens, het te slopen bouwdeel nog gekoppeld, met de linkerbuur een filiaal van de fitness keten Basis-Fit.

- Het is de bedoeling om met deze omgevingsaanvraag een vergunning te bekomen om het nog resterende bouwdeel van het oude kantoorgebouw ook te slopen.
Dit bevindt is in bouwvallige staat en vormt in combinatie met het braakliggend terrein een aantrekkingspool voor vandalisme, sluikestorten, ... enz. Hierdoor vormt het gebouw ook een mogelijk gevaar voor de veiligheid van deze 'ongewenste' bezoekers.
- Het bouwdeel omvat:
 - een ondergronds deel, kelder, met een oppervlakte van 357m².
 - een gelijkvloers en 1^{ste} verdieping, met beiden een oppervlakte van 357m² = 714m².
 - en een 2^{ste} en 3^{de} verdieping met telkens een oppervlakte van 132,30m² = 264,60m².Het gebouw heeft een volume van 5507,74m³.

De te verwijderen asfaltverharding komt neer op een oppervlakte van ±2070m² en de bestaande betonnen verharding van ongeveer 226m².

- Tijdens het slopen zullen met alle veiligheidsmaatregelen rekening gehouden worden zodat de sloopwerken veilig kunnen uitgevoerd worden en de buurt zo min mogelijk hinder hiervan zal ondervinden. Tijdens de werkuren zal er tijdens de afbraakwerken wel meer geluid/lawaai (vrachtwagens, kranen, pneumatische hamers, generator, ...) zijn dan normaal.
- Zowel de geluids-, de trilling vervuiling en het extra verkeer zal tijdelijk zijn en zich beperken tot de sloopperiode van het bouwdeel. De geluidsoverlast zal beperkt blijven tot de dag periode, op weekdagen van 7u tot 19u. Voor de het zwaar werk zoals afbraak en het gebruik van pneumatische hamers zullen de werktijden nog verkort worden tussen 7u en 16u.
Tijdens de sloopwerken is er steeds stofuitstoot mogelijkheid maar dit zal ook tot het minimum beperkt worden.
De mogelijke aanwezigheid van asbest in het te slopen deel, zal worden gecontroleerd voordat de werkzaamheden starten.
In elk geval zullen alle asbesthoudende materialen die zich mogelijks in dit deel bevinden, vóór de sloopwerkzaamheden zijn gedemonteerd in overeenstemming met de geldende maatregelen en wetgeving en door een goedgekeurde aannemer verwijderd.

2. Ruimtelijke context van de geplande werken/handelingen.

2.1. Feitelijke uitzicht en toestand van de plaats.

- zie foto's

2.2. Zoneringsgegevens voor het goed.

Het goed is volgens:

- het gewestplan of het ontwerp-gewestplan : **GBP - Gemeentelijk Bestemmingsplan**
 - gelegen in het (de) gebied(en): **Gemengde gebieden**

o Woongebieden met cultureel, historisch en/of esthetische waarde (100%)

- ☐ het algemeen plan van aanleg van de gemeente :
- ☐ - goedgekeurd op : door :
- ☐ - gelegen in de zone(s) :
- met de volgende belangrijkste voorschriften die op het ontwerp van toepassing zijn :



- ☐ het (de) bijzonder(e) plan(-nen) van aanleg of het (de) voorlopig aangenomen bijzonder(e) plan(-nen) van aanleg :
 - goedgekeurd op :
 - met de volgende belangrijkste voorschriften die op het ontwerp van toepassing zijn :
(Hier kan worden volstaan met het vermelden van de aard der voorschriften zelf, zonder ze specifiek en integraal over te nemen)
- ☐ de niet-ervallen verkavelingsvergunning(en) tussen
 - nummer(s) van het (de) perceel (percelen) in de verkaveling(en) :
 - met volgende belangrijkste voorschriften die op het ontwerp van toepassing zijn :
(Hier kan worden volstaan met het vermelden van de aard der voorschriften zelf, zonder ze specifiek en integraal over te nemen),
- ☐ de gemeentelijke bouwverordening:
 - goedgekeurd op :
 - enkel de relevante voorschriften die op het ontwerp van toepassing zijn :

Voor het goed gelden verder volgende zaken :

- ☐ het betreft een beschermd monument, stads- of dorpsgezicht, landschap
 - naam:
 - goedkeuringsbesluit van (datum)
 - met volgende belangrijkste voorschriften die op het ontwerp van toepassing zijn : ...
(Hier kan worden volstaan met het vermelden van de aard der voorschriften zelf, zonder ze specifiek en integraal over te nemen)
- ☐ het goed is gelegen aan een gewestweg
 - namelijk de
 - (indien de aanvrager de volgende gegevens heeft kunnen inkijken) : volgens het desbetreffende bestuur zijn de volgende belangrijkste voorschriften van toepassing op het ontwerp :
(Hier kan worden volstaan met het vermelden van de aard der voorschriften zelf, zonder ze specifiek en integraal over te nemen)

Andere gegevens die belang hebben bij de beoordeling van de aanvraag:

- ☐ Gegevens van de voor het goed verleende milieuvergunning(en) :

3. Beschrijving van de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context.

Het project is in overeenstemming met de aard, het volume, het gabariet en het karakter van de aanpalende en de omliggende bebouwing, zoals de plannen en bijgevoegde foto's aantonen.

4. De integratie van de werken /handelingen in de omgeving.

De aanvraag beantwoordt aan de zoneringsgegevens en het project integreert zich in de betrokken omgeving zowel qua materiaalgebruik, volume, oppervlakte als inplanting. Het project beoogt een architecturale meerwaarde voor het perceel en zijn omgeving en tracht zich volledig te integreren in de omgeving.

Datum opmaak document: 04.02.2026