



**Provincie
Antwerpen**

DIENST OMGEVINGSBEROEPEN
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit
Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen
03 240 57 33
omgevingsberoepen@provincieantwerpen.be

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN **Zitting van 30 juli 2020**

DOSSIERGEGEVENS

Referentie omgevingsloket: 2019060534

Referentie provincie: OMBER-2020-0063

Meha met als adres Chris Menten, Goorakker 23 bus D, 2260 Westerlo, heeft een vergunningsaanvraag ingediend voor het bouwen van 7 appartementen en een handelsruimte, na het slopen van een loods, op een terrein gelegen te Zandberg 79, Westerlo met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nrs. 240 D 2, 240 H 2.

Het college van burgemeester en schepenen van Westerlo heeft op 2 december 2019 een weigering afgeleverd.

Tegen dat besluit heeft de aanvrager op 23 januari 2020 een beroep bij de deputatie van de provincie Antwerpen ingesteld.

Het beroep werd ontvankelijk en volledig verklaard op 18 februari 2020.

Het beroep moet worden behandeld volgens de gewone procedure zonder POVC.

OMSCHRIJVING VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG

VERGUNNINGSAANVRAAG ZOALS INITIEEL INGEDIEND OP 27 JUNI 2019

De vergunningsaanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen.

Omschrijving van de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het slopen van een bestaande hangar en het bouwen van een woonontwikkeling met handelsgeljkvloers, 5 appartementen en 2 woningen, voorzien van een ondergrondse garage met bergingen.

De te slopen loods heeft een oppervlakte van ca. 375 m² en staat ingeplant links achteraan op het perceel.

De afmetingen van het te bouwen L-vormig volume zijn verschillend naargelang de straat waarin het gedeelte zich bevindt. In de Zandberg is de bouwdiepte 15m.

Het gebouw wordt opgebouwd uit 3 bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag plaatselijk wordt teruggetrokken ten opzichte van de voorgevels.

Op de linker perceelsgrens is een lager volume voorzien met een kroonlijsthoogte van 7.50m hoog t.o.v. het maaiveld met een terugspringende 3e bouwlaag met kroonlijsthoogte van 9.60m.

Langs de Breerijt wordt een bouwdiepte aangehouden van 10m. De hoogte van het gebouw wordt afgebouwd langsheen de gemeenteweg. De kroonlijst in Breerijt is 7.40m boven het maaiveld, de hoogte van de bovenste terugspringende verdieping is er 9.60 m. Op de hoek van het perceel wordt een hoogteaccent gerealiseerd, voorzien van een kroonlijsthoogte van 10.60m. De overgangen tussen de kroonlijsthoogtes gebeurt trapsgewijs.

In de Zandberg wordt het gebouw ingeplant op 8m van de perceelsgrens en in de Breerijt op 6.50m (en 12 meter uit de wegas). Langs de linker perceelsgrens springt het gebouw achteruit, hier wordt gewerkt met een plantzone met boomaanplanting. De afstand van de achtergevel langs Breerijt tot de perceelsgrens varieert tussen 9,21 meter en 9,79 meter.

Het bestaande terreinniveau wordt behouden. Het niveau van het bestaande terrein loopt op vanuit Zandberg, terwijl de gemeenteweg daalt in niveau vanop het kruispunt. Het niveau van de af te breken bebouwing ligt aanzienlijk hoger dan de pas van de straat van Breerijt. De binnenpas van het handelsgelijkvloers wordt 10 cm hoger gelegd dan het straatniveau Zandberg. De woningen langs Breerijt liggen 30 cm lager ingeplant.

De toegang tot de ondergrondse parkeergarage en de bovengrondse parkeerplaatsen bevindt zich in de gemeenteweg Breerijt en clustert zich richting de rechter perceelsgrens. De toegangen tot de appartementen en 2 woningen bevinden zich in de Breerijt, de toegang tot de handelsgelijkvloers is gelegen langs de Zandberg.

De kelder wordt over een diepte van 28,57m tot tegen de linkse perceelsgrens gebouwd. In de ondergrondse parkeergarage is er plaats voor 9 parkeerplaatsen, waarvan 2 voor mindervaliden. De inrit naar de kelder is inpandig voorzien.

Op het gelijkvloers worden er nog 10 parkeerplaatsen voorzien waarvan 3 overdekt en 1 geschikt voor mindervaliden, wat het totaal op 19 parkeerplaatsen brengt. Er zijn 11 parkings voor de 7 woonentiteiten aanwezig. Het handelsgelijkvloers (335 m²) heeft 8 plekken ter beschikking.

Bovengronds zijn 10 fietsenstallingen voorzien en een afvalberging van 10.6m². In de kelder zijn bijkomend nog 7 bergingen voorzien voor de woningen en een berging voor de handelsruimte.

Het handelsgelijkvloers heeft een netto-oppervlakte van ca. 335 m² en omvat het volledige gelijkvloers van het gebouw met uitzondering van de circulatiekernen. De handelsruimte heeft een buitenruimte op het groendak boven de kelder.

Op de eerste verdieping bevinden zich aan de zijde van de Zandberg 2 appartementen met 2 en 3 slaapkamers. Beiden hebben een inpandig terras aan de straatzijde. Aan de zijde van Breerijt bevindt zich een appartement met 2 slaapkamers en de 2 leefruimtes van de woningen. De 3 woongelegenheden langs Breerijt hebben elk een deels inpandig terras achteraan.

Op de tweede verdieping bevindt zich aan de zijde van de Zandberg 1 appartement met 3 slaapkamers. Aan de zijde van Breerijt bevindt zich een appartement met 2 slaapkamers en de slaapvertrekken horende bij de 2 onderliggende leefruimtes van de woningen.

De gemiddelde netto-oppervlakte van de woningen is hoger dan 85 m². Elke woonentiteit heeft een terras van min. 12 m². De buitenruimtes zijn meestal inpandig voorzien.

Daar waar de bovenste bouwlaag terugspringt en geen terrassen worden voorzien, worden groendaken aangelegd. Bovenop de kelder, daar waar deze verder komt dan de bebouwing, in de achtertuin, wordt een groendak aangelegd met een substraat van 15cm.

De gevels worden voorzien in een lichte gevelsteen gecombineerd met antraciet aluminium panelen. Onderaan wordt een arduinen plint voorzien. De gevels zijn gefragmenteerd door het afwisselen van gevelmaterialen en hoogten. Het gelijkvloers van het hoekvolume wordt voorzien van een vitrinegevel voor de handelsruimte.

OMSCHRIJVING VAN DE WIJZIGING VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG DOOR DE AANVRAGER IN BEROEP

De aanvrager wijzigde tijdens de beroepsprocedure op 17 maart 2020 zijn vergunningsaanvraag als volgt:

- er wordt een trap voor voetverkeer voorzien op de helling richting de ondergrondse parkeergarage;
- een schematisch dakenplan wordt bijgevoegd met aanduiding van de groendaken. Uit dit plan blijkt ook duidelijk de opbouw en structuur van de groendaken;
- extra snedes worden toegevoegd waarop de materialen en de samenstelling van de plantenbakken worden verduidelijkt en gespecificeerd;
- de zone in de hoek van het gebouw wordt verhoogd, zodat hier een volwaardig groendak op kan worden aangelegd;
- de plannen van het langsterreinprofiel van de bestaande toestand worden uitgebreid met het profiel van de straat. Er wordt ook in een keermuur voorzien in afwachting van mogelijks nieuwe bebouwing op het aanpalende perceel;
- de voorziene haag werd vervangen door een houten afscheiding die met klimop kan worden begroeid;
- een bijkomend funderings- en rioleringsplan werd toegevoegd;
- op het gewijzigde inplantingsplan wordt een parkeerplaats voor mindervaliden voorzien;
- de afvalberging is naar de kelder verplaatst, de vrijgekomen plaats op het gelijkvloers wordt voorzien voor fietsstalplaatsen;
- de 5m hoge haag wordt vervangen door een houten afscheiding van 2m hoog en leilindes;
- een bovengrondse parkeerplaats voor mindervaliden wordt voorzien.

GEKENDE HISTORIEK

RELEVANTE VERGUNNINGEN/AANVRAGEN

Stedenbouwkundig aspect:

- Op het aanvraagperceel staat een loods die volgens de beschikbare kadastrale gegevens werd opgericht in 1973.
- Stedenbouwkundige vergunning met referentie 1996/194 voor het bouwen van een nieuwbouw = appartementsgebouw met winkelruimte en 5 woongelegenheden + 8 parkeerplaatsen + slopen van een loods: vergund op 10/06/1996. Niet uitgevoerd.

Milieuaspect:

- ARAB/milieu informatiedossier met referentie k1/1951/Wlo80, een Arab-vergunning klasse 1 voor 2 ondergrondse benzinehouders met 1 automatische bedelingspomp, bij een autokerkhof: niet vergund op 20/04/1981.

- ARAB/milieu informatiedossier met referentie k2/1963/Wlo Vanuytven Leon, PV politie voor autokerkhof met 16 wagens: Proces Verbaal van de politie dd. 12/07/1963.

BESTREDEN BESLISSING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Het college van burgemeester en schepenen heeft de omgevingsvergunning geweigerd.

Het college neemt kennis van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 25/11/2019 en sluit zich gedeeltelijk aan bij dit advies.

Het college oordeelt dat het project een te hoge bouwdichtheid kent. Het project dient zich te oriënteren op enerzijds de Zandberg, waar een aangepast aantal appartementen mogelijk zijn - gezien de aard van de weg en de ontwikkelingen in de onmiddellijke omgeving en anderzijds met de Breerijt waar een afbouw van het project naar grondgebonden woningen meer aangewezen lijkt.

In bijzonder weerhoudt het college volgende weigeringsgronden:

- er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat het voorgestelde bouwvolume van drie bouwlagen onder een plat dak, wat korrelgrootte en gabarit betreft, zeer storend is in de ruimtelijke context van de nabije omgeving en daarom niet aanvaardbaar is;
- het project vindt omwille van de 3 bouwlagen en het platte dak visueel-vormelijk geen aansluiting bij de in de omgeving aanwezige woningen van 1 of 2 bouwlagen met een schuin dak;
- de aanvraag vormt een inbreuk op de privacy van de omliggende percelen;
- de bouwdichtheid is onaanvaardbaar hoog.

ARGUMENTATIE MET BETREKKING TOT HET BEROEP

BEROEPER

Het beroepschrift namens de aanvrager luidt (samengevat) als volgt:

- Het project kwam tot stand na veelvuldig en positief vooroverleg.
- De aanvraag is bestaanbaar is met het gewestplan, in overeenstemming met de wettelijke voorschriften.
- In de bestreden beslissing wordt foutief verwezen naar 7 appartementen. De eigenlijke aanvraag betreft 5 appartementen en 2 woningen. De 2 woningen, voorzien langs de Breerijt, beschikken elks over een aparte en eigen ingang en er bevinden zich onder deze woningen geen andere woningen of panden. De handelsruimte bevindt zich aan de andere kant van het bouwvolume.
- Om tegemoet te komen aan bepaalde bezorgdheden voerde vergunningsaanvrager een aantal planaanpassingen door.
- De materialen van de verhardingen worden weldegelijk aangeduid op het inplantingsplan en de bijhorende legende.
- Beroeper verzet zich niet tegen het opleggen van voorwaarden die de afscheiding tussen het projectterrein en de weg kunnen verzekeren om parkeerplaatsen te vermijden.
- De aanduiding van de plantenbakken voor de leilindes werden wel degelijk aangeduid op het origineel inplantingsplan. Er mag weldegelijk van worden uitgegaan dat de planten zullen worden verzorgd. De leilindes zorgen voor bijkomende privacy.
- Het profiel van de aanvraag volgt gewoonweg het bestaande profiel van het straatniveau. Het bestaande maaiveld van het terrein is niet aangepast aan dat van de straat.

- Er werd in de aanvraag geen bronbemaling voorzien omdat het nog niet zeker was of dit effectief nodig was. Vergunningsaanvrager heeft in tussentijd nog een peilbuis laten steken om de grondwaterstand te meten en een tabel laten opstellen met de waargenomen grondwaterpeilen in de nabijheid en op enige afstand van de aanvraag.
- De aanvraag is, gelet op de herberekeningen en de beperkte wijzigingen en aanduidingen op de plannen, in overeenstemming met de hemelwaterverordening.
- De opmerking in de bestreden beslissing inzake de breedte van de traphal aan de toegangsdeur en aan de inkomdeur van appartement 1.5 is manifest onjuist. Op de plannen werden de afgewerkte muren ingerekend en opgetekend en niet de muren in ruwbouw.
- Het terrein is vandaag de dag reeds voorzien van 2 opritten, er wordt dus niets gewijzigd t.o.v. de bestaande toestand. In deze kan gebruik worden gemaakt van een afwijking.
- Er zijn weldegelijk grotere, ruimere projecten en meergezinswoningen in de directe omgeving aanwezig.
- De bouwdichtheid komt overeen met de andere meergezinswoningen in de omgeving.
- De deputatie verleende op 14 november 2019 een vergunning voor 20 appartementen op nog geen 80m van de aanvraag waarbij geoordeeld werd dat een meergezinswoning en de bouwdichtheid wel functioneel inpasbaar is in de omgeving. Het project is op eenzelfde afstand gelegen van de kern van Zammel zodat de verhoging van het ruimtelijk rendement en verdichting hier wel op zijn plaats zijn.
- De stelling dat een handelszaak op deze locatie niet gewenst zou zijn is zeer tegenstrijdig met het eigen beleid van de gemeente Westerlo die even verderop een groot winkelcentrum wil ontwikkelen.
- Het perceel van de aanvraag is weldegelijk goed ontsloten qua openbaar vervoer. De berekening van het college van het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op een bezetting volgens brandweernormen, wat in deze veel te hoog is. Wanneer de gangbare norm van 1 parkeerplaats per 50 m² toegepast wordt, dienen 6 parkeerplaatsen voorzien te worden. In het project worden er 7 voorzien.
- De opmerking inzake de fietsstalplaatsen ,de kelderbergingen en de afvalberging gaat niet meer op gelet op de planaanpassing die werd doorgevoerd.
- Het project moet getoetst worden aan de 'relevante' omgeving, in dit geval dient de aanvraag getoetst te worden aan de andere meergezinswoningen en projecten met soortgelijk volume in plaats van aan de verouderde eengezinswoningen.
- Het perceel is momenteel nagenoeg volledig verhard. Het project betekent dan ook een verbetering ten opzichte van de bestaande toestand met een betere, kwaliteitsvollere en groenere invulling. Er bestaat geen gevaar dat de groene voortuinen zullen worden vervangen door parkeerplaatsen.
- Er werd geen enkel bezwaar ingediend. Er doen zich geen problemen voor m.b.t. de privacy, de burens verklaarden zich uitdrukkelijk voor akkoord.
- De schaduwstudie toont aan dat er zo goed als geen schaduwhinder te ondervinden is.
- De opmerking m.b.t. mogelijke wateroverlast is louter hypothetisch.
- Er wordt bovengronds een parkeerplaats voor mindervaliden voorzien en de verplichte vrij en vlakke draairuimte.

ADVIEZEN¹

GEMEENTE

Gemeentelijke omgevingsambtenaar

Verslag eerste aanleg (25.11.2019): ongunstig.

¹ De wijze waarop wordt omgegaan met de adviezen van de adviesinstanties, het adviserend schepencollege en de provinciale omgevingsambtenaar of POVC, lees je verder onder 'Beoordeling'.

Het verslag luidt (samengevat) als volgt:

- De aanvraag maakt geen melding van het slopen van verhardingen, doch op de aangeleverde foto's is duidelijk een (tijdelijke) halfverharding in steenslag zichtbaar. Ook deze moet uitgebroken en afgevoerd worden.
- De aanvrager refereert foutief naar de duplexen als zijnde grondgebonden woningen. Een grondgebonden woning moet geïnterpreteerd worden als een woning die op de begane grond staat en waar zich geen andere woningen of panden boven (of onder) bevinden.
- De aanvraag voorziet in 2 afzonderlijk, brede (circa 6,00m) opritten. Dit is niet in overeenstemming met de gemeentelijke richtlijnen die maximaal één oprit, met een maximale breedte van 7,00m, per perceel beogen. Gezien het perceel in totaal 78,28 lopende meter straatkant heeft, verdeeld over 2 straten, kan er overwogen worden een afwijking toe te staan.
- Een groot deel van de voortuin in Breerijt wordt verhard voor opritten en parkeerplaatsen. Daar deze parkeerplaatsen vrijwel tot tegen de rooilijn liggen bestaat het risico dat zij in de uitvoering dwars op de voorliggende weg Breerijt zullen worden geplaatst. Dit zou omwille van verkeersveiligheid en het gewenste straatbeeld voor een residentiële wijk, niet aanvaardbaar zijn. Ook langs Zandberg (N19) bestaat het risico dat er parkeerplaatsen zouden worden gecreëerd dwars op de weg. Dit is omwille van verkeersveiligheid niet aanvaardbaar.
- Een haag tegen de perceelsgrens met een hoogte van 5,00m is in strijd met het Veldwetboek, dat voorschrijft dat een haag een afstand moet bewaren van minimaal 0,50m tot de perceelsgrens en maximaal 2,00m hoog mag zijn. De haalbaarheid van de voorziene haag dient bovendien sterk in twijfel te worden getrokken, daar deze zich voor 13,46m boven de kelder bevindt en het onwaarschijnlijk is dat dergelijke haag zich kan rechthouden en kan gedijen in een substraatlaag van amper 15cm.
- De bloembakken voor de leilindes zijn niet zichtbaar op de plannen. De vraag moet gesteld worden hoeveel moeite het kost om bomen die niet in volle grond zijn geplant in leven te houden.
- Tenslotte dient de noodzaak van het verlagen van het maaiveld aan de noordwestelijke perceelsgrens in vraag te worden gesteld. Het verlagen van het maaiveld met 0,70m, tot 0,60m onder het maaiveld van de burens is niet wenselijk en lijkt ook niet noodzakelijk.
- De aanvrager voegt een uitgebreide berekening toe waaruit een groter nuttig hergebruik moet blijken en die ertoe leidt dat de infiltratievoorziening kan beperkt worden in volume en infiltrerende oppervlakte. Bepaalde gegevens ontbreken en in de berekening lijken foute gegevens, berekenings- en conceptfouten te zijn geslopen.
- De aanvraag is niet in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening. De aanvrager bepaalt de bezetting van het handelspand op 30 personen en het hergebruik op 15 liter/persoon. Zowel het aantal personen als het hergebruik (1/3 IE, gemiddeld 30 liter/dag/volle IE => 10 liter/dag) lijken hoog ingeschat.
- De aanvraag is niet in overeenstemming met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid: de breedte van de traphal aan de toegangsdeur tot de kelderparking en aan de inkomdeur van app.1.5, bedraagt slechts 1,50m in ruwbouwmaat waardoor een vrije en vlakke draairuimte met een diameter 1,50m na afwerking niet gegarandeerd lijkt. Voor wat betreft het handelspand kan er op basis van de voorliggende plannen niet geoordeeld worden in hoeverre er al dan niet wordt voldaan aan de verordening. Wel dient opgemerkt te worden dat voor wat het handelspand betreft er geen parkeerplaats voor andersvaliden wordt voorzien op de plannen.
- De aanvraag voldoet niet aan de gemeentelijke verordening inzake het versterken van woonkwaliteit: voor 7 appartementen dienen er minstens 14 fietsstalplaatsen te worden voorzien die makkelijk toegankelijk zijn vanaf de openbare weg. Gemakkelijk toegankelijk wordt in de verordening toegelicht als bvb. maximum 3 traptreden die overbrugd moeten worden.

De voorliggende aanvraag voorziet in 10, makkelijk bereikbare, stalplaatsen in open lucht en in 7 stalplaatsen in de kelderbergingen van de appartementen. Om de kelder te bereiken en te verlaten moet een vrij steile helling (22%) worden overwonnen. Er wordt niet voldaan aan de mogelijke afwijkingsgronden, waardoor geen afwijking kan worden verleend.

- De aanvraag voorziet niet in de droogzuiging/bronbemaling (melding klasse 3 of vergunning klasse 2) terwijl die vermoedelijk wel noodzakelijk zal zijn voor een eventuele realisatie van het project.
- Functionele inpasbaarheid: de bouwdichtheid van het project bedraagt met uitsluiting van de handelszaak ca. 47 woongelegenheden per ha. Indien de oppervlakte van de handelszaak wordt omgezet naar woonentiteiten bedraagt de dichtheid zelfs ca. 67 woongelegenheden per ha. Deze dichtheden worden niet toegelaten in een landelijke gemeente en zijn eerder stedelijk gericht. Het is onduidelijk welke handelszaak men hier wenst te vestigen en de noodzaak van een handelspand op deze plaats wordt geenszins aangetoond door de aanvrager. Het kan niet de bedoeling zijn om alle druk gebruikte gewestwegen om te vormen tot een lintvormig winkelcentrum.
- Mobiliteit: de ontsluiting met de auto is als goed te beschouwen. De gemeente Westerlo is qua openbaar vervoer niet goed ontsloten. Het aantal voorziene parkeerplaatsen is ruim onvoldoende voor de geplande handelszaak, waardoor verwacht kan worden dat de voortuin mettertijd verder verhard zal worden om extra parkeerplaatsen te creëren of er zal geparkeerd worden op het openbaar domein. Beide zijn niet aanvaardbaar. Bovendien stelt er zich een probleem met de voorziene fietsstalplaatsen die enerzijds niet voldoen aan de verordening woonkwaliteit wegens moeilijk bereikbaar, en anderzijds geen afdoende bescherming bieden voor de gebruikers tegen schade en/of diefstal.
- Het voorgestelde bouwvolume van drie bouwlagen onder een plat dak is, wat korrelgrootte en gabarit betreft, zeer storend in de ruimtelijke context van de nabije omgeving en daarom niet aanvaardbaar.
- Ruimtegebruik: het risico bestaat dat er mettertijd bijkomende parkeerplaatsen zullen worden aangelegd in de voortuinen. Dit is niet aanvaardbaar. Het oprichten van constructies in een bouwvrije achtertuinstrook is niet wenselijk en de noodzaak hiervan is tekenend voor het feit dat de voorliggende aanvraag de draagkracht van het perceel overschrijdt. De verhouding van de bebouwde/verharde oppervlakte enerzijds en de niet-bebouwde/niet-verharde ruimte anderzijds is niet in evenwicht. Omwille van de ligging in de rand van Zammel, op 800m van de kerk, is het hier niet aangewezen te verdichten.
- Visueel-vormelijke elementen: het project vindt omwille van de 3 bouwlagen en het platte dak visueel-vormelijk geen aansluiting bij de in de omgeving aanwezige woningen van 1 of 2 bouwlagen met een schuin dak.
- Bodemreliëf: het project voorziet in een noemenswaardige reliëfwijziging die bij gebrek aan motivering niet aanvaardbaar is. Projecten dienen zich aan te passen aan het bestaande of natuurlijke reliëf en niet andersom.
- Hinder: de aanvraag vormt een zware inbreuk op de privacy van de omliggende percelen, die ook nadeel zullen ondervinden van veel extra schaduw in de voormiddag. Ten gevolge van het geplande handelspand kan ook de nodige parkeeroverlast worden verwacht. Omwille van de grote mate van verharding van het perceel dient gevreesd te worden voor wateroverlast indien het waterdoorlatend vermogen van de verhardingen niet voldoende zou blijken.

College van burgemeester en schepenen

Beroep (ontvangen op 26.03.2020): ongunstig

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

Ondanks de voorstellen in het beroepschrift om tegemoet te komen aan de elementen in het weigeringsbesluit, kan er niet anders dan geoordeeld worden dat deze onvoldoende zijn. Het gaat om detailoplossingen en niet om de grond van de zaak, namelijk de densiteit, het bouwvolume en gabarit die de draagkracht van het perceel overschrijden en die storend zijn in deze omgeving.

ADVIESINSTANTIES

Agentschap Wegen en Verkeer, district Geel: voorwaardelijk gunstig

1. Eerste aanleg (ontvangen op 30.09.2019): voorwaardelijk gunstig
2. Beroep (ontvangen op 12.03.2020): voorwaardelijk gunstig
3. Beroep na wijziging aanvraag (ontvangen op 26.05.2020): voorwaardelijk gunstig.

Al deze adviezen concluderen dat minstens volgende voorwaarden strikt moeten worden nageleefd:

- Het perceel moet volledig ontsloten worden langs de gemeenteweg.
- Er moet een structurele, niet-overrijdbare scheiding worden voorzien op de rooilijn.
- Het toegangspad naar de voordeur mag maximaal 1,5 meter breed zijn.

Brandweerzone Kempen - Hulpverleningszone 5 (Geel):

1. Eerste aanleg (ontvangen op 15.10.2019): voorwaardelijk gunstig

Aan de opmerkingen uit het advies moet tegemoet gekomen worden, met in het bijzonder aan volgende punten:

- Art III. 3-12: Nooddeuren moeten openen in vluchtzin, niet conform in handelsruimte.
- Verbod op LPG voertuigen dient doormiddel van een duidelijk pictogram gesignaleerd te worden.
- Trappen niet conform aantrede wentelgedeelte, moeten minimaal 24cm zijn op de looplijn. Optrede mag maximaal 18cm zijn (20cm op de plannen).
- Hoofdstuk 2 Capaciteitsbepaling: maximaal 111 personen toegelaten in het handelspand (gelijkvloerse verdieping). Maximale capaciteit duidelijk zichtbaar maken aan de ingang van het gebouw.
- Hoofdstuk 3 Weerstand tegen brand: liggerbalken van het handelspand moeten over een brandweerstand van 1 uur beschikken.
- Hoofdstuk 6 Verwarming en brandstof: gasafsluiter aanwezig voor het gebouw, aangeduid door een geel bordje met 'G' erop.

2. Beroep (ontvangen op 23 juni 2020): voorwaardelijk gunstig.

Aan de opmerkingen uit het advies moet tegemoet gekomen worden, met in het bijzonder aan volgende punten:

- Art III. 3-12: Nooddeuren moeten openen in vluchtzin, niet conform in handelsruimte.
- Verbod op LPG voertuigen dient doormiddel van een duidelijk pictogram gesignaleerd te worden.

- Trappen niet conform:
 - De aantrede van de treden is in elk punt ten minste 20 cm;
 - de optrede van de treden mag niet meer dan 18 cm bedragen;
 - hun helling mag niet meer dan 75 % bedragen (maximale hellingshoek 37°);
 - zij zijn van het rechte type. Wenteltrappen worden alleen toegestaan zo ze verdreven treden hebben en zo hun treden ten minste 24 cm hebben op de looplijn.
- Constructievoorschriften voor sommige lokalen en technische ruimten:
 - art. 5.1.4.2 Lokaal voor de opslag van het huisvuil: het lokaal voor de opslag van huisvuil in de ondergrondse parkeerbouwlaag dient (ten minste) wanden EI 60 en zelfsluitende deuren EI1 30 te bezitten;
 - art. 5.2 Parkeergebouwen: in het parkeercompartiment mogen sommige, niet voor verblijf bestemde lokalen worden opgenomen, zoals: transformatorlokalen, bergingen, archieflokalen, technische ruimten ... De wanden van deze lokalen vertonen EI 60 en de toegang geschiedt door een zelfsluitende deur EI1 30;
 - art. 5.2 Parkeergebouwen: buiten de signalisatie bepaald in 4.5 worden de evacuatiewegen, op elke bouwlaag, ook nog aangeduid op de vloer of juist erboven.;
 - art. 5.3 Zalen: De deuren van het handelsgelijkvloers dienen open te draaien in de vluchtzin.
- Art. 8.4 groendaken: groendaken moeten niet voldoen aan de eis van art. 8.1 maar dienen de speciale voorschriften van dit artikel na te leven.
- Hoofdstuk 2 Capaciteitsbepaling: maximaal 111 personen toegelaten in het handelspand (gelijkvloerse verdieping). Maximale capaciteit duidelijk zichtbaar maken aan de ingang van het gebouw.
- Hoofdstuk 3 Weerstand tegen brand: liggerbalken van het handelspand moeten over een brandweerstand van 1 uur beschikken.
- Hoofdstuk 6 Verwarming en brandstof: gasafsluiter aanwezig voor het gebouw, aangeduid door een geel bordje met 'G' erop.

Pidpa (dienst waterwinning en milieu voor ligging in beschermingszones):

Eerste aanleg (ontvangen op 30.08.2019): voorwaardelijk gunstig

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

Infiltratievoorzieningen zijn verboden in beschermingszones I en II van een grondwaterwinning. In een beschermingszone III gebeurt de infiltratie van niet-verontreinigd hemelwater best via de aanleg van een open, bovengrondse en visueel controleerbare voorziening, conform de 'waterwegwijze bouwen en verbouwen (VMM-brochure).

Bij nazicht van de bouwplannen blijkt dat gekozen wordt voor ondergrondse infiltratie. Gelet op de kwetsbaarheid van de waterwinning vragen wij om te kiezen voor een open, bovengrondse en visueel controleerbare voorziening.

Verder is er geen bezwaar tegen het slopen en herbouwen als aan de geldende reglementeringen is voldaan.

OPENBAAR ONDERZOEK EN KENNISGEVING²

In eerste aanleg is een openbaar onderzoek georganiseerd van 28.08.2019 tot 26.09.2019.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ontvangen.

In de beroepsprocedure is omwille van de wijziging van de vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek georganiseerd van 19 juni 2020 tot 18 juli 2020.

Er werden geen bezwaarschriften doorgegeven aan de deputatie die zouden zijn ingekomen tijdens het openbaar onderzoek.

HOREN VAN DE PARTIJEN

Volgende partijen werden op 28 juli 2020 gehoord door de deputatie:

- Chris Menten, aanvrager
- Joris Geens, advocaat namens aanvrager

BEOORDELINGSKADER

De vergunningsaanvraag werd in haar totaliteit onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning (OVD), het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid (DIHB), het decreet Natuurbehoud, en hun uitvoeringsbesluiten³.

BEOORDELING PROCEDURE

WIJZIGINGEN AAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG IN BEROEP

De aanvrager wijzigde zijn vergunningsaanvraag in beroep zodanig dat een nieuw openbaar onderzoek vereist is.

In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is vereist omdat niet aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
- 2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

² Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsplicht, is de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een beroep, er niet toe gehouden alle standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd, te beantwoorden. Het volstaat aan te geven welke redenen haar beslissing verantwoorden. De wijze waarop omgegaan werd met de standpunten, opmerkingen en bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek, lees je verder onder 'Beoordeling'.

³ De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. De vergunningsaanvraag wordt beoordeeld onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed, en houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens art. 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals het hebben van bouwrecht, erfdiensbaarheden, ..., tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Zoals eerder in dit verslag aangehaald werd een nieuw openbaar onderzoek gehouden van 19.06.2020 tot 18.07.2020.

BEOORDELING VAN DE OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

OPMERKINGEN STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

De aanvraag betreft het bouwen van een 5 appartementen, 2 woningen en een handelsruimte. Dit is niet correct.

De 2 woningen waarnaar de aanvrager verwijst hebben geen bouwlagen op het niveau van het maaiveld en kunnen aldus niet als grondgebonden woningen beschouwd worden. De woongelegenheden verspreiden zich over de 1^e en 2^e verdieping, boven de inrit naar de kelderverdieping en boven de carports en afvalberging op het gelijkvloers.

De 2 woningen zoals de aanvrager vermeldt dienen beschouwd te worden als duplex-appartementen.

INHOUDELIJKE BEOORDELING

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het project wordt getoetst aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan, mits het opleggen van een open, bovengrondse en visueel controleerbare infiltratievoorziening (i.p.v. de voorziene ondergrondse voorziening).

Het project is volgens het gewestplan Herentals-Mol, goedgekeurd op 28.07.1978, deels gelegen in woongebied en deels gelegen in waterwinningsgebied.

De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag voorziet in het bouwen van een meergezinswoning en een handelsruimte. De voorgestelde functies zijn principieel in overeenstemming met deze gewestplanbestemming.

De **waterwinningsgebieden** zijn die waar ten aanzien van de uitvoering van handelingen en werken beperkingen kunnen worden opgelegd met het doel de waterwinning te beschermen (drinkwater, industriewater, bronwater).

Uit het advies van Pidpa (dienst waterwinning en milieu voor ligging in beschermingszones) d.d. 30.08.2019 blijkt dat de bouwplannen verenigbaar zijn met de gewestplanbestemming, mits gebruik wordt gemaakt van een open, bovengrondse en visueel controleerbare infiltratievoorziening.

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit.

In de bestreden beslissing werden volgende strijdigheden vastgesteld:

- Voor 7 appartementen dienen er minstens 14 fietsstalplaatsen te worden voorzien die makkelijk toegankelijk zijn vanaf de openbare weg. Om de 7 stalplaatsen in de kelder te bereiken en te verlaten moet een vrij steile helling (22%) worden overwonnen, waarin geen trap wordt voorzien ten behoeve van voetverkeer. Eenmaal in de kelder moet men passeren langs 3 deuren met een vrije doorgangsbreedte van minimaal 0,85m terwijl in een beperkte ruimte er ook nog verschillende bochten dienen te worden genomen. Er wordt niet voldaan aan de mogelijke afwijkingsgronden, waardoor geen afwijking kan worden verleend.

In beroep werden planwijzigingen doorgevoerd waarbij de afvalberging naar de kelder verhuist en er hierdoor plaats op het gelijkvloers vrijkomt waardoor alle 14 fietsstalplaatsen nu op het gelijkvloers voorzien worden. Bovendien worden in de kelder nog steeds 7 bergingen voorzien waarin fietsen kunnen gestald worden. Om deze makkelijk bereikbaar te maken werd ook voorzien in een trapzone met fietsgoot in het midden van de inrit.

De in beroep gewijzigde plannen zijn in overeenstemming met de gemeentelijke verordening 'woonkwaliteit'.

De aanvraag kan in overeenstemming met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid gebracht worden door het opleggen van voorwaarden.

In eerste aanleg werd geoordeeld dat de aanvraag afwijkt van de toegankelijkheidsverordening op volgende punten:

- De breedte van de traphal aan de toegangsdeur tot de kelderparking en aan de inkomdeur van app.1.5, bedraagt slechts 1,50m in ruwbouwmaat waardoor een vrije en vlakke draairuimte met een diameter 1,50m na afwerking niet gegarandeerd lijkt;
- voor wat betreft het handelspand kan er op basis van de plannen niet geoordeeld worden in hoeverre al dan niet voldaan is aan de verordening;
- het ontbreken van een parkeerplaats voor andersvaliden voor het handelspand.

In het beroepschrift wordt uiteengezet dat de aangeduide breedte op de plannen de afgewerkte muren betreft en niet de ruwbouwmaten. In dat geval is voldaan aan de vereiste vrije en vlakke draaibreedtes. In geval van vergunning zal dit specifiek als voorwaarde opgenomen worden.

Op het gewijzigde plan wordt een parkeerplaats voor mindervaliden voorzien bij de uitgang langsheen Breerijt.

De toegangsdeur aan de Zandberg voldoet aan de bepalingen van de verordening. Er wordt een dorpelverschil van 2cm gecreëerd met een afschuining onder 30°. Gelet op de inplanting van een mindervalidenparking aan de uitlang langs Breerijt, is het aangewezen om de toegangsdeur aan deze zijde van de handelsruimte eveneens te voorzien volgens de toegankelijkheidsnormen. Dit kan als vergunningsvoorwaarde opgelegd worden.

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen (artikel 4.3.5 en volgende) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het perceel is gelegen op de hoek van de gewestweg Zandberg (N19) en de gemeenteweg Breerijt. Beide wegen zijn in functie van de vooropgestelde werken voldoende uitgerust, in de zin van art. 4.3.5.§2 van de VCRO.

De aanvraag doorstaat de watertoets, mits de voorwaarden uit het advies van Pidpa van 30 augustus 2019 strikt worden nageleefd.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het stroomgebiedbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De aanvrager voorziet in 3 hemelwaterputten van 5.000 liter. Hergebruik zal voor toiletten en buitenkraantje van het handelsgelijkvloers en de woningen aangewend worden.

De aanvrager plaatst een infiltratievoorziening (wadi) met een volume van 6.713 liter en een infiltrerende oppervlakte van 33,30m². Het hemelwater dient op natuurlijke wijze naast of door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem te sijpelen.

Het aanvraagdossier bevat een uitgebreide berekening waaruit het groter nuttig hergebruik moet blijken.

Naar aanleiding van de opmerkingen in de bestreden beslissing, voerde de vergunningsaanvrager een herberekening uit van het hemelwater en de nodige aanpassingen werden doorgevoerd in de plannen waaruit blijkt dat:

- de gedeeltes van het dak met groendak apart worden afgevoerd, rechtstreeks naar de wadi;
- de overige daken worden verdeeld over 3 putten;
- voor het hergebruik in de handelsruimte wordt nu rekening gehouden met 10 personen aan 15l per dag;
- het regenwater voor de woningen wordt gebruikt voor de toiletspoeling.

De aanvraag is, gelet op de herberekeningen en de beperkte planwijzigingen, in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening.

Uit het advies van Pidpa van 30 augustus 2019 blijkt dat gezien de ligging in een waterwingebied gebruik moet worden gemaakt van een open, bovengrondse en visueel controleerbare infiltratievoorziening. De aanvraag voldoet hieraan door het voorzien van een wadi op het aangepaste inplantingsplan.

Mits dit strikt wordt nageleefd kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen beduidende schadelijke effecten op het watersysteem te verwachten zijn ten gevolge van dit project.

De brandweer zone Kempen bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies van 23 juni 2020 strikt wordt nageleefd.

Er is een sloopvolgingsplan aanwezig.

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan, opgesteld door Valerie Lens op datum van 5 augustus 2018, in naam van Expertisebureau Dirk De Groof.

Op basis van een conform verklaard sloopopvolgingsplan dient de verdere traceerbaarheidsprocedure zoals opgenomen in de standaardprocedure traceerbaarheid sloopmateriaal via een erkende sloopbeheerorganisatie te worden doorlopen.

De deputatie is niet gebonden aan vooraf gemaakte afspraken.

Beroeper verwijst naar het vooroverleg met de gemeente en motiveert dat de aanvraag tot stand kwam na veelvuldig en positief overleg.

Als gevolg van het devolutief karakter van het administratief beroep moet de deputatie de aanvraag opnieuw volledig onderzoeken. De deputatie maakt een eigen beoordeling van de gehele aanvraag, zowel met betrekking tot de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag. De deputatie is niet gebonden aan vooraf gemaakte afspraken of vooroverleg met de gemeente.

GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van de relevante aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.⁴

Bij de beoordeling van het project wordt rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Bij de beoordeling van het project kunnen beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening in rekening gebracht worden.

Bij de beoordeling van het project kan de bijdrage van het project aan de verhoging van het ruimtelijk rendement in rekening gebracht worden, met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en indien verantwoord in de betrokken omgeving.

⁴ In het bijzonder met inachtneming van volgende doelstellingen: De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Indien het project is gelegen in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg, een verkaveling, waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en hierin staan voorschriften die de aandachtspunten met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening behandelen en regelen, dan worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Hieronder worden de relevante aspecten besproken.

Omgeving

De aanvraag is gelegen langsheen een gewestweg die de gemeentes Geel en Westerlo verbindt en die zich kenmerkt als een lint met gevarieerde bebouwing. Het perceel vormt een hoekperceel met de gemeenteweg Breerijt.

De dorpskern van het gehucht Zammel op grondgebied Geel, met enkele buurtwinkels en diensten, is op wandelafstand. Het centrum van Westerlo is gelegen op een afstand van ca. 800m. In Westerlo is er een meer uitgebreid aanbod van detailhandel, diensten, scholen,...

Het straatbeeld langsheen Zandberg bestaat uit hoofdzakelijk vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen. Enkele meergezinswoningen komen eveneens voor in de omgeving, evenals een aantal handelspanden. De meerderheid van de gebouwen langsheen deze gewestweg zijn opgebouwd uit 2 bouwlagen onder een zadeldak.

Het straatbeeld langsheen Breerijt kenmerkt zich hoofdzakelijk door vrijstaande eengezinswoningen bestaande uit 1 of 2 bouwlagen onder hellend dak.

Op het rechter aanpalende perceel gelegen langs Breerijt bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning met 1 bouwlaag en hellend dak.

Het linker aangrenzend perceel in de Zandberg is bebouwd met een eengezinswoning, opgericht in halfopen verband met de scheidingsmuur op de grens met het perceel van de aanvraag. De woning is opgebouwd uit 2 bouwlagen met hellend dak en een achterbouw op het gelijkvloers met plat dak.

Het project is functioneel inpasbaar.

Gelet op de ligging in een residentiële omgeving, de nabijheid van twee dorpskernen (Zammel en Westerlo) en de beschikbaarheid van openbaar vervoer, is het bouwen van een meergezinswoning met handelsruimte op de voorgestelde locatie functioneel inpasbaar.

Op nauwelijks 80m

Het project heeft een aanvaardbare mobiliteitsimpact.

De aanvraag voorziet 7 bijkomende woongelegenheden en een handelsruimte waardoor een toename in het aantal verkeersbewegingen te verwachten valt.

De aanvraag voorziet in een voldoende aantal parkeerplaatsen om de mobiliteitsimpact niet op het openbaar domein af te wentelen. In de ondergrondse parking worden 9 parkeerplaatsen voorzien. Bovengronds worden een carport voor 3 auto's en 7 parkeerplaatsen in open lucht voorzien.

De inrit naar de ondergrondse parking en bovengrondse parkeerplaatsen en carport bevindt zich op voldoende afstand van het kruispunt met de gewestweg waardoor de impact op de verkeersveiligheid geminimaliseerd wordt.

Op de in beroep gewijzigde plannen worden 14 fietsstalplaatsen voorzien op het gelijkvloers. Bovendien wordt de helling naar de ondergrondse parking voorzien van een trap en fietsgoot in het midden waardoor ook de bergingen in de kelder bijkomend vlot toegankelijk zijn voor het plaatsen van fietsen.

Het perceel is gelegen langsheen een gewestweg die bediend wordt door 3 buslijnen.

In alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat het project voldoende garanties biedt om de mobiliteitsimpact tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Nu reeds 2 opritten (1 langs gewestweg en 1 langs gemeenteweg). Ontwerp voorziet eveneens 2 opritten, allebei langs gemeenteweg. Dit is een verbetering in het kader van de verkeersveiligheid (zie ook advies AWV). Het op- en afrijden langsheen de gewestweg op privaatieve opritten moet vermeden worden. Het samen bundelen naar een beter georganiseerde ontsluiting via een gemeenteweg is aangewezen. Deze infrastructuur is er beter op voorzien om veilig de gewestweg op te rijden. Bovendien is er dan ook een conflictpunt minder voor het fietsverkeer aangezien er een oprit zal verdwijnen langsheen de gewestweg.

Aan de voorwaarden van het advies van Agentschap Wegen en Verkeer wordt voldaan:

- Het perceel moet volledig ontsloten worden langs de gemeenteweg.
- Er moet een structurele, niet-overrijdbare scheiding worden voorzien op de rooilijn.
- Het toegangspad naar de voordeur mag maximaal 1,5 meter breed zijn.

Alle voorwaarden worden gerespecteerd.

Het project is qua schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid te verantwoorden.

Het bouwprofiel van 15m over twee bouwlagen aan de Zandberg en 10m aan de Breerijt, en een terugspringende derde bouwlaag staat in verhouding met de schaal van de meeste gebouwen langs dit bouwlint. Het hoekaccent waarbij de 3e bouwlaag manifest aanwezig is, vormt hierop een uitzondering. Deze differentiatie ten opzichte van de bestaande woningtypologie is niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening, temeer gelet op de ligging op een hoekperceel en het brede straatprofiel van de Zandberg.

Op nauwelijks 80m van de aanvraag, in de stad Geel, werd door deputatie recent eveneens een volume vergund (en in opbouw) met de volgende geveltekening:



Het aantal bouwlagen, 2 + terugspringende 3^{de} bouwlaag onder plat dak, is dus wel degelijk bestaand in de omgeving.

De derde bouwlaag in huidig concept springt minstens terug ten aanzien van de voorgevelbouwlijn. Hierdoor bedraagt de bouwdiepte, op uitzondering van het hoekaccent, maximaal 7,8m. Een traditionele opbouw, welke in de omgeving het vaakst voorkomt, bestaat eveneens uit 2 bouwlagen en een schuin dak met daarin vaak nog dakkapellen. Als we dit klassieke en vaak voorkomend gabriet naast het gevraagde zouden zetten dan blijkt de schaal van de gebouwen gelijkaardig te zijn aan deze van 2 bouwlagen en schuin dak. Het voordeel van deze opbouw is dat er energiezuiniger en duurzamer zal gebouwd worden ipv met een traditioneel zadeldak.

Gelet op de voortuinstrook van 8m aan de zijde van de Zandberg en ca. 6,7m aan de zijde van Breerijt, bevindt een grote oppervlakte van de open ruimte zich aan de straatzijde. Deze wordt aan de zijde van de Zandberg als groen aangelegd, aan de zijde van Breerijt bevinden zich zowel groenzones als verharde oppervlaktes als toegangen. De inrichting van deze ruime groene voortuinzones maakt dat het project een positieve bijdrage zal leveren ten aanzien van de omgeving, voortuinen bepalen immers voor een groot deel de leefbaarheid van een straat. Het ingesloten deel van het L-vormig gebouw wordt op het niveau van het maaiveld voorzien van groenzones op de ondergrondse parking. Gelet op de functie van handelsgelijkvloers kan geoordeeld worden dat voldoende open en groene ruimte aanwezig is op het perceel. Het voorzien van

Het voorzien van appartementen op deze locatie, nabij 2 kernen, draagt bij tot een verantwoorde verhoging van het ruimtelijk rendement op dit perceel.

De visueel-vormelijke elementen, het uitzicht en het materiaalgebruik van het project zijn inpasbaar in de omgeving.

Door de ligging op een hoekperceel wordt een straatgevel gecreëerd met een uitzonderlijke lengte die niet gangbaar is in de omgeving. Door de voorgestelde fragmentatie door verspringende kroonlijsthoogten, inpandige terrassen, terugspringende bouwlaag en gedifferentieerd materiaalgebruik, wordt een massief gevelbeeld vermeden en suggereert het gebouw een schaal die aansluit bij de omgeving. De speelse architectuur maakt het geheel inpasbaar in het straatbeeld wat divers en heterogeen kan genoemd worden. In de overige delen van de straat zijn immers verschillende stijlen, hoogtes als functies terug te vinden zoals eerder omschreven.

De aanvraag voorziet in een visuele afscherming door het gebruik van groen naar de aanpalende toe in de Zandberg. Deze aanpalende verklaarde zich ook akkoord met het ontwerp. Er zal worden voorzien, conform de bijgevoegde snedes, in een volumneuze plantenbakken waarin leilindes zullen worden aangeplant om een zogenaamde 'hoge' buffer te hebben. De wortels van de voorgestelde leilinde maken alleen diktegroei in de stabiliteitswortels: de wortels die dienen om de boom rechtop te houden. Doordat de leilindes gesnoeid worden en hierdoor vrij klein blijven ten aanzien van een 'wilde' groei, hebben ze relatief weinig stabiliteitswortels nodig (als je het vergelijkt met bomen van dezelfde soort die wel vrij kunnen uitgroeien). Er zullen in dit geval dus vrij weinig stabiliteitswortels nodig zijn. Bovendien zullen die ook veel minder dik worden dan bij een linde normaal het geval zal zijn. De andere wortels, die vooral dienen voor de opname van water, mineralen en zuurstof, blijven veel minder dik en zullen zelden meer dan 2 cm doorsnede halen en wortelen dan ook niet diep. Zoals elke (snoei)boom zullen ook deze leilindes het nodige onderhoud noodzaken wat door de gemeenschap van eigenaars kan worden ondervangen. Ook wordt er in een houten afsluiting van 2m met klimbeplanting voorzien. Ook dit is een klassieke tuinafsluiting en is bestaand in de omgeving. Door de onmiddellijk dichte structuur, volle houten wand, is er ook onmiddellijk privacy zonder dat de gehele klimbeplanting al is volgroeid.

Het project grijpt op een aanvaardbare wijze in op het bodemreliëf.

Het project voorziet in het aanpassen van het bestaande maaiveld van de projectsite aan het straatniveau. Om het hoogteverschil met de rechts aanpalende op te vangen wordt een keermuur geplaatst op de perceelsgrens met Breerijt 3. De aanpalende verleende hiervoor zijn akkoord.

Het project veroorzaakt geen onaanvaardbare hinder.

Rekening houdend met de achteruitbouwstrook van de gewestweg wordt het gebouw dieper ingeplant dan de linker aanpalende woning. Gelet op de ligging ten noordoosten van deze aanpalende woning, zal dit mogelijks in de ochtenduren schaduwhinder veroorzaken op het aanpalende perceel. Gelet op de aanwezigheid van een langgerekte aanbouw op het aanpalende perceel, op de gezamenlijke perceelsgrens, zal de schaduwhinder tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Ten opzichte van het rechter aanpalende perceel langs Breerijt zal de schaduwhinder beperkt blijven aangezien het volume op 6m van de perceelsgrens wordt ingeplant, de bouwdiepte beperkt blijft tot 10m en de 3^e bouwlaag terugspringend wordt uitgevoerd.

Om diezelfde redenen zal er ook geen privacyhinder zijn naar de naburige percelen, deels ook omdat de bovenste bouwlaag eveneens bestaat uit de slaapvertrekken van de duplex-woning daar. Momenteel wordt er niet aangesloten qua voorgevelbouwlijn met de aanpalende, echter zal deze woning op termijn evenzeer de achteruitbouwstrook ten aanzien van de gewestweg moeten respecteren; bij grondige verbouwing/herbouw zal er dan ook opnieuw aansluiting gevonden worden bij de huidige aanvraag. De gevel van nr.77 is immers nu ook steeds open en zichtbaar geweest, dit straatbeeld wijzigt dan ook niet behalve dat er groen voor zal worden voorzien door de ruime groene voortuinstrook van het huidige project. Ook te aanzien van deze perceelsgrens wordt er voorzien in een grote plantenbak.

MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (M.E.R.)

Het project is opgenomen in bijlage III van het MER-besluit. Voor de aanvraag geldt een screeningsplicht. De screening werd uitgevoerd.

Het project valt als stadsontwikkelingsproject onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

BEOORDELING DUUR, VOORWAARDEN, LASTEN EN FASERING⁵

Er wordt voorgesteld voorwaarden op te leggen.

Alle voorgestelde voorwaarden zijn voldoende precies en redelijk in verhouding tot het vergunde project. Ze kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager, bouwheer, gebruiker of exploitant.

⁵ Als er lasten aan een omgevingsvergunning verbonden zijn, blijft de overdrager ertoe gehouden ten aanzien van de bevoegde overheid tenzij deze met de substitutie van haar schuldenaar heeft ingestemd.

BESLUIT

Artikel 1 Beslissing

Het beroep nummer OMBER-2020-0063 werd ingesteld door Meha, aanvrager, tegen de weigering afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Westerlo op 02/12/2019, voor het bouwen van 7 appartementen en een handelsruimte, na het slopen van een loods.

De vergunning wordt verleend overeenkomstig de in beroep gewijzigde plannen van 17 maart 2020 onder volgende voorwaarden:

- Er dient een vrije en vlakke draairuimte in de inkom- en traphallen met diameter 1,50m na afwerking gegarandeerd te worden.
- De toegangsdeur van de handelsruimte aan de zijde Breerijt dient uitgevoerd te worden volgens de toegankelijkheidsnormen.
- De voorwaarden uit het advies van de brandweer zone Kempen van 23 juni 2020 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden uit het advies van Pidpa van 30 augustus 2020 moet strikt worden nageleefd.

Het beroep nummer OMBER-2020-0063 werd ingesteld door Meha, aanvrager, tegen de weigering afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Westerlo op 02/12/2019, voor het bouwen van 7 appartementen en een handelsruimte, na het slopen van een loods.

Artikel 2 Kennisgeving en aanplakking

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt gelijktijdig en per beveiligde zending bezorgd aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt tevens bezorgd aan personen en instanties vermeld in artikel 62 van het omgevingsvergunningsbesluit, voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep zijn.

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, of dat de vergunning werd geweigerd nadat de gewone procedure doorlopen is, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft (artikel 59 van het Omgevingsvergunningsbesluit). De aanplakking gebeurt uiterlijk 10 dagen na de datum waarop hij de beslissing heeft ontvangen.

De gemeente of de stad stelt de tekst voor deze mededeling ter beschikking (artikel 57 van het Omgevingsvergunningsbesluit).

De aanvrager brengt de gemeente of de stad onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking en verklaart hierbij dat de affiche conform artikel 20 van het Omgevingsvergunningenbesluit werd aangeplakt en aangeplakt zal blijven tot de laatste dag van de periode van 30 dagen. De aanvrager voert deze data ook in het omgevingsloket in (artikel 59 omgevingsvergunningsbesluit).

De gemeente of de stad vervult de overige bekendmakingsvereisten conform titel 3, hoofdstuk 9, afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit, zoals de terinzagelegging en de publicatie ervan.

Artikel 3 **Start vergunningsduur**

De aanvrager mag van een vergunning, afgegeven door de deputatie, gebruikmaken vanaf de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

De vergunninghouder brengt de gemeente, bij voorkeur via het Vlaams Omgevingsloket, op de hoogte van de startdatum van de vergunde werken of handelingen. Na afloop van de vergunde werken of handelingen brengt deze de gemeente op de hoogte van de einddatum.

Verval in geval van vergunning

De termijn waarna de omgevingsvergunning vervalt, staat beschreven in art. 99, 100 en 101 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning, of in art. 102 en 103 ingeval het om een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gaat.

Artikel 4 **Beroepsmogelijkheid**

Tegen deze beslissing kan beroep worden ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna Raad genoemd) door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het georganiseerd administratief beroep bij de deputatie wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

Indien het college van burgemeester en schepenen heeft nagelaten een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt zij geacht te hebben verzaakt aan haar recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

De modaliteiten waaraan een verzoekschrift moet voldoen, worden geregeld in het Decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges en het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.

Contactgegevens van de Raad:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
Ellips-gebouw
Koning Albert II – laan 35 bus 81
1030 Brussel

Antwerpen, in zitting van 30 juli 2020.

Aanwezig: mevrouw Kathleen Helsen, voorzitter, de heer Jan De Haes, de heer Ludwig Caluwé, mevrouw Mireille Colson, leden en de heer Danny Toelen, provinciegriffier

Verslaggever: Mireille Colson

In opdracht:
De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

Danny Toelen

Kathleen Helsen

{pa_handtekening1}

{pa_handtekening2}