



**VLAAMS-
BRABANT**

Kenmerk: RMT-VGN-BB-2016-0518-PSA-01-161129-27-verslag PSA codex

Streefdata

- Beroep binnengekomen op: 26 oktober 2016
- Uiterste datum verslag PSA: 19 januari 2017
- Vermoedelijke datum auditie: 2 februari 2017
- Vermoedelijke deputatie: 2 februari 2017
- Laatste deputatie: 9 februari 2017

Gevraagd vanuit beroepschrift

advies N&B/AWV/DULO/OE/Exp OE/W&Z/Toerisme/Toegankelijkheid/Waterlopen/.....

openbaar onderzoek

wegenis/rooilijn - gemeenteraadsbesluit

Verslag PSA aan de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant

1. Betreft

Het beroep van Frédéric Coryn, advocaat Fortlaan 77, 9000 Gent namens Peeters-Cosyns, derde.

Het beroep wordt ingesteld tegen de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van Lennik van 6 september 2016, verleend aan Else De Wachter namens vzw Levenslust, Scheestraat 74, 1750 Lennik inzake de sloop van een villa, transformatorhuisje en bergingen en het bouwen van een nieuwbouw met 78 assistentiewoningen en parking, een hoogspanningscabine en de tijdelijke plaatsing van 10 kantoorunits t.b.v. onderwijsdoeleinden, gelegen Scheestraat 74 te Lennik, kadastraal bekend: afdeling 2, sectie C, perceelnummer 0224b2.

Energieprestatienummer: 23104-G-2016/B49-n.

2. Wetgeving en reglementering

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en uitvoeringsbesluiten.

3. Horen

De beroepsindiener heeft gevraagd om gehoord te worden.

4. Bestreden besluit

Het college van burgemeester en schepenen verleende op 6 september 2016 de vergunning, op basis van volgende motivering:

- de assistentiewoningen zijn opgevat als één compact bouwvolume in een U-vorm, die zodanig is geplaatst dat er aan de straatkant twee kopgevels liggen die aansluiten op de schaal van de omliggende woningen;
- aan de Scheestraat heeft het gebouw een hoogte van drie bouwlagen, zodat het zich voegt in het straatbeeld;
- de inplanting van de assistentiewoningen is zodanig dat enkele grote bomen behouden kunnen worden, het maaiveldniveau en de buitenaanleg aan de straatzijde zijn hierop afgestemd;
- de zes woningen op parkeerniveau schermen de parking af van het park;
- het ingediende project brengt de goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang;
- door zijn inplanting, vormgeving en het gebruik van de voorgestelde bouwmaterialen zal deze toekomstige bebouwing zich integreren in zijn omgeving.

De beroepsindiener brengt de volgende argumentatie aan:

- de aanvraag is onverenigbaar met de planologische bestemming van het gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, gezien het een commerciële functie betreft
- de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient in concreto te geschieden en daarbij dient de bestaande en nagenoeg uitsluitend residentiële bebouwing aan de overzijde van de straat betrokken te worden;
- uit het negatief advies van de gemeente Dilbeek blijkt dat aan de straat het groenscherm verdwijnt en de relatie van het park met de omgeving zeer sterk zal veranderen;
- er komt een gebouw aan de straat met een buitenmatig gabarit in vergelijking met de rest van de bebouwing in de straat;
- de indruk ontstaat dat de keuze van het gebouw enkel is ingegeven door de begrenzing van de zone voor openbaar nut;
- de opmaak van een RUP dat een betere inplanting van het gebouw binnen het domein mogelijk maakt is aangewezen;
- drie bouwlagen op 15m afstand van de rooilijn is op deze site stedenbouwkundig niet verantwoord;
- de stedenbouwkundige ambtenaar stelt onterecht dat het bezwaar inzake het volume geen stedenbouwkundig argument zou zijn, dat is het wel;
- door de beperkingen van de bestaande strook als argument te gebruiken inzake de gekozen locatie erkent de stedenbouwkundige ambtenaar impliciet dat er betere locaties mogelijk zijn en dat de huidige aanvraag stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is;
- een mobiliteitsstudie is niet verplicht gezien de ondergrens in oppervlakte niet bereikt is, maar is toch gewenst;
- de Scheestraat is tot vandaag een rustige speelstraat en de veiligheid van de kinderen wordt ernstig gehypothekeerd;
- de parkeerplaatsen die worden voorzien zijn ontoereikend voor 78 assistentiewoningen en bezoekers, het gevolg daarvan is dat in de Scheestraat volop auto's zullen geparkeerd worden die voor een moeilijke doorgang zullen zorgen;
- de weg is te smal om het parkeren op te vangen;
- de ingang van het project ligt op een zeer dichte afstand van de voorliggende straat;
- aan de toenemende parkeerhinder zal ook bijkomende geluidshinder verbonden zijn die de rust en kalmte, eigen aan het parkgebied zal verstoren;
- er is een verplicht advies van de VMM vereist inzake het keldervolume van meer dan 50m lang en de gedeeltelijke ligging van het terrein binnen een mogelijk overstromingsgevoelig gebied;
- de bewoners en eigenaars van de tegenoverliggende panden zullen zowel rechtstreeks als onrechtstreeks hinder en nadelen ondervinden, zoals verlies aan privacy en inkijk;
- tussen de voorgevels bedraagt maximaal 15m, er wordt een onevenwicht gecreëerd;
- de vraag kan gesteld worden of het samenbrengen van jongeren met bijzondere problematiek en het doelpubliek van 65-plussers de ideale combinatie is gezien de interventies van de politiezone Pajottenland in 2015;
- 78 assistentiewoningen overschrijden de nood aan dit soort woningen volgens het GRS Lennik;
- de ligging van het gebied sluit niet aan bij het centrum van het hoofddorp, maar bij de gemeentegrens, dit is geenszins een centrale ligging of een ligging in de nabijheid van belangrijke voorzieningen;
- er zijn nog bijkomende bouwwerken als een kinderkribbe en jeugdherberg gepland, zodat er een terechte vrees voor overlast is op de wijk op korte en lange termijn;
- het project lijkt eerder commercieel gericht dan op de sociale belangen van Levenslust of van openbaar nut.

5. Bespreking

5.1 Vormvereisten

Het beroepschrift werd per beveiligde zending ingediend bij de deputatie. De bewijzen van gelijktijdige verzending van een afschrift van het beroepschrift aan het college van burgemeester en schepenen en aan de aanvrager zijn bijgevoegd evenals het bewijs van betaling van de dossiervergoeding.

Het beroep is gedateerd 26 oktober 2016 en werd dezelfde dag op de post afgegeven. Het beroep werd op 27 oktober 2016 ontvangen op het provinciebestuur.

In toepassing van art. 4.7.21. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschikt elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden, ingevolge de bestreden beslissing over een termijn van 30 dagen ingaand de dag na deze van de aanplakking vermeld in art. 4.7.19. §2, om beroep in te dienen.

Conform de verklaring op eer van de aanvrager werd tot de aanplakking overgegaan op 27 september 2016.

Uit het administratief dossier van de gemeente blijkt dat er geen attest van aanplakking van de gemeentesecretaris bijgevoegd is ter bevestiging van bovenvermelde verklaring op eer. Er werd telefonisch contact opgenomen met de gemeente en bevestigd dat er ter plaatse geen controle heeft plaatsgevonden door de gemeentesecretaris met betrekking tot de aanplakking.

Uit de vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (onder andere arresten A/1516/0173 van 30 oktober 2015, A/2013/0081 van 19 februari 2013, A/2014/0634 van 16 september 2014, A/2012/0396 van 3 oktober 2012 en A/2011/0061 van 4 mei 2011) blijkt dat een verklaring op eer van de aanvrager, niet als een geldig attest van aanplakking kan beschouwd worden.

Bij ontstentenis van een rechtsgeldig bewijs van aanplakking wordt er tot de tijdigheid van het beroep besloten.

Het beroepschrift voldoet aan de vormvoorschriften opgelegd door art. 4.7.21. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag heeft tot doel om binnen een groot parkdomein een bestaande villa, een transformatorhuisje en bergingen af te breken en te vervangen door nieuw gebouw met 78 assistentiewoningen. Dit ook deels ter hoogte van een bestaande speelplaats van de school op het domein, met nadien de aanleg van een nieuwe speelplaats. Het gebouw is opgevat met een U-vormig grondplan met de binnentuin aan de straatzijde als inkomzone. Het gebouw wordt op het smalste punt op 10m van de rand van de weg ingeplant. Door het afhellend karakter van het terrein heeft het gebouw aan de straatzijde drie volwaardige bouwlagen onder het platte dak en aan de parkzijde een vierde bouwlaag. Het gebouw kan ingeschreven worden in een omschrijvende rechthoek van 62.90m lang (parallel aan de straat) en 39.10m diep. Volgens het statistisch formulier wordt een vloeroppervlakte van ca. 7370m² gerealiseerd en een bouwvolume van ca. 21650m³.

De kelder is toegankelijk met een inrit die aansluit op de bestaande wegenis in het park onder het straatniveau, die beperkt aangepast moet worden. In de kelder zijn er ondermeer 49 parkeerplaatsen ondergebracht, waarvan drie met een verhoogde toegankelijkheid. Behalve de parkeerplaatsen zijn er ook 14 bergings, een fietsenstalling, een afvalberging en 6 appartementjes van het basistype met 1 slaapkamer (49m²) aan de parkzijde.

Op de benedenverdieping zijn er 22 appartementen ondergebracht waarvan 17 van het basistype en 5 grotere aan de koppen van het gebouw (58m²-61m²) met twee slaapkamers. Behalve deze appartementen is er een grote gemeenschappelijke ontvangsthal met publiek sanitair, een oplaadpunt voor de scootmobielen, een wasserij en een strijkatelier.

Op de eerste verdieping zijn 25 appartementen ondergebracht waarvan 18 van het basistype en 7 grotere met 1 of twee slaapkamers. Daarnaast is er een wellnessruimte en een gemeenschappelijke zitruimte. Boven deze gemeenschappelijke zitruimte is er een vide met de bovenliggende bouwlaag. Boven de wellnessruimte is er een gym. Op de tweede verdieping zijn dan ook nog opnieuw 25 appartementen ondergebracht.

Bijna alle appartementen beschikken over een terras en allemaal zijn ze rolstoeltoegankelijk. Het gebouw is aan de buitenzijde afgewerkt met een grijze genuanceerde steen en aluminium schrijnwerk.

5.3 Beschrijving van de plaats

Het goed bevindt zich in het noordoosten van de gemeente Lennik, tegen de gemeentegrens met Dilbeek (Schepdaal) en aansluitend op de bebouwde omgeving van Schepdaal. De site betreft een kasteelpark van meer dan 11ha groot waarin op dit moment al een school voor bijzonder onderwijs 'Levenslust' is gevestigd (basisonderwijs, secundair onderwijs, internaat en een multifunctioneel centrum), verspreid over meer dan 20 kleine tot grotere gebouwen die veelal in groepjes verspreid over het domein liggen, teruggetrokken vanaf de omliggende wegenis. Centraal is het park veelal opengewerkt langs een organisch wegenpatroon, naar de randen toe is er een dichtere ingroening. Aan de Scheestraat, waar de inkom is gesitueerd, is er een verhoogde concentratie van de bestaande gebouwen. De Scheestraat begrenst de site aan de noordzijde. Aan de oostzijde wordt begrensd aan de achterzijde van de bebouwing langs de Steenstraat. Aan de westzijde wordt de site begrensd door de buurtweg nr. 51. Aan de zuidzijde sluit het park aan op een groter landbouwplateau dat afhelt naar de kern van Lennik.

Het voorliggende deel van het project (fase 2) is gelegen aan de noordzijde van het park, op korte afstand van de Scheestraat. Aan de westelijk gelegen buurtweg, over de hoek met de Scheestraat werd een brede zone van het park opgehoogd, vermoedelijk met de grondoverschotten van een grote uitgraving ter hoogte van de gebouwen. De speelplaatsen van de school zijn naar het westen op het niveau van de inkom gehouden en in het opgaande reliëf ingewerkt, met op hetzelfde niveau ook de toegangen tot de schoolgebouwen. Dit niveau ligt ongeveer 8m onder het niveau van de buurtweg en de grondophoping daartussen is nog eens 6m hoger. Aan de overzijde van de buurtweg is er een strook landbouwgronden over ruim 100m tot de achtertuinen van de woningen aan de Poelstraat. Aan de overzijde van de Scheeweg is er een rij woningen in open verband. De omgeving is eerder landelijk, aan de rand van de woonkern van Schepdaal. De Scheeweg is een rustige lokale weg.

5.4 Historiek

- op 26 juni 1995 werd een door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het rooien van 15 populieren;
- op 3 juni 1996 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundig attest nr. 2 afgegeven voor het uitbreiden van een bestaande koestal en het bouwen van een afdak aan een schuur;
- op 4 november 1996 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning verleend voor het uitbreiden en verbouwen van de bestaande stal;
- op 16 november 1998 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundig attest nr. 2 afgegeven voor het aanleggen van een parking, het bouwen van een opbergruimte voor bouwmaterialen voor de school en het overdekken van een bestaande rijpiste;
- op 29 november 1999 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundig attest nr. 2 afgegeven voor een verbouwing van de bergerie;
- op 20 maart 2000 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning verleend voor het verbouwen van het bestaand gebouw;
- op 14 mei 2002 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning verleend voor de verbouwing van het bestaand gebouw;
- op 22 april 2004 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundig attest nr. 1 afgegeven;
- op 12 mei 2005 werd een vergunning verleend voor het plaatsen van een afsluiting, poort en slagboom door de deputatie;
- op 3 augustus 2006 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor verbouwingswerken van ramen en gevel van de lagere school.

5.5 Adviezen

- het agentschap voor Natuur en Bos bracht op 4 juli 2016 een voorwaardelijk gunstig advies uit met betrekking tot de ligging omgeven door een parkgebied;
- de brandweerzone West werd op 14 juni 2016 om advies gevraagd maar bracht dit niet tijdig uit;
- de aangrenzende gemeente Dilbeek bracht een ongunstig advies uit m.b.t. de aanvraag.

5.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 8 bezwaarschriften ontvangen. Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over dezelfde elementen als in het beroepsschrift naar voor wordt geschoven. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en niet in aanmerking genomen.

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets

worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10000l en in de aanleg van een infiltratievoorziening met een totale inhoud van 51450l en een totale infiltratieoppervlakte van 83m². De aanvraag beantwoordt hiermee aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen gebied gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. De officiële coördinatie van 8 juli 1997 bij art. 17.6.2. van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen bepaalt dat hieronder voorzieningen dienen te worden begrepen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld.

De officiële coördinatie van 8 juli 1997 bepaalt dat de idee van dienstverlening (verzorgende sector) aan de gemeenschap rechtstreeks moet aanwezig zijn. In een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn in principe geen gebouwen met een woonfunctie toegelaten, serviceflats voor bejaarden werden wel reeds eerder vergund in dergelijk gebied. De coördinatie van 8 juli 1997 heeft een (limitatieve) lijst van functies vastgelegd die in de zones voor openbaar nut en gemeenschapsuitrusting kunnen aanvaard worden:

'openbare instellingen voor medische verzorging; gemeentehuis en gebouwen voor gemeentelijke diensten; cultureel centrum, openbare culturele voorzieningen : zoals bibliotheek, theater, enz...; rijkswachtpost- en rijkswachtkazerne; politie; brandweer; gebouwen voor overheidsdiensten (rijk, provincie, gemeente); openbare sport- en spelinfrastructuur (die evenwel normaal moeten aangeduid worden als recreatiegebied); onderwijsinstellingen; sociale voorzieningen zoals kinderkribben, instellingen voor bejaarden, rusthuizen, dienstencentra, enz...; openbare instellingen voor mentaal en fysieke gehandicapten; gevangenis, wederopvoedingsgesticht; gebouwen voor het openbaar vervoer, openbare parkings, vlieghavens; post, telegraaf, telefoon; gerechtelijke instellingen; religieuze instellingen en gebouwen voor de eredienst'.

Daarbij is het irrelevant of deze voorzieningen worden opgericht en uitgebaat door een overheid dan wel door een privé-instelling of -persoon, voor zover althans de exploitant van de inrichting geen winstbejag nastreeft en de voorzieningen werkelijk ten dienste staan van de gemeenschap.

De aanvraag voorziet in assistentiewoningen en is ingediend door de VZW Levenslust. Ondanks de aanvraag op naam van de VZW wordt ingediend betwist de beroeper dat er geen winstoogmerk zou zijn en de realisatie zou uitgaan van deze onderwijsinstelling. In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat het project de toekomst van de VZW moet garanderen door de site naar een zorgcampus om te vormen en dit in samenwerking met externe partners. Eén van de externe partners is de ontwikkelaar B&R Bouwgroep, die ook al woonzorgcentra, kinderdagverblijven of scholen realiseerde. De aanvrager blijft echter de VZW. Er kan niet verhinderd worden dat een zorginstelling voor personen met een beperking deze zorgverlening verbreedt naar ouderzorg. Voortgaande op de dossiersstukken is de aanvraag in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats.

In zoverre later zou blijken dat de uitbating alsnog met winstoogmerk zou plaatsvinden buiten de statuten van de VZW, dient gesteld dat dit aansluit op een tendens tot privatisering van dergelijke inrichtingen en dat dit binnen het geplande RUP kan ondervangen worden.

c) De aanvraag valt onder de toepassing van de verordening toegankelijkheid. Gezien de aanvraag de bouw van assistentiewoningen tot doel heeft en deels minder mobiele mensen als doelpubliek is het volledige gebouw van de kelder tot de bovenste verdieping en alle kamers rolstoeltoegankelijk ontworpen. Aldus is voldaan aan de verordening toegankelijkheid.

d) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. De bevindingen kunnen worden bijgetreden.

e) Art. 4.3.1.§2. 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat het vergunningsverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, maar daarnaast ook beleidsmatige gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1° in rekening kan brengen. Onder 4.3.1. §2.1° is ondermeer het cultuurhistorisch aspect opgenomen als een te maken afweging.

De aanvraag is gelegen binnen een kasteelpark. Dit kasteelpark 'Park van het Kasteel van Schepdaal' is opgenomen in de inventaris van het landschappelijk erfgoed als historische tuin of park. Art. 4.1.9. van het Decreet Onroerend Erfgoed legt voor objecten binnen deze vastgestelde inventaris de algemene zorgplicht, motiveringsplicht en informatieplicht op. Er is geen verplichte adviesvraag bij Onroerend Erfgoed (slechts voor de inventaris van het onroerend erfgoed en voor die van de houtachtige beplantingen).

De zorgplicht houdt in dat zorg in acht wordt genomen voor de erfgoedkenmerken die opgenomen zijn in de inventaris. In deze is voor het betrokken park melding gemaakt van de neoclassicistische villa met belvédère-opbouw (het 'kasteel'), grondig verbouwd en uitgebreid rond 1930, een koetshuis, broeikassen, portiers- of tuinierswoning, kapel met T-vormige plattegrond (later tuinpaviljoen), ijskelder met daarop een paviljoen, lusthof, bronzones, vijvers (gedempt), hoogbrug, kronkelend wegenpatroon, belvédèretoren (afgebroken), een tiental van de bomen van de oorspronkelijke beplanting. Onder de bomen een zeldzame eikencultivar: mispelbladige wintereik (*Quercus petraea* 'Mespilifolia'), met 376 cm stamomtrek (grootste van België). Het kaartmateriaal in de inventaris (1893 en 1930) laat niet toe om vast te stellen welke parkelementen eventueel betrokken zijn bij de gekozen inplantingsplaats. De af te breken kleine villa is vermoedelijk de oorspronkelijke tuinierswoning.

Er werd advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed, maar dit als pré-advies inzake archeologisch onderzoek. Dit pré-advies aan de architecten stamt nog uit het voorjaar (4 maart) voor de inwerkingtreding van het archeologieluik van het erfgoeddecreet en stelt dat slechts rekening dient gehouden te worden met de vondstmeldingsplicht. De voorliggende aanvraag werd ingediend op 31 mei 2016. Slechts voor dossiers ingediend na 1 juni 2016 gelden de nieuwe bepalingen van het erfgoeddecreet. De aanvraag valt nog onder toepassing van het archeologiedecreet.

f) De vergunning wordt in hoofdzaak aangevochten omdat de beroeper het onwenselijk acht dat het betrokken grote gebouw vlakbij de straat wordt opgericht terwijl het meer dan 10ha grote domein ook alternatieve inplantingen toelaat die een veel kleinere impact op de omgeving zouden hebben. De beroeper stelt voorop dat de inplantingsplaats louter het gevolg is van de beperkt voorhanden zijnde zones voor gemeenschapsvoorzieningen binnen het geheel van het park, met het verdwijnen van de groene gordel rond het park tot gevolg en een schaalbreuk in de bebouwing binnen het straatbeeld. Daarbij wordt verwezen naar de opmaak van een RUP die een volledige herordering van het park mogelijk maakt.

Daar dient tegenover gesteld dat de inplanting deel uitmaakt van een masterplan dat eerder al met het gewest en de gemeente werd besproken en waarin er duidelijk geopteerd is om de bouwwerken te laten plaatsvinden binnen de zones die nu al structureel aangetast zijn met bebouwing/ en of verharding en daarbij de bestaande padenstructuur en de open groene delen rond het kasteel intact te houden. Deze eerste optie om de bebouwing meer aan de randen van het park te voorzien kan worden bijgetreden en leidt voor de voorliggende fase tot de inplanting binnen een zone die ook al met de opmaak van het gewestplan werd afgebakend in functie van de bestaande bebouwing.

Niettemin kan gesteld worden dat het gevraagde gebouw veel grootschaliger is dan de bebouwing die zich nu binnen de zone bevindt en dat de invulling van de zone hierdoor gemaximaliseerd wordt. De aanvrager voert aan dat met het ontwerp, met een opengewerkte U-vorm in de richting van de straat de voorgevel doorbroken wordt en de twee volumes in de richting van de straat meer de schaal van de omgeving benaderen. Niettemin heeft elk van deze twee kopgevels van het bouwblok nog een breedte van meer dan 20m en drie volwaardige bouwlagen, zodat zeker niet kan gesproken worden van een spiegeling tegenover de andere straatzijde met alleenstaande woningen(villa's) met maximaal twee bouwlagen. De afstand tot de straat is daarbij wel degelijk klein in verhouding tot de hoogte van het

gebouw en deze inplantingsplaats gaat wel degelijk ten koste van de groene gordel aan de straat. Het bezwaar van de aangrenzende gemeente Dilbeek (overzijde van de straat) is daarbij ook terecht.

Hier zijn betere oplossingen denkbaar waarbij de bebouwing toch meer naar achter wordt geschoven vanaf de weg zodat de schaalbreuk in de straat aanvaardbaar wordt en de groene rand van het park meer intact kan worden gehouden. De groene randen van dit park zijn typerend voor het geheel en zijn een meerwaarde voor zowel de beleving binnen het park als voor de woonomgeving daarrond. Bij de opmaak van het RUP wordt een aanpassing van de zones voor openbaar nut hierin een ondersteunend gegeven.

In het algemeen dient gesteld dat de huidig voorliggende fase 2 moeilijk kan beoordeeld worden als losstaande aanvraag binnen dit park. Uit het masterplan blijkt dat nog een heel aantal voorzieningen binnen hetzelfde park gepland zijn die een onderlinge samenhang vertonen en die mede de aanvaardbaarheid van de voorliggende aanvraag bepalen. Er is sprake van nog een opvoedkundig paardenprogramma met stallen, leslokalen en logeerinfrastructuur, zorghotel, bijkomende assistentiewoningen,... Ondermeer blijkt nu al dat de fase 1 (parallel aanvraagdossier voor het kantoorgebouw) functioneel noodzakelijk is voor de realisatie van de fase 2 maar om planologische redenen (ligging binnen de parkzone) niet voor vergunning in aanmerking komt.

Het park sluit ruimtelijk ook aan bij de kern van Schepdaal en niet bij de kern van Lennik, wat maakt dat het voorzieningen- en ontsluitingsniveau van Schepdaal als uitgangspunt dient genomen te worden inzake de opportuniteit van de inplanting van deze voorzieningen. Daarbij dient de draagkracht van deze kern betrokken te worden in relatie met het totaalpakket van de voorzieningen die gewenst zijn op de site. Het mobiliteitsaspect is daarbij ook bepalend. Daartoe is een planologisch initiatief het geijkte instrument en zijn de bevindingen die uit een totaalstudie voor de parkaanleg voortvloeien determinerend. Deze noodzaak tot planologisch initiatief wordt ook aanvoeld en er is aanvang gemaakt om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken. Momenteel zijn ook een groot aantal van de bestaande bebouwingen onder afwijkingsbepalingen tot stand gekomen die maken dat ze zonevreemd in het parkgebied liggen, zodat een grondige aanpak van de hele site zich opdringt. Dit met in achtname van de cultuurhistorische waarde van het park. Daarbij dient nog worden afgewacht of de ambitieuze doelstellingen van het masterplan ook ten gronde onderbouwd kunnen worden op deze plaats. De voorliggende aanvraag loopt vooruit op deze beleidskeuzeprocessen en de opties die in functie van de draagkracht van de omgeving kunnen genomen worden voor de totaalinrichting van de plaats.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de gevraagde assistentiewoningen dienen in samenhang bekeken te worden met een veel groter bestaand en gewenst bouwprogramma voor deze plaats, dat binnen de huidige planologische context niet volledig realiseerbaar is en waarvoor een planologisch initiatief zich opdringt;
- door een samenhangende aanpak voor het hele parkgebied kan tot een meer opportune inrichting van het park gekomen worden waarbij de inplantingsplaats van de grootschalige bebouwing meer terugwijkend tegenover de straat kan voorzien worden;
- de bestaande zone voor openbaar nut biedt onvoldoende mogelijkheden om een gebouw met deze schaal goed in te passen in het straatbeeld en in het geheel van het park.

Voorstel van beslissing

- 1) Het beroep van Frédéric Coryn, advocaat Fortlaan 77, 9000 Gent namens Peeters-Cosyns, derde, is ontvankelijk.
- 2) De stedenbouwkundige vergunning inzake de sloop van een villa, transformatorhuisje en bergingen en het bouwen van een nieuwbouw met 78 assistentiewoningen en parking, een hoogspanningscabine en de tijdelijke plaatsing van 10 kantoorunits t.b.v. onderwijsdoeleinden, gelegen Scheestraat 74 te Lennik, kadastraal bekend: afdeling 2, sectie C, perceelnummer 0224b2, weigeren.

Leuven, 20 januari 2017

Luitje Afschrift,
provinciale stedenbouwkundige ambtenaar