



**VLAAMS-
BRABANT**

Kenmerk: RMT-VGN-BB-2016-0509-PSA-01-161128-2-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 Steven Peeters-Anne-Sophie Cosyns, derde.

Het beroep wordt ingesteld tegen de vergunning met voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Lennik van 6 september 2016, verleend aan Else De Wachter voor VZW Levenslust, Scheestraat 74, 1750 Lennik inzake de sloop van een werkplaats met bergingen en voor de nieuwbouw van een kantoorgebouw, gelegen Scheestraat 74 te Lennik, kadastraal bekend: afdeling 2, sectie C, perceelnummer 224b2.

Energieprestatienummer: 23104-G-2016/b48n.

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:

- het gebouw wordt door een dicht begroeide heuvel vanaf de Steenstraat aan het gezicht onttrokken;
- het administratief centrum is opgevat als een sober en compact, balkvormig volume;
- grote raamvlakken halen de parkachtige omgeving naar binnen zodat een aangename werkomgeving ontstaat;
- de nieuwbouw is ingeplant op de plaats waar zich momenteel nog een werkplaats met bergingen bevindt, zodat de impact op de omgeving minimaal is;
- een houten gevelbekleding geeft het gebouw een natuurlijke uitstraling die past in het park;
- het gebouw wordt zodanig ingeplant dat de grote beuk achter de huidige bebouwing behouden kan blijven;
- uitgangspunt voor de buitenaanleg is om de impact op de parkachtige omgeving zoveel mogelijk te beperken;
- voor de ontsluiting van het gebouw zal de bestaande private weg gebruikt worden die autoluw wordt;
- de parkeergelegenheid voor het administratief centrum wordt voorzien in de parkeergarage die onderdeel is van een complex assistentiewoningen, waarvoor een apart vergunningsaanvraagdossier is opgemaakt;
- de fietsen- en afvalberging zal in de bestaande bunker voorzien worden;
- het ingediend project brengt de goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang;
- door zijn inplanting, vormgeving en gebruik van de voorgestelde bouwmaterialen zal deze toekomstige bebouwing zich integreren in zijn omgeving.

De beroepsindiener brengt de volgende argumentatie aan:

- de aanvraag is strijdig met de planologische bestemmingsbepaling voor het parkgebied, het oprichten van een kantoorgebouw draagt niet bij tot de sociale functie van het gebied;
- voor het gedeelte van de aanvraag in een gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen stelt zich de vraag of het project daadwerkelijk ten dienste van de gemeenschap wordt gesteld en gericht is op het bevorderen van het algemeen belang, zoals vereist door art. 17.6.2 van het inrichtingsbesluit en waarbij geen winstbejag wordt nagestreefd en de voorzieningen werkelijk ten dienste staan van de gemeenschap;
- 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 is en de veiligheid van de kinderen wordt ernstig gehypothekerd;
- 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 inzicht;

- 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.

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. Tot de aanplakking werd overgegaan op 27 september 2016, conform de verklaring op eer van de aanvrager.

Aangezien het beroep ingediend werd op 26 oktober 2016 en de 30 dagen vanaf datum van aanplakking loopt tot en met 27 oktober 2016 stelt er zich geen probleem over de tijdigheid van het beroepschrift.

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. De termijn van 30 dagen werd gerespecteerd.

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 een kantoorgebouw op te richten als ondersteuning aan een zorgsite. Het betrokken 'kantoor' is in het statistisch formulier opgenomen als een gebouw voor 'kantoor, cultuur en ontspanning'.

Het gebouw is opgevat als een balkvormig volume met twee bouwlagen en een plat dak. Het gebouw is 13m breed en 49m lang, met een kroonlijsthoogte van 7.20m (ca. 4586m³). Op de plannen is op de benedenverdieping voorzien in één ruim landschapskantoor en aanpalend 10 lokalen van ca. 18-19m². Deze kleine lokalen zijn beschreven als 'directie' (5 lokalen), 'paramedici' (3 lokalen) en twee spreekkamers. Daarnaast is er nog een zaal die in twee opdeelbaar is.

Op de verdieping zijn er diverse lokalen: logistiek, linnen, bureau/refter, twee spelkamers, 2 spreekkamers, 2 klaslokalen en een ICT-lokaal. Het gebouw wordt in een bestaand talud geschoven en is aan de buitenzijde hoofdzakelijk met hout (van lichte kleur) bekleed en op de verdieping deels in een donkere metalen gordijnevel.

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 11 ha groot waarin op dit moment al een school voor bijzonder onderwijs 'Levenslust' is gevestigd (basisonderwijs, secundair onderwijs 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 wegen. 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 bebouwingsrij 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 1) is gelegen ter hoogte van de westelijke grens van het terrein, aanliggend bij de buurtweg, die nog als landbouwweg op het terrein aanwezig is (officiële breedte 3m à 4m). Aan de buurtweg, over de hoek met de Scheestraat, is een brede zone van het park opgehoogd. Dit is een historisch gegeven waarbij op deze plaats een ijskelder in een heuvel werd ingewerkt (met daar bovenop een paviljoen). Naast deze heuvel is de bebouwing van de school met aanliggende speelplaatsen diep uitgegraven. 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. Zowel bekeken vanaf de buurtweg als vanaf de Scheeweg ligt het gebouw aldus volledig verzonken en verscholen achter een begroeiende aarden wal.

Aan de overzijde van de buurtweg is er een strook landbouwgrond 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. Gezien de tussenliggende afstand van meer dan 70m met begroeiende grondophoging is er geen directe ruimtelijke relatie met de inplantingsplaats. De meest nabij gelegen bebouwing is de schoolbebouwing binnen het park zelf. 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 gunstig advies uit met betrekking tot de ligging in een parkgebied;
- de brandweerzone West van bracht op 17 augustus 2016 een voorwaardelijk gunstig advies 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. In functie van een totale afwaterende oppervlakte van 637m² voorziet de aanvraag in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10000l en in de aanleg van een infiltratievoorziening met een totale inhoud van 14725l en een totale infiltratieoppervlakte van 24m². 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 het goed gelegen in een parkgebied. Het college van burgemeester en schepenen beoordeelde de aanvraag als liggend in een zone voor openbaar nut. Binnen het betrokken parkgebied en omsloten hierdoor zijn drie geïsoleerde kleinere gebieden voor openbaar nut afgebakend, waarin een gedeelte van de bestaande bebouwing is ondergebracht. Het is echter duidelijk dat de plaats waar het gebouw gepland is niet ligt binnen dergelijke zone, maar slechts in de nabijheid hiervan. In het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 19 juli 2016 wordt de volledige ligging binnen parkgebied bevestigd. In de beschrijvende nota van de aanvrager wordt gesteld dat het hele project bestaande uit diverse fases (0, 1, 2a, 2b, 3 en 4) gespreid is over de beide zones en dat een RUP wordt opgemaakt om de zones voor openbaar nut te verruimen. Het ontwerp voor deze fase 1 zou voldoen aan dit RUP. Dit RUP is echter vooralsnog niet goedgekeurd (ook niet voorlopig), zodat hierop niet kan worden vooruitgelopen en vandaag enkel kan getoetst worden aan de voorschriften van het gewestplan voor parkgebied.

Art. 14 van het KB van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, is van kracht. Art 14 bepaalt dat de parkgebieden in hun staat moeten worden bewaard of bestemd zijn op te worden ingericht zodat ze hun sociale functie kunnen vervullen.

In de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen van 8 juli 1997 wordt verder verduidelijkt dat dit art. 14 geen absoluut bouwverbod inhoudt, maar dat het de bouw mogelijkheden niettemin aanzienlijk beperkt. De omzendbrief gaat in op wat wel eventueel mogelijk is en wat zeker niet en stipuleert het volgende:

'Parkgebieden zijn al evenmin gebieden waar gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsvoorzieningen moeten ingeplant worden (scholen, medische instellingen en dergelijke), ten ware de bestaande gebouwen hiertoe geschikt zouden zijn en de openstelling voor het publiek op langere termijn niet in het gedrang wordt gebracht.'

In voorliggend geval wordt een nieuw gebouw opgericht voor deze functie, weliswaar ter hoogte van af te breken gebouwen, maar het is duidelijk dat deze bestaande gebouwen dus ook niet geschikt waren voor de betrokken functie en het hier dus ook geen functiewijziging betreft.

Er kan enkel besloten worden dat de aanvraag strijdig is met de gewestplanbepalingen en alleen al om deze reden niet voor vergunning in aanmerking komt. Er kan ook geen gebruik gemaakt worden van een afwijkingsbepaling voor zonevreemde constructies. Zelfs indien het bestaande gebouw vergund geacht zou blijken, ook wat de functie betreft, is er onmiskenbaar een aanzienlijke volume-uitbreiding bovenop de herbouw die onder geen enkele afwijkingsbepaling kan vallen.

c) Gezien de strijdigheid van het ontwerp met de planologische bestemming voor het gebied is een verdere ruimtelijke beoordeling niet aan de orde. Het gebouw zal in de toekomst bij een eventuele goedkeuring van een RUP hieraan dienen te voldoen en dit RUP zou dan in principe de randvoorwaarden moeten vastleggen voor een bebouwing die zich kan inpassen in deze omgeving. Dit met in achtname van de beoordelingsgronden zoals deze ook zijn vastgelegd in het art. 4.3.1.§2, en in het bijzonder ook de cultuurhistorische waarde van dit park.

Conclusie

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

- de aanvraag tot bouwen van een kantoorgebouw in functie van project met serviceflats is niet in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het parkgebied.

Voorstel van beslissing

- 1) Het beroep van Frédéric Coryn, advocaat Fortlaan 77, 9000 Gent namens Steven Peeters-Anne-Sophie Cosyns, derde, is ontvankelijk.
- 2) De stedenbouwkundige vergunning inzake de sloop van een werkplaats met bergingen en voor de nieuwbouw van een kantoorgebouw, gelegen Scheestraat 74 te Lennik, kadastraal bekend: afdeling 2, sectie C, perceelnummer 224b2, weigeren

Leuven, 20 januari 2017

Luitje Afschrift,
provinciale stedenbouwkundige ambtenaar