Zandhoven.
met de glimlach

Dienst Omgeving
03-410 16 39
omgeving@zandhoven.be

Uittreksel
College van burgemeester en schepenen
26 april 2021

Aanwezig: Joris Geens, Voor de Burgemeester - Voorzitter
Van Staeyen Steven, Lauwereys Jelle, Willems Rudolf, Maes Mieke, Schepen
Annick Smeets, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Luc Van Hove, Burgemeester

WEIGEREN VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET SLOPEN VAN DE BESTAANDE CONSTRUCTIES, HET VELLEN VAN BOMEN EN HET BOUWEN VAN TWEE MEERGEZINSWONINGEN, WAARVAN EEN MET VRIJ BEROEP, MET ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE EN BOVENDGRONDSE FIETSENBERGING – RINGLAAN 47 – 49 – 51 – 53 – 55 – 55A

Dossiernummer omgevingsloket: OMV_2020165228
Dossiernummer gemeente: 202000304
Inrichtingsnummer: /

Het college van burgemeester en schepenen,

Gelet op het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Gelet op het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

Gelet op het Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne.

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid.

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

Gelet op het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid.

Gelet op het decreet van 21 oktober 2019 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Gelet op het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Gelet op de aanvraag ingediend door IMMOLITES, vertegenwoordigd door Steve Verhelst met als contactadres Handelslei 42 te 2960 Brecht, per beveiligde zending verzonden op 7 december 2020.

Gelet op de vraag voor bijkomende informatie op 4 januari 2021 en ontvangen op 5 januari 2021.

Gelet op de verklaring van ontvankelijkheid en volledigheid van het dossier op 15 januari 2021.

Gelet op het wijzigingsverzoek van 8 april 2021.

Gelet op de aanvraag die de volgende handelingen omvat: stedenbouwkundige handelingen.

1. BASISGEGEVENS OVER DE AANVRAAG

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Ringlaan 47 – 49 – 51 – 53 – 55 – 55A, 2240 Zandhoven, kadastraal bekend afdeling 1, sectie C, perceelnummer 245C4 – 245 E4 - 245V3 en 245W3.

Het betreft een aanvraag tot het slopen van de bestaande constructies, vellen van bomen, het bouwen van twee meergezinswoningen met 27 wooneenheden waarvan één met vrij beroep, ondergrondse parkeergarage en bovengrondse fietsenberging.

Vergunningshistoriek

- 14 november 2012: het slopen van de woning en bijgebouwen en het bouwen van 20 appartementen met ondergrondse parkeergarage (dossier 871.1-2012.99)

  Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werden verschillende keren beroep aangetekend bij de deputatie en de Raad voor vergunningsbetwistingen. Op 18 juni 2020 besliste de deputatie om geen vergunning te verlenen aangezien de aanvrager zijn belang had verloren in de procedure.

  Tegen deze beslissing werd door de aanvrager een procedure bij de raad voor vergunningsbetwistingen gestart.

- 25 mei 2020: het slopen van de bestaande constructies, het vellen van bomen, het bouwen van twee meergezinswoningen van 20 wooneenheden waarvan één met vrij beroep en ondergrondse parkeergarage (dossier 202000020)

  Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd door omwonenden beroep aangetekend. De deputatie van de provincie Antwerpen besliste om 15 oktober 2020 om de vergunning te verlenen voor het slopen van de bestaande constructies, het vellen van bomen, het bouwen van twee meergezinswoningen met 20 wooneenheden waarvan één met vrij beroep en een ondergrondse parking. Er wordt geen vergunning verleend voor 3 van de 5 bovengrondse parkeerplaatsen 28, 29 en 30 en het vellen van de bomen buiten de aangeduide bouwstrook op het inplantingsplan + een straal van 5m rondom deze bouwzones en de gevraagde verhardingen. In de kelder dienen twee parkeerplaatsen omgevormd te worden tot fietsenstalling. (dossier 202000020)

Tegen de beslissing van de deputatie van de Provincie Antwerpen werd door omwonenden een schorsings- en vernietigingsberoep ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Weigering

- 23 november 2020: weigering: het slopen van de bestaande constructies, het vellen van bomen, het bouwen van twee meergezinswoningen met 27 wooneenheden waarvan één met vrij beroep, en ondergrondse parkeergarage. (dossier 202000166)

  De aanvrager heeft een administratief beroep ingesteld bij de deputatie van de Provincie Antwerpen.

Aangevraagde duur en fasering

De vergunningsaanvraag wordt geheel gedaan voor onbepaalde duur. Er wordt geen fasering aangevraagd.

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 29 januari 2021 tot 27 februari 2021. Er werden twee bezwaarschriften ontvangen.

De bewaarschriften handelen over:

1. Het poortje van het toegangspaadje van de Ringlaan naar de Hovenstraat dient afgesloten te worden omwille van veiligheid. De Hovenstraat is rustig en onvoldoende uitgerust om bijkomend verkeer op te vangen van zowel fietsers als voetgangers;
2. Historiek van het RUP 'De Hoven' en de bijhorende rooilijn;
3. Er worden bij 27 wooneenheden te weinig parkeerplaatsen voorzien als ze elk twee wagens hebben. De aanvraag is in overeenstemming met de richtlijnen, doch hebben vele gezinnen tegenwoordig twee wagens in hun bezit waardoor er 54 parkeerplaatsen nodig zijn. Er wordt geen rekening gehouden waar bewoners hun tweede wagen kunnen parkeren waardoor deze hoogstwaarschijnlijk, zo dicht mogelijk bij het appartement, in de directe omgeving gaan plaatsen wat de parkeerdruk in de omgeving doet stijgen;
4. Strijdig met de voorschriften van het RUP "De hoven – 2de herziening"- kroonlijsthoogte mag maximum 7 m hoog zijn in plaats van aangevraagde 12 m;
5. Strijdig met de voorschriften van het RUP "De hoven – 2de herziening"- geen verantwoording voor de te rooien bomen en te onduidelijk omschreven in de aanvraag. Er worden 17 bomen geveld, er is een boscompensatie voor 1.360 m² en effectief 780 m² aan bos zal verdwijnen wat niet in overeenstemming is;
6. De omgevingsvergunningsaanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke ordening wegens disproportionele woningdichtheid;
7. De omgevingsvergunningsaanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke

ordening wegens disproportionele inkijk, gebrek aan buffering en een te hoge woningdichtheid.

8. De vergunningsaanvraag dient geweigerd te worden bij ontstentenis van (zorgvuldige) project-MER screeningsnota.

Adviezen

Fluvius

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius ontvangen op 18 januari 2021 met ref. 46640080.

- *"Op basis van het standaardvermogen van 9,2 kVA per wooneenheid en 22,2 kVA voor de algemene delen en eventuele commerciële panden is uw project **niet** aansluitbaar op het bestaande elektriciteitsnet. Een netuitbreiding is noodzakelijk.*
- *Op basis van het standaardvermogen van 6 m³/h per wooneenheid is uw project **niet** aansluitbaar op het bestaande gasnet. Een netuitbreiding is noodzakelijk. Raadpleeg alvast de minimale technische vereisten voor het gasmeterlokaal op www.fluvius.be/nl/media/3021 of www.fluvius.be/nl/media/3016.*
- *Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen. Hou voor de **timing** van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van alle gegevens – 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er nog een termijn van minimaal 90 werkdagen tussen de ontvangst van uw akkoord op onze offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen … te verkrijgen.*
- *Bovenstaande informatie geven we mee onder **voorbehoud van latere wijzigingen**. Mocht later bijvoorbeeld blijken dat de definitieve vermogens toch buiten de standaardnormen vallen, dan kan ons advies nog wijzigen.*
- *Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te **contacteren**. Vermeld daarbij altijd duidelijk **het referentienummer van uw project: 46640080**. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken. We helpen u graag verder."*

Pidpa – Riolering

Gelet op het gunstig advies van Pidpa – Riolering ontvangen op 5 februari 2021 met ref. L-20-173/193497.

- *"Hiertoe dient er aangesloten te worden op de voorziene huisaansluitingsputjes voor DWA en RWA voor het betreffende perceel. Een andere locatie is niet mogelijk, u dient tijdig deze locatie op te vragen bij Pidpa.*
- *Nieuwe huisaansluitingen (op een andere locatie of met een grotere diameter) zijn hier NIET mogelijk."*

Brandweer – Zone Rand

Gelet op het gunstig advies van Brandweer – Zone Rand ontvangen op 4 februari 2021 met ref. PR1900524-05.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- *"Opmerkingen bij artikels 6.8.4, 6.8.5.2, 6.8.5.3 en inbreuken op artikels 4.2.2.5 en 6.1.2;*
- *Hierdoor: zijn niet alle maatregelen getroffen om schadelijke gevolgen van een brand te beperken"*

Specifieke voorwaarden:

- *"de toegang tot de ondergrondse trappenhal geschied via een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur EI1 30.*
- *De toegang tot de lift in de kelder gebeurd door middel van een sas*
- *De nodige blusmiddelen worden voorzien zoals bepaald in art. 6.8.5.2 en 6.8.5.3*
- *Evacuatieknoppen worden voorzien zoals bepaald in art. 6.8.4"*

Telenet

Gelet op het gunstig advies van Telenet ontvangen op 15 februari 2021.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- *"Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken. De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Telenet BVBA Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015/33.20.90 CBS@telenetgroup.be. Bij afbraak van gebouwen waarop Telenet kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie."*

Proximus

Gelet op het gunstig advies van Proximus ontvangen op 6 februari 2021.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- *"Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de*
- *aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn projectkenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier (zie onderstaande URL)ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com . https://www.proximus.be/dam/jcr:ffc363f8-2d58-4d85-9df7-fbda9694f859/cdn/sites/iportal/documents/pdfs/res/PXM-10916-PACK-Aanvraagvooraanleg~2019-01-25-15-33-13~cache.pdf*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technischedocumentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoordinatie@proximus.com."*

Inter – Toegankelijkheid Vlaanderen

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Inter – Toegankelijkheid Vlaanderen ontvangen op 3 maart 2021 met ref. 20210451.

Specifieke voorwaarden:

- *"De vrije hoogte in de fietsenstalling moet min. 230 cm bedragen. De vrije hoogte in de parkeerverdieping moet ook onder de balken min. 230 cm bedragen. Hou hier rekening mee bij duitvoering en dimensionering van de balken.*
- *Art 25 : App A0.05: Naast de deur aan klinkzijde moet een vrije en vlakke wand en vloerbreedte van min. 50 cm zijn. (publieke zijde) Zorg ervoor dat de verharding in deze zone ook doorloopt. Dit geldt ook bij eventuele andere inkomdeuren."*

Agentschap voor Natuur & Bos

Gelet op het gunstig advies met aangepast boscompensatievoorstel van Agentschap voor Natuur & Bos ontvangen op 28 januari 2021 met ref. 21-201201.

Specifieke voorwaarden:

- *"De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 21-201201.*
- *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1360 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*
- *De bosbehoudsbijdrage van € 4977.60 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt."*

Agentschap Wegen & Verkeer

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Wegen & Verkeer ontvangen op 9 februari 2021 met ref. AV/123/2021/00055.

Specifieke voorwaarden:

- *"De volledige projectzone dient, ter hoogte van het gewestdomein, te worden afgesloten volgens punt 3 uit onze algemene voorwaarden.*
- *De ingetekende "voorgestelde opstelzone" werd door architect verklaard als zijnde de locatie waar brandweervoertuigen zich kunnen opstelling in geval van bluswerkzaamheden, het kan niet de bedoeling zijn dat hier permanent één of meerdere voertuigen opgesteld worden. De voorgestelde opstelzone mag dus enkel gebruikt worden ten behoeve van brandweervoertuigen zodat deze kunnen blussen. Het stilstaan of parkeren van andere voertuigen kan hier niet toegestaan worden.*
- *Het Agentschap Wegen & Verkeer adviseert normaliter ontsluiting via weg laagste categorie. De Hovenstraat lijkt ons echter onvoldoende geschikt om deze percelen te ontsluiten. Om die reden gaan wij akkoord met ontsluiting via N14/Ringlaan. Dit betekent 1 toegang van max. 4,50 m. Dit werd zo op het inplantingsplan ingetekend. Het overige deel van het perceel dient op de perceelsgrens duidelijk afgesloten te worden van het openbare gewestdomein & dit conform de voorwaarden van het Agentschap Wegen & Verkeer."*

Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid

Op 18 januari 2021 werd advies gevraagd aan Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid. Deze heeft geen advies uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen volgend op de ontvangst van de adviesvraag. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

Scheidingsmuren: standpunt eigenaars aanpalende percelen

Het standpunt van de aanpalende eigenaar werd niet ingewonnen aangezien de aanvraag geen betrekking heeft op de oprichting van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom conform artikel 53 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen

Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

Dit dossier bevat geen aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg.

Wijzigingsverzoek

Tijdens de omgevingsprocedure kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Gelet op het wijzigingsverzoek van 8 april 2021 voor het wijzigen van drie plannen. Overwegende dat de volgende plannen worden aangepast:

- Inplantingsplan meergezinswoning verharding nieuwe toestand
- Inplantingsplan meergezinswoning nieuwe toestand
- Inplantingsplan meergezinswoning brandweer nieuwe toestand

Overwegende dat de plannen zijn aangepast naar aanleiding van argumenten in een aantal bezwaarschriften (punt 1 en 5 in het rubriek "Openbaar Onderzoek") zullen de wijzigingen de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen, geen afbreuk doen aan de bescherming van mens of milieu en geen schending van rechten van derden met zich mee brengen. De wijzigingen hebben geen impact op omwonenden.

Omwille van bovenstaande redenen leidt het wijzigingsverzoek niet tot een termijnverlenging. Er dient geen nieuw openbaar onderzoek te worden gevoerd en geen adviezen ingewonnen te worden.

De wijzigingen omvatten het verwijderen van de ontsluiting langsheen de Hovenstraat (toegangspoortje met gedeelte van het paadje) en het planten van 6 streekeigen hoogstammige bomen in antwoord op de bezwaren geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek.

Gelet op zijn beslissing van 26 april omtrent het aanvaarden van het wijzigingsverzoek.

2. INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE OMGEVINGSAMBTENAAR

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

De aanvraag ligt in het gewestplan Turnhout. De aanvraag ligt volgens dit gewestplan in *woongebied*.

*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 (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).*

De aanvraag omvat het slopen van de bestaande constructies, het vellen van bomen, het bouwen van twee meergezinswoningen, waarvan één met vrij beroep, een ondergrondse parkeergarage en bovengrondse fietsenberging.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan.

De aanvraag is niet gesitueerd in een bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is gesitueerd binnen de omschrijving van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan *"De Hoven 2de Herziening"* goedgekeurd bij Besluit Bestendige Deputatie van 14 oktober 2010 en is bestemd voor meergezinswoningen in gekoppeld of vrijstaande bebouwing: de aanvraag betreft twee vrijstaande meergezinswoningen.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende RUP met uitzondering van de volgende artikelen:

Gelet op artikel 0.3.9 Vellen van bomen: *"De ontbossing en het vellen van bomen kan slechts worden toegelaten voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen."* Overwegende dat een deel van de bomen geveld wordt in functie van tuinaanleg horende bij de gebouwen en niet voor de oprichting van of toegang tot die gebouwen, bijgevolg is het vellen van sommige bomen in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en kan hier niet geldig van worden afgeweken.

De aanvraag voorziet het vellen van de bomen gelegen tot 5 m rond de bebouwing (zone kelder) aanwezig op het perceel, mede gelegen buiten de contouren van de twee meergezinswoningen en de bijhorende verhardingen. Hierdoor is de aanvraag in strijd met bovenvermeld artikel.

Bij de bomen niet gelegen binnen de contouren van de op te richten meergezinswoningen, opritten en toegangspaden zijn geen zichtbare gebreken waarneembaar waardoor zij geen direct risico vormen voor nabij gelegen constructies, passanten of de nieuw op te richten meergezinswoningen en toegangspaden. Er dient zorgvuldig omgesprongen te worden met het reeds bestaand bomenbestand. Bij elke aanvraag dient er gestreefd te worden naar het zoveel mogelijk behouden van hoogstammige bomen op het perceel. De bomen hebben op zich geen natuurwaarde en maken ook geen onderdeel uit van een bos of bosrand maar dragen bij aan het groene karakter van de omgeving dat behouden moet blijven. De bomen betreffen volgroeide bomen dat met nieuwe aanplantingen het jaren zal duren om hetzelfde effect te bekomen wat reeds aanwezig is. Het behouden van de bomen buiten de contouren van de meergezinswoningen en de noodzakelijke verhardingen wordt dan ook vooropgesteld. Het betreffen 10 bomen gelegen buiten de contouren van de bebouwing, verharding en de kelder, maar gelegen binnen de 5 m rond de bebouwing (zone kelder) op het perceel. Dat er langs de zijde van de Hovestraat, op 2 m uit de perceelsgrenzen, 6 nieuwe streekeigen hoogstammige bomen worden aangeplant.

Gelet op artikel 4.1.5. Afmetingen van de gebouwen : a) voorgevelbreedte: 2. Maximale voorgevelbreedte: "- *perceelbreedte groter of gelijk aan 24m: maximum 2/3e van de perceelsbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn."*

Overwegende dat blok A een breedte heeft van 32 m, blok B een breedte van 26,40 m en de fietsenberging een breedte van 1,90 m. De perceelsbreedte op de voorgevelbouwlijn betreft 87,65 m en dat 2/3e ervan 58,43 m is. Dat de voorgevels samen een breedte omvatten van 60,30 m. De fietsenberging wordt volledig opgericht binnen de bouwzone voor hoofdgebouwen.

Gelet op artikel 4.1.6 van de voorschriften omtrent welstand van gebouwen dat het volgende bepaalt:

a) *1. Dakvorm van vrijstaande gebouwen: ofwel schuin dak met een helling tussen 10 en 60 graden of gebogen dak. Op uitbouwen is een plat dak toegelaten.*
Ofwel plat dak met een kroonlijsthoogte van stroken 1: max. 6m en stroken 2 max. 7m. Op gelijkvloerse uitbouwen is een is een plat dak toegelaten.
b) *De gevels dienen uitgevoerd te worden in gevel- of natuursteen en gevels in sierbepleistering of geverfd in een lichte kleur worden eveneens toegelaten.*

Overwegende dat de twee appartementsgebouwen bestaan uit vier bouwlagen waarvan de 3de en 4de laag onder een hellend dak wordt vervaardigd dat zich inpast in het profiel met een schuin dak van 60°, uitgezonderd de traphallen. Het dakvolume wordt aan de zijkant afgewerkt met een gevelbekleding bestaande uit aluminium.

Overwegende dat er geen materiaal werd toegekend op de plannen van de fietsenstalling en de legende maar er in de toelichtende nota wordt verwezen naar een fietsenberging in staal.

Gelet op artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt er een beperkte afwijking gevraagd op de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot het profiel, materiaal en bouwbreedte.

Overwegende dat de voorschriften voorzien dat een hellend dak mogelijk is met een maximale nokhoogte van 12 m, overeenkomstig artikel 4.1.5.2.b. Enkel de traphallen bevinden zich buiten het profiel, doch zijn ze beperkt in oppervlakte en sluiten ze aan bij de maximum nokhoogte van 12 m. De traphal van het linkse gebouw (gebouw A) heeft een breedte van 4,36 m en deze van het rechtse gebouw (gebouw B) heeft een breedte van 4,31 m. De totale gevelbreedtes van deze gebouwen betreffen 32 m en 26,40 m zodat slechts een beperkt gedeelte van het totale volume buiten het maximale toegestane profiel komt. De traphallen bevinden zich 76 cm achter de voorgevelbouwlijn waardoor zij eerder het uitzicht krijgen van een dakuitbouw. Gelet op het feit dat de traphallen eerder een uitzicht hebben van dakvensters, wat op vrijstaande gebouwen steeds is toegelaten, en de beperkte breedte en hoogte, betreft dit onderdeel van de aanvraag om een beperkte afwijking dat toegestaan kan worden. Bijgevolg betreft het een beperkte afwijking op het profiel en wordt overeenkomstig artikel 4.4.1 van de VCRO afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften.

Overwegende dat aluminium en staal een duurzaam materiaal betreft dat wel meer gebruikt wordt als gevelbekleding.

Overwegende dat de fietsenberging binnen de bouwzone wordt opgericht, het een lichte open constructie betreft zonder een dichte voorgevel, is de overschrijding van de maximale voorgevelbreedte met 1,8m een beperkte afwijking.

Omwille van deze afwijkingen werd het dossier onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Mer-screening

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van bijlage III van het besluit inzake projectmilieueffectrapportage van 10 december 2004 en latere wijzigingen. Door de aanvrager werd een project-MER-screeningsnota opgesteld. Op basis van een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en latere wijzigingen, oordeelt de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu. Bijgevolg dient geen milieueffectrapport opgemaakt te worden.

Openbaar onderzoek

De omgevingsambtenaar beoordeelt de standpunten en bezwaren, die ontvangen werden tijdens het openbaar onderzoek als volgt:

1. Artikel 0.3.7. *Ontsluiting percelen Ringlaan* van het voornoemde RUP stelt *"De percelen met een bouwstrook gericht naar de N14 Ringlaan kunnen enkel ontsloten worden langs de N14 Ringlaan. Een ontsluiting naar een achtergelegen openbare weg is niet toegestaan."* Gelet op de grenzen van de percelen van de aanvraag gelegen aan de Ringlaan en langs de Hovenstraat, waardoor de percelen vallen onder de bepalingen van dit artikel. De inrit naar de ondergrondse garage is gelegen langsheen de Ringlaan waardoor de aanvraag wel duidelijk een hoofdontsluiting kent aan de Ringlaan. Het paadje, dat de Ringlaan met de Hovenstraat verbindt, werd in het goedgekeurd wijzigingsverzoek verwijderd, dit samen met het poortje. Bijgevolg is het huidig onderdeel van het bezwaarschrift niet meer van toepassing gezien er geen enkele ontsluiting langs de Hovenstraat meer wordt voorzien.

   Dit deel van het bezwaarschrift wordt niet weerhouden.

2. Overwegende dat de historiek van het RUP en de bijhorende procedure over de rooilijn niet relevant zijn voor de omgevingsvergunningsaanvraag. Het RUP en de bijhorende rooilijnen zijn geldig en van toepassing.

   Dit deel van het bezwaarschrift wordt niet weerhouden.

3. Overwegende dat de aanvraag twee meergezinswoningen van 27 wooneenheden omvat met in totaal 32 parkeerplaatsen, zowel boven (5)- als ondergronds (27) voorzien. Er wordt bijgevolg voldaan aan het voldoende voorzien van parkeerplaatsen volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, het minimum van 1 autostaanplaats per wooneenheid, echter met bijkomende voorwaarden kan aan deze voorgaande bepaling niet meer voldaan worden.

   Overwegende dat er ondergronds 27 parkeerplaatsen worden voorzien voor 27 wooneenheden en bovengronds worden er vijf parkeerplaatsen voorzien voor het vrij beroep dat wordt uitgeoefend aanhorig aan appartement 0.2. Bij het bouwen van een appartement met 27 wooneenheden, waarvan één met vrij beroep, moet mede rekening gehouden worden dat er voldoende ruimte is

voor de bewoners, het vrij beroep maar ook voor bezoekers. Het perceel is gelegen langsheen een gewestweg, de N14, en langs deze weg kan er niet geparkeerd worden. Langs de achterzijde, Hovenstraat, is het perceel niet bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer en voet- en fietsverkeer. De dichtstbijzijnde parking is gelegen aan het gemeentehuis op een afstand van ca. 400 m, waarbij er langs de gewestweg over een fietspad gewandeld moet worden. Het plaatsen van de vijf bovengrondse parkeerplaatsen is bijgevolg aanvaardbaar voor het vrij beroep, die slechts een beperkte oppervlakte van 48,65 m² kent, en bezoekers.

In de ondergrondse garage worden 27 bergingen met een minimale oppervlakte van 6 m² voorzien, conform de voorschriften van het RUP. Deze bergingen dienen eveneens gebruikt te worden als private fietsenstalling, echter dient er opgemerkt te worden dat het merendeel van de fietsenbergingen per twee achter elkaar worden geplaatst (over de lengte van de parkeerplaatsen). De achterste bergingen zijn bijgevolg enkel bereikbaar via de naast gelegen parkeerplaatsen wat het gebruik er van bemoeilijkt en bijna onmogelijk maakt om hier een fiets te stallen. Er dient bijgevolg gesteld te worden dat er negen van de bergingen ondergeschikt zijn voor het stallen van fietsen, dit geeft negen woongelegenheden zonder een degelijke private fietsenstalling. In de aanvraag wordt er op het gelijkvloers, tussen de twee meergezinswoningen in de zone langs het wandelpad, een gemeenschappelijke fietsenstalling voorzien. In deze fietsenberging kunnen er 18 fietsen gestald worden in een hoog-laag opstelling. De fietsenstalling is langs alle zijden volledig open en kan niet afgesloten worden waardoor deze voornamelijk gebruikt zullen worden door bezoekers. Uit vrees voor diefstal of vandalisme zullen fietsen (bv duurdere speedpelecs) niet gestald worden. Dat dit een oplossing aanbiedt maar nog steeds niet oplost dat er negen bergingen in de kelder niet vlot bereikbaar zijn indien bewoners fietsen in hun berging willen stallen.

Gezien de ligging nabij het centrum van Zandhoven en voorzieningen langs de N14 is het opportuun om het fietsgebruik te stimuleren. Daarom zou er voorgesteld worden om enkele van de parkeerplaatsen, voor negen wooneenheden minimum 3 parkeerplaatsen nabij de in- en uitrit, de nummers 25, 26 en 27, om te vormen naar een gemeenschappelijke fietsenstalling zodat er voldoende ruimte aanwezig is voor het stallen van de fietsen en deze veilig gestald kunnen worden. Echter zal hierdoor de aanvraag niet langer voldoen aan het voldoende voorzien van parkeerplaatsen per wooneenheid. Het project stimuleert onvoldoende het fietsgebruik en gezien de ligging kunnen dergelijke projecten niet bestendigd worden. De parkeerplaatsen bovengronds kunnen niet als kwalitatief beschouwd worden voor bewoners, wel voor bezoekers en gebruikers van het appartement met vrij beroep. Bijkomend wordt er vanuit de gemeente gestreefd naar een parkeernorm, die momenteel verankerd wordt in een stedenbouwkundige verordening die in opmaak is, van 1,5 parkeerplaats per appartement. Gezien de ligging, langsheen de gewestweg en hier bijgevolg geen mogelijkheden zijn voor het parkeren, en het onvoldoende voorzien van ondergrondse parkeerplaatsen voor bewoners zal de bijkomende parkeerdruk worden afgewenteld op het openbaar domein. Het aantal appartementen staat niet in verhouding met het aantal voorziene parkeerplaatsen en fietsenstallingen.

Dit deel van het bezwaarschrift wordt weerhouden.

4. Gezien de ligging van het perceel in een zone volgens het grafisch plan van het RUP bestemd als strook voor gekoppelde en/of vrijstaande bebouwing. Dat de beide meergezinswoningen vrijstaand worden ingeplant waardoor het profiel loopt via het profiel voor vrijstaande bebouwing. De voorschriften voor vrijstaande bebouwing betreffen een maximum kroonlijsthoogte van 7 m, een maximum bouwhoogte van 12 m en een bouwdiepte van maximum 17 m waarbij het volume vervaardigd kan worden met een plat dak, een gebogen dak of een dakhelling tussen de 10 en 60° waarbinnen in dit profiel een volume kan ontworpen worden. De volumes worden beide opgericht binnen het maximum toegelaten profiel, met uitzondering van de traphallen, gezien beide volumes een kroonlijsthoogte aan de voorgevel hebben van 7 m, een maximum bouwhoogte van 12 m, worden opgericht met een hellend dak van 60° en een maximum bouwdiepte hebben van 15 m, waardoor de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het RUP. Enkel de traphallen bevinden zich buiten het profiel, doch zijn ze beperkt in oppervlakte en sluiten ze aan bij de maximum nokhoogte van 12 m. De traphal van het linkse gebouw (gebouw A) heeft een breedte van 4,36 m en deze van het rechtse gebouw (gebouw B) heeft een breedte van 4,31 m. De totale gevelbreedtes van deze gebouwen betreffen 32 m en 26,40 m zodat slechts een beperkt gedeelte van het totale volume buiten het maximale toegestane profiel komt.

   De traphallen bevinden zich 76 cm achter de voorgevelbouwlijn waardoor zij eerder het uitzicht krijgen van een dakuitbouw. Hiervoor wordt een beperkte afwijking gevraagd.

   Dit deel van het bezwaarschrift wordt niet weerhouden.

5. Artikel 0.3.9 Vellen van bomen van het voornoemd RUP stelt *"De ontbossing en het vellen van bomen kan slechts worden toegelaten voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen."* Overwegende dat de aanvraag het vellen van 17 hoogstammen en dat slechts een beperkt aantal gelegen zijn in de bouwzone of toegangspaden naar de gebouwen. Hierdoor worden er bomen geveld die niet gelegen zijn in de zones voor het oprichten van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen. Hierdoor is de aanvraag in strijd met bovenvermeld artikel. Bij de bomen niet gelegen binnen de contouren van de op te richten meergezinswoningen, opritten en toegangspaden zijn geen zichtbare gebreken aan de bomen aanwezig waardoor zij geen direct risico vormen voor nabij gelegen constructies, passanten of de nieuw op te richten meergezinswoningen en toegangspaden. Het project is gelegen nabij de kern van Zandhoven en nabij andere groene tuinzones. Er dient zorgvuldig omgesprongen te worden met het reeds bestaand bomenbestand. Bij elke aanvraag dient er gestreefd te worden naar het zoveel mogelijk behouden van hoogstammige bomen op het perceel. De bomen hebben op zich geen natuurwaarde en maken ook geen onderdeel uit van een bos of bosrand maar dragen bij aan het groene karakter van de omgeving dat behouden moet blijven. De bomen betreffen om volgroeide bomen dat met nieuwe aanplantingen het jaren zal duren om hetzelfde effect te bekomen wat reeds aanwezig is. Het behouden van de bomen buiten de contouren van de meergezinswoningen en de noodzakelijke verhardingen wordt dan ook vooropgesteld.

Het betreffen 10 bomen gelegen buiten de contouren van de bebouwing, verharding en de kelder, maar gelegen binnen de 5 m rond de bebouwing (zone kelder) op het perceel. Dat er langs de zijde van de Hovestraat, op 2 m uit de perceelsgrenzen, 6 nieuwe streekeigen hoogstammige bomen worden aangeplant.

In de bouwzone, nabij de inrit en toegangspaden en waar de kelder gelegen is ondergronds (bomen kunnen niet kwalitatief groeien boven een ondergrondse kelder) is het vellen van de bomen aanvaardbaar. Eveneens is het in de zijtuin, omwille van de ondergrondse parkeergarage en de ligging nabij de perceelsgrens, niet mogelijk de bomen gelegen in de zijtuin tussen de twee meergezinswoningen en in de zijtuin te bewaren. De bomen staan ook dicht bij de gebouwen waardoor ze het natuurlijk lichtinval in de appartementen beperken. Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos was gunstig gezien de ecologische en landschappelijke waarde van het bos beperkt is doordat deze omsloten wordt door een reeds bebouwde omgeving. Om het groene karakter van het perceel te waarborgen dienen de bomen buiten de contouren van de meergezinswoningen en de noodzakelijke verhardingen bewaard te blijven en wordt mits de heraanplant van het wijzigingsverzoek van 6 bomen in de achtertuin en bijkomend een heraanplant van 5 nieuwe inheemse bomen in de voortuin gewaarborgd.

Dit deel van het bezwaarschrift wordt deels weerhouden.

6. Overwegende dat het project volledig vervaardigd wordt, met uitzondering van de traphallen, binnen de voorschriften van het RUP. Het RUP werd opgesteld met verschillende woontypologieën en profielen dat een variatie beoogt in het centrum van Zandhoven. Indien voldaan aan de voorschriften van het RUP kan een meergezinswoning met dergelijke afmetingen zich inpassen op het perceel. In de omgeving zijn er meerdere meergezinswoningen (bijvoorbeeld Ringlaan 65 – 67 en 67 – 71, op ca. 200 m) aanwezig die mede het maximum toegelaten profiel gehanteerd hebben in de aanvraag. Dergelijke woondichtheden zijn bijgevolg in de omgeving reeds aanwezig die mede in overeenstemming werden gebouwd met de voorschriften van het RUP. Dit is de variatie dat het RUP beoogt en mogelijk maakt op de percelen gelegen binnen het RUP.

Dit deel van het bezwaarschrift wordt niet weerhouden.

7. Overwegende dat beide meergezinswoningen een bouwdiepte hebben van 15 m, met uitzondering van terrassen op de eerste en tweede verdieping die worden opgericht tot een bouwdiepte van 17 m. Het voorschrift van het RUP stelt een maximale bouwdiepte van 17 m waardoor de bouwdiepte niet volledig benut is en de afstand tussen de achtergrens en de achtergevel groter is dan voorzien in het RUP. De Hovenstraat is voorzien van woningen waarvan de voorgevels gericht zijn naar de op te richten meergezinswoningen. De naastgelegen tuinzone aan deze woningen is eerder beperkt. Tussen de achtergevels van de meergezinswoningen en de voorgevels van de woningen in de Hovenstraat is minstens 18 m en worden ook nog van elkaar gescheiden door een straat. De meergezinswoning wordt op voldoende afstand geplaatst waardoor er geen disproportionele inkijk ontstaat. In het RUP worden geen bepalingen opgenomen tot het verplicht aanplanten van een groenscherm ten aanzien van de aangelanden indien er

zich terrassen aan de achterzijde bevinden voor het oprichten van een meergezinswoning. De aanvrager voorziet om het perceel af te sluiten met een wintervaste haag van 2 m en leilindes, dit in combinatie met de aangepaste plannen in het wijzigingsverzoek om 6 hoogstammige, streekeigen, bomen aan te planten in de achtertuin zal ervoor zorgen dat de eventuele inkijk verder vermindert wordt.

Dit deel van het bezwaarschrift wordt niet weerhouden.

8. Het project valt onder rubriek 10b – Stadsontwikkeling van bijlage III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2014 houdende de vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. Het project voorziet geen wijziging aan het bodemreliëf, er wordt slechts een woning en enkele bijgebouwen gesloopt met een beperkt volume waardoor deze niet voldeed aan een sloopopvolgingsplan (hierdoor kan er ook geen vaststelling worden gedaan of er al dan niet gevaarlijke stoffen aanwezig zijn die tijdens de sloop de grond kunnen bevuilen), is gelegen in overstromingsgevoelig gebied, doch gelegen naast een voldoende, recent heraangelegde, (N14) weg voorzien van nieuwe rioleringen met aan de overzijde bufferbekken, er worden voldoende maatregelen genomen om mogelijke wateroverlast te voorkomen en de ontsluiting van het perceel is langsheen de gewestweg (N14) waardoor de impact op het verkeer in de omgeving beperkt blijft. Het bezwaar geeft aan dat de bij de aanvraag gevoegde project-m.e.r.-screeningsnota rudimentair en onvolledig is. Gelet op de omvang van het project, de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de ligging is een verdere toelichting van elk onderdeel niet langer van toepassing als deze geen aanzienlijke mogelijke effecten heeft. Bijgevolg voldoet de aanvraag aan het voormeld besluit en is de project-m.e.r.-screening voldoende ingevuld voor de omvang van het project.

   Dit deel van het bezwaarschrift wordt niet weerhouden.

Adviezen

De omgevingsambtenaar beoordeelt de ontvangen adviezen als volgt : de ontvangen adviezen waren gunstig of gunstig met voorwaarden en/of bijgevoegde offertes en dat deze gevolgd worden. De voorwaarden opgesteld in de adviezen dienen gevolgd te worden.

Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het slopen van alle bestaande constructies, het vellen van bomen, het ontbossen van een gedeelte van het perceel, het bouwen van twee meergezinswoningen van 27 wooneenheden waarvan één met vrij beroep en een ondergrondse parkeergarage. Het perceel van de aanvraag situeert zich langs de N14, een gewestweg, aansluitend bij de dorpskern van Zandhoven. De omgeving laat zich kenmerken door een verscheidenheid aan functies en woontypologieën zoals ééngezinswoningen, meergezinswoningen met drie bouwlagen en plat dak, meergezinswoningen met drie bouwlagen en hellend dak, klein- en grootschalige detailhandel, enkele gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Aan de achterzijde, kant van de dorpskern, bevinden zich voornamelijk vrijstaande

ééngezinswoningen. De aanvraag is gelegen in een Ruimtelijk Uitvoeringsplan waarbij er op het perceel een meergezinswoning met een dergelijke omvang wordt toegelaten en is bijgevolg functioneel inpasbaar in de omgeving. Gezien de ligging in de dorpskern van Zandhoven is verdichting door middel van een meergezinswoning aanvaardbaar.

De meergezinswoningen worden beiden opgericht op 8 m uit de rooilijn. Gebouw A heeft een breedte van 32 m, een lengte van 15 m, een kroonlijsthoogte van 7 m en een bouwhoogte van 12 m vervaardigd met hellend dak van 60°. Gebouw B heeft een breedte van 26,40 m, een lengte van 15 m, een kroonlijsthoogte van 7 m en een bouwhoogte van 12 m vervaardigd met een hellend dak van 60°. Op de eerste en tweede verdieping van gebouw A en B worden er terrassen geplaatst tot een bouwdiepte van 17 m aan de achterzijde en links van gebouw A wordt de inrit voor de ondergrondse garage eveneens geplaatst tot een bouwdiepte van 17 m. De dakverdieping, de derde verdieping, heeft zijn terrassen aan de zijgevels van het gebouw binnen het volume.

Overwegende dat beide volumes bestaan uit vier bouwlagen met een hellend dak dat zich inpast binnen het maximale profiel. Gezien de verscheidenheid van meergezinswoningen langsheen de N14, zowel bestaande uit een plat dak als een schuin dak, sluit het gebruikte profiel aan bij de reeds bestaande appartementen en zijn deze visueel inpasbaar. Enkel de traphallen bevinden zich buiten het profiel, doch zijn ze beperkt in oppervlakte en sluiten ze aan bij de maximum nokhoogte van 12 m. De traphal van het linkse gebouw (gebouw A) heeft een breedte van 4,36 m en deze van het rechtse gebouw (gebouw B) heeft een breedte van 4,31 m. De totale gevelbreedtes van deze gebouwen betreffen 32 m en 26,40 m zodat slechts een beperkt gedeelte van het totale volume buiten het maximale toegestane profiel komt. De traphallen bevinden zich 76 cm achter de voorgevelbouwlijn waardoor zij eerder het uitzicht krijgen van een dakuitbouw. De traphallen zijn even hoog als de gebouwen waardoor ze inpassen en beperkt zijn in afwijking.

Overwegende dat de gebouwen worden opgetrokken in een lichtgrijze gevelsteen in combinatie met het verticale volume waarin de traphallen komen dat zal afgewerkt worden in licht pleisterwerk. De materialen zijn gebruikelijk en zullen visueel geen hinder veroorzaken. Het dak wordt afgewerkt met aluminium gevelbekleding, wat eveneens een gangbaar afwerkingsmateriaal betreft.

Op 14,90 m uit de rooilijn, tussen de twee meergezinswoningen in de zone langs het toegangspad, wordt er een fietsenberging voorzien voor het stallen van 18 fietsen. De fietsenberging heeft een breedte van 7,50 m, een lengte van 7,50 m en een hoogte van 2,40 m vervaardigd met een plat dak. Dat er op de plannen en legende geen beschrijving van type materiaal werd aangeleverd maar volgens de beschrijvende nota deze wordt opgericht in staal.

Overwegende dat er voor de bouw van de meergezinswoningen verschillende bomen moeten gekapt worden en dit een nadelige impact zal hebben op de groene omgeving. Om het groene karakter van het perceel te waarborgen dienen de bomen buiten de contouren van de meergezinswoningen en de noodzakelijke verhardingen zoveel mogelijk bewaard te blijven en dienen er nieuwe bomen in de plaats te worden aangeplant in de voor- en achtertuin van de meergezinswoningen. Dat er 10 bomen geveld worden buiten de contouren van de bouwzone en de kelder. In de achtertuin worden er 6 hoogstammige streekeigen bomen aangeplant. Door een heraanplant te voorzien kan het effect beperkt worden. Aan het bodemreliëf wordt

niets gewijzigd. Het terrein wordt niet opgehoogd.

Aan de linkerzijde van gebouw A wordt er een inrit voorzien naar een ondergrondse parkeergarage voor beide meergezinswoningen. Deze garage biedt ruimte voor het stallen van 27 wagens, 27 bergingen en gemeenschappelijke technische ruimtes. Overwegende dat er ondergronds 27 parkeerplaatsen worden voorzien voor 27 wooneenheden en bovengronds worden er vijf parkeerplaatsen voorzien voor het vrij beroep dat wordt uitgeoefend aanhorig aan appartement 0.2. Bij het bouwen van een appartement met 27 wooneenheden waarvan één met vrij beroep moet mede rekening gehouden worden dat er voldoende ruimte is voor de bewoners, het vrij beroep maar ook voor bezoekers. Het perceel is gelegen langsheen een gewestweg, de N14, en langs deze weg kan er niet geparkeerd worden. Langs de achterzijde, via de Hovenstraat, is het perceel niet bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer en fiets- en voetverkeer. De dichtstbijzijnde parking is gelegen aan het gemeentehuis op een afstand van ca. 400 m, waarbij er langs de gewestweg over een fietspad gewandeld moet worden. Het plaatsen van de vijf bovengrondse parkeerplaatsen is bijgevolg aanvaardbaar voor het vrij beroep, die slechts een beperkte oppervlakte van 48,65 m² kent, en bezoekers.

In de ondergrondse garage worden 27 bergingen met een minimale oppervlakte van 6 m² voorzien, conform de voorschriften van het RUP. Deze bergingen dienen eveneens gebruikt te worden als private fietsenstalling, echter dient er opgemerkt te worden dat het merendeel van de fietsenbergingen per twee achter elkaar worden geplaatst (over de lengte van de parkeerplaatsen). De achterste bergingen zijn bijgevolg enkel bereikbaar via de naast gelegen parkeerplaatsen wat het gebruik er van bemoeilijkt en bijna onmogelijk maakt om hier een fiets te stallen. Er dient bijgevolg gesteld te worden dat er negen van de bergingen ondergeschikt zijn voor het stallen van fietsen, dit geeft negen woongelegenheden zonder een degelijke private fietsenstalling. In de aanvraag wordt er op het gelijkvloers, tussen de twee meergezinswoningen in de zone langs het wandelpad, een gemeenschappelijke fietsenstalling voorzien. In deze fietsenberging kunnen er 18 fietsen gestald worden in een hoog-laag opstelling. De fietsenstalling is langs alle zijden volledig open en kan niet afgesloten worden. Uit vrees voor diefstal of vandalisme zullen fietsen (bv duurdere speedpelecs) niet gestald worden.
Dat dit een oplossing aanbiedt maar nog steeds niet oplost dat er negen bergingen in de kelder niet vlot bereikbaar zijn indien bewoners fietsen in hun berging willen stallen.
Gezien de ligging nabij het centrum van Zandhoven en voorzieningen langs de N14 is het opportuun om het fietsgebruik te stimuleren. Daarom zou er voorgesteld worden om enkele van de parkeerplaatsen, voor negen wooneenheden minimum 3 parkeerplaatsen nabij de in- en uitrit, de nummers 25, 26 en 27, om te vormen naar een gemeenschappelijke fietsenstalling zodat er voldoende ruimte aanwezig is voor het stallen van de fietsen. Mede zal de fietsenstalling niet publiekelijk toegankelijk zijn waardoor dit bevorderlijk is om ook duurdere fietsen er te stallen. Echter zal hierdoor de aanvraag niet langer voldoen aan het voldoende voorzien van parkeerplaatsen per wooneenheid. Het project stimuleert onvoldoende op een kwalitatieve wijze het fietsgebruik en gezien de ligging kunnen dergelijke projecten niet bestendigt worden. De parkeerplaatsen bovengronds kunnen niet als kwalitatief beschouwd worden voor bewoners, wel voor bezoekers en gebruikers van het appartement met vrij beroep. Bijkomend wordt er vanuit de gemeente gestreefd naar een parkeernorm, die momenteel verankerd wordt in een stedenbouwkundige verordening die in opmaak is, van 1,5 parkeerplaats per appartement. Gezien de ligging, langsheen de gewestweg en hier bijgevolg geen mogelijkheden zijn voor het

parkeren, en het onvoldoende voorzien van ondergrondse parkeerplaatsen voor bewoners zal de bijkomende parkeerdruk worden afgewenteld op het openbaar domein. Het aantal appartementen staat niet in verhouding met het aantal voorziene parkeerplaatsen en fietsenstallingen. De aanvraag zal een negatieve impact hebben op de mobiliteit in de omgeving gezien de bijkomende parkeerdruk onvoldoende wordt opgevangen. De goede ruimtelijke ordening wordt hierdoor in het gedrang gebracht.

Gelet op bovenstaande motivering aangaande de ruimtelijke ordening ter plaatse, de geldende regels en de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen, meent de omgevingsambtenaar dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag dient bijgevolg geweigerd te worden.

Watertoets

Overeenkomstig hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) betreffende het algemeen waterbeleid moet de aanvraag getoetst worden aan de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid (de watertoets).

Artikel 8 § 1. Van dit decreet luidt als volgt:

"De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorgt voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. [...]. De beslissing die de overheid neemt in het kader van §1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid worden getoetst."

De aanvraag ligt effectief overstromingsgevoelig gebied en recent overstroomd gebied. Hierdoor werd het advies van de provincie Antwerpen, dienst integraal waterbeleid gevraagd, tot op heden werd er geen ontvangen.

De normen vastgelegd in het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende de vaststelling van een vernieuwde gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn van toepassing. Volgens de aanstiplijst hemelwater, gevoegd bij het dossier, voldoet de aanvraag aan de gestelde bepalingen.

De bouwheer moet, voor een huisaansluiting, rekening houden met de door HidroRio opgestelde richtlijnen.

Natuurtoets

Er werd geen beschrijvende nota wat betreft effecten op de natuur aan de aanvraag toegevoegd.

De werken of activiteiten veroorzaken geen vermijdbare schade aan de natuur.

Erfgoed-/archeologietoets

De aanvraag bevat een archeologienota waarvan akte is genomen zoals bedoeld in het Decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013.

De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 15632 (projectcode 2020F378) moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Het perceel van de aanvraag betreft geen beschermd monument (cultuurhistorisch landschap, stads - of dorpsgezicht, archeologische site) of vastgesteld erfgoed (bouwkundig erfgoed, landschapsatlas, historische tuinen en parken, houtige beplantingen, archeologische zones).

3. INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van de beoordeling door de gemeentelijke omgevingsambtenaar en sluit zich hierbij aan.

BESLUIT:

Artikel 1.

De aanvraag ingediend door IMMOLITES, vertegenwoordigd door Steve Verhelst inzake het slopen van de bestaande constructies, het vellen van bomen en het bouwen van twee meergezinswoningen, waarvan één met vrij beroep, een ondergrondse parkeergarage en bovengrondse fietsenstalling, gelegen te Ringlaan 49 - 51 - 53 - 55 - 55A, 2240 Zandhoven, kadastraal bekend afdeling 1, sectie C, perceelnummers 245C4 - 245 E4 - 245V3 en 245W3, wordt geweigerd.

Namens het college van burgemeester en schepenen,

Annick Smeets
Algemeen directeur

Joris Geens
Voor de Burgemeester - Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel,
Zandhoven, 26 april 2021.

Annick Smeets
Algemeen directeur

Joris Geens
Voor de Burgemeester - Voorzitter

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:
1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
2° het betrokken publiek;
3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie 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.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:
1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:
1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:
1° de beroepsindiener;
2° de vergunningsaanvrager;
3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:
1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
   a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
   b) b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:
1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Beroepsmogelijkheden: regeling "wegenberoep" (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

(enkel te vermelden als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):
Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:
1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.