

Vragen naar: Vanessa Joly
Tel.: 016-26 75 46
E-mail: omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be
Ons kenmerk:
Dossierkenmerk: 2018-1380-BGP-OND-01
Projectnummer OMV: OMV_2018088067



**VLAAMS-
BRABANT**

VERSLAG VAN DE PROVINCIALE OMGEVINGSAMBTENAAR

BETREFT:

Het beroep 2018-1380-BGP-ID-01 ingediend door Herman Fonck, Beekstraat 41, 3051 Oud-Heverlee, derde.

Het beroep 2018-1380-BGP-ID-02 ingediend door Herman Fonck, Beekstraat 41, 3051 Oud-Heverlee, derde.

Het beroep wordt ingesteld tegen de vergunning onder voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Oud-Heverlee van 13 november 2018, verleend aan Dominique Jans, Beekstraat 25, 3051 Oud-Heverlee voor de afbraak van een woning en uitbreiding parking, gelegen Beekstraat 15, 3051 Oud-Heverlee.

Energieprestatienummer: 24086-G-OMV_2018088067

1. Wetgeving en reglementering

Het omgevingsvergunningsdecreet, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het DABM, het decreet betreffende de kleinhandelsactiviteiten, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, met al hun wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

2. Ontvankelijkheid en volledigheid

Het beroep 2018-1380-BGP-ID-01 werd ingediend op 17 december 2018 en na aanvulling op 17 januari 2019 volledig en ontvankelijk verklaard.

Het beroep 2018-1380-BGP-ID-02 werd ingediend op 17 december 2018 en na aanvulling op 17 januari 2019 niet ontvankelijk verklaard.

3. Samenhang met ander dossier

Voorliggende aanvraag hangt samen met een andere, afzonderlijke aanvraag tot omgevingsvergunning die in een uitbreiding van de supermarkt en van de parking voorziet en waarvoor het college van burgemeester op 8 oktober 2018 een vergunning afleverde (projectnummer OMV: OMV_2018055503). Ook tegen deze beslissing werd intussen een beroepsprocedure opgestart (dossierkenmerk: 2018-1041-BGP-OND-01). Beide aanvragen vormen samen één groter project en het voorliggende dossier bouwt verder op de eerdere aanvraag.

4. Bestreden besluit



Het college van burgemeester en schepenen verleende op 13 november 2018 de vergunning, op basis van de volgende motivering: de aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving, voor zover er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Het ingediende project brengt de goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang.

Aan deze vergunning werden de volgende specifieke voorwaarden opgelegd:

- ten opzichte van de linker perceelsgrens dient een groene zone van 5 m breed aangelegd te worden met streekeigen, bijvriendelijke beplanting en dit over de volledige lengte van de nu voorziene parkeerplaatsen 7 tot en met 21;
- de parkeerplaatsen 7 tot en met 21, die worden ingenomen door de opgelegde groene zone links worden 5 m naar rechts verschoven aaneensluitend op de groene zone hierboven vermeld;
- de twee stroken met parkeerplaatsen in het midden moeten bijgevolg ingekort worden om nog in een draaicirkel te voorzien (parkeerplaatsen 31, 32, 33, 34, 37 en 38 verdwijnen uit de aanvraag);
- de vrije ruimte tussen de parkeerplaatsen dient gereduceerd te worden tot 6,5 m. De vrijgekomen ruimte vooraan wordt gebruikt als extra groenzone voor streekeigen, bijvriendelijke beplanting en moet minstens 1 m hoogte bereiken om voldoende afscherming te bieden;
- de parkeerplaatsen 5, 6, 22 en 23 worden tevens groene zone;
- een pad van 1,5 m breed dient voorzien te worden om voetgangers de mogelijkheid te bieden langs links de parking te verlaten om zo naar het ontmoetingscentrum te gaan. Dit pad dient zich te bevinden langs de zwaluwentoren (achteraan links op het perceel) en doorbreekt de te voorziene groene zone/keerwand.

De beroepsindiener komt in beroep tegen deze vergunningsbeslissing, om volgende redenen:

- omwille van de samenhang met de eerder afgeleverde vergunning voor de uitbreiding van de supermarkt en van de parking, worden de bezwaren die werden geuit in de beroepsprocedure die lopende is over dit dossier, hier integraal hernomen (zie hiervoor het beroepsdossier met referentie 2018-1041-BGP-OND-01);
- een grote parking midden in de dorpskern van Sint-Joris-Weert is strijdig met een goede ruimtelijke ordening en staat haaks op opties als wooninbreiding en verdichting van goed ontsloten woonkernen;
- de te slopen hoeve is het laatste element in de kern van Sint-Joris-Weert dat herinnert aan het agrarisch verleden van de gemeente;
- de parkeerbehoeften worden niet ernstig onderbouwd en zijn sterk overtrokken;
- de (blijvende) 28 ondergrondse parkeerplaatsen worden willekeurig weggelaten;
- het gaat hier niet meer om een lokale ontwikkeling waardoor het project strijdig is met het gemeentelijk structuurplan;
- de supermarkt krijgt een disproportionele omvang in vergelijking met andere handelszaken;
- het multifunctioneel karakter van de parking is betwistbaar;
- de vergunningverlenende overheid is zelf betrokken partij;
- het college schendt in haar beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel, het verbod op afwending van procedure en het onpartijdigheidsbeginsel;
- de opgelegde voorwaarden zijn onvoldoende precies.

5. Aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen in het centrale woongebied van Sint-Joris-Weert, een deelgemeente van Oud-Heverlee, meer bepaald langs de Beekstraat. De bebouwing in de omgeving heeft een overwegend gesloten karakter. Meer westelijk, richting Neerijsebaan, bestaat de bebouwing voornamelijk uit vrijstaande eengezinswoningen.

Het betrokken perceel heeft aan de straatzijde een breedte van 28,64 m en een diepte van gemiddeld zo'n 51 m en het is bebouwd met een hoeve (hoeve Clabots) die tot tegen de rooilijn staat en die nagenoeg de volledige perceelsbreedte inneemt. Op het perceel aan de linkerzijde van de hoeve ligt een ontmoetingscentrum tot in de perceelsgrens. Twee percelen aan de



rechterzijde van de hoeve zijn bebouwd met gekoppelde eengezinswoningen met rechts daarvan een site met een meergezinswoning en een supermarkt.

De bebouwing aan de overzijde van de straat bestaat uit klassieke, overwegend gekoppelde rijbebouwing met twee bouwlagen.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag is louter stedenbouwkundig van aard en voorziet in een uitbreiding van de parking van de supermarkt. Voor de supermarktsite werd door het college van burgemeester en schepenen op 8 oktober 2018 reeds een uitbreiding van de supermarkt zelf en van de bovengrondse parking vergund. Voor deze laatste werden de twee percelen die aan de rechterzijde van de hoeve liggen, omgevormd tot bovengrondse autostaanplaatsen.

Het voorliggende dossier voorziet in een bijkomende uitbreiding van de parking door de toevoeging van het betrokken perceel. De hoeve wordt gesloopt en aan de linkerzijde van het perceel wordt een strook met een breedte van 6,42 m afgesplitst. Op het resterende deel, dat aan de straatzijde een breedte heeft van 22,22 m, wordt een uitbreiding voorzien die aansluit op de parking van de eerdere aanvraag en waarop bijkomend 39 autostaanplaatsen worden gerealiseerd in grasdallen met toegangen en doorritten die worden uitgevoerd in asfalt. De parking wordt aan de linker- en aan de achterzijde afgewerkt met een keerwand met een hoogte van 50 cm. Tussen de parking en het openbaar domein aan de straatzijde wordt een groene strook met bomen aangelegd. De autostaanplaatsen zijn toegankelijk via de gekoppelde in- en uitrit die bij de vorige uitbreiding, die geen deel uitmaakt van deze aanvraag, op het andere deel van de parking werden voorzien. Deze loopt langs de linker zijgevel van de meergezinswoningen.

In de aanvraag wordt aangegeven dat er een afspraak zou zijn tussen de gemeente en de aanvrager om de betrokken parking buiten de openingsuren van de supermarkt voor het publiek open te stellen waardoor omwonenden en gebruikers van het aangrenzende ontmoetingscentrum hier ook gebruik van kunnen maken en waardoor de parking een multifunctioneel karakter krijgt. Deze afspraken werden niet vastgelegd in de voorwaarden bij de omgevingsvergunning maar er wordt wel naar verwezen in het advies dat door het college werd afgeleverd in het kader van deze beroepsprocedure: *'Het college van burgemeester en schepenen wil aan de deputatie meegeven dat het voor de verkeersveiligheid rond de school nodig is dat de parking multifunctioneel kan gebruikt worden. Daartoe vraagt het college dat de voorziene bareel om de parking af te sluiten in het eerste jaar na de opening van de parking niet geplaatst wordt en dat een bareel pas geplaatst wordt na een evaluatie met betrekking tot de bezetting en het gebruik van de parking na afloop van dat eerste jaar.'*

6. Historiek

Volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn relevant:

Historiek	Omschrijving
CBS 8 oktober 2018	Uitbreiding van de winkelruimte en aanleg van parkeerzone

7. Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er elf bezwaarschriften ontvangen.

Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over:

- de parking is strijdig met de klimaatdoelstellingen en stimuleert het autogebruik;
- de berekening van de benodigde parkeercapaciteit is niet voldoende onderbouwd en de parking wordt begroot op de 'maximale' nood;
- er wordt een feitelijke openbare (voet)weg afgesloten;
- er is een globale visie nodig voor de verkeersveiligheid in de Beekstraat en de voorgestelde parking beperkt de mogelijke opties in de toekomst;
- er werd reeds een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van de parking die volgens de aanvrager zou voldoen aan de behoeften;
- met het verdwijnen van hoeve Clabots verdwijnt een stukje Weerts erfgoed;
- de gemeente is in dit dossier te veel betrokken partij om een onafhankelijk oordeel te vellen;



- de parking is onvoldoende groen ingericht en er wordt teveel verhard;
- er waren onvoldoende inspraakmogelijkheden voor de omwonenden bij het opstellen van het ontwerp en de Gecoro werd niet om advies gevraagd;
- er zijn niet voldoende garanties ingebouwd om een multifunctioneel gebruik van de parking te garanderen;
- de schaal van de supermarkt overschrijdt de draagkracht van de omgeving en valt niet meer onder de noemer van een lokale ontwikkeling waardoor het ontwerp strijdig is met het gemeentelijk structuurplan. Bovendien werkt het ontwerp niet kernversterkend.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze bezwaarschriften behandeld en deels in aanmerking genomen.

8. Adviezen

Volgende instanties werden om advies verzocht en verleenden volgende adviezen:

Adviesinstantie	Datum ontvangst	Advies
Oud-Heverlee	29 januari 2019	Gunstig onder voorwaarden
Provincie Vlaams-Brabant dienst waterlopen	13 februari 2019	Geen bezwaar

9. Horen

Een hoorzitting werd gevraagd door:

Naam	Type
Herman Fonck	Indiener
Dominique Jans	Aanvrager

10. Bespreking

a) Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, 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.

De autostaanplaatsen zelf worden aangelegd met grasdallen. De circulatieruimte tussen de plaatsen wordt echter volledig geasfalteerd waardoor niet wordt voldaan aan de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen. De voorgestelde materiaalkeuze wordt gemotiveerd vanuit de nood aan de overrijdbaarheid door winkelwagens, die wordt bemoeilijkt door het gebruik van waterdoorlatende materialen. Voor de bijkomende uitbreiding van de parking wordt een infiltratievoorziening aangelegd met een inhoud van 12.300 l en een oppervlakte van 23 m². Hiermee wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Verordening toegankelijkheid

Inter verleende op 10 september 2018 een voorwaardelijk gunstig advies over het ontwerp. Er werden voorwaarden opgelegd met betrekking tot het aantal aangepaste autostaanplaatsen, de maatvoering en de helling ervan en de signalisatie en de afbakening van de voorbehouden plaatsen.

c) Erfgoed-/archeologietoets



Volgens artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet dient bij deze aanvraag een bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden. Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft de bijgevoegde archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/7975> en met onderwerp Vooronderzoek_Oud-Heverlee_Beekstraat bekrachtigd op 5 juli 2018. Er werd geen beslissing met motivering aan het dossier toegevoegd.

d) Planologisch

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of van een ruimtelijk uitvoeringsplan en het maakt geen deel uit van een niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing. Een parking bij een supermarkt is principieel niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

e) MER-screening

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient er voor de voorliggende aanvraag een project-MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-MER-besluit). Deze stelt de aanvrager in staat om aan te tonen dat het gevraagde project geen significante negatieve milieueffecten heeft voor mens en milieu en strekt ertoe de mogelijkheid te bieden om te onderzoeken of er al dan niet een effectieve MER moet worden uitgevoerd alvorens een vergunning kan worden verleend.

In de uitgevoerde screening wordt er ingegaan op een aantal disciplines. Zo wordt er een effect op het watersysteem onderkend omwille van de bijkomende verharding die wordt aangelegd en er wordt gemotiveerd hoe dit zal worden gecompenseerd door de plaatsing van een infiltratievoorziening. Ook door het voorzien van een zwaluwentoren wordt er een compenserende maatregel genomen voor de aanwezige zwaluwnesten in de af te breken hoeve. Wat betreft de effecten van licht of straling wordt aangegeven dat de parking door middel van neerwaarts gerichte verlichting zal worden verlicht en dat hiervoor een lichtstudie wordt uitgevoerd. De parking zal ook enkel worden verlicht tijdens de openingsuren van de supermarkt. Op vlak van mobiliteit wordt een motivatie gegeven voor de bijkomende autostaanplaatsen. Deze wordt onder f) besproken.

Uit de project-MER-screening kan geconcludeerd worden dat met het voorliggende project geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu.

f) Capaciteit van de parking

Net als in de voorafgaandelijke, hierboven reeds aangehaalde aanvraag, waar een eerste uitbreiding van het aantal autostaanplaatsen is voorzien, wordt in dit dossier een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte op basis van het aantal bezoekers aan de supermarkt.

Opvallend zijn de verschillen tussen de cijfers op basis waarvan de berekening werd gemaakt bij de eerste uitbreiding van de parking en die bij de voorliggende bijkomende capaciteitsvergroting. Hoewel de aanvragen met slechts twee maanden verschil werden ingediend, zijn er aanzienlijke verschillen tussen het aantal klanten dat in beide dossiers wordt verwacht. Bovendien werd in de beschrijvende nota bij de eerste aanvraag gesteld dat er, gezien de beperkte uitbreiding van de winkel, geen aanzienlijke stijging van het aantal bezoekers aan de winkel wordt verwacht, waar in de tweede aanvraag wel wordt uitgegaan van een toename. In beide berekeningen wordt er van uit gegaan dat alle klanten met de wagen komen winkelen.

Volgens de informatie uit de tweede aanvraag blijft het aantal verwachte bezoekers per week, net als in de eerste berekening, steken op 5.000. Op een gewone dag worden nu 750 bezoekers verwacht, waar dat bij het eerste dossier nog maximum 700 bezoekers waren. Het aantal klanten op zondagvoormiddag wordt uitgebreid van 440 naar circa 500 klanten. Op basis van het bezoekersaantal aan de winkel op zondagvoormiddag, het drukste moment, wordt er berekend dat er 62,5 autostaanplaatsen nodig zijn. Bijkomend wordt een groei van 15% van het klantenbestand ingecalculeerd waardoor er nog 10 bijkomende autostaanplaatsen worden gemotiveerd en de totale behoefte op 84 plaatsen wordt gebracht. Aangezien de 17 ondergrondse autostaanplaatsen, die in het vorige ontwerp nog konden worden gebruikt door



bezoekers, nu volledig worden voorbehouden voor personeel, moet de vastgestelde behoefte volledig bovengronds worden gerealiseerd.

g) Ruimtegebruik

Zoals hierboven reeds herhaaldelijk werd aangehaald, ligt dit dossier in het verlengde van een andere aanvraag waarin reeds een uitbreiding van de supermarkt en van de parking werd voorgesteld door een uitbreiding van de oppervlakte van de supermarktsite met twee aangrenzende en momenteel bebouwde percelen. Waar de vorige uitbreiding kon worden verantwoord door de nood aan het recht trekken van een historisch gegroeide situatie en het gebrek aan ruimte hiervoor, gaat deze aanvraag een stap verder. De parking wordt nogmaals uitgebreid met een bijkomend perceel waardoor er in totaal 84 autostaanplaatsen worden gerealiseerd.

Omdat een supermarkt een zekere schaal nodig heeft om rendabel te zijn, is een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen, mits een beter onderbouwde motivatie voor de nood aan een grotere parkeercapaciteit, principieel aanvaardbaar. De manier waarop de autostaanplaatsen in voorliggende aanvraag worden gerealiseerd, is dat echter niet. De supermarkt met de aansluitende parking strekt zich uit over een lengte van bijna 110 m langs de Beekstraat. Door de ligging aan de straatzijde zal de parking erg aanwezig zijn in het straatbeeld. Hoewel er werd voorzien in een afwerking met een groene zone met bomen, kan het pleidooi van de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat er met de parking een open ruimte wordt gecreëerd die voor zichten naar de omgeving zorgt en die een welkome afwisseling vormt in de verder zo dicht bebouwde Beekstraat, niet worden gevolgd. Visueel, vormelijk en functioneel vormt de grote parking namelijk een breuk binnen de bestaande, overwegend residentiële bebouwing van de dorpskern.

De oppervlakte die door de supermarktsite wordt ingenomen is na de realisatie van het project bovendien dubbel zo groot dan deze in de huidige toestand. Dit terwijl er momenteel reeds een ondergronds parkeerniveau aanwezig is dat kan worden uitgebreid waardoor het mogelijk is eenzelfde aantal parkeerplaatsen op de helft van de oppervlakte, en dus veel compacter, te realiseren. De keuze voor de inname van extra ruimte voor het aanleggen van de parking op maaiveldniveau, in plaats van de uitbreiding van het ondergronds niveau, getuigt niet van een zuinig ruimtegebruik. Hierbij rijst de vraag naar de ruimtelijke verantwoordbaarheid van het bijkomend inzetten van kostbare ruimte aan een uitgeruste weg in vol woongebied en midden in de kern van een eerder landelijke gemeente, voor de aanleg van bijkomende autostaanplaatsen die op een andere, meer ruimtelijk kwalitatieve manier kunnen worden gerealiseerd. In een dorpskern, waar moet worden gestreefd naar verdichting en een optimaal ruimtegebruik, is dit niet aanvaardbaar.

Indien blijkt dat een verdere uitbreiding van de parking toch nodig is, moet deze onder de naastliggende bovengrondse autostaanplaatsen worden gerealiseerd.

Conclusie

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

- de omvang van het project is niet inpasbaar in de bestaande omgeving en de grote parking vormt een schaalbreuk met de bestaande, overwegend residentiële bebouwing in de dorpskern;
- het voorgestelde gebruik van ruimte in de kern van Sint-Joris-Weert voor het bijkomend aanleggen van autostaanplaatsen getuigt niet van een optimaal ruimtegebruik en is niet aanvaardbaar.



Advies

In beroep de aanvraag ingediend door Dominique Jans, Beekstraat 25, 3051 Oud-Heverlee namens Agenturen De Clercq voor de afbraak van een woning en uitbreiding parking, gelegen Beekstraat 15 te 3051 Oud-Heverlee, kadastraal bekend: afdeling 5, sectie B, 0100/00E000 (deels), 0101/02F000 (deels) (capakeys: 24100B0101/02F000, 24100B0100/00E000), te weigeren.

Leuven 27 februari,

Luitje Afschrift,
provinciale omgevingsambtenaar

