

WEIGERING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Dossiernummer : 2013/0132

Energieprestatiedossiernummer : 11029-G-2013/0132

Provincie Antwerpen - Arrondissement Antwerpen.

Gemeente Mortsel, Stadsplein 1, 2640 Mortsel.

Datum beslissing : 29-07-2013

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **Gül Ahmet**, met als adres **Driekoningstraat 79** te **2600 Antwerpen**, ontvangen.

De aanvraag werd verzonden per beveiligde zending op 19-02-2013.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Antwerpsestraat nr. 68** en met als kadastrale omschrijving **Mortsel , afd. 1 sectie A nr: 140/M**

Het betreft een aanvraag tot het **aanleggen van een oprit naar magazijn voor levering van goederen**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op **24-07-2013**

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing :

VERSLAG VAN DE DIENST RUIMTELIJKE ORDENING

Deze aanvraag wordt onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening alsmede de aanvullende uitvoeringsbesluiten.

BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

▫ **Beschrijving**

De aanvraag beoogt het volgende

Het plaatsen van een oprit naar magazijn voor levering van goederen. De oprit bestaat uit het aanleggen van twee betonnen stroken waarop de vrachtwagens kunnen rijden.

Het plaatsen van een poort.

De voorgenomen werken, handelingen en/of wijzigingen situeren zich op het perceel kadastraal gekend onder sectie A nr. 140m met een totale oppervlakte volgens het kadaster van 506 m².



▫ **Historiek van de aanvraag**

Uit het onderzoek is gebleken dat de huidige uitvoering van het plaatsen van de betonnen oprit zonder vergunning werd geplaatst en deze plaatsing niet voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke verordening.

De aanvraag betreft een regularisatieaanvraag.

Art. 4.2.24. § 1. Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of ná het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.

Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.

§ 2. Een aanvraag tot regularisatie bevat een afschrift van eventuele processen-verbaal, administratieve beslissingen en rechterlijke beslissingen met betrekking tot de constructie, dewelke ter kennis van de aanvrager werden gebracht.

§ 3. Het niet vervolgen van een inbreuk door de overheid, wettigt op zich de regularisatie niet.

De sanctionering van een inbreuk sluit een regularisatie niet uit.

§ 4. De regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure. Aan de vergunning kunnen de voorwaarden en lasten, vermeld in artikel 4.2.19 en 4.2.20, worden verbonden. Onverminderd de gebruikelijke verplichtingen tot de organisatie van een openbaar onderzoek over een vergunningsaanvraag, geldt dat alleszins een openbaar onderzoek moet worden ingericht indien het voorwerp van de regularisatieaanvraag gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

▫ **Historiek van de aanvraag**

9003/2010/0076: uitdoen van bomen	14-06-2010
9003/B/23112 : Het plaatsen van een reclametest	16-03-1992
9003/B/22882 : Verbouwen van een winkelpui	12-11-1990
6605 : Veranderingswerken	26-02-1958
3864 : Veranderingswerken	26-09-1950
1702 : het steken van een vitrine	4-03-1936

OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden.

ADVIES VAN DE GECORO

Het advies van de Gecoro werd in deze zaak niet aangevraagd.

**TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN**

▫ **GEWESTPLAN**

Er kan slechts vergunning worden verleend indien de aanvraag in overeenstemming is met de (bestemmings)voorschriften van het vastgestelde gewestplan.

Het goed ligt in het gewestplan Antwerpen, goedgekeurd bij K.B. van 03 november 1979 (BS 25 oktober 1979), gewijzigd bij

- Besluit Vlaamse Regering 20 juli 1983 (BS 10 november 1983)
- Besluit Vlaamse Regering 23 mei 1996 (BS 16 oktober 1996)
- Besluit Vlaamse Regering 28 oktober 1998 (BS 16 februari 1999)
- Besluit Vlaamse Regering 07 juli 2000 (BS 09 september 2000)

Overeenkomstig het van kracht zijnde plan is het eigendom gelegen in het woongebied.

Luidens de toepasselijke bepalingen van artikel 5§1.0 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn de woongebieden 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 en voor agrarische voorzieningen. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is wat bestemming betreft in principe in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Om de eventuele strijdigheid van onderhavige aanvraag met het Gewestplan te beoordelen, dient men zich te baseren op het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

▫ GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GRUP)

"afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen"

De aanvraag situeert zich binnen de begrenzing van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen", vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009.

De aanvraag is gelegen binnen de afbakeningslijn die aangeeft waar de stedelijke ontwikkeling van het Antwerpse in de toekomst kan gebeuren. Binnen de afbakeningslijn gelden volgende stedenbouwkundige voorschriften:

Artikel 0. Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen

De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het grootstedelijk gebied Antwerpen. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.

GEMEENTELIJKE RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (RUP)

De aanvraag is niet gelegen binnen een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA)

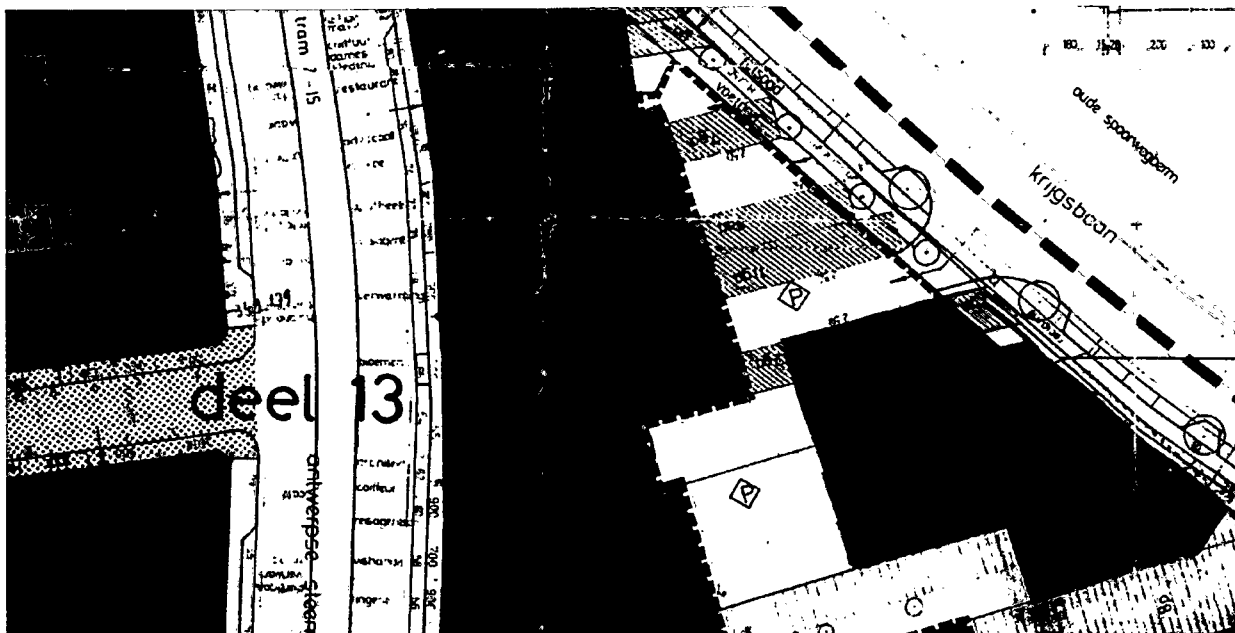
De aanvraag is gelegen binnen een Bijzonder Plan van Aanleg

Het goed is gelegen binnen de omschrijving van een Bijzonder Plan van Aanleg genaamd "Centrum", goedgekeurd bij Koninklijk Besluit / Ministerieel Besluit van 16-01-1991 (niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996).

Het gemeentelijk plan van aanleg of deel ervan wordt overeenkomstig het besluit van 24 november 2000 (BS 24 februari 2001) behouden in het plannenregister van de gemeente Mortsel.

Overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn volgende relevante bepalingen van toepassing:





“Art. 2 1.1

Statielei, Antwerpsestraat, Gemeenteplein

Bestemming: woningen, detailhandel, kantoren, horeca, privé en openbare diensten, gemeenschapsuitrusting, ambachten, gekoppeld aan detailhandel of dienst.

Het voorzien van een garage op de benedenverdieping evenals toegangen tot garages is niet toegelaten in de strook voor hoofdgebouwen.”

2.1.10.

Er moet tevens voor gezorgd worden dat min. 25% van het perceel als open ruimte (aan te leggen als tuin) moet blijven bestaan, uitgezonderd bij hoekpercelen van gesloten bebouwing. Het is dus mogelijk dat de oppervlakte van de bijgebouwen, zoals op het plan is aangegeven, moet verminderd worden.

Tevens mogen in deze strook geen gezonde hoogstammige bomen gerooid worden.

De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg hebben een bindend en verordenend karakter. De stedenbouwkundige bepalingen van het toepasselijke plan van aanleg dienen gerespecteerd te worden om de goede ruimtelijke ordening veilig te stellen.

De bestemmingsvoorschriften van dit B.P.A. zijn niet strijdig met die van een later vastgesteld gewestplan.

De beoogde werken en handelingen zijn in overeenstemming met de voorschriften van de plannen van aanleg zoals hiervoor omschreven.

VERKAVELING

De aanvraag is niet gelegen binnen een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

VERORDENINGEN

Gewestelijke verordeningen

Besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

De verordening geeft over "wegen voor voetgangersverkeer" een aantal voorschriften waaraan wegen voor voetgangersverkeer (inclusief voor rolstoelgebruikers) moeten voldoen bij aanleg of aanpassing binnen de bebouwde kom. Als de weg voor voetgangersverkeer breder is dan 2,00 m, dient steeds een minimale obstakelvrije loopweg van 1,50 m breedte te worden gegarandeerd en als de weg voor voetgangersverkeer een breedte heeft tussen 1,50 m en 2,00 m mag slechts 0,50m hiervan door obstakels worden ingenomen.

Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 en latere wijzigingen houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. Ook de plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (bvr 5 juni 2009)

Gemeentelijke bouw- en woningverordening

Binnen de gemeente is de gemeentelijke bouw- en woningverordening goedgekeurd bij besluit van 25 september 1992 van de Gemeenschapsminister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden (B.S. 17 november 1992) en bekendgemaakt door uitplakking van toepassing.

Voor de vergunningverlenende overheid is de gemeentelijke bouw- en woningverordening bindend. De gemeente dient de gemeentelijke verordening na te leven bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

Overeenkomstig de constante rechtspraak (R.v.St., arresten DE DONCKER, nr. 30.577, van 7 juli 1988 / DUFOUR en CONS., nr.41.035, van 12 november 1992 / DE KLEERMAEKER, nr. 41.644, van 21 januari 1993) dient de vergunningverlenende overheid de gemeentelijke bouwverordeningen na te leven bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

Deze verordening stelt in het bijzonder in

HOOFDSTUK I. - ALGEMENE VOORSCHRIFTEN.

Overeenkomstig artikel 62 van de wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening en van de Stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 (thans artikel 62 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996), heffen de voorschriften van de plannen van aanleg, die bindende kracht hebben verkregen, de ermede strijdige bepalingen van onderhavige verordening van rechtswege op.

Art. 1. Inplanting, welstand van gebouwen en harmonisering met de omgeving.

Onverminderd de bepalingen van de wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, worden hierna de algemene en specifieke voorwaarden bepaald waaraan de inplanting, de welstand van gebouwen en constructies en de harmonisering ervan met de omgeving moeten voldoen, rekening houdend met de principes van een goede ruimtelijke ordening in het algemeen en van de betrokken omgeving in het bijzonder.

1.1. Inplanting - afmetingen - bezonning en dagverlichting.

De inplanting, hoogte en bouwdiepte moeten zo opgevat worden dat een minimale bezonning en dagverlichting van alle voor bewoning bestemde lokalen in het gebouw zelf en in de omgeving verzekerd worden of blijven.

Ook mogen het gebruik en de bezonning van bij woningen horende tuinen slechts minimaal beïnvloed worden. Voor de bouwdiepte dient rekening gehouden te worden met de diepte van de percelen en de bestaande bouwdiepten in het bouwblok.

1.2. Welstand van bouwwerken.

De welstand van een bouwwerk, met name het volume, de vormen, kleuren en materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, moet zodanig zijn dat het bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving voldoet aan eisen van harmonie en fraaiheid.

1.3. Harmonie met de gebouwde omgeving.

1.3.1. In gedeelten van de gemeente, die door het college van burgemeester en schepenen worden beschouwd als zijnde van cultureel, historisch of esthetisch belang, of waar, de bestaande bebouwing, wat betreft één of meer van onderstaande kenmerken, een grote mate van homogeniteit vertoont, moeten de op te richten, de te herbouwen of de te verbouwen gebouwen, zodanig worden



ontworpen, dat hun plaatsing, hun vorm, hun afmetingen, de gebruikte materialen en kleuren, de kenmerken van de gevels, dakbedekkingen, dakhellingen, openingen, deuren, vensters, versieringsmotieven en dakgoten harmoniëren met de bestaande gebouwen, die door hun uiterlijk en aantal, de traditionele architectuur van de wijk of de straatwand bepalen.

Verder kan het college van burgemeester en schepenen, onverminderd de voorafgaande bepalingen, opleggen dat bovenstaande kenmerken van nieuw op te richten of te verbouwen bouwwerken in harmonie zijn met de bestaande, aanpalende gebouwen.

1.3.2. Het college van burgemeester en schepenen kan, in het belang van de architectuur van het gebouw of de harmonie van het stratenbeeld, de plaats, de kleur, de afmetingen en de vormgeving van mogelijk storende toevoegingen zoals reclames, uithangborden, versieringen, antennes, kabels en draden, verlichtingstoestellen en zonnetenten, aan bijkomende voorwaarden onderwerpen of verbieden.

Art.54. Open ruimten

Ieder woonhuis moet voorzien zijn van ten minste één open plaats waarvan de oppervlakte, voor de nieuwe en te herbouwen woningen, bepaald wordt op minimum 25 % van de oppervlakte van het perceel, berekend op de totale oppervlakte van het perceel zonder de voortuinstrook.

Uitzondering wordt gemaakt voor percelen met geringe diepte, hoekpercelen en percelen met gemengde bestemming.

De oppervlakte van de open plaats wordt in deze gevallen vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen.

AFWIJKINGEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Niet van toepassing.

ARTIKEL 20: ALGEMEEN BELANG

Niet van toepassing.

UITVOERINGSBESLUITEN

Besluit van 16 juli 2010 van de Vlaamse Regering betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 10 september 2010).

Besluit van 16 juli 2010 van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (B.S. 10 september 2010) en gewijzigd dd. 26 november 2010.

Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en gewijzigd bij 26 april 2002, 1 september 2006, 7 maart 2008 en 5 september 2009.

Besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2003 tot bepaling van de handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect (B.S. 16 juli 2003) en gewijzigd dd. 29 mei 2009 en 16 juli 2010.

Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (b.s. 26 november 2004) en gewijzigd dd. 23 december 2005, 23 juni 2006, 29 mei 2009, 5 juni 2009, 3 juli 2009, 12 maart 2010 en 2 juli 2010.

Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen (b.s. 20 mei 2000) en gewijzigd dd. 30 maart 2001, 8 april 2002, 5 juni 2009 en 7 mei 2010.

Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen (b.s. 24 augustus 2009) en gewijzigd dd. 4 december 2009 en 2 juli 2010.

Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (b.s. 19 mei 2000) en gewijzigd dd. 26 april 2002 en 29 mei 2009.

Besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 inzake minimale weguitrusting.

OMZENDBRIEVEN

Gewestplannen

Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (BS 23 augustus 1997).

ANDERE REGELGEVING OF WETTEN

Decreten

Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen

Stedelijk Beleidsplan

Het gemeentelijk beleidsplan van de Stad MORTSEL.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Artikel 1.1.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat de ruimtelijke ordening van het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten wordt vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen.

Elke aanvraag dient hiervoor afzonderlijk op zijn eigen merites getoetst te worden waarbij volledig de aandacht moet gaan naar de integratie binnen de onmiddellijke omgeving. Enkel die werken en handelingen kunnen worden aanvaard die deze visie en de basisdoelstelling van het decreet nastreven.

Artikel 4.3.1. § 2. VCRO :

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning met de goede plaatselijke ordening dient in de eerste plaats rekening te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Al naar gelang de aard en de omvang van de ontworpen constructie kan ook rekening worden gehouden met de ordening in de ruimere omgeving. Die laatste is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

De opvatting over de goede ruimtelijke ordening van een gebied moet een zekere continuïteit vertonen; het is derhalve dan ook van belang rekening te houden met voordien gegeven vergunningen of weigeringen en de vergunningverlenende overheid mag deze niet als onbestaande beschouwen. Om de rechtszekerheid te waarborgen is het opportuun de reeds jaren gehanteerde visie te handhaven.



Rekening gehouden met de afhandeling van gelijkaardige dossiers in het verleden, zou een plotse beleidswijziging een schending van het redelijkheidsbeginsel inhouden. De vergunningverlenende overheid kan bijgevolg niet willekeurig plots weigeren wat ze voordien toeliet of toelaten wat ze voordien steevast weigerde.

De aanvraag betreft het plaatsen van een oprit naar magazijn voor levering van goederen. De oprit bestaat uit het aanleggen van twee betonnen stroken waarop de vrachtwagens kunnen rijden. Het plaatsen van een poort.

▫ **Beschrijving van de omgeving**

De structuur van het gebied is bepaald door de reeds aanwezige bebouwing (in hoofdzaak gesloten bebouwing,) en bestaande infrastructuur.

De aanvraag is gelegen aan een gewestweg die voldoende is uitgerust gelet op de plaatselijke toestand.

Wat natuurlijke structuur en infrastructuur betreft zijn er geen vernoemenswaardige elementen.

De achterzijde van het perceel geeft uit op de parking van de Krijgsbaan. Deze parking bevindt zich op een perceel grond van stad Mortsel

▫ **Functionele inpasbaarheid**

Het is niet toegestaan om langs de zijde van de Krijgsbaan de goederen te leveren. Handelaars mogen enkel een toegang creëren op een privé domein naar een domein van de stad Mortsel als nooduitgang.

In het 'reglement op het bekomen van een toelating tot het creëren van een toegang op een privé domein naar het domein van de stad Mortsel' is het volgende van toepassing:

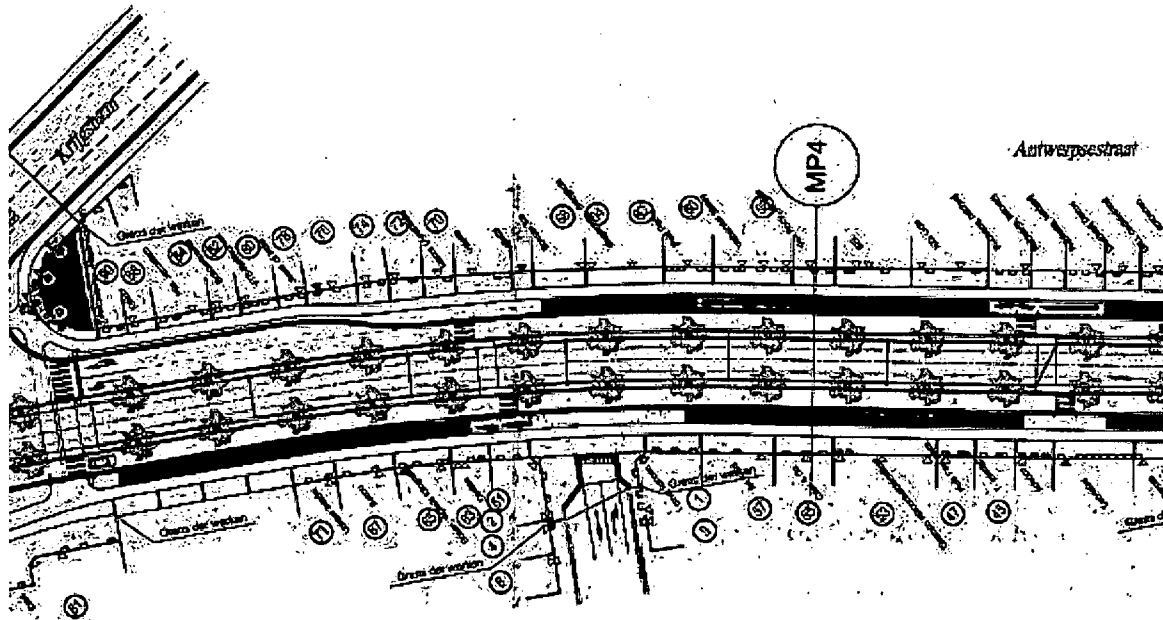
Art.2: handelaars zijn zij die daden uitoefenen, bij de wet daden van koophandel genoemd, en daarvan, hoofdzakelijk of aanvullend, hun gewoon beroep maken.

Art. 6: Handelaars dienen hun verkregen toelating te gebruiken in functie van een nooduitgang.

De achterttoegang en oprit zouden gebruikt worden voor het leveren van goederen. Het leveren van goederen dient te gebeuren via de Antwerpsestraat.

▫ **Mobiliteitsimpact**

De levering van goederen voor de bakkerij moet gebeuren langs de Antwerpsestraat. Voor nr. 58 is er een laad- en loszone aanwezig. Deze laad- en loszone (in rood aangeduid) bevindt zich vlakbij de aanvraag en men hoeft de weg dus niet te blokkeren bij het leveren. Hierdoor zal de mobiliteitsimpact beperkt blijven.



▫ Schaal

Niet van toepassing.

▫ Ruimtegebruik

Er blijft voldoende open ruimte behouden.

▫ Bouwdichtheid

Niet van toepassing.

▫ Visueel-vormelijke elementen

Niet van toepassing.

▫ Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

▫ Bodemreliëf

De werken hebben geen invloed op het bodemreliëf.

▫ Hinderaspecten

Niet van toepassing.

▫ Gezondheid

Niet van toepassing.

▫ Gebruiksgenot

Niet van toepassing.

TOETSING AAN DE DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

▫ Uitgeruste weg

Art. 4.3.5. § 1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie «wonen», «verblijfsrecreatie», «dagrecreatie», «handel», «horeca», «kantoorfunctie», «diensten», «industrie», «ambacht», «gemeenschapsvoorzieningen» of «openbare nutsvoorzieningen», kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

§ 3. In het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, kan de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.

§ 4. De voorwaarde, vermeld in § 1, is niet van toepassing :

- 1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;
- 2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;
- 3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

Besluit van de Vlaamse Regering dd. 17 november 2006 en laterer wijzigingen inzake de minimale weguitrusting
(...)

Art. 2. Er kan in het geval van individuele aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden afgeweken van de eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, behoudens voor het elektriciteitsnet, voor het bouwen van een woning, als aan al de volgende voorwaarden voldaan is :

- 1° de woning komt te liggen in een gebied dat bestemd is voor woningbouw, met uitzondering van woonuitbreidingsgebied voor zover dit gebied op de datum van de inwerkingtreding van dit besluit deze bestemming heeft;
- 2° de woning komt te liggen in een gebouwengroep;
- 3° de woning ligt aan een openbare weg waar sinds 22 april 1962 minstens vijf vergunningen zijn verleend voor het bouwen, waarmee bedoeld wordt de nieuwbouw of herbouw van verschillende woningen. Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan gebiedsgericht voorzien in afwijkingen van het aantal verleende vergunningen;
- 4° de grond waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, ligt niet in een overstromingsgebied, aangeduid met toepassing van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

Art. 3. De eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hebben geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.

(...)

De voorgelegde aanvraag is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg binnen een bebouwde kern.

WATERTOETS

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen (BS 14 november 2003) betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Deze watertoets beoordeelt of een initiatief schadelijke effecten veroorzaakt als gevolg van een verandering in de toestand van het oppervlaktewater, het grondwater of de waterafhankelijke natuur.

Het behoort tot de vergunningsverlenende overheid die oordeelt over de afgifte van een stedenbouwkundig of planologisch attest, stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, de milieuvergunning voor zover relevant, in redelijkheid na te gaan of de aanvraag door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen de watertoets kan doorstaan, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg 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.

Wanneer een vergunningsplichtige activiteit, een plan of programma, afzonderlijk of in combinatie met een of meerdere bestaande vergunde activiteiten, plannen of programma's, een schadelijk effect veroorzaakt op de kwantitatieve toestand van het grondwater dat niet door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma kan worden voorkomen, kan die vergunning slechts worden gegeven of kan dat plan of programma slechts worden goedgekeurd omwille van dwingende redenen van groot maatschappelijk belang. In dat geval legt de overheid gepaste voorwaarden op om het schadelijke effect zoveel mogelijk te beperken, of indien dit niet mogelijk is, te herstellen of te compenseren.

Het besluit Vlaamse regering van 20 juli 2006 (BS 31 oktober 2006) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Artikel 3 §1 van het uitvoeringsbesluit stelt dat *"voorafgaand aan het onderzoek middels deze beoordelingsschema's zal de vergunningverlenende overheid nagaan of er sprake kan zijn van een schadelijk effect zoals bedoeld in art. 3, §2, 17° van het decreet. Wanneer blijkt dat bedoeld schadelijk effect er niet zal zijn, is het advies van de watertoets positief."* Dit artikel stelt dus dat wanneer er vooraf kan vastgesteld worden dat een ingreep onmogelijk een schadelijk gevolg voor het watersysteem kan hebben, de watertoets positief is en dat de in het uitvoeringsbesluit beschreven beoordelingsschema's niet gebruikt moeten worden.

Voorliggende vraag kan gelet op de beperkte werken, wijzigingen hieronder worden gekwalificeerd en deze kunnen onmogelijk een schadelijk gevolg voor het watersysteem hebben. Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke huishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in de aanvraag. Het deskundig advies van de Afdeling Water wordt hier niet noodzakelijk geacht. Er wordt voldaan aan artikel 8 van het decreet integraal waterbeleid (DIWB) van 18 juli 2003 (B.S. 14 november 2003).

Het perceel is niet gelegen in een natuurlijk overstromingsgebied en/of recent overstromingsgebied. Hieruit kan redelijkerwijs besloten dat het (ver)bouwen van dit pand geen effecten zal hebben op de waterhuishouding in het algemeen en van de beken op het grondgebied van de stad Mortsel.

RIOLERING

Afvalwater:

Afvalwater moet in alle gevallen naar de openbare riolering worden afgevoerd.

Afvalwater afkomstig van toiletten moet in alle gevallen op een septische put worden aangesloten conform de gemeentelijke bouw- en woningverordening. De overloop van de septische put dient eveneens op de openbare riolering te worden aangesloten.

Afvalwater en regenwater dienen zoveel als mogelijk gescheiden te worden afgevoerd. Voor de afvoer van regenwater gelden onderstaande regels

Regenwater:

	Openbare riolering gemengd stelsel	Openbare riolering gescheiden stelsel
Bestaand gebouw, gesloten bebouwing	Scheiding van afvalwater en regenwater tot vlak voor de rooilijn aanbevolen voor zover er geen leidingen door of onder het gebouw moeten worden aangelegd (dus meestal voorste dakvlak afkoppelen). Hergebruik of infiltratie aangeraden. Deze werken zijn subsidieerbaar.	Scheiding van afvalwater en regenwater verplicht voor zover er geen leidingen door of onder het gebouw moeten worden aangelegd (dus meestal voorste dakvlak afkoppelen). Hergebruik of infiltratie aangeraden. Als dit niet kan moet er aangesloten worden op regenwaterriolering. Deze werken zijn subsidieerbaar

De gemeentelijke bouw- en woningverordening

(http://www.mortsel.be/file_uploads/2468.pdf?_vs=0_N), de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater

(<http://www.ruimtelijkeordening.be/Default.aspx?tabid=13849>) en hoofdstuk 6.2 van VLAREM II



(<http://navigator.emis.vito.be/milnav-consult/faces/consultatieOverzicht.jsp>) leggen exact vast hoe aan bovenstaande bepalingen moet voldaan worden.

Extra informatie voor o.a. architecten: <http://www.vmm.be/water/waterwegwijzerbouwen>

Controle:

Bij het plaatsen van nieuwe aansluitingen op de openbare riolering of bij vernieuwing van de openbare riolering dient in opdracht van de rioleringsbeheerder (<http://www.rio-link.be/>) een wettelijk verplichte keuring van de riolering te gebeuren door een erkende keurder waarbij bovenstaande reglementering ter plaatse wordt gecontroleerd (<http://www.vlario.be/index.php/dossiers/keuring-prive-riolering>).

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

Om bovenvernoemde redenen is het voorwerp van de aanvraag planologisch en stedenbouwkundig niet verantwoord en dient de stedenbouwkundige vergunning geweigerd te worden.

ONGUNSTIG ADVIES

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 29-07-2013 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning om volgende redenen:

- **Het is niet toegestaan om goederen te leveren via de parking van de Krijgsbaan.**
- **Volgens het 'reglement op het bekomen van een toelating tot het creëren van een toegang op een privé domein naar het domein van de stad Mortsel' worden er enkel achterttoegangen toegestaan voor handelaars als deze dienen als nooduitgang.**

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan. De gevraagde werken brengen echter de goede ruimtelijke ordening van de plaats in het gedrang door

- **Handelaars mogen alleen een nooduitgang voorzien die uitgaat op het domein van de stad Mortsel. De levering van goederen is niet toegestaan (art.6 reglement op het bekomen van een toelating tot het creëren van een toegang op een privé domein naar het domein van de stad Mortsel).**

In het woongebied moeten voor de goede aanleg van het gebied de bindende voorschriften worden nageleefd om de goede ordening te waarborgen.

BEKENDMAKING – AANPLAKKING

De aandacht wordt gevestigd op de verplichtingen die volgen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in het bijzonder artikelen 4.7.19. §2. en 4.7.21. §2 inzake aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing.

Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

In toepassing van deze bepalingen bevelen wij u de beslissing binnen een termijn van 10 dagen te rekenen vanaf de datum van de beslissing gedurende een periode van dertig dagen aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De aanplakking gebeurt op een plaats waar het betrokken goed paalt aan een openbare weg, of indien het goed aan verschillende openbare wegen paalt, aan elk van die openbare wegen. Indien het goed niet paalt aan een openbare weg, gebeurt de aanplakking aan de dichtstbijzijnde openbare weg. U houdt hierbij rekening met de onderstaande voorwaarden.

De beslissing wordt aangebracht op een schutting, op een muur of op een aan een paal bevestigd bord, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg en evenwijdig met de openbare weg, op ooghoogte en met de tekst gericht naar de openbare weg. De beslissing wordt tijdens de hele duur van de aanplakking goed zichtbaar en goed leesbaar gehouden.

Het is in uw eigen belang om ten spoedigste tot aanplakking over te gaan. De termijn voor derden om beroep aan te tekenen tegen de beslissing begint immers slechts te lopen de dag na deze van aanplakking. Hoe langer u dus wacht met de aanplakking, hoe langer derden in beroep kunnen gaan.

U mag ook pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen vijftiendertig (35) dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

De vergunninghouder dient het stadsbestuur de bij deze vergunning toegevoegde verklaringen op eer ingevuld en ondertekend terug te zenden.

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Op bevel van de bevoegde burgemeester wordt de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De bevoegde burgemeester waakt er over dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De burgemeester of zijn gemachtigde attesteert de aanplakking. Op eenvoudig verzoek levert het gemeentebestuur een gewaarmerkt afschrift van dit attest af aan elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

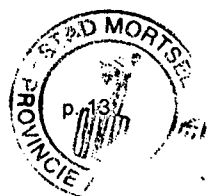
§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.



De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

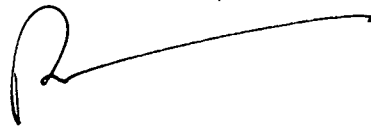
Mededeling

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 ruimtelijke ordening. 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.

Namens het college,



Sofie Mortelmans
wnd. stadssecretaris



Erik Broeckx
burgemeester

