

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Omgevingsloketnr. : OMV_2020037207

Intern nummer : OMG / SH / 0274

De aanvraag ingediend door Filip Verlinden met als adres Hulshoutsesteenweg 19 te 2222 Itetegem werd per beveiligde zending verzonden op 18 maart 2020.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 20 april 2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen Markt 68 en 68A, kadastraal gekend afdeling 1 sectie B nr. 128C.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen.

Het betreft een aanvraag tot het regulariseren van het wijzigen van een evenementen- en feestzaal van ca. 175 m² naar een sportzaal zonder structurele ingrepen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen met bestemming woongebied.

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Ligging volgens verkaveling

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Overeenstemming met gewestplan, andere plannen van aanleg of verkaveling (geen inhoudelijke bespreking)

De aanvraag is in overeenstemming met het gewestplan.

Voorschriften die volgen uit gemeentelijke of gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen

Niet van toepassing.

2. Historiek

Het gebouw dateert van voor 1962 en wordt geacht vergund te zijn. Volgende vergunningen of gegevens inzake handhaving zijn relevant:

- op 27 juni 1996 werd een stedenbouwkundige vergunning SVA/3895 voor het plaatsen van een terras afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

3. Beschrijving van de omgeving en van de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De Markt (huidige benaming sinds 1966) is een langgerekt driehoekig plein (dries) daterend uit de Frankische periode. Het met linden omgeven middengedeelte is deels verhard als parking, deels begroeid met gras. Het bevat een bewaarde drenkpoel, refererend naar een oude landbouwgemeenschap met veestapel, een monument voor de oorlogsgesneuvelden en een achzijdige open kiosk daterend uit 1934. Op de oostelijke punt van het driehoekig plein staat de als monument geklasseerde Sint-Pieterskerk, met vroeg-gotische toren in zandsteen die opklimt tot de eerste helft van de 13de eeuw, terwijl het neoromaanse schip dateert uit het einde van de 19de eeuw. Het kerkgebouw wordt op dit moment gerestaureerd.

De bebouwing op het marktplein vormt een quasi gesloten straatwand tot tegen het openbaar domein, slechts onderbroken door de aantakende straten. De veelal bakstenen gevels hebben een door de beperkte kavelbreedtes kleinschalige geleding met verticale raamopeningen, wat het rustiek karakter benadrukt. Residentiële (één- en meergezinswoningen) en niet-residentiële (handels- en dienstverlenende functies) bebouwing wisselen elkaar af. Het meest voorkomend gabarit is twee of drie bouwlagen met zadeldak; sporadisch komt drie bouwlagen met plat dak voor en recent werden er ter hoogte van de overgang met de Dorpsstraat schuin tegenover elkaar twee smalle panden met drie bouwlagen en teruggetrokken vierde bouwlaag met plat dak vergund. De woningen met twee bouwlagen en schuin dak dateren meestal uit het eerste gedeelte van de 20ste eeuw of zijn nog ouder; verschillende onder hen hebben een grote architectonische en erfgoedwaarde en maken deel uit van de inventaris onroerend erfgoed; ze zijn beeldbepalend en dragen bij aan de specifieke identiteit van het marktplein.

Het perceel bevindt zich aan de noordzijde van de Markt, recht tegenover de drenkpoel en niet ver van de overgang met de Dorpsstraat. Het is bebouwd met een gebouw daterend uit de eerste helft van vorige eeuw bestaande uit twee bouwlagen en een zadeldak, waarvan het gelijkvloers is ingenomen door een café met achterliggende zaal.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het betreft het regulariseren van het omvormen van de vroegere evenementenzaal, die o.a. werd gebruikt voor het samenbrengen van duiven voor wedstrijden, naar een zaal voor een bokscub. Deze functiewijziging is gebeurd zonder structurele ingrepen; het betreft interne niet-vergunningsplichtige werken zoals het installeren van toiletten, een kleine bar en een grotere afgebakende oefen- en wedstrijdruimte.

4. Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

5. Adviezen

Een voorwaardelijk gunstig inspectieverslag d.d. 7 januari 2020 van de brandweerzone Rivierenland is bij de aanvraag gevoegd.

6. Mer-screening

De aanvraag heeft geen betrekking op een project als vermeld in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieu-effectenrapportage. Een MER, ontheffing of projectmer-screening is bijgevolg niet vereist.

7. Project-MER

Niet van toepassing.

8. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

(ingeval dossier zonder POVC)

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar Werner Van den Broeck van 21 april 2020 waarin wordt geadviseerd de aanvraag te vergunnen.

Het college gaat akkoord met het verslag en neemt de argumentatie over.

9. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier.

Planologische toets

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen met bestemming 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.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het gewestplan.

Wegenis

In toepassing van de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening kan gesteld worden dat het gebouw gelegen is aan voldoende uitgeruste openbare weg. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Na toepassing van de watertoets op de vergunningsplichtige werken, kan gesteld worden dat het voorliggende project:

- geen vermeerdering van de verharde oppervlakten betreft
 - niet in een recent overstroomd gebied of overstromingsgebied ligt
- zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de van toepassing zijnde beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. §2, zijnde functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot, veiligheid en ruimtelijk rendement, leidt tot de hierna volgend resultaten:

De werken omvatten geen enkele externe ingreep; het uitzicht van het gebouw blijft identiek. De recent voltrokken functiewijziging (leden van de plaatselijke club die komen trainen) zal een kleinere mobiliteitsimpact hebben dan de vroegere functie van duivenlokaal. Er valt ook geen enkele bijkomende overlast van een andere aard te verwachten.

Bespreking adviezen

De opmerkingen in het voorwaardelijk gunstig insepectieverslag van de brandweerzone Rivierenland, zijn niet van die aard dat de plannen dienen aangepast te worden of de aanvraag dient geweigerd te worden. Er zal wel dienen aan voldaan te worden bij een volgende inspectie.

Besluit

Artikel 1.

Het college van burgemeester en schepenen geeft in zitting van 30 april 2020 een vergunning af voor de aanvraag ingediend door Filip Verlinden inzake het regulariseren van het wijzigen van een evenementen- en feestzaal van ca. 175 m² naar een sportzaal zonder structurele ingrepen gelegen Markt 68 en 68A kadastraal gekend als afdeling 1 sectie B nr. 128C.

Artikel 2.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- deze vergunning moet bekend gemaakt worden door aanplakking conform de wettelijke bepalingen (onderrichtingen bijgevoegd)
- de binddatum der werken dient doorgegeven te worden via het omgevingsloket

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

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:
1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften
of
verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van

rechtsweg wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde.

Als de aanvraag in eerste administratieve aanleg overeenkomstig de gewone vergunningsprocedure behandeld is, kan het betrokken publiek alleen een beroep instellen als hij tijdens het openbaar onderzoek een gemotiveerd standpunt, opmerking of bezwaar heeft ingediend, tenzij aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het beroep is ingegeven door een wijziging aan de vergunningsaanvraag, aangebracht na het openbaar onderzoek;

2° het beroep is ingegeven door:

a) een bijzondere milieuvoorwaarde, opgelegd in de bestreden vergunning, wat betreft de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit;

b) een andere voorwaarde, opgelegd in de bestreden vergunning, die geen betrekking heeft op de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit;

3° het betrokken publiek toont aan dat hij door specifieke omstandigheden in de onmogelijkheid was om een standpunt, opmerking of bezwaar in te dienen tijdens het openbaar onderzoek.

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.

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 door haar gemachtigde ambtenaar 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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.

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

Artikel 87. § 1. Het beroepsschrift 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° minstens een van de volgende elementen 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) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van de 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.

§ 2. De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepsschrift 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 veertien dagen nadat hij een afschrift van het beroepsschrift, vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

de algemeen directeur

de burgemeester

Anja Neels

Walter Horemans