

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0057
in de zaak met rolnummer 1314/0748/SA/7/0697

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SCHOTEN2. de gemeente SCHOTEN, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen <p>vertegenwoordigd door advocaat Ciska SERVAIS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Roderveldlaan 3</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomen de partijen	<ol style="list-style-type: none">1. mevrouw Olieva Alice VAN STAPPEN <p>vertegenwoordigd door advocaat Nico VISSERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2900 Schoten, Verbertstraat 18</p> <ol style="list-style-type: none">2. de bvba SOLID WONEN3. de heer Frank BRUYNOOGHE <p>vertegenwoordigd door advocaat Els EMPEREUR met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59/5</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 1 augustus 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 mei 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de derde tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 4 februari 2014 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de derde tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een appartementsgebouw met 6 appartementen, 9 bijhorende parkeerplaatsen en een overdekte fietsenstalling/afvalberging, na het slopen van een bestaande bebouwing op het perceel gelegen te 2900 Schoten, Kruispadstraat 7-9 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 110 H4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Mevrouw Olieva Alice VAN STAPPEN verzoekt met een aangetekende brief van 23 september 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 10 oktober 2014 de eerste tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

2.

De bvba SOLID WONEN en de heer Frank BRUYNOOGHE verzoeken met een aangetekende brief van 20 november 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 24 november 2014 de tweede en de derde tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

3.

De Raad verwerpt met een arrest van 27 januari 2015 met nummer S/2015/0004 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 augustus 2016.

Advocaat Philippe VAN WESEMAEL *loco* advocaat Ciska SERVAIS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Matthias VAN GENECHTEN *loco* advocaat Els EMPEREUR voert het woord voor de tweede en derde tussenkomende partijen.

De verwerende en de eerste tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen niet op de zitting.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 25 oktober 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tweede tussenkomende partij bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van een appartementsgebouw met 6 appartementen, 9 bijhorende parkeerplaatsen en een overdekte fietsenstalling/afvalberging, na het slopen van een bestaande*

bebouwing.” De te slopen bestaande bebouwing bestaat uit twee woningen, een schuur en een garage, waarbij de rechterzijde van het perceel ingericht is als een verharde oprit.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 oktober 2013 tot en met 30 november 2013, worden drie bezwaarschriften en twee petitielijsten ingediend door, onder meer, de eerste tussenkomende partij.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 2 december 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De eerste verzoekende partij weigert op 4 februari 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager en motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar werd uitgebracht op 30 januari 2014 en luidt als volgt:

...

toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften en andere regelgeving

Het goed ligt in het gewestplan Antwerpen vastgesteld bij Koninklijk besluit van 03/10/1979, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 28/10/1998 en definitief besluit van de Vlaamse Regering van 07/07/2000. Het goed is volgens dit van kracht zijnde gewestplan gelegen in woongebied.

...

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan. Voor deze gebieden wordt binnen de gemeente Schoten het kempisch gabarit gehanteerd. Dit profiel bestaat uit twee bouwlagen met een hellend dak en voorziet een maximale bouwdiepte van 17 meter op de gelijkvloerse verdieping, 13 meter op de eerste verdieping en 9 meter als dakbasis van het hellend dak. Er dient evenwel steeds een minimale tuinzone van 10 meter aangehouden te worden waardoor de bouwdiepte plaatselijk kleiner kan zijn.

Het project voorziet een bouwvolume bestaande uit drie bouwlagen onder het hellend dak en heeft een kroonlijsthoogte van 7,85 meter en een nokhoogte van 11,5 meter gemeten vanaf het niveau van het voetpad. Het zadeldak heeft een afgeplatte nok waarbij er slechts een flauwe dakhelling gehanteerd wordt in vergelijking met de overige dakvlakken. Dergelijke detaillering komt niet voor bij de gebouwen in de omgeving van het perceel. Het project voorziet een bouwdiepte van 17 meter op het gelijkvloers, 13 meter op de eerste verdieping en een dakbasis van 9 meter, gemeten op de linker perceelsgrens. Aangezien de voorgevelbouwlijn niet loodrecht op de zijdelingse perceelsgrenzen staat, is de bouwdiepte aan de rechterzijde niet volgens het kempisch gabarit. De kroonlijsthoogte en nokhoogte wijken eveneens af van het gabarit. Volgens de gegevens van de aanvraag sluit de kroonlijsthoogte aan bij de woning met huisnummer 3. Normaalgezien wordt er

binnen de gemeente een maximale kroonlijsthoogte van 6 à 7 meter en een nokhoogte van 10,5 à 11,5 meter gehanteerd. Er wordt wel steeds gevraagd de kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling aan te sluiten bij de aanpalende percelen. De voorgestelde kroonlijsthoogte kan aanvaard worden gelet op de toekomstige aansluitmogelijkheden met de bebouwing aanwezig verderop in de straat en dient bijgevolg ook aangepast te worden aan de reële hoogte van de woning waarnaar wordt verwezen. De voorgestelde oplossing voor de dakhellingen en uitwerking van de nok van het zadeldak komen echter niet overeen met de aanwezige bebouwing in de nabije omgeving. De dakhelling en nokhoogte dienen eveneens aan te sluiten bij de woning Kruispadstraat 3, waarnaar gerefereerd wordt wat betreft de kroonlijsthoogte.

Er worden aan de voorgevel en achtergevel telkens twee dakkapellen voorzien. De dakkapellen in het voorste dakvlak hebben elk een breedte van 4 meter en behouden een afstand van 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen. In het achterste dakvlak worden twee dakkapellen voorzien met een breedte van 4,20 meter die respectievelijk slechts op 82 cm en 85 cm ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen worden ingeplant. Deze afstand is onvoldoende waardoor de voorgestelde inplanting niet aanvaard kan worden.

Om een visuele scheiding te maken tussen de voorgevel en de dakkapellen wordt er gevraagd de dakkapellen 40 cm te laten terugspringen t.o.v. het snijpunt van de voorgevel en het hellend dak. Het voorliggend project voorziet echter dakkapellen waarvan de gevel in hetzelfde vlak ligt als de voorgevel van het gebouw.

Aan de achterzijde van het gebouw kan dergelijke afwijking eventueel wel toegestaan worden aangezien dit het straatbeeld niet beïnvloedt en aangezien het gevelvlak op zich al gefragmenteerd is door de gehanteerde bouwdiepte op het gelijkvloers en de eerste verdieping.

Op basis van de hierboven vermelde argumentatie dienen we te besluiten dat het voorgestelde gabarit niet in overeenstemming is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften of richtlijnen voor het plangebied.

...

toetsing aan de verordeningen

gewestelijke en gemeentelijke hemelwaterverordening

De algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004, en de gemeentelijke verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen, zoals goedgekeurd bij besluit van de bestendige deputatie van 4 juni 2009 is van toepassing.

Er is slechts gedeeltelijk voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening. De dakoppervlakte van 243,61 m² (excl. groendaken) watert af naar een hemelwaterput van 10.000 liter die overloopt naar de openbare riolering. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens. Volgens de gegevens van de aanvraag bestaat de verharding uit waterdoorlatende verharding en kan deze op eigen terrein naast de verharde oppervlakte infiltreren in de ondergrond. We bemerken op de plannen echter dat de verharding aan alle perceelsgrenzen tot tegen de gemeenschappelijke muur en/of tuinmuur loopt. Het betreft wel een waterdoorlatende verharding waardoor een percentage al op deze manier naar de ondergrond kan doorsijpelen. Er is echter niet voorzien in een groenstrook langsheen de perceelsgrenzen waardoor het opgevangen water slechts beperkt langsheen de verhardingen kan afwateren op eigen perceel. Dit is enkel mogelijk ter plaatse van de tuinzone waarvan de oppervlakte onvoldoende groot is in verhouding met de verharde oppervlakte. In het algemeen wordt er gesteld dat de oppervlakte van de verhardingen kleiner moet zijn dan de oppervlakte waarop het water kan insijpelen. We kunnen hieruit besluiten dat de huidige

inplanting wateroverlast ten opzichte van de aanpalende percelen tot gevolg kan hebben, waardoor de voorgestelde indeling van de verhardingen op het terrein dan ook niet positief geadviseerd kan worden. De gewestelijke hemelwaterverordening bepaalt dat elk project naast het opvangen van hemelwater eveneens moet voorzien in de recuperatie ervan. Er wordt in de documenten van de aanvraag niet duidelijk aangegeven voor welke doeleinden het hemelwater gerecupereerd zal worden. De aanvraag is niet in overeenstemming met de gemeentelijke hemelwaterverordening.

Deze bepaalt dat de hemelwaterput een opvangcapaciteit moet hebben van 12.500 liter voor een dakoppervlakte van 250 m². In geval er een vergunning afgeleverd wordt, moet de vergunnende overheid de voorwaarde opleggen van een grotere hemelwaterput.

gemeentelijke parkeerverordening

De gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein, zoals goedgekeurd bij besluit van de Bestendige Deputatie van 22/10/2010 is van toepassing.

De voorliggende aanvraag voorziet in het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit zes appartementen. Om in overeenstemming te zijn met de gemeentelijke verordening inzake parkeren dient men bijgevolg negen parkeerplaatsen aan te leggen. Per 5 parkeerplaatsen in openlucht moet er daarnaast minstens 1 hoogstammige boom geplant worden. Aangezien er voor het project negen open autostaanplaatsen voorzien worden achteraan het perceel kunnen we besluiten dat de aanvraag wat betreft het aantal parkeerplaatsen in overeenstemming is met de geldende verordening. Om volledig in overeenstemming te zijn met de verordening dient er echter nog voorzien te worden in het aanplanten van twee hoogstammige bomen. In geval er een vergunning afgeleverd wordt, moet de vergunnende overheid de voorwaarde opleggen van het aanplanten van twee hoogstammige bomen op eigen terrein. Gelet op het bezwaar ingediend door de raadsman van de eigenares van het aanpalende pand, Kruispadstraat 5, dient er te worden vermeld dat de hoeveelheid verharding volgens de voorgestelde inrichting van het binnengebied niet in overeenstemming is met de resterende groene ruimte. De gemeente geeft bij voorliggend project de voorkeur aan een ondergrondse bouwlaag waarbinnen het benodigde aantal parkeerplaatsen kan worden ondergebracht. Op deze manier kan de schaarse open ruimte in het centrumgebied zoveel mogelijk gevrijwaard blijven van bebouwing.

watertoets

Het behoort, zoals vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) in hoofdstuk III, afdeling 1, artikel 8, tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, 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.

Het voorliggend project is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Door de toename van de verharde en de bebouwde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Enkel wanneer dit wordt gecompenseerd overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid:

De aanvraag voorziet in een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter waar de gemeentelijke hemelwaterverordening een minimale inhoud van 12.500 liter oplegt. Er wordt op de plannen en de gewestelijke aanstiplijst inzake hemelwater niet gespecificeerd waarvoor het hemelwater zal gerecupereerd worden. Er wordt op de plannen geen aanduiding gemaakt van aangesloten toestellen in de appartementen en de aanzuigleiding van de hemelwaterpomp komt uit in de meterkast gelegen in de doorrit naar het binnengebied onder het gebouw. De nota bij de aanvraag vermeldt dat het hemelwater zal

hergebruikt worden voor het aansluiten van de toiletten. Er wordt op de plannen van de aanvraag niet duidelijk vermeld hoeveel en welke appartementen aangesloten zullen worden op de installatie voor recuperatie van hemelwater. Om het gebruik en de werking te optimaliseren wordt er vooropgesteld dat er per 100 m² dakoppervlakte 1 appartement aangesloten kan worden. In dit geval lijkt het aangewezen de twee gelijkvloerse appartementen te voorzien van een eigen hemelwaterput met recuperatie voor toilet, wasmachine,

...

Gelet op het feit dat er niet werd voorzien in een groenstrook langsheen de perceelsgrenzen kan het opgevangen water slechts beperkt op eigen terrein infiltreren langsheen de verhardingen. Natuurlijke infiltratie is enkel mogelijk ter plaatse van de tuinzone waarvan de oppervlakte onvoldoende groot is in verhouding met de verharde oppervlakte. In het algemeen wordt er gesteld dat de oppervlakte van de verhardingen kleiner moet zijn dan de oppervlakte waarop het water kan insijpelen. We kunnen hieruit besluiten dat de huidige inplanting wateroverlast ten opzichte van de aanpalende percelen tot gevolg kan hebben, waardoor de voorgestelde indeling van de verhardingen op het terrein dan ook niet positief geadviseerd kan worden en niet in overeenstemming is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

project-m.e.r.-screening

Het besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening wijzigt het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004 en voegt o.a. een bijlage III toe aan het besluit dat nu in totaal drie bijlagen heeft. Wanneer de aanvraag betrekking heeft op een project dat onder één van de rubrieken van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt, dient de aanvraag de project-m.e.r.-screeningsprocedure te doorlopen en dient een project-m.e.r.-screeningsnota bij de aanvraag gevoegd te worden.

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een meergezinswoning met 9 open autostaanplaatsen achteraan het perceel waardoor het project onder de rubriek stadsontwikkeling van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt. In het voorliggende project zullen slechts 6 wooneenheden ingericht worden met een beperkte oppervlakte die, mits aanpassing van de voorgevelbouwwijz, aansluit tussen de bestaande bebouwing. Het project is gelegen langsheen een drukke invalsweg naar het centrum waardoor we kunnen stellen dat het aantal verkeersbewegingen slechts beperkt zal toenemen door de aanvraag. Het project voldoet aan de gemeentelijke parkeerverordening en voorziet in 1,5 autostaanplaats per wooneenheid waardoor het geen bijkomende parkeerdruk zal veroorzaken. Hierdoor kunnen we in alle redelijkheid stellen dat er na de verwezenlijking van het project aanzienlijke milieueffecten zullen ontstaan en er dus geen project-MER moet worden opgemaakt.

...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 6 wooneenheden en 9 parkeerplaatsen. Het goed is gelegen aan de gemeenteweg Kruispadstraat in het centrum van Schoten. De Kruispadstraat betreft een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand.

In de omgeving zijn verschillende handelszaken terug te vinden alsook verschillende gemeenschapsvoorzieningen (scholen, jeugdverenigingen, ...). In de nabije omgeving van het betrokken perceel vinden we een relatief homogene bebouwingstypologie terug voornamelijk bestaande uit aaneengesloten eengezinswoningen en meergezinswoningen. De woningen links van de aanvraag werden met de voorgevel op de rooilijn ingeplant terwijl de woningen aan de rechterzijde beschikken over een voortuin met een diepte van

ca. 5,30 meter. Aan beide zijden bestaan de woningen grotendeels uit twee bouwlagen met daarboven een hellend dak.

Het betrokken perceel heeft volgens de kadastrale gegevens een oppervlakte van 765 m², een breedte van 17,06 meter aan de Kruispadstraat en een diepte van ca. 45,23 meter gemeten ter plaatse van de rechter perceelsgrens en ca. 42 meter ter hoogte van de linker perceelsgrens. De bestaande woning betreft een halfopen woning, 2 schuren en 1 garage. Deze woning heeft geen voortuin en werd op de linker perceelsgrens gebouwd waarbij er aan de rechterzijde nog een bouwvrije zone van 10,93 meter overblijft volgens de gegevens van de stedenbouwkundige aanvraag. Alle bestaande bebouwing op het perceel zal worden afgebroken in functie van de nieuw te bouwen meergezinswoningen.

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een meergezinswoning voor 6 wooneenheden en 9 autostaanplaatsen met gemeenschappelijke fietsen- en afvalberging in het binnengebied. De voorgevel van het project wordt over de volledige breedte van het perceel opgericht op de rooilijn waardoor er geen voortuin ingericht wordt. Op het binnengebied worden 9 autostaanplaatsen ingericht die bereikbaar zijn een te overbouwen doorgang ter plaatse van de rechter perceelsgrens. Aan de rechterzijde grenst de bebouwing tegen een rijwoning opgericht op de rooilijn. De naastliggende woning op het rechter perceel heeft een voortuin met een diepte van 5,33 meter volgens de plannen van de aanvraag. De voorgevelbouwlijn zou dus op het perceel moeten verspringen om de aansluiting bij beide aanpalende woningen te kunnen garanderen. De voorgestelde oplossing is niet in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Tevens wensen wij erop te wijzen dat de voorliggende aanvraag voorziet in een blinde zijgevel op de perceelsgrens met woning Kruispadstraat 11. Deze wachtgevel zal niet op korte termijn benut kunnen worden aangezien er bij de percelen verderop in de Kruispadstraat een voortuinstrook werd ingericht. De blinde wachtgevel zorgt er daarnaast voor dat het vrij ruimtelijk uitzicht van de woning met huisnummer 11 aan de voorzijde sterk negatief beïnvloed wordt. Er werd bij voorafgaande besprekingen aan de bouwheer gevraagd om met het project te voorzien in een kwalitatieve uitwerking van de verspringende voorgevelbouwlijn. Het perceel heeft een voldoende grote breedte om de gevelsprong binnen het ontwerp op te vangen zodanig dat het nieuw te bouwen volume aan beide bestaande woningen kan aansluiten. Het verspringen van de voorgevelbouwlijn in het project en het plaatsen van de doorrit naar het binnengebied aan de rechterzijde van het perceel, aansluitend bij de voorgevelbouwlijn van de woning Kruispadstraat 11, biedt een aantal voordelen.

Er kan op deze manier in de voortuinstrook een oprit met een diepte van 5,33 meter ingericht worden wat de algemene verkeersveiligheid ten goede komt. Het in- en uitrijdende verkeer kan bijgevolg van de rijbaan gestald worden tijdens het openen en sluiten van de automatische poort en heeft daarnaast een beter zicht op het aankomende verkeer. Daarenboven houdt deze inrichting meer rekening met de bewoners van het aanpalende perceel, Kruispadstraat 11. Er zal op deze manier geen blinde gevel maar een volwaardige zijgevel kunnen uitgewerkt worden ter plaatse van de achteruitsprong. Daarnaast zal het ook voor de bewoners van deze woning gemakkelijker en veiliger zijn om hun eigendom op te rijden aangezien ook zij het aankomend verkeer beter kunnen inschatten.

In de nabije omgeving bestaan de gebouwen voornamelijk uit twee bouwlagen en zadeldak met een dakbasis van 9 meter, conform het zogenoemde kempisch gabarit. De voorliggende aanvraag voorziet echter het bouwen van een woning met drie bouwlagen en hellend dak binnen hetzelfde profiel als de aanpalende woningen. Hierdoor ontstaat een gevelbeeld waarbij de kroonlijst op termijn kan doorlopen maar er in de voorgevel duidelijk drie bouwlagen gelezen worden aan de hand van de rijen met raam- en/of deuropeningen die boven elkaar zichtbaar zijn. Het gevelbeeld is totaal vreemd aan de aanpalende gevels waar er slechts twee rijen raam- en/of deuropeningen boven elkaar

zichtbaar zijn. Ruimtelijk gezien is dit niet inpasbaar in de omgeving. Daarnaast wensen we te benadrukken dat de vrije hoogte van 2,50 meter erg krap is wanneer er nog een volledige ruimte overblijft onder het hellend dak. Het aantal bouwlagen en gebruikte profiel moet afgestemd zijn op dit van de aanpalende woningen. Hiervan kan enkel afgeweken worden wanneer de afwijking ten dienste zou staan van een verhoging van de kwaliteit in de binnenruimte. Een interne vrije hoogte van slechts 2,50 meter kan niet als dusdanig beschouwd worden en de voorgestelde inrichting heeft hier louter een maximalisatie van de bruikbare vloeroppervlakte tot doel.

In de voorliggende aanvraag wordt de bouwdiepte uitgezet aan de meest cruciale kant en loodrecht naar de andere perceelsgrens doorgetrokken. Aan de linker perceelsgrens bedragen de bouwdieptes op het gelijkvloers, de verdieping en onder het schuin dak respectievelijk 17 m, 13 m en 9 meter. Ter plaatse van de rechter perceelsgrens is de bouwdiepte beperkt tot respectievelijk 16,32 m, 12,32 m en 8,32 meter. Het ontwerp van de voorliggende aanvraag valt wat betreft bouwdieptes op de rechter perceelsgrens binnen het maximaal omschreven profiel, zijnde het kempisch gabariet aan te passen aan het profiel van de woning Kruispadstraat 3. Volgens de gegevens van de aanvraag sluit de kroonlijsthoogte aan bij de woning met huisnummer 3. Normaalgezien wordt er binnen de gemeente een maximale kroonlijsthoogte van 6 á 7 meter en een nokhoogte van 10,5 á 11,5 meter gehanteerd. Er wordt wel steeds gevraagd de kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling aan te sluiten bij de aanpalende percelen. De voorgestelde kroonlijsthoogte kan aanvaard worden gelet op de toekomstige aansluitmogelijkheden met de bebouwing aanwezig verderop in de straat en dient bijgevolg ook aangepast te worden aan de reële hoogte van de woning waarnaar wordt verwezen. De voorgestelde oplossing voor de dakhellingen en uitwerking van de nok van het zadeldak komen echter niet overeen met de aanwezige bebouwing in de nabije omgeving. De dakhelling en nokhoogte dienen eveneens aan te sluiten bij de woning Kruispadstraat 3, waarnaar gerefereerd wordt wat betreft de kroonlijsthoogte.

Het binnengebied wordt quasi volledig ingericht in functie van de benodigde autostaanplaatsen volgens de gemeentelijke parkeerverordening. Er zal een minimum van 10 meter groenstrook ingericht worden als tuin bij de gelijkvloerse appartementen. Het overige deel van het binnengebied staat in teken van parkeren voor bewoners en een kleine gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen en afval. De inrichting van het gehele binnengebied zal bijgevolg in het teken staan van het stallen van wagens aangezien de verharde ruimte overheerst en niet in verhouding staat tot de resterende groene ruimte. Bij de aanpalende percelen is de tuinzone nog volledig als dusdanig ingericht.

We wensen te bemerken dat onze voorkeur uitgaat naar het inrichten van ondergrondse autobergplaatsen voor

het voorliggende project. Hierdoor kan het groene karakter van het binnengebied maximaal gevrijwaard blijven naar analogie met de aanpalende percelen. De site van de aanvraag heeft een voldoende grote perceelsbreedte en -oppervlakte om dergelijke inrichting te kunnen dragen. De helling naar de ondergrondse bouwlaag dient evenwel volledig binnen het bouwvolume te vallen.

We dienen bijgevolg te besluiten dat de aanvraag niet past binnen de configuratie van de omliggende percelen en de hierop aanwezige bebouwing. De aanvraag is bijgevolg niet verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

advies en eventueel voorstel van voorwaarden

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar beslist een ONGUNSTIG advies af te leveren.

Het college van burgemeester en schepenen acht de gevraagde werken niet vatbaar voor vergunning op grond van de argumenten, zoals ontwikkeld in het verslag van

de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dd. 30 januari 2014 en maakt de inhoud van het verslag tot haar eigen motivering.

...

De tweede tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 11 maart 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 mei 2014 om dit beroep voorwaardelijk in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 27 mei 2014 beslist de verwerende partij op 28 mei 2014 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling...

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich 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.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren op privaat domein, op voorwaarde dat er minstens 2 hoogstammige bomen geplant worden, Per 5 parkeerplaatsen in openlucht moet immers minstens 1 hoogstammige boom geplant worden. Er wordt voorgesteld om deze hoogstammige bomen in de tuin te voorzien.

Bij het berekenen van de horizontale dakoppervlakte moet ook de fietsenstalling/afvalberging in kaart worden gebracht. De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening afvalwater, riolering, hemelwater en baangrachten, op voorwaarde dat de voorziene hemelwaterput een opvangcapaciteit heeft van 13.000 liter.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening, op voorwaarde dat op de hemelwaterput een operationele pompinstallatie wordt aangesloten, die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maakt, en op voorwaarde dat het dakoppervlak van de fietsenstalling afwatert in de hemelwaterput. Als bijkomende voorwaarde wordt opgelegd dat minstens 1 aftappunt in de tuin en alle gelijkvloerse toiletten moeten worden aangesloten op de operationele pompinstallatie, dit om het nuttig gebruik van het opgevangen hemelwater te garanderen.

Het standpunt van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat de huidige inplanting wateroverlast ten opzichte van de aanpalende percelen tot gevolg kan hebben, wordt niet bijgetreden. Alle verharding op het terrein is waterdoorlatend, zodat er nog voldoende infiltratie van het hemelwater mogelijk is. De aanvraag voorziet bovendien een tuinstrook zodat een deel van het hemelwater op natuurlijke wijze op het eigen terrein kan infiltreren.

De aanvraag betreft een project dat is opgenomen in bijlage III van het project-rn.e.r.-besluit, namelijk een stadsontwikkelingsproject. Hieronder zal beargumenteerd worden dat het voorgenomen project geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken zodat de opmaak van een project-MER niet vereist is:

- *Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.*
- *Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het voorgenomen project ligt evenmin in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied.*
- *Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding, aangezien het voorgenomen project niet ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De horizontale dakoppervlakte wordt gecompenseerd met een hemelwaterput.*
- *Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit. Het project is gelegen langs een drukke invalsweg in het centrum en genereert weinig verkeer waardoor de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het project relatief beperkt blijft.*
- *Ook op vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn. Volgens het geoloket van de VMM zijn er in het gebied geen belangrijke knelpunten inzake luchtkwaliteit, aangezien er geen overschrijdingen zijn van de belangrijkste parameters voor lucht (NO₂, PM₁₀). Het project genereert weinig verkeer zodat de door het project veroorzaakte verkeersemissies niet aanzienlijk zijn. De impact als gevolg van deze emissies zal bijgevolg niet aanzienlijk zijn.*
- *Tijdens de bouwfase kunnen er zowel geluids- als trillingsemissies zijn als gevolg van werfmachines. Deze fase is echter tijdelijk van aard en zal zich enkel tijdens de dag voordoen.*
- *Het geplande project is gelegen in een woonwijk met hoofzakelijk andere woningen. Het project heeft geen directe relatie met andere projecten, er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten t.g.v. het project, is het project verzoenbaar met het bestaande woonweefsel.*

Alle voorwaarden en opmerkingen uit het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid dienen strikt te worden nageleefd. Hier worden de volgende voorwaarden reeds benadrukt:

- *Er is geen vrije draaicirkel van 150cm diameter buiten de draaicirkel van de algemene inkomdeur en voor de helling. Dit moet worden aangepast.*
- *Tenminste 6% van de parkeerplaatsen dient een voorbehouden aangepaste parkeerplaats te zijn. Bij dwarsparkeren, wat hier geval is, moet deze parkeerplaats 3,5m breed zijn. Dit moet worden aangepast.*

Alle voorwaarden en opmerkingen uit het advies van de brandweer dienen strikt te worden nageleefd, dit om de brandveiligheid in en rond de nieuwe meergezinswoning te garanderen.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast

voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart: met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Deze toename moet gecompenseerd worden overeenkomstig de gemeentelijke en gewestelijke hemelwaterverordening. Dit betekent dat de aanvraag de watertoets ontstaat, op voorwaarde dat:

- de voorziene hemelwaterput een opvangcapaciteit heeft van 13.000 Citer;
- het dakoppervlak van de fietsenstalling afwatert in de hemelwaterput;
- op de hemelwaterput een operationele pompinstallatie wordt aangesloten, die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maakt;

minstens 1 aftappunt in de tuin en alle gelijkvloerse toiletten worden aangesloten op de operationele pompinstallatie;

Goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag situeert zich in het centrum van Schoten. Zowel in de onmiddellijke als de nabije omgeving is de woonfunctie dominant. Hoewel eengezinswoningen een groter aandeel hebben, werden er in de nabije omgeving van de aanvraag (recent) ook meergezinswoningen opgericht. Voorbeelden hiervan worden aangetroffen op de hoek van de Kruispadstraat en de Fluitbergstraat, de hoek van de Kruispadstraat en de Rodeborgstraat en de hoek van de Paalstraat en de Rodeborgstraat. Hoewel er in de onmiddellijke omgeving (aanpalende percelen) enkel eengezinswoningen worden aangetroffen, zou het onredelijk zijn om meergezinswoningen als omgevingsvreemd te beschouwen. De aangehaalde voorbeelden bevinden zich binnen een straal van 50 á 60m van de aanvraag. De aanvraag wordt vanuit deze invalshoek beschouwd als een aanvulling en versterking van het bestaande woonweefsel en is functioneel inpasbaar.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Het perceel van de aanvraag (geschatte oppervlakte 757m²) is voldoende breed en diep om een meergezinswoning van deze omvang te dragen. De draagkracht ervan wordt niet overschreden. Zoals reeds aangehaald worden er in de nabije omgeving reeds meergezinswoningen aangetroffen. Deze hebben een gelijkaardige omvang en werden ingeplant op percelen van een gelijkaardige omvang.

De voorgevel van de beoogde meergezinswoning wordt ingeplant op de rooilijn. Een dergelijke inplanting kan beschouwd worden als beeldbepalend voor deze zijde van de Kruispadstraat. De woningen links van de beoogde meergezinswoning bevinden zich met hun voorgevel op de rooilijn. Met uitzondering van de woningen Kruispadstraat 11 en 13, waarvan de voorgevel terugspringt, bevinden ook al de woningen rechts van de beoogde meergezinswoningen zich met hun voorgevel op de rooilijn. Ook de te slopen woning werd met de voorgevel op de rooilijn opgericht. De voorgestelde inplanting kan worden beschouwd als het vervolledigen van de bestaande straatwand.

Door het bouwvolume aan de straatkant te voorzien, kan het binnengebied van het perceel worden benut voor het creëren van open ruimte, in de vorm van 2 private tuinen, en voor de noodzakelijke parkeergelegenheid (conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening) op het eigen terrein zodat de parkeerbehoefte van de meergezinswoning niet op het openbaar domein wordt afgewenteld.

Schaal:

Aan de linker perceelsgrens bedraagt de bouwdiepte 17m op het gelijkvloers, 13m op de eerste verdieping en 9m op de tweede verdieping. Ter plaatse van de rechter perceelsgrens 16,32m, 12,32m en 8,32m. Dit is vergelijkbaar met de bestaande woningen in de omgeving, die volgens hetzelfde profiel werden opgebouwd.

Deze bestaande woningen hebben doorgaans 2 bouwlagen en een zadeldak. Hoewel het ontwerp 3 bouwlagen voorziet (onder een afgeknotte zadeldakverdieping, die niet wordt ingericht als aparte woonlaag), worden er zowel in de nabije (op de hoek van de Kruispadstraat en de Fluitbergstraat, de hoek van de Kruispadstraat en de Rodeborgstraat) als de ruimere (Kruispadstraat 38 en 40) omgeving ook gebouwen met 3 bouwlagen aangetroffen. Op 50 è 60m van de aanvraag (op de hoek van de Paalstraat en de Rodeborgstraat) wordt er zelfs een meergezinswoning met 4 bouwlagen aangetroffen.

Het aangevraagde heeft een kroonlijst- en nokhoogte van respectievelijk 7,7m en 11,35m. Hoewel de kroonlijst- en nokhoogte van de beoogde woning niet helemaal aansluit op die van de aanpalende woningen Kruispadstraat 5 en 11, wordt dit niet als een struikelblok beschouwd:

- Allereerst wordt opgemerkt dat het straatbeeld wordt gekenmerkt door een verscheidenheid wat betreft kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling. Er is geen sprake van eenduidigheid in het straatbeeld of van een uniform gevelbeeld.*
- Vervolgens moet worden vastgesteld dat de voorgestelde kroonlijst- en nokhoogte vergelijkbaar is met die van de vlakbij gelegen woningen Kruispadstraat 1 en 3, die deel uitmaken van dezelfde huizenrij.*
- De meergezinswoning Kruispadstraat 1 werd recent opgericht, zodat bezwaarlijk kan worden gesteld dat vergelijkbare hoogtes niet eigen zijn aan de omgeving. Bovendien kunnen de voorgestelde hoogtes aanvaard worden met het oog op toekomstige aansluitingsmogelijkheden met de recentere bebouwing in dezelfde huizenrij.*
- Vervolgens moet worden geoordeeld dat de verschillen met de aanpalende woningen Kruispadstraat 5 en 11 niet van die aard zijn, dat er sprake is van een ingrijpende schaalbreuk: de kroonlijst- en nokhoogtes van beide woningen bedragen respectievelijk 6,42m en 9,87m en 5,92 en 10,60m.*
- Hierbij moet worden opgemerkt dat de kroonlijsthoogte van de woning Kruispadstraat 5 een uitzondering vormt in de huizenrij en dat het niet wenselijk is om deze woning als hét referentiepunt te nemen voor een hedendaagse nieuwbouw, die tracht aan te sluiten op de afmetingen van meer recentere bebouwing in de omgeving.*

- Met betrekking tot de rechts aanpalende woning Kruispadstraat 11 kan worden opgemerkt dat de insprong van 5,33m ten opzichte van de nieuwbouw een milderend effect zal hebben op het verschil in hoogte.
- De voorgestelde kroonlijsthoogte achteraan bedraagt 5,98m, wat vergelijkbaar is met die van de aanpalende woningen, zodat er hier alleszins geen sprake kan zijn van een schaalbreuk.
- Ten slotte wordt aangehaald dat de huidige te slopen woning een kroonlijst- en nokhoogte heeft van respectievelijk 7,06m en 10,13m, wat reeds in zekere mate afwijkt van de aanpalende woningen. De voorgestelde kroonlijst- en nokhoogte wijkt slechts beperkt af van de huidige afmetingen.

Visueel-vormelijk:

De gekozen materialen zijn hedendaags en duurzaam en integreren zich in de omgeving, die wordt gekenmerkt door recente en minder recente woningen en door diverse bouwstijlen. De beige-roodbruin genuanceerde gevelbaksteen, die het ontwerp zal domineren, sluit aan bij de woningen in de onmiddellijke omgeving, die ook werden opgetrokken in gevelbaksteen met dezelfde kleurtinten.

Het standpunt dat de afstand van de zogenaamde dakkapellen tot de zijdelingse perceelsgrenzen onvoldoende is, wordt niet bijgetreden. Het ontwerp voorziet geen dakkapellen. Het betreft hier 2 onderbrekingen van de derde bouwlaag, daar waar de derde bouwlaag en het voorste/achterste dakvlak samenvloeien, die slechts 60 cm uitspringen. Bijkomstig wordt opgemerkt dat dakkapellen geen uitzondering vormen in het straatbeeld. De rechts aanpalende Woningen Kruispadstraat 11 en 13 bijvoorbeeld beschikken over een dakkapel in het voorste en achterste dakvlak. Ook hier wordt benadrukt dat er geen sprake is van eenduidigheid in het straatbeeld of een (visueel-vormelijk) uniform gevelbeeld.

Hinderaspecten:

Hierboven werd reeds aangehaald dat de beoogde woning wordt gebouwd op de bouwlijn, die werd toegepast op alle (met uitzondering van Kruispadstraat 11 en 13) andere woningen aan deze zijde van de Kruispadstraat. Door de voorgestelde inplanting is een blinde zijgevel aan de zijde van de woning Kruispadstraat 11 onvermijdbaar.

Hoewel de voorgevel van de rechts aanpalende woning Kruispadstraat 11 zich 5,33m achter de rooilijn bevindt, is de impact van deze zijgevel niet van die aard dat de woonkwaliteit ervan in het gedrang komt. Gelet op het feit dat deze gevel zich aan de noordzijde van de aanpalende woning bevindt, zal de inplanting geen nadelige invloed hebben op de zonlichtinval van de woning Kruispadstraat 11. Bovendien worden er in de rechter zijgevel (wachtgevel) geen raamopeningen voorzien zodat er geen inkijk mogelijk is in de voortuin en in de voorgevel van deze woning. Als uitdrukkelijke voorwaarde wordt opgelegd dat de wachtgevel dient te worden afgewerkt met een gevelsteen, zoals aangeduid op de voorgebrachte plannen. Op die manier integreert de gevel zich als een volwaardig afgewerkte gevel in het straatbeeld.

Geconcludeerd wordt dat de voorgestelde voorgevelbouwlijn kan worden verantwoord in functie van het straatbeeld (zie boven) en geen onaanvaardbare hinder teweegbrengt.

De beoogde bouwdiepte op de eerste verdieping (13m) is dieper dan die van de links aanpalende woning Kruispadstraat 5, die slechts een uitbouw heeft op de gelijkvloerse verdieping. De beoogde bouwdiepte zal echter geen nadelige invloed hebben op de zonlichtinval op de koepels (in de achterbouw) van de links aanpalende woningen, dit vanwege de zuidoostelijke oriëntatie van de nieuwbouw. De bij het beroepschrift gevoegde lichtstudie bevestigt dit.

Hierbij dient ook opgemerkt te worden dat het ontwerp voorziet in de afbraak van de bestaande bebouwing, die momenteel de volledige diepte van het perceel benut

(langsheen de linkse zijdelingse perceelsgrens). Ten opzichte van de links aanpalende woning neemt de bouwdiepte met andere woorden af.

Het ontwerp houdt voldoende rekening met de privacy van de aanpalende panden. Er is geen rechtstreeks inkijk mogelijk, de terrassen en alle gevelopeningen houden voldoende afstand tot de perceelsgrenzen.

Alle woongelegenheden voldoen aan de hedendaagse vereisten met betrekking tot de minimale vrije hoogte per verdieping en oppervlakenormen. Ze beschikken over alle noodzakelijke (leef)ruimtes en functies, Het wordt als positief beschouwd dat alle woongelegenheden beschikken over buitenruimte (terras of tuin) op het eigen terrein.

Het is positief dat er op het eigen perceel een private fietsenberging voor alle bewoners wordt voorzien. Een eigen berging maakt het mogelijk voor de bewoners om hun fiets eenvoudig en veilig op te bergen en zal uiteindelijk het fietsgebruik stimuleren.

Mobiliteit:

De aanvraag voorziet voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein zodat de parkeerbehoefte van het project niet wordt afgewenteld op het openbaar domein. De achter gelegen parkeerplaatsen zijn bereiken via de gelijkvloerse doorrit. De doorrit, oprit en de manoeuvreerruimte tussen de parkeerplaatsen, voldoen aan de minimale afmetingen en garanderen een vlotte ontsluiting van het terrein.

Voertuigen die de garage verlaten, kruisen eerst het voetpad en vervolgens de rijbaan. Ter hoogte van de in- en uitrit worden er geen onoverkoombare verkeersconflicten verwacht. Een meergezinswoning met 6 woongelegenheden en 9 parkeerplaatsen kan immers niet beschouwd worden als een hoog dynamische verkeersactiviteit. Het aantal voertuigen dat de in- en uitrit gebruikt, beperkt zich tot de voertuigen van de bewoners, die zich van en naar hun woongelegenheden verplaatsen.

De aanvraag gaat dan ook gepaard met een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen zodat de verkeersintensiteit ter hoogte van de in- en uitrit slechts beperkt wordt beïnvloedt. De Kruispadstraat is voldoende gedimensioneerd en heeft voldoende restcapaciteit om deze verkeersbewegingen op te vangen.

Hierbij wordt opgemerkt dat er in de Kruispadstraat en de omliggende straten zowel een- als meergezinswoningen worden aangetroffen waarvan de in- en uitrit van de parkeerplaats(en) eveneens rechtstreeks grenst aan het openbaar domein.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat:

- **er minstens 2 hoogstammige bomen geplant worden in de tuin;**
- **de voorziene hemelwaterput een opvangcapaciteit heeft van 13.000 liter;**
- **het dakoppervlak van de fietsenstalling afwatert in de hemelwaterput;**
- **op de hemelwaterput een operationele pompinstallatie wordt aangesloten, die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maakt;**
- **minstens 1 aftappunt in de tuin en alle gelijkvloerse toiletten worden aangesloten op de operationele pompinstallatie;**
- **alle voorwaarden en opmerkingen uit het advies van de brandweer strikt worden nageleefd;**
- **alle voorwaarden en opmerkingen uit het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid strikt worden nageleefd;**
- **er minstens 1 voorbehouden aangepaste parkeerplaats wordt voorzien, die voldoet aan het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid.**

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, op voorwaarde dat:

- **de rechter zijgevel gevel wordt afgewerkt roet een gevelsteen, zoals aangeduid op de voorgebrachte plannen;**

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. De verzoeken tot tussenkomst zijn ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. De vordering is ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in hun eerste middel de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, alsook van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1

Met betrekking tot de toetsing aan de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand stellen de verzoekende partijen dat de onmiddellijke omgeving primeert op de ruimere omgeving en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van eengezinswoningen. De motivering dat er in de ruimere omgeving nog meergezinswoningen voorkomen, volstaat niet om te spreken van een inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving. De appartementsgebouwen waarnaar verwezen wordt, bevinden zich bovendien niet volledig in de Kruispadstraat, maar telkens op de kruising met andere, bredere straten met een verschillend straatbeeld dan dat van de eigenlijke Kruispadstraat.

Het aantal bouwlagen en gebruikte profiel stemt volgens de verzoekende partijen evenmin overeen met de omliggende woningen. Een eventuele afwijking kan enkel verantwoord worden in functie van een verhoging van de kwaliteit van de binnenruimte, wat volgens hen niet het geval is. Een interne vrije hoogte van slechts 2,5 meter kan niet als dusdanig beschouwd worden.

In een constructie, waarvan de kroonlijsthoogte en nokhoogte niet veel hoger zijn dan de naastgelegen woningen, wordt gepoogd 3 bouwlagen te creëren louter ten behoeve van een grotere vloeroppervlakte en meer appartementen. Er is geen enkel referentiepunt in de onmiddellijke omgeving die de dakhelling en de nokhoogte weerspiegelen.

De dakkapellen liggen in hetzelfde vlak als de voorgevel van het gebouw. Deze vormgeving van dakkapellen komt niet voor in de nabije omgeving. De dakkapellen hadden moeten inspringen. In

casu kan niet ernstig betwist worden dat de uitbouw uitsteekt uit het dak, zodat deze onder de definitie van een dakkapel valt. Los van het feit of er sprake van een dakkapel of een doorbreking van de gevel stellen de verzoekende partijen bovendien vast dat deze constructies aan de achterzijde zich slechts op een 80-tal centimeters van de perceelsgrens bevinden, waardoor inkijk mogelijk is en de privacy van de aanpalende woning geschonden wordt.

1.2

Met betrekking tot de overschrijding van de draagkracht van het perceel, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid stellen de verzoekende partijen dat het binnengebied (tuinzones) wordt volgebouwd en opgeofferd ten behoeve van parkeerfaciliteiten. Het feit dat de gemeentelijke parkeerverordening dient nageleefd te worden, kan geen vrijgeleide vormen om tuinzones om te vormen tot parkings.

De bestreden beslissing creëert bovendien een blinde wachtgevel ter hoogte van de woning met huisnummer 11, die evenwel niet zal kunnen benut worden omdat de percelen verderop in de Kruispadstraat voorzien zijn van een voortuin. Een blinde wachtgevel van 5 meter belemmert volgens hen het vrij ruimtelijk uitzicht van de woning met huisnummer 11. Het perceel beschikt over een afdoende breedte om een gevelsprong kwalitatief op te vangen zodat het niet te bouwen volume aan beide bestaande woningen kan aansluiten, hetgeen ook de algemene verkeersveiligheid ten goede zou komen, doordat het in- en uitrijdend verkeer tijdens het openen en sluiten van de automatische poort kan wachten op het eigen perceel en niet het doorgaand verkeer blokkeert. Het esthetisch afwerken van een blinde gevel kan bovendien geen lapmiddel zijn om het afwerken van een wachtgevel onmogelijk te maken, minstens bestaat over de latere afwerking grote onzekerheid.

Volgens de verzoekende partijen is de bouwaanvraag voor de woning op de perceelsgrens alleen ingegeven vanuit het oogpunt van winstmaximalisatie, zonder dat daarbij rekening wordt gehouden met de ruimtelijke draagkracht van het perceel en met de gevolgen hiervan op de naastgelegen woning met huisnummer 11.

1.3

De verzoekende partijen stellen dat de mobiliteitsaspecten onzorgvuldig beoordeeld zijn.

De inrit naar het binnengebied situeert zich tegen de rechter perceelsgrens en wordt volledig afgesloten door een poort aan de straatzijde vlak achter de rooilijn. De voorgestelde inrichting zorgt ervoor dat in- en uitrijdende wagens het doorgaand verkeer belemmeren bij het openen en sluiten van de poort. Daarnaast heeft het uitgaand verkeer geen overzicht op de verkeerssituatie en het aankomende verkeer. Gelet op de ligging in het centrum van de gemeente, in de nabijheid van een druk kruispunt, is deze inrichting dan ook niet gewenst. Vermits de oprit van het binnengebied zich naast de woning met huisnummer 11 bevindt, zullen alle wagens langs de tuin van deze woning moeten passeren om de achterliggende parking te bereiken waardoor het rustig tuingenot van de eigenaars van de woning met huisnummer 11 ernstig beknot zal worden. Daarnaast is het aanleggen van een parking in een tuinzone allesbehalve in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Het weinige groen dat in het centrum aanwezig is, dient gevrijwaard te worden.

2.

De eerste tussenkomende partij sluit zich aan bij de vordering van de verzoekende partijen en stelt nog dat er een groot verschil is tussen appartementsgebouwen op vrije hoekpercelen en de beoogde aanvraag om een appartementsgebouw op te richten tussen 2 eengezinswoningen. Daardoor wordt een vrijbrief gegeven aan bouwpromotoren om in woonstraten met eengezinswoningen systematisch naast elkaar gelegen oude huizen op te kopen om dan met een voldoende straatbreedte een meergezinswoning in te plannen.

3.

De tweede en derde tussenkomende partijen ondersteunen de motivering van de verwerende partij.

Zij stellen dat de verwerende partij met betrekking tot de functionele inpasbaarheid een afweging heeft gemaakt van zowel de onmiddellijke als de ruimere omgeving. Door te oordelen dat er meergezinswoningen aanwezig zijn in de nabije omgeving heeft de verwerende partij volgens hen niet kennelijk onredelijk geoordeeld dat het aangevraagde inpasbaar is in de omgeving. Ook qua ruimtegebruik, bouwdiepte en schaal is de beslissing correct gemotiveerd. Voor wat betreft de kroonlijst- en nokhoogte wordt in de beslissing onder meer gewezen op het verscheiden straatbeeld en de vergelijkbaarheid met de vlakbij gelegen woningen. De dakkapellen vormen evenmin een uitzondering in de onmiddellijke omgeving. De bestreden beslissing verwijst naar de naastgelegen woningen nr. 11 en 13 die ook over een dakkapel in het voorste en achterste dakvlak beschikken.

De tweede en derde tussenkomende partijen citeren met betrekking tot de hinderaspecten de bestreden beslissing waaruit blijkt dat het aangevraagde geen onaanvaardbare hinder zal veroorzaken voor de aanpalende percelen. Er is geen nadelige invloed op de zonlichtinval, er is geen rechtstreekse inkijk en de terrassen en gevelopeningen houden voldoende afstand tot de perceelsgrenzen.

De tweede en derde tussenkomende partijen argumenteren eensluidend met de verwerende partij dat de bestreden beslissing zorgvuldig gemotiveerd is m.b.t. de bouwdichtheid, schaal, dakkapellen, blinde zijgevel en de mobiliteit. Zij verwijzen naar de beoordelingscriteria voorzien in artikel 4.3.1, §1, 1°, b VCRO. Met betrekking tot het ruimtegebruik en de bouwdichtheid wordt gesteld dat er net meer aandacht besteed wordt aan open ruimte en groenvoorziening, dat de gebruikelijke tuindiepte van 10 meter wordt gerespecteerd zodat de aanwezigheid van de parkings weinig hinder kan teweegbrengen en dat de burens door de vergunning net uitzicht krijgen op een tuin in plaats van op de bestaande bebouwing tot tegen de achterperceelsgrens. Het perceel is tevens voldoende breed en diep om een meergezinswoning van deze omvang te dragen. De inplanting aan de straatzijde zorgt er net voor dat het binnengebied kan benut worden voor open ruimte in de vorm van 2 tuinen en de noodzakelijke parkeergelegenheid op eigen terrein zoals opgelegd door de verordening van de verzoekende partijen.

Met betrekking tot de schaal van het aangevraagde stellen de tweede en derde tussenkomende partijen dat het "*Kempisch Gabarit*" een niet gecodificeerde beoordeling vormt van de goede ruimtelijke ordening. Dergelijke beleidsregel moet in concreto beoordeeld worden.

Het aangevraagde komt in de plaats van 2 woningen, waarvan 1 woning in de achtertuin was opgericht. Er worden nu 4 bijkomende woongelegenheden gecreëerd. De verzoekende partijen kunnen niet in redelijkheid voorhouden dat het voorziene gabarit een uitzondering vormt in het straatbeeld. De straat (Kruispadstraat) heeft een zeer verscheiden straatbeeld met appartementen, andere ééngezinswoningen en een afwisselende bouwlijn. Het vergunde slaagt in de oefening om in dit straatbeeld te integreren door de bouwhoogte, kroonlijsthoogte en bouwlijn aan te nemen van de recentere en meer beeldbepalende gebouwen in de onmiddellijke omgeving (Kruispadstraat 1, 3 en het hoekgebouw). Het vergunde project voorziet een bouwdiepte van 17 m op het gelijkvloers, 13 m op de eerste verdieping en 9m op de tweede verdieping wat een gebruikelijk gabarit is. Op de verdieping zal dieper gebouwd worden dan nu het geval is, doch de volledige achterbouw (woning met 2 bouwlagen) zal verdwijnen. Het verschil in kroonlijsthoogte tussen het bestaande gebouw aan de rechterzijde en het voorziene project is minimaal en sluit aan bij deze van de linkse gebouwenrij. Het vergunde heeft een bouwhoogte van 11m³⁵, wat aansluit bij de hoogte van de hoekwoning en de woningen nummer 1 en 3. De woning nr. 5 vormt een uitzondering in deze rij met een hoogte van 9m⁸⁷ en kan daarom niet als referentie genomen worden. Aan de rechterzijde bevindt zich een achtergelegen woning nr. 11, opgericht op meer dan 5m achter de rooilijn, die

evenmin als referentie kan genomen worden. De voorziene vrije hoogte van 2.5 meter is geenszins abnormaal of onaanvaardbaar. Er wordt geen extra zonlicht weggenomen.

Met betrekking tot het visueel-vormelijk aspect stellen de tweede en derde tussenkomende partijen dat het project geen dakkapellen voorziet maar louter plaatselijke doorbrekingen die slechts 60 cm uitspringen. Dakkapellen vormen bovendien geen uitzondering in het straatbeeld. De uitsprongen kunnen daarenboven geen inkijk veroorzaken in de naastgelegen woningen. Ze zijn dus niet hinderlijk en bijgevolg aanvaardbaar in de omgeving. Anders dan de verzoekende partijen voorhouden is de wachtgevel wel degelijk inpasbaar in de omgeving en bovendien niet te vermijden omdat de woning nummer 11 als enige (met woning nr. 13) in de straat werd opgericht op 5m33 achter de bestaande rooilijn. Het aangevraagde wordt dus gebouwd op de bouwlijn die geldt voor alle andere woningen in de straat.

De bestreden beslissing heeft allerminst het esthetische aspect aangehaald als lapmiddel om de wachtgevel te vergunnen. De wachtgevel is onvermijdelijk en tevens verantwoord in functie van het straatbeeld en zal geen onaanvaardbare hinder teweegbrengen. De voorgevel van woning nr. 11 bevindt zich achter de rooilijn zodat de impact van de zijgevel niet van die aard is dat de woonkwaliteit in het gedrang komt. Ook de zonlichtinval van woning nr. 11 zal niet nadelig beïnvloed worden nu deze gevel zich aan de noordzijde van de aan aanpalende woning bevindt. Verder worden geen ramen voorzien zodat er geen sprake is van inkijk.

Met betrekking tot de mobiliteitsaspecten stellen de tweede en derde tussenkomende partijen dat de doorrit, oprit en de manoeuvreerruimte tussen de parkeerplaatsen voldoen aan de afmetingen en een vlotte ontsluiting van het terrein waarborgen. Zij verwijzen tevens naar gelijkaardige meergezinswoningen waarvan de in- en uitrit van de parkeerplaatsen eveneens grenzen aan het openbaar domein.

Zij besluiten dat de verzoekende partijen niet aantonen waarom de beoordeling van verwerende partij kennelijk onredelijk zou zijn.

4.

In hun toelichtende nota herhalen de verzoekende partijen in essentie wat zij reeds in hun verzoekschrift hebben uiteengezet. Zij benadrukken nogmaals dat de meergezinswoningen waarnaar in de bestreden beslissing wordt verwezen, zich situeren in een totaal verschillend ruimtelijk kader dan de eengezinswoningen die zich bevinden in de onmiddellijke omgeving van het aangevraagde. Zij menen bovendien dat de verwerende partij bij de beoordeling van het project m.b.t. goede ruimtelijke ordening hoofdzakelijk rekening diende te houden met de eengezinswoningen naast het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, nu deze eigenaars in het kader van het openbaar onderzoek verschillende bezwaren hadden ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende en onzorgvuldig heeft beoordeeld en gemotiveerd. Met name is de vergunningsaanvraag volgens hen onvoldoende getoetst aan de relevante in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. Tevens wordt gesteld dat de aanvraag de draagkracht van het perceel overstijgt en het ruimtegebruik en de bouwdichtheid niet afdoende getoetst is, waardoor bovendien de privacy en het rustig genot van de aanpalenden dreigt gestoord te worden. Tenslotte wordt de motivering met betrekking tot de mobiliteitsaspecten in vraag gesteld. De beslissing is volgens de verzoekende partijen gebaseerd op onjuiste en kennelijk onredelijke motieven.

2.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening mag de Raad in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole zijn beoordeling niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan dat ter zake beschikt over een discretionaire bevoegdheid. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend met name of zij rechtmatig en niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is gekomen op grond van een eigen zorgvuldig uitgevoerd onderzoek in feite en in recht. De Raad beschikt slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid waarbij hij enkel tot de vernietiging zal besluiten indien er sprake is van een kennelijke onredelijkheid.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat de verwerende partij de plicht heeft om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en ze te steunen op een correcte feitenvinding. Zij dient zich te informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

3.

Volgens de verzoekende partijen volstaat de motivering dat er in de ruimere omgeving nog meer gezinswoningen voorkomen niet om tot de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving te oordelen.

In het onderdeel aangaande de beschrijving van de aanvraag stelt de verwerende partij vast dat de aanvraag zich in de dorpskern van Schoten situeert en dat de omgeving een gemengde wijk is met eengezinswoningen, meer gezinswoningen, handelsfuncties en gemeenschapsvoorzieningen. De verwerende partij beschrijft verder de woning op het linksaantalende perceel, alsook de woning op het rechtsaantalende perceel.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen deze beschrijving geenszins betwisten.

De verwerende partij overweegt over de inpasbaarheid van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand:

“De aanvraag situeert zich in het centrum van Schoten. Zowel in de onmiddellijke als de nabije omgeving is de woonfunctie dominant. Hoewel eengezinswoningen een groter aandeel hebben, werden er in de nabije omgeving van de aanvraag (recent) ook meer gezinswoningen opgericht. Voorbeelden hiervan worden aangetroffen op de hoek van de Kruispadstraat en de Fluitbergstraat, de hoek van de Kruispadstraat en de

Rodeborgstraat en de hoek van de Paalstraat en de Rodeborgstraat. Hoewel er in de onmiddellijke omgeving. (aanpalende percelen) enkel eengezinswoningen worden aangetroffen, zou het onredelijk zijn om meergezinswoningen als omgevingsvreemd te beschouwen. De aangehaalde voorbeelden bevinden zich binnen een straal van 50 á 60m van de aanvraag. De aanvraag wordt vanuit deze invalshoek beschouwd als een aanvulling en versterking van het bestaande woonweefsel en is functioneel inpasbaar.”

De Raad ziet niet in op welke manier de bovenstaande motivering niet zou volstaan. Het komt in de eerste plaats aan de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan toe om de in de omgeving bestaande toestand af te bakenen. De verzoekende partijen beperken zich tot een loutere bewering dat de motivering niet volstaat zonder aan te tonen dat de motivering van de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk is. De omstandigheid dat de meergezinswoningen zich niet volledig in de Kruispadstraat doch slechts op de hoek met de Rodeborgstraat en met de Paalstraat en de Fluitbergstraat bevinden, heeft niet zonder meer tot gevolg dat zij niet tot de relevante in de omgeving bestaande toestand behoren. Volgens de verwerende partij is de woonfunctie dominant in de onmiddellijke en de nabije omgeving. De verwerende partij stelt dat er meer eengezinswoningen voorkomen maar verwijst ook naar meergezinswoningen die zich in een straal van 50 tot 60 meter van de aanvraag bevinden. De verwerende partij oordeelt dan ook dat het onredelijk is om meergezinswoningen als omgevingsvreemd te beschouwen. De Raad kan enkel vaststellen dat de bestreden beslissing een concrete omschrijving bevat van de in de omgeving bestaande toestand. De verzoekende partijen laten na om aan te tonen dat de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk oordeelt dat de meergezinswoningen niet omgevingsvreemd zijn. Het gegeven dat zij een andere mening toegedaan zijn, doet hieraan geen afbreuk. De Raad is niet bevoegd om een opportunitetsoordeel te vellen.

4.

De verwerende partij oordeelt dat het perceel voldoende breed en diep is en zij verwijst naar gelijkaardige meergezinswoningen op gelijkaardige percelen. De draagkracht van het perceel wordt dan ook niet overschreden. De verwerende partij overweegt wat het binnengebied betreft:

“Door het bouwvolume aan de straatkant te voorzien, kan het binnengebied van het perceel worden benut voor het creëren van open ruimte, in de vorm van 2 private tuinen, en voor de noodzakelijke parkeergelegenheid (conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening) op het eigen terrein zodat de parkeerbehoefte van de meergezinswoning niet op het openbaar domein wordt afgewenteld.”

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen lijken te veronderstellen, wordt er niet enkel voorzien in de aanleg van 9 parkeerplaatsen. Uit de motivering in de bestreden beslissing en uit de stedenbouwkundige plannen blijkt zeer duidelijk dat ook 2 tuinen van 10 meter diep worden aangelegd, en dat tussen de eerste 5 parkeerplaatsen en de andere 4 parkeerplaatsen een strook van 7 meter met waterdoorlatende klinkers wordt voorzien. De verzoekende partijen gaan er dan ook onterecht vanuit dat de naaste burens zonder meer zullen uitkijken op een parking. De verzoekende partijen verzetten zich eerder tegen de opportuniteit van de beslissing want zij suggereren een ondergrondse parking als oplossing. De verzoekende partijen tonen geenszins de onjuistheid of de kennelijke onredelijkheid aan van de motivering van de verwerende partij. Daarenboven wenst de Raad op te merken dat het perceel aan de kant van de linkerbuur nu reeds over de volledige diepte van 42,51 meter bebouwd is met een woning, een schuur en een garage. De motivering in de bestreden beslissing komt dan ook niet kennelijk onredelijk of foutief over.

5.

Volgens de verzoekende partijen zijn het gevelbeeld met 3 bouwlagen, de nokhoogte en de dakhelling vreemd aan de omgeving. De omgeving wordt volgens hen immers gedomineerd door het ‘Kempisch gabarit.’

De verwerende partij verwijst naar de woningen op het linkse en rechtse perceel die volgens hetzelfde profiel werden opgebouwd. Hoewel de bestaande woningen doorgaans 2 bouwlagen en een zadeldak hebben, voorziet de aanvraag in 3 bouwlagen en een zadeldak. De verwerende partij verwijst echter naar gebouwen in de nabije en de ruimere omgeving waar nog gebouwen met 3 bouwlagen zijn opgetrokken. De verzoekende partijen betwisten de juistheid of de kennelijke onredelijkheid van deze motivering niet.

Wat de kroonlijsthoogte en de nokhoogte betreft, overweegt de verwerende partij:

“Hoewel de kroonlijst- en nokhoogte van de beoogde woning niet helemaal aansluit op die van de aanpalende woningen Kruispadstraat 5 en 11, wordt dit niet als een struikelblok beschouwd:

- Allereerst wordt opgemerkt dat het straatbeeld wordt gekenmerkt door een verscheidenheid wat betreft kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling. Er is geen sprake van eenduidigheid in het straatbeeld of van een uniform gevelbeeld.*
- Vervolgens moet worden vastgesteld dat de voorgestelde kroonlijst- en nokhoogte vergelijkbaar is met die van de vlakbij gelegen woningen Kruispadstraat 1 en 3, die deel uitmaken van dezelfde huizenrij.*
- De meergezinswoning Kruispadstraat 1 werd recent opgericht, zodat bezwaarlijk kan worden gesteld dat vergelijkbare hoogtes niet eigen zijn aan de omgeving. Bovendien kunnen de voorgestelde hoogtes aanvaard worden met het oog op toekomstige aansluitingsmogelijkheden met de recentere bebouwing in dezelfde huizenrij.*
- Vervolgens moet worden geoordeeld dat de verschillen met de aanpalende woningen Kruispadstraat 5 en 11 niet van die aard zijn, dat er sprake is van een ingrijpende schaalbreuk: de kroonlijst- en nokhoogtes van beide woningen bedragen respectievelijk 6,42m en 9,87m en 5,92 en 10,60m.*
- Hierbij moet worden opgemerkt dat de kroonlijsthoogte van de woning Kruispadstraat 5 een uitzondering vormt in de huizenrij en dat het niet wenselijk is om deze woning als hét referentiepunt te nemen voor een hedendaagse nieuwbouw, die tracht aan te sluiten op de afmetingen van meer recentere bebouwing in de omgeving.*
- Met betrekking tot de rechts aanpalende woning Kruispadstraat 11 kan worden opgemerkt dat de insprong van 5,33m ten opzichte van de nieuwbouw een milderend effect zal hebben op het verschil in hoogte.*
- De voorgestelde kroonlijsthoogte achteraan bedraagt 5,98m, wat vergelijkbaar is met die van de aanpalende woningen, zodat er hier alleszins geen sprake kan zijn van een schaalbreuk.*
- Ten slotte wordt aangehaald dat de huidige te slopen woning een kroonlijst- en nokhoogte heeft van respectievelijk 7,06m en 10,13m, wat reeds in zekere mate afwijkt van de aanpalende woningen. De voorgestelde kroonlijst- en nokhoogte wijkt slechts beperkt af van de huidige afmetingen.”*

De verwerende partij motiveert uitgebreid waarom de kroonlijsthoogte en nokhoogte, hoewel ze niet aansluiten op die van de woningen in de Kruispadstraat nummer 5 en 11, toch voor vergunning in aanmerking komen. De motivering van de verwerende partij vindt ook steun in de stedenbouwkundige plannen waaruit duidelijk blijkt dat zowel de woning nummer 5, als de woning nummer 11 ook een verschillende kroonlijst- en nokhoogte hebben. De verzoekende partijen betwisten daarenboven noch de juistheid noch de redelijkheid van deze motivering. Zij kunnen zich bij de uiteenzetting van hun middelen niet beperken tot loutere opportunistiekritiek. De verwerende

partij wijst ook op de woning met huisnummer 3, die een kroonlijsthoogte van 7,52 meter en nokhoogte van 11,91 meter heeft en stelt dat de voorgestelde kroonlijsthoogte van 7,7 meter en nokhoogte van 11,35 meter vergelijkbaar is met die woning, alsook aan de woning met huisnummer 1. Dit blijkt ook uit de stedenbouwkundige plannen en deze motivering komt geenszins kennelijk onredelijk over, minstens tonen de verzoekende partijen het tegendeel niet aan.

6.

Volgens de verzoekende partijen kan niet betwist worden dat de uitbouw die uitsteekt uit het dak een dakkapel is. Dergelijke dakkapellen komen niet voor in de nabije omgeving. Daarenboven bevindt zich aan de achterzijde een dergelijke uitbouw op 80 cm van de perceelgrens, hetgeen volgens de verzoekende partijen niet getolereerd kan worden op het vlak van inzichten en privacy.

De verwerende partij oordeelt wat het visueel-vormelijke aspect betreft als volgt in de bestreden beslissing:

“Het standpunt dat de afstand van de zogenaamde dakkapellen tot de zijdelingse perceelsgrenzen onvoldoende is, wordt niet bijgetreden. Het ontwerp voorziet geen dakkapellen. Het betreft hier 2 onderbrekingen van de derde bouwlaag, daar waar de derde bouwlaag en het voorste/achterste dakvlak samenvloeien, die slechts 60 cm uitspringen. Bijkomstig wordt opgemerkt dat dakkapellen geen uitzondering vormen in het straatbeeld. De rechts aanpalende Woningen Kruispadstraat 11 en 13 bijvoorbeeld beschikken over een dakkapel in het voorste en achterste dakvlak. Ook hier wordt benadrukt dat er geen sprake is van eenduidigheid in het straatbeeld of een (visueel-vormelijk) uniform gevelbeeld.”

De verwerende partij oordeelt dat het niet gaat om dakkapellen, maar dat het gaat om een onderbreking van de derde bouwlaag. De motivering in de bestreden beslissing blijkt duidelijk steun te vinden in de stedenbouwkundige plannen. Aan de voorzijde wordt de derde bouwlaag twee keer over een lengte van 4 meter verhoogd van 7,70 meter (de kroonlijsthoogte) tot 8,49 meter. Aan de achterzijde wordt de derde bouwlaag twee keer over een lengte van 4 meter verhoogd van 7,44 meter (de kroonlijsthoogte) tot 8,49 meter. De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk heeft geoordeeld dat er geen sprake is van klassieke dakkapellen.

Daarenboven oordeelt de verwerende partij dat, voor zover er al sprake zou zijn van dakkapellen, deze geen uitzondering vormen in het straatbeeld. Zo beschikken de rechtsaanpalende woningen met huisnummers 11 en 13 over een dakkapel en benadrukt de verwerende partij dat er geen sprake is van een eenduidig straatbeeld. Dit wordt ook bevestigd door het fotomateriaal van de tweede en derde tussenkomen partij en de verzoekende partijen betwisten deze motivering ook niet.

Wanneer de verzoekende partijen aanvoeren dat het op het vlak van zichten en privacy niet getolereerd kan worden dat *“deze constructies”* aan de achterzijde zich op 80 cm van de perceelsgrens bevinden, kan de Raad enkel vaststellen dat zij zich beperken tot een loutere bewering. Zij roepen geen geschonden rechtsregel in, noch maken zij aannemelijk op welke wijze zij hierdoor hinder zullen ondervinden. Los van deze omstandigheid oordeelt de verwerende partij in het onderdeel aangaande de hinderaspecten dat *“er is geen rechtstreeks inkijk mogelijk, de terrassen en alle gevelopeningen houden voldoende afstand tot de perceelsgrenzen.”* De Raad stelt dan ook vast dat de bestreden beslissing wel degelijk een motivering over de zichten en privacy bevat. De verzoekende partijen tonen allerminst de onjuistheid of kennelijke onredelijkheid aan.

7.

De verzoekende partijen stellen verder dat het niet betwist kan worden dat de blinde wachtgevel het vrij ruimtelijk uitzicht van de woning met huisnummer 11 belemmert. De motivering dat het creëren van een blinde zijgevel onvermijdelijk is, is volgens de verzoekende partijen onjuist en kennelijk onredelijk.

De verwerende partij oordeelt dat een blinde zijgevel onvermijdelijk is omdat de woning op het rechtsaanpalende perceel zich 5,33 meter achter de rooilijn bevindt.

In zoverre de verzoekende partijen stellen dat een gevelsprong mogelijk is, beperken zij zich tot loutere opportunitetskritiek die niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing kan leiden. De Raad oordeelt voorts dat het niet kennelijk onredelijk en niet foutief is om te stellen dat de blinde gevel in voorliggend geval niet kan vermeden worden. De meergezinswoning sluit immers aan op de woningen met huisnummers 1,3 en 5. De verwerende partij verantwoordt tevens de voorgevelbouwlijn in functie van deze woningen en het straatbeeld. De omstandigheid dat de woningen met huisnummers 11 en 13 niet op de rooilijn zijn ingeplant, heeft tot gevolg dat een blinde gevel niet te vermijden is en in dit geval kan getolereerd worden. Minstens tonen de verzoekende partijen de onjuistheid of de kennelijke onredelijkheid van deze redenering niet aan.

Wat de mogelijke hinder van de blinde gevel betreft, oordeelt de verwerende partij als volgt:

“Hoewel de voorgevel van de rechts aanpalende woning Kruispadstraat 11 zich 5,33m achter de rooilijn bevindt, is de impact van deze zijgevel niet van die aard dat de woonkwaliteit ervan in het gedrang komt. Gelet op het feit dat deze gevel zich aan de noordzijde van de aanpalende woning bevindt, zal de inplanting geen nadelige invloed hebben op de zonlichtinval van de woning Kruispadstraat 11. Bovendien worden er in de rechter zijgevel (wachtgevel) geen raamopeningen voorzien zodat er geen inkijk mogelijk is in de voortuin en in de voorgevel van deze woning. Als uitdrukkelijke voorwaarde wordt opgelegd dat de wachtgevel dient te worden afgewerkt met een gevelsteen, zoals aangeduid op de voorgebrachte plannen. Op die manier integreert de gevel zich als een volwaardig afgewerkte gevel in het straatbeeld.”

Gelet op deze motivering kunnen de verzoekende partijen bezwaarlijk voorhouden dat de creatie van de blinde zijgevel “halfslachtig” wordt beoordeeld. De verwerende partij onderzoekt de impact op de woonkwaliteit, de impact op de zonlichtinval, het risico op inkijk en het esthetisch aspect. De verzoekende partijen kunnen zich niet beperken tot de bewering dat de blinde gevel “halfslachtig” wordt beoordeeld, hetgeen in wezen neerkomt op loutere opportunitetskritiek.

8.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat de mobiliteitshinder onzorgvuldig werd beoordeeld. Volgens de verzoekende partijen zullen in- en uitrijdende auto's het verkeer belemmeren, en zal het rustig tuingenot van de bewoners op het rechtsaanpalende perceel (huisnummer 11) verstoord worden.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing het volgende over de mobiliteitshinder:

“De aanvraag voorziet voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein zodat de parkeerbehoefte van het project niet wordt afgewenteld op het openbaar domein. De achter gelegen parkeerplaatsen zijn bereiken via de gelijkvloerse doorrit. De doorrit, oprit en de manoeuvreerruimte tussen de parkeerplaatsen, voldoen aan de minimale afmetingen en garanderen een vlotte ontsluiting van het terrein.”

Voertuigen die de garage verlaten, kruisen eerst het voetpad en vervolgens de rijbaan. Ter hoogte van de in- en uitrit worden er geen onoverkoombare verkeersconflicten verwacht. Een meergezinswoning met 6 wooneenheden en 9 parkeerplaatsen kan immers niet beschouwd worden als een hoog dynamische verkeersactiviteit. Het aantal voertuigen dat de in- en uitrit gebruikt, beperkt zich tot de voertuigen van de bewoners, die zich van en naar hun wooneenheid verplaatsen.

De aanvraag gaat dan ook gepaard met een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen zodat de verkeersintensiteit ter hoogte van de in- en uitrit slechts beperkt wordt beïnvloedt. De Kruispadstraat is voldoende gedimensioneerd en heeft voldoende restcapaciteit om deze verkeersbewegingen op te vangen.

Hierbij wordt opgemerkt dat er in de Kruispadstraat en de omliggende straten zowel een- als meergezinswoningen worden aangetroffen waarvan de in- en uitrit van de parkeerplaats(en) eveneens rechtstreeks grenst aan het openbaar domein.”

De Raad stelt vast dat de verwerende partij vooreerst concludeert dat er voldoende parkeergelegenheid is en dat de oprit voldoende breed is om een vlotte ontsluiting van het terrein te garanderen. Volgens de verwerende partij zijn er geen onoverkoombare verkeersconflicten te verwachten aangezien de meergezinswoning slechts 6 wooneenheden bevat, en voorziet in een parking voor 9 wagens. Het aantal bewegingen zal dan ook beperkt zijn. Deze motivering komt de Raad geenszins foutief of kennelijk onredelijk over en de verzoekende partijen tonen het tegendeel ook niet aan.

In zoverre de verzoekende partijen stellen dat de woning met huisnummer 11 hinder zal ondervinden van de parking in de tuin doordat de wagens langs de tuin van die woning passeren, oordeelt de Raad dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij dit middelonderdeel. De verzoekende partijen zijn aldaar immers niet woonachtig en laten bovendien na om de hinder duidelijk te concretiseren. Daarenboven stelt de verwerende partij dat het aantal verkeersbewegingen door de aanwezigheid van 6 wooneenheden en 9 parkeerplaatsen beperkt blijft. De verzoekende partijen betwisten deze overweging niet, zodat hun kritiek in wezen opnieuw terug te brengen is tot loutere opportunistiekritiek.

9.

De verzoekende partijen stellen voor het eerst in hun wederantwoordnota dat de verwerende partij bij de beoordeling van het project m.b.t. goede ruimtelijke ordening hoofdzakelijk rekening diende te houden met de eengezinswoningen naast het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, nu deze eigenaars in het kader van het openbaar onderzoek verschillende bezwaren hadden ingediend. Los van de vaststelling dat de verzoekende partijen niet op ontvankelijke wijze voor het eerst een totaal andere wending kunnen geven aan hun middel zoals uiteengezet in het inleidend verzoekschrift, blijven zij tevens in gebreke concreet aan te tonen in welk opzicht de verwerende partij onvoldoende rekening zou gehouden hebben met de aanpalende woningen van de bezwaarindieners.

Uit wat voorafgaat blijkt dat de verwerende partij naar het oordeel van de Raad de argumentatie van de bezwaarindieners voldoende heeft betrokken bij haar beoordeling, zonder dat zij nochtans verplicht was deze punt voor punt te beantwoorden. De verwerende partij vermeldt op afdoende wijze de motieven die de bestreden beslissing schragen. De verzoekende partijen en de eerste tussenkomende partij tonen niet aan dat de beslissing steunt op onjuiste of kennelijk onredelijke motieven.

10.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.7.18, 4.7.21 en 4.7.23 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, van de schending van de materiële motiveringsplicht, het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij stellen dat de tweede tussenkomende partij de aanvrager is van de vergunning, terwijl de verwerende partij in haar bestreden beslissing de aanvraag vergunt aan de derde tussenkomende partij. Er is evenwel geen administratief beroep ingesteld door de derde tussenkomende partij, maar enkel door de tweede tussenkomende partij. De verzoekende partijen leiden hieruit af dat het onderzoek onzorgvuldig gebeurd is.

2.

De eerste tussenkomende partij stelt eveneens dat de verwerende partij ten onrechte de vergunning heeft afgeleverd aan de derde tussenkomende partij.

3.

De tweede en de derde tussenkomende partijen stellen dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het aangevoerde middel omdat zij de schending aanvoeren van een beginsel dat hen niet tot persoonlijk voordeel strekt. Bovendien vermeldt geen enkele van de aangevoerde decretale bepalingen dat de verwerende partij op straffe van verval of onontvankelijkheid welke naam in de beslissing moet vermeld worden. Wanneer zij melding maakt van de vertegenwoordiger van de vennootschap in plaats van de vennootschap zelf, kan dit niet leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing. Het gaat volgens hen om een louter materiële vergissing, die de wettigheid van het besluit niet aantast.

De tweede en derde tussenkomende partijen verwijzen nog naar artikel 4.2.22 VCRO waaruit blijkt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en zonder plichtplegingen kunnen overgedragen worden.

4.

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota in essentie wat zij reeds in hun verzoekschrift hadden uiteengezet. Zij betwisten dat er sprake kan zijn van een materiële vergissing en menen tevens dat er geen sprake is van indeplaatsstelling.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat de derde tussenkomende partij de aanvraag heeft ingediend als zaakvoerder van de tweede tussenkomende partij. Het administratief beroep is ingesteld tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten in naam van de tweede tussenkomende partij.

Het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing luidt als volgt:

“Het beroep van Frank Bruynooghe, vergunningsaanvrager, tegen het besluit van 4 februari 2014 van het college van burgemeester en schepenen van Schoten, waarbij de vergunning tot bouwen van een appartementsgebouw met 6 wooneenheden en bijhorende parkeerplannen wordt geweigerd, op een terrein,

gelegen Kruispadstraat 7-9, afdeling 2, sectie C, nr. 110H4, wordt voorwaardelijk ingewilligd.”

De vermelding van de naam van de derde tussenkomende partij als beroepsindiener, terwijl zij de vergunning in naam van de tweede tussenkomende partij heeft ingediend in haar hoedanigheid van zaakvoerder dient beschouwd te worden als een louter materiële vergissing die geen invloed heeft op de wettigheid van de bestreden beslissing.

Overeenkomstig artikel 4.2.22 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning immers afgeleverd onder voorbehoud van zakelijke rechten en kan zij zonder plichtplegingen worden overgedragen aan derden. Het zakelijk karakter van een stedenbouwkundige vergunning houdt in dat zij *‘grondgebonden’* is en dat de vergunning niet verbonden is met de persoon die de vergunning aanvraagt, maar met het voorwerp ervan. Uit deze bepaling volgt zelfs dat de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning niet noodzakelijk de eigenaar dient te zijn van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. De verzoekende partij toont niet aan welk voordeel zij uit het aangevoerde middel kan halen.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Olieva Alice VAN STAPPEN is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba SOLID WONEN en de heer Frank BRUYNOOGHE is ontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst van de eerste tussenkomende partij , bepaald op 100 euro, ten laste van de eerste tussenkomende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst van de tweede en derde tussenkomende partijen, bepaald op 200 euro, ten laste van de tweede en derde tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 september 2016 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH