

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1119
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0159-A

Verzoekende partij	mevrouw Anne Marie DE COCK vertegenwoordigd door advocaat Kris LENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Grote Nieuwendijkstraat 417
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de nv GANDS vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 10 november 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 augustus 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek van 15 april 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het renoveren van een voormalige brouwerij en het ontwikkelen van een residentieel nieuwbouwproject met een totaal van 40 appartementen met ondergrondse parking op het perceel gelegen te 2830 Willebroek, Torenstraat 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 962 M.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 maart 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 25 april 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 maart 2018.

Advocaat Evert VERVAET *loco* advocaat Kris LENS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Nele ANSOMS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 23 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de renovatie van een voormalige brouwerij en de ontwikkeling van een residentieel nieuwbouwproject met een totaal van 40 appartementen met ondergrondse parking” op het perceel gelegen te 2830 Willebroek, Torenstraat 4.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Willebroek Centrum’, goedgekeurd op 21 februari 2013. De aanvraag is gelegen binnen artikel 1/Ce7 – zone voor centrumontwikkeling en artikel 8.2 – Strategisch project Torenstraat. Een gedeelte van het perceel is eveneens gelegen binnen artikel 4.2 – publiek domein – pleinruimten.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 januari 2016 tot en met 12 februari 2016, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op een voor de Raad ongekende datum gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 15 april 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

...

Motivatie besluit over bezwaren

1. De parking is gelegen op een kadastraal perceel. Binnen de grenzen van het Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP) Willebroek Centrum wordt de mogelijkheid voorzien om dit te bebouwen.

In totaal worden er op het privaat perceel 32 autostaanplaatsen voorzien binnen het project, 28 ondergronds en 4 bovengronds. Volgens de beschrijvende nota zijn alle 32 autostaanplaatsen in rekening gebracht om de minimale parkeernorm te bereiken ($40 \times 0,8 = 32$). Er kan worden geconcludeerd dat de parkeernorm die gehanteerd wordt binnen het project conform het RUP is.

De bezwaarindiener stelt dat alle autostelplaatsen bovengronds dienen te worden voorzien. Dit is gebaseerd op artikel 8.2 van het geldende RUP Centrum. De verplichting tot het ondergronds voorzien van de autostelplaatsen geldt dan ook slechts voor de gebouwen gelegen binnen artikel 8.2. De bovengrondse autostelplaatsen worden georganiseerd, op de binnenplaats van het bestaande brouwerijgebouw. Hiervoor is artikel 1 van het RUP van toepassing. Binnen artikel 1 wordt het ondergronds parkeren niet verplicht en bijgevolg geldt de verplichting tot het ondergronds voorzien hier dan ook niet.

Belangrijk is ook dat gezien de gunstige ligging, in de nabijheid van verschillende voorzieningen en de situering in het hart van het centrum van Willebroek, verwacht kan worden dat een gedeelte van de verplaatsingen met de fiets, te voet of via openbaar vervoer zal worden gedaan.

De Torenstraat is een éénrichtingsstraat met een breedte van 4.80 m (inclusief goot). Over de hele lengte van de straat zijn er gele onderbroken wegmarkeringen aangebracht op de boordsteen. Langs deze wegmarkeringen is het parkeren op de rijbaan verboden, het stilstaan mag wel. De bestaande breedte van de straat laat toe dat er één voertuig reglementair stilstaat en een tweede voertuig reglementair kan voorbij steken zonder de verkeersdoorstroming te beïnvloeden. De ontwerpaanbevelingen en richtlijnen van de Crow-kennisbank Verkeer en Vervoer (KpW), het vademecum duurzaam parkeerbeleid en Bauentwurfslehre - Neufert worden gevolgd.

Door de beperkte perceelsdiepte t.o.v. de Torenstraat en de verplichting in het RUP om op eigen terrein parkeergelegenheid te voorzien kan er enkel met een autolift gewerkt worden. Door de beperkte vloeroppervlakte is er geen ruimte om hellingsbanen te voorzien.

Het installeren van autolift is niet verboden, en bovendien is een lift minder ruimteverslindend dan hellingen. Het inrijden van de autolift kan men vergelijken met het haaks parkeren.

De ontwerpaanbevelingen en richtlijnen van de Crow-kennisbank Verkeer en Vervoer (KpW), het vademecum duurzaam parkeerbeleid en Bauentwurfslehre - Neufert worden gevolgd.

Voorliggende aanvraag bestaat uit een nieuw volume (artikel 1 en artikel 8.2) en een bestaand volume (artikel 1). Voor het nieuwe volume kan volgens de stedenbouwkundige voorschriften maximaal 4 bouwlagen waaronder maximum 3 volle bouwlagen gelijkvloers + 2 verdiepingen), en 1 onderdakse bouwlaag. Een bijkomende onderdakse bouwlaag is toegestaan voor zover dit geen zelfstandige woongegelegenheid vormt. Daarnaast zegt artikel 8.2 dat er een bijkomende bouwlaag kan worden toegestaan en de maximale kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 15 meter.

Samengevat wil dit zeggen dat er 4 bouwlagen kunnen, één onderdakse en één bijkomende onderdakse bouwlaag waar geen zelfstandige woongegelegenheid kan worden voorzien. Voorliggende aanvraag is voor dit gedeelte conform de bepalingen van het RUP. Slechts de kroonlijst van 15m is afwijkend. Een aanvraag tot wijziging van de bouwhoogte kan als een afwijking aanzien worden als niet tevens het aantal bouwlagen verandert zo dit in een voorschrift bepaald is. Voor het nieuwe volume gelegen binnen

artikel 8.2 zone overdruk stelt zich geen probleem gelet dat het aantal bouwlagen bepaald is en niet afwijkt, maar slechts de bouwhoogte afwijkt- circa 54cm - en dit geen verandering van het aantal bouwlagen met zich meebrengt. Deze afwijkende bouwhoogte kan dan ook vergund worden overeenkomstig artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel stelt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Het openbaar onderzoek liep van 14 januari 2016 tot en met 12 februari 2016.

Voor het oude volume kan volgens de stedenbouwkundige voorschriften maximaal 4 bouwlagen waaronder maximum 3 volle bouwlagen (= gelijkvloers + 2 verdiepingen), en 1 onderdakse bouwlaag. Een bijkomende onderdakse bouwlaag is toegestaan voor zover dit geen zelfstandige woongelegenheid vormt.

Om beroep te kunnen doen op artikel 4,4.1 van de VCRO mag er geen afwijking zijn op (1)bestemming, (2)maximale vloer/terreinindex of (3)het aantal bouwlagen.

Gelet op de stedenbouwkundige voorschriften kan er gesteld worden dat het aantal bouwlagen, zijnde 5, reeds voorzien is binnen het RUP zolang er geen zelfstandige woongelegenheid wordt ondergebracht in de bijkomende onderdakse bouwlaag. Dit wil zeggen dat het voorzien van een zelfstandige woongelegenheid op de bovenste verdieping geen afwijking is op het aantal bouwlagen. Bovendien wordt de bestemming wonen voorzien binnen artikel 1 van het geldende RUP centrum. Tevens wijzigt de maximale vloer/terreinindex niet door deze bouwlaag in te richten met zelfstandige woongelegenheden in plaats van bijvoorbeeld duplexwoningen.

Het voorzien van een zelfstandige woongelegenheid op de bovenste verdieping is geen afwijking op (1)bestemming, (2)maximale vloer/terreinindex of (3)het aantal bouwlagen. Gezien van de drie hogergenoemde elementen geen enkele van toepassing is, kan er geconcludeerd worden dat een afwijking kan worden toegestaan op basis van artikel 4.4.1 van de VCRO.

Deze afwijking heeft geen betrekking op essentiële gegevens van het plan. Hierbij wordt verwezen naar de visie en krachtlijnen van het RUP, opgenomen in de toelichtingsnota. Het plangebied van het RUP wordt in de toelichtingsnota opgesplitst in drie zones. Het perceel van de aanvraag wordt opgenomen binnen zone I. De voornaamste doelstellingen van het RUP met betrekking tot deze zone is het creëren van een centrum ondersteunend verdichtingsbeleid en het vrijwaren van kenmerkende gebouwen. Onder enkele teksten uit de toelichtingsnota dat bovenstaande argumentatie motiveert.

"Het centrum van de gemeente heeft duidelijk nood aan een grondige vernieuwingsoperatie. Het is van belang een nieuw en hedendaags beeld te creëren. Het GRS voorziet een doorgedreven kernversterking voor het centrum van Willebroek. Binnen het plangebied moet dit ondermeer vorm krijgen door de herwaardering van de omgeving van de August Van Landeghemstraat en de as Stationsstraat Schoolweg, beide in het GRS aangeduid als strategisch project. Ook de aanwezigheid van het kanaal moet aanzien worden als een belangrijke troef. Om de band tussen het centrum en het kanaal aan te halen, focust het RUP op een verdere ruimtelijke uitbouw van het openbaar domein en het ondersteunende, publiek gericht programma op de route doorheen het centrum vanaf het station tot aan het kanaal."

"Ter ondersteuning van bovenstaande doelstellingen wordt er geopteerd voor het streven naar een duidelijke gradatie in bebouwingsdichtheid. De opdeling is gericht op een algemene "gemiddelde dichtheid en veronderstelt geen eenzijdige bouwtypologie per

deelzone. Op het niveau van het bouwblok zal verder onderzocht worden welke bouwtypes er gewenst zijn. Door het voorzien van een variatie aan woontypes en dichtheden worden verschillende functies en bewonersdoelgroepen aangetrokken. Door het gericht verhogen van de dichtheid worden nieuwe ontwikkelingen gestimuleerd."

"Binnen het plangebied komen een aantal gebouwen voor met kenmerkende architectuur. Meer bepaald gaat dit over arbeiderswoningen, de kerk, CC de Ster, het station, gebouwen met een historisch karakter, enz. Deze dienen gevrijwaard te worden. Indien noodzakelijk moet de gemeente initiatief nemen om deze gebouwen op te waarderen.

Kenmerkende gebouwen zijn belangrijk omdat ze deel uitmaken van het patrimonium van de gemeente en bovendien zorgen ze voor de herkenbaarheid van het plangebied. Ze dienen als referentiepunten voor de inwoner en bezoeker van Willebroek. Niet enkel het gebouw zelf maar ook de zichtbaarheid moet gevrijwaard blijven. Anders verliest het gebouw zijn waarde als baken. Voor waardevol erfgoed, ongeacht het beschermd is of niet, gelden specifieke juridische bepalingen. Sinds 14 september 2009 is de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vastgesteld. Door die vaststelling is er voor het eerst een eenduidige en overzichtelijke lijst bepaald van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde, ongeacht het beschermd is of niet. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een gebouw dat is opgenomen in deze inventaris zal bij de vergunningverlening via een "onroerenderfgoedtoets afgewogen worden of de erfgoedwaarde gevrijwaard blijft. Het RUP voegt geen bijkomende voorschriften toe aan de bestaande regelgeving. De gebouwen uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed worden aangeduid op het grafisch plan zodat de vergunningverlenende overheid wordt gewezen op de erfgoedwaarde van het pand. Bij de vergunningverlening zal de gemeente advies vragen aan het agentschap Onroerend Erfgoed."

"Rondom de kerk wordt gestreefd naar een sfeerbepalende pleinruimte met gesloten wanden. De bebouwing aan de zijde van de Torenstraat moet op vlak van inplanting en maatvoering duidelijke relaties aangaan met de bebouwing aan de overzijde van de Aug. Van Landeghemstraat. De verruiming van het publiek domein in de Aug. Van Landeghemstraat ten noorden van het kerkplein kan gerealiseerd worden door het achteruit inplanten van bebouwing ten opzichte van de rooilijn. Gezien de omvang van het bouwblok en het ruime binnengebied is deze achteruitgeschoven inplanting verantwoord. Door de schaalvergroting van de publieke ruimte rondom het project, verhoogt de ruimtelijke draagkracht in het gebied. Bij nieuwbouwprojecten kan een extra bouwlaag toegestaan worden indien het project het principe van de achteruitgeschoven inplanting ondersteunt."

Voorts is er momenteel al een constructie aanwezig op het oude volume, zijnde een koepel en toren. Om deze constructies te verwijderen en het voorzien van een nieuwe constructie in de plaats werd een gunstig advies uitgebracht door onroerend erfgoed op 26 januari 2016 met kenmerk 4.002/12040199.163. Er wordt binnen het oude volume ook een appartement met een vide voorzien. Dit heeft tot gevolg dat voor dat gedeelte, waar de vide zich bevindt, het brouwerijgebouw slechts 4 bouwlagen betreft. Voor het overige gedeelte is dit 5 lagen, zoals voorzien binnen het RUP. Een eenduidige bepaling van een aantal bouwlagen binnen het brouwerijgedeelte is dan ook niet mogelijk.

Gelet op alle voorgaande elementen is het duidelijk dat het RUP, voor het perceel van de aanvraag, voornamelijk inzet op vernieuwing van bebouwing en wonen en op verruiming van het openbaar domein. Uit het dossier kan worden geconcludeerd dat aan de elementen zoals het vrijwaren van de erfgoedwaarde, de achteruitgeschoven inplanting, de samenhang en kwaliteitsvolle relatie tussen oude en nieuwe architectuur en de verdichting

tegemoet is gekomen. De inrichting van de daklaag als afzonderlijke woongelegenheid past binnen de visie van het RUP en betreft een vergunbare beperkte afwijking.

De bouwdiepte dient gerekend te worden vanaf de rooilijn. De rooilijn situeert zich langs de Torenstraat en ter hoogte van het plein zoals, vastgelegd in het RUP. Vanuit al de rooilijnen is het gebouw op de verdiepingen slechts 12m diep, conform de bepalingen van het RUP.

Binnen het RUP wordt gesteld dat de verhouding van het aantal studio's tot het aantal woningen per aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning maximaal 1/5 bedraagt. Onder een studio dient een woning kleiner dan 50m² begrepen te worden. Binnen voorliggend project is geen enkele woongelegenheid kleiner dan 50m². In het RUP is geen sprake van vloeroppervlakte.

Tot slot stelt het bezwaarschrift dat voorliggende aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Wanneer de aanvraag zich situeert binnen de begrenzing van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat gedetailleerde bestemmings- en inrichtingsvoorschriften bevat zoals bouwhoogte, afstanden tot perceelgrenzen, materiaalgebruik, parkeernorm,... waaraan de aanvraag hoofdzakelijk voldoet wat betreft de bestemming en inrichting, volstaat in dat geval de toets aan de verordende voorschriften van het RUP als ruimtelijke afweging.

3. Hinder is een onaangenaam zintuiglijk gevoel met zowel een objectief als een subjectief karakter.

De opmerking aangaande een beïnvloeding van levenskwaliteit is niet van stedenbouwkundige aard. Bij de aftoetsing van voorliggend project dient men rekening te houden met de toepasselijke voorschriften, in dit geval het RUP Willebroek Centrum. Binnen de geldende voorschriften wordt een oprichting van dergelijk gebouw voorzien.

De terrassen op de laagste verdiepingen bevinden zich achter een tuinmuur, zodat hiervan geen inkijk genomen kan worden. De overige terrassen bevinden zich op minimaal circa 7,80m van de perceelgrenzen, de terrassen op de dakverdieping zelfs verder. Bovendien wordt voorkomen dat rechtstreekse zichten genomen worden door de aanwezigheid van een brandtrap tussen de perceelgrens en de terrassen. Deze brandtrap wordt voorts afgeschermd door een brandscherm in RF, uit te voeren in ondoorzichtig materiaal. Ook hier kan dan geen sprake zijn van inkijk. Uiteraard dient bij de uitvoering van de werken voldaan te worden aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten (artikels 675 t.e.m. 680bis).

Over de stelling dat het wensbeeld in niets overeenstemt met het aangevraagde kan worden gezegd dat in de toelichtingsnota een inplantingsVOORSTEL werd gedaan. Dit is niet bindend, waardoor het mogelijk is dat voorliggende plannen afwijkend zijn van het voorstel.

4. Overeenkomstig artikel 16, 7° van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, dient inderdaad een mer-screeningsnota toegevoegd te worden aan het aanvraagdossier. Dit is ook hier het geval en hierover bestaat geen discussie. Artikel 4.7.14/1 VCRO stelt voorts dat de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar in het kader van de ontvankelijk- en volledigverklaring van het aanvraagdossier nagaat of er al dan niet aanzienlijke gevolgen zijn, en desgevallend het dossier onvolledig verklaart indien hij of zij van mening is dat een plan-MER noodzakelijk is.

De aanvrager kan slechts rekening houden met de feiten en gegevens zoals deze hem bekend zijn bij indiening van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De aanvrager kan niet geacht worden het project aan de overzijde van de straat te kennen,

minstens niet in afdoende mate om er de milieugevolgen van te kunnen beoordelen, al dan niet in samenhang met het voorliggende project. Bovendien is het project aan de overzijde van de straat nog in aanvraag. Dit wil zeggen dat er nog geen vergunning afgeleverd is. Er kan dan ook niet gevraagd worden om gegevens te vermelden van een project dat louter hypothetisch is.

In de toelichtingsnota van het geldende RUP centrum wordt verwezen dat het RUP werd gescreend op plan-M.E.R. plicht. Hier wordt gesteld dat bij de uitvoering van dit RUP geen relevante negatieve effecten worden verwacht. Het aantal bouwlagen en de bouwdichtheid voorgeschreven in het RUP en bijgevolg een inschatting van het aantal wooneenheden waren gekend tijdens deze screening. Alle relevante en ter beschikking staande elementen in de omgeving werden bij de beoordeling van de project-m.e.r. screening in rekening gebracht. Er kan aangenomen worden dat geen aanzienlijke gevolgen te verwachten zijn die de opmaak van een milieueffectenrapport noodzaken.

Volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage dient voorliggend project niet te worden onderworpen aan een project-m.e.r. Ondanks het feit dat de project-m.e.r.-screening foutieve of onvolledige informatie bevat is dit niet relevant gelet op al het voorgaande. Bijgevolg diende de aanvraag dan ook niet als onvolledig te worden bestempeld.

5. Het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed werd ingewonnen. Er werd een gunstig advies uitgebracht op 26 januari 2016 met kenmerk 4.002/12040/99.163.

Er dient te worden benadrukt dat de brouwerij niet beschermd is als monument, maar is opgenomen op de lijst bouwkundig erfgoed. De loutere stelling dat het aangevraagde 'niet mooi' zou zijn of 'niet aansluit' bij het brouwerijgebouw volstaat niet om te besluiten dat er een onverenigbaarheid is met de omgeving. . Voorts is architectuur maken het ontwerpen van een bouwwerk met daarbij tekening te houden met veel factoren. Onder meer de huidige bouwtenissen spelen een belangrijke rol. Het is dan ook een logisch gevolg dat de architectuur en bebouwingstypologie anno 2016, binnen voorliggend project, niet dezelfde is als de oude brouwerij. Erfgoedzorg en hedendaagse architectuur geen steeds vaker hand in hand, wat hier ook het geval is. Een esthetisch oordeel is een subjectief gegeven en in elke bouwstijl zijn er boeiende, fascinerende aspecten en kan er een evenwicht gevonden worden tussen bijvoorbeeld eigentijds comfort, brandveiligheid en erfgoedeisen.

Daarnaast stelt artikel 0.5 van het RUP dat de bestaande typologie niet moet worden gekopieerd en dat de kwalitatieve inpassing van de gebouwen moet blijken uit de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Qua materiaalgebruik dient er op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze te worden opgebouwd door aansluiting bij de aanpalende gebouwen te zoeken of er positief mee te contrasteren. Bovendien zullen de verschillen in architectuur en uitzicht voor een kwaliteitsvolle relatie tussen de oude en nieuwe architectuur en het bestaande weefsel zorgen.

6. Naar aanleiding van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd een bomenbeschermingsplan opgemaakt. Dit verslag werd bij de aanvraag gevoegd. Onder een passage uit dit verslag opgemaakt door Kris Pelser, boomverzorger.

"Gezien de waarde van deze bomen lijkt het me zeker zinnig er alles aan te doen deze toch te laten overleven. De eerste twee gaan een ernstige terugslag krijgen maar zelfs dan nog blijven het grote, uitgegroeide inheemse banen in stedelijke omgeving. De twee achterste bomen kunnen mits de juiste zorg nog zeker voor tientallen jaren blijven voortgroeien en een behoorlijke meerwaarde geven aan de buurt.

Om dit te verwezenlijken dienen een aantal maatregelen strikt in acht te worden genomen. Deze maatregelen reden dienen ze opgenomen te worden in het lastenboek en zijn te vinden in punt 6."

Dit verslag is zeer duidelijk en gedetailleerd. Het project zal de bomen op het aanpalend perceel niet beschadigen mits de juiste maatregelen en voorzorgen worden genomen. De bedenkingen en veronderstellingen die worden gemaakt door de bezwaarindiener betreffende de bomen volstaan niet om het project negatief te beoordelen. Uiteraard dienen de nodige maatregelen en voorzorgen te worden genomen door de aanvrager.

...

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel niet in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Overeenkomstig Art. 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De aanvraag wijkt af inzake geveluitbouwen. De geveluitbouwen zijn beperkt tot 50cm volgens het RUP. In de voorgevel is dit het geval, in de achtergevel wordt er afgeweken van deze vooropgestelde 50cm. Daarnaast is er een afwijking op bouwhoogte van circa 54cm. Tevens wordt een zelfstandige woongelegenheden ondergebracht in de bovenste onderdakse bouwlaag. De liftschachten en technische ruimtes steken circa een meter uit het dak.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1,1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

- functionele inpasbaarheid

De aanvraag is gelegen in woongebied en is gelegen binnen een RUP. Wat betreft de functie, zijnde wonen, is voorliggende aanvraag in overeenstemming. De renovatie van het oude, bestaande brouwerijgebouw en het oprichten van een nieuwbouw zal het straatbeeld opwaarderen. De site is gelegen binnen een bebouwde en bewoonde omgeving. De aanvraag is bijgevolg functioneel inpasbaar.

- mobiliteitsimpact

In totaal worden er 32 autostaanplaatsen voorzien binnen het project, 28 ondergronds en 4 bovengronds. Tevens is er een fietsenberging dat plaats biedt voor 56 fietsen. Er kan worden geconcludeerd dat de parkeernorm die gehanteerd wordt binnen het project conform het RUP is. De Torenstraat is een éénrichtingsstraat met een breedte van 4.80 m (inclusief goot). Over de hele lengte van de straat zijn er gele onderbroken wegmarkeren aangebracht op de boordsteen. Langs deze wegmarkeringen is het parkeren op de rijbaan verboden, het stilstaan mag wel. De bestaande breedte van de straat laat toe dat er één voertuig reglementair stilstaat en een tweede voertuig reglementair kan voorbij steken zonder de verkeersdoorstroming te beïnvloeden. Een vlotte doorstroming blijft dus gegarandeerd.

Belangrijk is ook dat gezien de gunstige ligging, in de nabijheid van verschillende voorzieningen en de situering in het hart van het centrum van Willebroek, verwacht kan

worden dat een gedeelte van de verplaatsingen met de fiets, te voet of via openbaar vervoer zal worden gedaan.

- schaal

Het betreft een perceel gelegen in het centrum van Willebroek. Het nieuwe gebouw heeft een achteruitgeschoven inplanting. De schaal van de gebouwen, zoals voorgesteld binnen de aanvraag, is voorzien binnen de krijtlijnen van het RUP.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid

Voorliggende aanvraag is in grote lijnen conform het RUP. De gevraagde afwijkingen werden reeds gemotiveerd binnen de behandeling van de bezwaarschriften. Ze zijn beperkt van aard en zorgen niet voor een aantasting van de basisvisie en krijtlijnen van het RUP.

- visueel-vormelijke elementen

De architectuur en bebouwingstypologie anno 2016, binnen voorliggend project, is niet dezelfde als het oude brouwerijgebouw. Qua materiaalgebruik wordt er op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze aansluiting en contrast gezocht met het oude brouwerijgebouw.

Het contrast in architectuur en uitzicht zorgen voor een kwaliteitsvolle relatie tussen de oude en nieuwe architectuur en het bestaande weefsel. Er kan worden geconcludeerd dat het project boeiende, fascinerende aspecten bevat waar een evenwicht werd gevonden tussen onder meer eigentijds comfort, brandveiligheid en erfgoedeisen.

- cultuurhistorische aspecten

Gezien het brouwerijgebouw opgenomen is op de lijst bouwkundig erfgoed dient er bij de vergunningverlening advies te worden gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed. Binnen voorliggende aanvraag werd voor de geplande werken een gunstig advies uitgebracht door het agentschap Onroerend Erfgoed op 26 januari 2016 met kenmerk 4.002/12040/99.163.

- het bodemreliëf

Het reliëf van de bodem wordt niet aanzienlijk gewijzigd.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving, mits het toestaan van deze afwijkingen.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

In toepassing van art. 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009 worden volgende beoordelingsgronden geformuleerd: Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie 'wonen', 'verblijfsrecreatie', 'dagrecreatie', 'handel', 'horeca', 'kantoorfunctie', 'diensten', 'industrie', 'ambacht', 'gemeenschapsvoorzieningen' of 'openbare nutsvoorzieningen', kan slechts worden verleend op een stuk grond, dat bij aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente. De aanvraag voldoet aan deze bepalingen.

Toetsing aan de zoneringsgebieden

Aangezien de betreffende bouwaanvraag zich situeert in een gebied met bestaande riolering die reeds aangesloten is op een zuiveringsinstallatie (centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied) dient het betreffende gebouw met een voorzuivering via een

individuele voorbehandelingsinstallatie (septische put) met Benor-certificaat via een gescheiden stelsel te worden aangesloten op de bestaande riolering

Watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gewijzigd door het wijzigingsdecreet Integraal Waterbeleid van 19 juli 2013, dient het ontwerp onderworpen te worden aan de watertoets. De uitvoering van de watertoets wordt geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesverlenende instantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets (20 juli 2006),

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd het watertoetsinstrument op internet doorlopen. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is, indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater van 5 juli 2013 wordt nageleefd. De aanvraag is conform aan deze verordening.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 27 mei 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 augustus 2016 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

"...

(1) De aanvraag is niet overeenstemming met de voorschriften van het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Willebroek Centrum'.

1.1 Toepassingsgebied van het RUP

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk RUP 'Willebroek Centrum', op 21 februari 2013 goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen.

Het terrein van de aanvraag is volgens het grafisch plan van het RUP gelegen binnen de volgende zones:

- een klein deel van het terrein, dat het dichtste bij de kerk gelegen is, is gelegen in de zone 'artikel 4.2 - publiek domein - pleinruimten';*
- het deel van het terrein gelegen tussen dit voormelde kleine deel en het brouwerijgebouw is gelegen in de zone 'artikel 1/Ce7 - zone voor centrumontwikkeling (Ce)' en kent de overdruk 'artikel 8.2 - strategisch project Torenstraat';*
- het brouwerijgebouw zelf is gelegen in de zone 'artikel 1/Ce7 - zone voor centrumontwikkeling (Ce)'.*

De voorschriften onder artikel 1 zijn van toepassing op de bouwblokken Cel tot en met Ce19. Het terrein van de aanvraag is grotendeels gelegen binnen de grenzen van bouwblok Ce7. Zowel het te verbouwen brouwerijgebouw als het nieuwbouwgedeelte zijn gelegen in de zone artikel '1/Ce7 -zone voor centrumontwikkeling (Ce)'.

Het deel van het terrein waar het nieuwbouwgedeelte wordt voorzien, kent tevens de overdruk 'artikel 8.2 - strategisch project Torenstraat'. Deze overdruk, die niet van toepassing is op het bestaande brouwerijgebouw, voorziet bijkomende, specifieke bepalingen.

Met betrekking tot de inrichting van de strategische projecten stelt het RUP het volgende:

De gebieden aangeduid met deze overdruk spelen een voortrekkersrol in de dorpskernvernieuwing. Ze hebben een voorbeeldfunctie en bezitten een grote architecturale kwaliteit. De overdrukzone bakent de strategische projecten af. De volledige zone van het strategisch project wordt in zijn totaliteit ontworpen. Alle ontwikkelingen binnen de zone vormen één ruimtelijk geheel. Veelal hebben deze zones betrekking op een groepswoning bouw.

Voor ieder strategisch project gelden een aantal aanvullende voorschriften. De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de onderliggende zone blijven eveneens van kracht.

1.2 Terminologie

...

1.3 De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van artikel 1 en artikel 8.2.

Artikel 1 bevat de volgende bestemmingsvoorschriften:

De zone is bestemd voor het oprichten van verschillende functies verweven binnen het bouwblok. De volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen, één- en meergezinswoningen en service flats*
- Detailhandel met een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 400m² per handelszaak*
- Horeca, uitgezonderd discotheken, lunaparken en andere activiteiten die kunnen leiden tot eventuele hinder.*
- Kantoren, met een totale bruto-vloeroppervlakte van maximaal 1.500m²*
- Gemeenschapsvoorzieningen*
- Culturele, recreatieve en sportieve voorzieningen*

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanleg van publiek domein en de aanleg van parkeervoorzieningen, is in de volledige zone toegelaten.

Artikel 8.2 (overdruk) voegt hier de volgende bestemmingsvoorschriften aan toe, die van toepassing zijn op het nieuwbouwgedeelte.

Binnen dit project kunnen meergezinswoningen, service flats en ondersteunende diensten worden voorzien.

De aanvraag voorziet een meergezinsgebouw, in combinatie met de aanleg van publiek domein en de aanleg van parkeervoorzieningen.

1.4 De aanvraag is strijdig met de inrichtingsvoorschriften van artikel 1 en artikel 8.2 voor wat betreft de kroonlijsthoogte, de bouwhoogte en het aantal bouwlagen.

Met betrekking tot de kroonlijsthoogte, de bouwhoogte en het aantal bouwlagen bepaalt artikel het volgende:

"Kroonlijsthoogte: maximum 9meter.

Bouwhoogte:

- Maximaal 4 bouwlagen toegelaten: maximum 3 volle bouwlagen (= gelijkvloers + 2 verdiepingen), en 1 onderdakse bouwlaag. Een bijkomende onderdakse bouwlaag is toegestaan voor zover dit geen zelfstandige wooneenheid vormt.*
- De bouwhoogte is beperkt tot 13,5 meter. Technische ruimtes, installaties, liftschachten, dienen in het bouwvolume mee geïntegreerd te zijn.*
- De vrije hoogte van een bouwlaag bedraagt minimaal 2,60 meter."*

Artikel 8.2 (overdruk) voegt hier de volgende inrichtingsvoorschriften aan toe, die enkel van toepassing zijn op het nieuwbouwgedeelte.

De bouwhoogte van de bebouwing moet afgestemd worden met de bouwhoogte van de bestaande bebouwing in de Torenstraat enerzijds en anderzijds met de bouwhoogte van de bebouwing aan de overzijde van de August Van Landeghemstraat, zijnde de Sint Nikolaaskerk en het klooster.

Voor de projectzone wordt een achteruitgeschoven inplanting van de gebouwen vooropgesteld waardoor een pleinruimte ontstaat aan de zijde van de Van Landeghemstraat.

Eén bijkomende bouwlaag kan worden toegestaan. De maximale kroonlijsthoogte is beperkt tot 15 meter. In het kader van de nabijheid van het beschermd monument (Sint Nikolaaskerk), moet een vergunningsaanvraag met bijkomende bouwlaag (kroonlijsthoogte 1(meter) beoordeeld worden door Onroerend Erfgoed.

<-> De aanvraag voorziet op het bestaande brouwerijgebouw een nieuwe bouwlaag onder plat dak. Zo zal het brouwerijgebouw 5 bouwlagen tellen, meer bepaald de 4 bestaande, volle bouwlagen (gelijkvloerse verdieping + 3 verdiepingen) in het bestaande gedeelte en een bijkomende 5de bouwlaag. Deze bijkomende 5de bouwlaag wordt ontworpen als een teruggetrokken penthouseverdieping met 4 zelfstandige wooneenheden.

<-> Het bestaande brouwerijgebouw telt reeds 4 bouwlagen, meer bepaald een gelijkvloerse verdieping + 3 verdiepingen. De vierde bouwlaag, dit is de verdieping onder het plat dak, vormt de onderdakse bouwlaag van het brouwerijgebouw. Het oprichten van een bijkomende 5de bouwlaag kan dan ook niet worden beschouwd als het creëren van een "bijkomende onderdakse bouwlaag", maar moet worden beschouwd als het creëren van een bijkomende bouwlaag bovenop de bestaande onderdakse bouwlaag.

<->Bovendien mag een bijkomende onderdakse bouwlaag volgens het RUP geen zelfstandige wooneenheden omvatten. De bijkomende 5de bouwlaag wordt ontworpen als een teruggetrokken penthouseverdieping met 4 zelfstandige wooneenheden en is strijdig met het RUP.

<-> Los van het aantal bouwlagen moet worden vastgesteld dat de kroonlijsthoogte (= hoogte van een bouwwerk die gemeten wordt van het maaiveld tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst) van het bestaande brouwerijgebouw wordt opgetrokken van 12,58m tot 15,88m als gevolg van de creatie van de bijkomende penthouseverdieping. Het is wel

degelijk de horizontale gevelbeëindiging van de 5de bouwlaag (penthouseverdieping), die als hoogste kroonlijst geldt. Het RUP beperkt de kroonlijsthoogte tot 9m, wat impliceert dat de huidige kroonlijsthoogte van het brouwerijgebouw, die 12,58m bedraagt, niet kan worden opgetrokken.

<-> De maximale bouwhoogte van het bestaande gedeelte wordt opgetrokken tot 15,88m, terwijl het RUP de bouwhoogte op dit deel van het terrein beperkt tot 13,5m. Het hoogste punt van het gebouw valt samen met de kroonlijst van de 5de bouwlaag. De ondergeschikte bouwonderdelen (liftschacht, koepel, ventilatieschacht) van een bouwwerk moeten volgens het RUP niet worden meegerekend (cfr. definitie 'bouwhoogte') bij het bepalen van de bouwhoogte.

<-> Het nieuwbouwgedeelte is door de overdruk van artikel 8.2 gevat en komt in aanmerking voor maximaal 5 bouwlagen, mits de maximale kroonlijsthoogte is beperkt tot 15m. De kroonlijsthoogte van het nieuwbouwgedeelte bedraagt eveneens 15,88m en is strijdig met het RUP.

<-> Het nieuwe gedeelte hanteert vervolgens dezelfde maximale bouwhoogte als het verhoogde, bestaande brouwerijgebouw. Dit is strijdig met artikel 8.2 waarin wordt bepaald dat de bouwhoogte van het nieuwbouwgedeelte moet worden afgestemd op de bouwhoogte van de bestaande bebouwing in de Torenstraat. Het belangrijkste referentiepunt in deze straat is het oude brouwerijgebouw zelf. De nieuwe bouwhoogte komt hoger dan het bestaande brouwerijgebouw en de bestaande meergezinswoningen in de Torenstraat. De hogere koepel en de schouw, die de ondergeschikte bouwonderdelen van het brouwerijgebouw zijn, kunnen niet als referentiepunt worden gehanteerd.

1.5 De aanvraag is niet in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van artikel 1 voor wat betreft de bouwdiepte.

Met betrekking tot de bouwdiepte bepaalt artikel 1 het volgende:

Op het gelijkvloers mag de volledige diepte van het perceel worden bebouwd, mits:

- er bij een woning vanuit de leefruimtes een directe toegang blijft tot een buitenruimte en er voor alle leefruimtes voldoende daglicht is.*
- het plat dak ingericht wordt al groendak, terras of groene tuin.*
- de maximaal toelaatbare bouwdiepte in harmonie is met de overige vergunde bouwdieptes in de straatwand. Een uitzondering op de harmonieregel geldt wanneer de panden in de straatwand waarop afgestemd moet worden kleiner of gelijk zijn dan 9 meter.*

Op de verdiepingen bedraagt de maximale bouwdiepte, voor woningen gebouwd op de rooilijn, 12m.

Artikel 8.2 (overdruk) voegt hier geen bijkomende inrichtingsvoorschriften aan toe.

Het nieuwbouwgedeelte wordt opgericht op de rooilijn, namelijk de scheidingslijn tussen de openbare weg (Torenstraat) en het perceel van de aanvraag

Op de gelijkvloerse verdieping wordt op sommige plaatsen de volledige diepte van het perceel bebouwd. De maximale gelijkvloerse bouwdiepte van het nieuwbouwgedeelte bedraagt er ongeveer 19m ten opzichte van de rooilijn. Dit stemt overeen met de bouwdiepte van het bestaande brouwerijgebouw, dat op alle bestaande bouwlagen ongeveer 19m diep is en blijft ten opzichte van de rooilijn. Ook de bestaande

meergezinswoning (hoekgebouw Groene Laan —Torenstraat) heeft gelijkaardige bouwdieptes.

Het standpunt van de aanvrager dat het voorschrift met betrekking tot de bouwdiepte op de verdiepingen niet van toepassing is op de aanvraag, wordt niet bijgetreden. De aanvraag voorziet immers de realisatie van een 'meergezinsgebouw', zijnde een gebouw waarin minimaal 2 'woningen' zijn ondergebracht (ook de term woongebouw, zijnde een 'gebouw dat één of meerdere woningen telt met uitsluiting van andere functies', zou hier van toepassing kunnen zijn). Een 'woning' moet volgens het RUP worden opgevat als een 'ruimte, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk gezin'. Een 'meergezinsgebouw' is met andere woorden een verzameling van meerdere 'woningen' en onderscheidt zich duidelijk van het in het RUP opgenomen begrip 'eengezinsgebouw', zijnde een 'gebouw bestaande uit één zelfstandige woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw'.

Het meergezinsgebouw wordt opgericht op de rooilijn, zodat de maximale bouwdiepte 12m moet bedragen op de verdiepingen.

De maximale bouwdiepte is overeenkomstig het RUP de 'afstand vanaf de bouwlijn waar over de gehele diepte gebouwd mag worden, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief terrassen'. De bouwlijn is vervolgens de 'lijn waarop een van de gevels van een gebouw geplaatst is of geplaatst kan worden; grens van de bouwperimeter'. De bouwperimeter is tenslotte de 'omtrek, bepaald door maximale bouwlijnen, die de grens vormt van een terrein waarbinnen mag worden gebouwd'.

Er moet worden vastgesteld dat het ontwerp niet overal een bouwdiepte van 12m respecteert ten opzichte van de bouwlijnen (de grenzen van de bouwperimeter van het terrein van de aanvraag). De bouwperimeter valt in het noorden samen met rooilijn en in het westen met de zonegrens tussen de zone voor centrumontwikkeling (artikel 1) en de zone voor de inrichting van een pleinruimte (artikel 4.2). Deze zonegrens en de rooilijn zijn immers de maximale bouwlijnen voor het terrein van de aanvraag.

Dit betekent dat de penthouseverdieping van het bestaande brouwerijgebouw een bouwdiepte van 12m mag hebben ten opzichte van de rooilijn. De ontworpen penthouseverdieping heeft een bouwdiepte van 12m ten opzichte van de bestaande, oostelijke zijgevelbouwlijn. Deze zijgevelbouwlijn valt echter niet samen met de maximale bouwlijn van het terrein van de aanvraag. Hierboven werd bovendien reeds beargumenteert dat deze penthouseverdieping strijdig is met de voorschriften omtrent het aantal bouwlagen.

1.6 De aanvraag is in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van artikel 1 en artikel 8.2 voor wat betreft de parkeernormen.

Met betrekking tot parkeren bepaalt artikel 1 het volgende:

...

Artikel 8.2 (overdruk) voegt hier de volgende voorschriften aan toe, die enkel van toepassing zijn op het nieuwbouwgedeelte:

Alle autostandplaatsen worden ondergronds voorzien. Toegangen tot de ondergrondse parkeerplaatsen gebeuren inpandig.

De aanvraag voorziet 40 woongelegenheden, wat betekent dat er 32 parkeerplaatsen moeten worden voorzien. De aanvraag voorziet 28 ondergrondse parkeerplaatsen, waarvan 2 voorbehouden voor mindervalide personen, en 4 bovengrondse parkeerplaatsen. De bovengrondse parkeerplaatsen situeren zich in de zone waar enkel artikel 1 van toepassing is. De verplichting om ondergrondse autostandplaatsen te voorzien, geldt hier niet.

In het RUP staan geen voorschriften over 'voorbehouden' of 'aangepaste' parkeerplaatsen. Het standpunt van beroepers hieromtrent kan niet worden bijgetreden. De manier waarop de beschikbare parkeerplaatsen worden toegekend aan de toekomstige bewoners is een burgerrechtelijke aangelegenheid.

1.7 De aanvraag is niet in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften voor wat betreft de geveluitbouwen (erkers, balkons, terrassen) en dakterrassen:

Artikel 1 bepaalt het volgende:

...

In de voorgevel zijn de geveluitbouwen beperkt tot 0,5m voorbij de voorgevel.

De achtergevel bevat geveluitbouwen in de vorm van terrassen. Deze terrassen komen meer dan 0,50m voorbij de bouwzone,.

In alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat de bouwzone (een begrip dat niet letterlijk wordt gedefinieerd in het RUP) samenvalt met de strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt. Behoudens de penthouse verdieping, die strijdig is met de maximaal toegelaten bouwdiepte, wordt de maximaal toegelaten bouwdiepte overal benut. De aanvraag benut op deze verdiepingen met andere woorden de stroken die over hun gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komen.

1.8 De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van artikel 4.2.

Op het grafisch plan worden vlakken aangeduid in functie van de aanleg van voor publiek toegankelijke pleinruimten die dienen behouden of gerealiseerd te worden. De aanduidingsvlakken houden geen verbod in op de aanleg van groene ruimten, parkeerruimten of openbare wegenis bestemd voor gemotoriseerd verkeer.

De pleinruimten moeten overeenkomstig artikel 4.2 ontworpen en ingericht worden als een herkenbaar en leesbaar geheel met als oogmerk de ruimtelijke samenhang en de verblijfskwaliteit in een bepaald gebied te versterken. Pleinruimten worden in hoofdzaak ontworpen in functie van een aangenaam verblijfsklimaat voor voetgangers.

De aanvrager reserveert het deel van het terrein dat onder artikel 4.2 als een publiek domein, dat later door de gemeente kan worden ingericht. Deze gereserveerde strook is niet strijdig met de bepalingen van artikel 4.2.

(2) De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordeningen inzake toegankelijkheid en hemelwater.

(3) De aanvraag is in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen (artikel 4.3.5 en volgende) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

(4) De aanvraag doorstaat de watertoets, op voorwaarde dat het advies van Pidpa Riolering strikt wordt nageleefd.

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. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Het advies van Pidpa Riolering legt bijkomende voorwaarden op, die strikt moeten worden nageleefd.

(5) De aanvraag wijkt niet op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften, (artikel 4.4.1 tot en met artikel 4.4.9 VCRO).

Overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO kunnen in een vergunning slechts beperkte afwijkingen worden toegestaan op de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Bovendien kan er enkel worden afgeweken van voorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Uit het bovenstaande blijkt dat de aanvraag aanzienlijk afwijkt van verschillende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Bovendien houdt de aanvraag ook een afwijking in wat betreft het aantal bouwlagen. Dergelijke afwijkingen kunnen niet worden toegestaan.

(6) Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m. e. r.-besluit).

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

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.

Het voorgenomen project ligt in de directe nabijheid van een vanuit erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied. Het voormalige brouwerijgebouw van Brouwerij De Ster zelf werd opgericht in 1810 en is als 'bouwkundig relict' (ID: 1805) opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. In het RUP wordt het gebouw aangeduid als bouwkundig niet-beschermde erfgoed. Uit het gunstig advies van Onroerend Erfgoed blijkt dat er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden.

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 aanvraag doorstaat de watertoets mits het opleggen van bijkomende voorwaarden.

Op het 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)., De bijkomende verkeersbewegingen zijn niet van die aard dat ze een negatieve impact zullen hebben op deze parameters.

Overeenkomstig het 'Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning' heeft de aanvraag geen betrekking op een project waarvoor het dossier van de aanvraag een mobiliteitsstudie dient te bevatten.

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 project heeft geen directe relatie met andere (bouw)projecten in de omgeving. Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten t.g.v. het project, is het project verzoenbaar met het bestaande dorpsweefsel. De vergunningsaanvraagprocedure voor het project aan de overzijde van de straat is nog lopende en kan niet in rekening worden gebracht.

(7) Er worden lasten (conform artikel 4.2.20 VCRO) met betrekking tot de nutsvoorzieningen verbonden aan de vergunning.

De nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente werden om advies verzocht. Uit deze adviezen blijkt dat het wenselijk is om lasten met betrekking tot de verwezenlijking van nutsvoorzieningen te verbinden aan een eventuele vergunning. Deze adviezen dienen bijgevolg strikt te worden nageleefd.

(8) De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies van Brandweerzone Rivierenland d.d. 19 mei 2016 strikt wordt nageleefd.

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

Het project is gelegen in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijke uitvoeringsplan, dat zeer gedetailleerde, voorschriften bevat inzake bestemming,

bouwhoogte, bouwdiepte, afstanden tot de perceelsgrenzen, materiaalkeuze, aantal bouwlagen, parkeernormen,

Deze stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

*De aanvraag wijkt aanzienlijk af van de geldende stedenbouwkundige voorschriften en is bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.
...*

Na de hoorzitting van 23 augustus 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 25 augustus 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk RUP Willebroek Centrum, op 21 februari 2013 goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen.

Het terrein van de aanvraag is volgens het grafisch plan van het RUP gelegen binnen de volgende zones:

- een klein deel van het terrein, dat het dichtste bij de kerk gelegen is, is gelegen in de zone 'artikel 4.2 - publiek domein – pleinruimten';*
- het deel van het terrein gelegen tussen dit voormelde kleine deel en het brouwerijgebouw is gelegen in de zone 'artikel 1/Ce7 - zone voor centrumontwikkeling (Ce)' en kent de overdruk 'artikel 8.2 - strategisch project Torenstraat';*
- het brouwerijgebouw zelf is gelegen in de zone 'artikel 1/Ce7 - zone voor centrumontwikkeling (Ce)'.*

De voorschriften onder artikel 1 zijn van toepassing op de bouwblokken Cel tot en met Ce19. Het terrein van de aanvraag is grotendeels gelegen binnen de grenzen van bouwblok Ce7. Zowel het te verbouwen brouwerijgebouw als het nieuwbouwgedeelte zijn gelegen in de zone artikel '1/Ce7 -zone voor centrumontwikkeling (Ce)'.

Het deel van het terrein waar het nieuwbouwgedeelte wordt voorzien, kent tevens de overdruk 'artikel 8.2 - strategisch project Torenstraat'. Deze overdruk, die niet van toepassing is op het bestaande brouwerijgebouw, voorziet bijkomende, specifieke bepalingen.

Met betrekking tot de inrichting van de strategische projecten stelt het RUP het volgende:

De gebieden aangeduid met deze overdruk spelen een voortrekkersrol in de dorpskern vernieuwing. Ze hebben een voorbeeldfunctie en bezitten een grote architecturale kwaliteit. De overdrukzone bakent de strategische projecten af. De volledige zone van het strategisch project wordt in zijn totaliteit ontworpen. Alle ontwikkelingen binnen de zone vormen één ruimtelijk geheel. Veelal hebben deze zones betrekking op een groepswoning bouw.

Voor ieder strategisch project gelden een aantal aanvullende voorschriften. De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de onderliggende zone blijven eveneens van kracht.

Vooraleer de aanvraag aan de voorschriften van het RUP te toetsen, is het allereerst belangrijk om een aantal relevante definities uit het RUP toe te lichten.

Deze definities zitten vervat in het hoofdstuk 'Terminologie' van het RUP en zullen worden gehanteerd in onderstaande beoordeling.

Bouwdiepte: Afstand vanaf de bouwlijn waar over de gehele diepte gebouwd mag worden, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief terrassen.

Bouwperimeter: Omtrek, bepaald door maximale bouwlijnen, die de grens vormt van een terrein waarbinnen mag worden gebouwd.

Bouwhoogte: Hoogte gemeten vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes,

Bouwlaag: Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van de kelder en zolder.

Bouwlijn: Lijn waarop een van de gevels van een gebouw geplaatst is of geplaatst kan worden; grens van de bouwperimeter.

Bouwperimeter: Omtrek, bepaald door maximale bouwlijnen, die de grens vormt van een terrein waarbinnen mag worden gebouwd.

Gebouw: Elke constructie, die een voor mensen toegankelijke, geheel of gedeeltelijk overdekte, geheel of gedeeltelijk met muren omsloten ruimte vormt.

Meergezinsgebouw: Gebouw waarin minimum twee woningen zijn ondergebracht.

Eengezinsgebouw (huis): Gebouw bestaande uit één zelfstandige woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw.

Gemengd gebouw: Gebouw waarin meerdere functies ondergebracht zijn.

Hoekgebouw: Gebouw opgericht op een perceel dat gelegen is op de kruising van meerdere straten.

Kroonlijst: Horizontale gevelbeëindiging.

Kroonlijsthoogte: Hoogte van een bouwwerk die gemeten wordt van het maaiveld tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst.

Rooilijn: Huidige of toekomstige scheidslijn tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. Zij heeft tot taak de openbare weg op een bepaalde breedte te handhaven of te brengen.

Terrein: Door kadastrale of andere grenzen bepaald stuk grond.

Voorgevelbouwlijn: Lijn waarop een voorgevel van een gebouw is geplaatst of geplaatst kan worden. De voorgevelbouwlijn valt samen met de rooilijn als er geen voortuinstrook aanwezig is. Anders is de voorgevelbouwlijn de grenslijn tussen de voortuinstrook en de bouwstrook.

Woning: Ruimte, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk gezin.

Woongebouw: Gebouw dat één of meerdere woningen telt met uitsluiting van andere functies.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van artikel 1 en artikel 8.2.

Artikel 1 bevat de volgende bestemmingsvoorschriften:

De zone is bestemd voor het oprichten van verschillende functies verweven binnen het bouwblok. De volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen, één- en meergezinswoningen en service flats*
- Detailhandel met een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 400m² per handelszaak*
- Horeca, uitgezonderd discotheken, lunaparken en andere activiteiten die kunnen eventuele hinder.*
- Kantoren, met een totale bruto-vloeroppervlakte van maximaal 1.500m²*
- Gemeenschapsvoorzieningen*
- Culturele, recreatieve en sportieve voorzieningen*

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" in overeenstemming met art. 2.2.3, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanleg van publiek domein en de aanleg van parkeervoorzieningen, is in de volledige zone toegelaten.

Artikel 8.2 (overdruk) voegt hier de volgende bestemmingsvoorschriften aan toe, die van toepassing zijn op het nieuwbouwgedeelte.

Binnen dit project kunnen meergezinswoningen, service flats en ondersteunende diensten worden voorzien.

De aanvraag voorziet een meergezinswoning, in combinatie met de aanleg van publiek domein en de aanleg van parkeervoorzieningen.

De aanvraag is in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van artikel 1 en artikel 8.2 voor wat betreft de kroonlijsthoogte, de bouwhoogte en het aantal bouwlagen.

Met betrekking tot de kroonlijsthoogte, de bouwhoogte en het aantal bouwlagen bepaalt artikel het volgende:

"Kroonlijsthoogte: maximum 9meter. Bouwhoogte:

- Maximaal 4 bouwlagen toegelaten: maximum 3 volle bouwlagen (= gelijkvloers + 2 verdiepingen), en 1 onderdakse bouwlaag. Een bijkomende onderdakse bouwlaag is toegestaan voor zover dit geen zelfstandige wooneenheid vormt.*
- De bouwhoogte is beperkt tot 13,5 meter. Technische ruimtes, installaties, liftschachten, ... dienen in het bouwvolume mee geïntegreerd te zijn.*

· De vrije hoogte van een bouwlaag bedraagt minimaal 2,60 meter."

Artikel 8.2 (overdruk) voegt hier de volgende inrichtingsvoorschriften aan toe, die enkel van toepassing zijn op het nieuwbouwgedeelte:

De bouwhoogte van de bebouwing moet afgestemd worden met de bouwhoogte van de bestaande bebouwing in de Torenstraat enerzijds en anderzijds met de bouwhoogte van de bebouwing aan de overzijde van de August Van Landeghemstraat, zijnde de Sint Niklaaskerk en het klooster.

Voor de projectzone wordt een achteruitgeschoven inplanting van de gebouwen vooropgesteld waardoor een pleinruimte ontstaat aan de zijde van de Van Landeghemstraat.

Eén bijkomende bouwlaag kan worden toegestaan. De maximale kroonlijsthoogte is beperkt tot 15 meter. In het kader van de nabijheid van het beschermd monument (Sint Niklaaskerk), moet een vergunningsaanvraag met bijkomende bouwlaag (kroonlijsthoogte 1(meter) beoordeeld worden door Onroerend Erfgoed."

Op basis van deze voorschriften kan, voor de percelen waarop artikel 1 van toepassing is, volgend aantal bouwlagen toegestaan worden:

- drie bouwlagen;*
- één onderdakse bouwlaag;*
- bijkomende onderdakse bouwlaag.*

Het aangevraagde voldoet hieraan. Het bestaande gebouw telt reeds 4 bouwlagen, waarvan 3 volle bouwlagen en één onderdakse bouwlaag in de bestaande toestand. Hierbovenop zal zoals de voorschriften het toelaten één bijkomende onderdakse bouwlaag worden gebouwd.

Hetzelfde geldt voor de gebouwdelen die gelegen zijn in de zone waarop ook artikel 8.2 van toepassing is. Hiervoor legt het RUP volgend gabarit op:

"Eén bijkomende bouwlaag kan worden toegestaan. De maximale kroonlijsthoogte is beperkt tot 15 meter. In het kader van de nabijheid van het beschermd monument (Sint Niklaaskerk), moet een vergunningsaanvraag met bijkomende bouwlaag (kroonlijsthoogte 15 meter) beoordeeld worden door Onroerend Erfgoed."

In deze zone kan dus een gebouw voorzien worden, bestaande uit het profiel voorzien in artikel 1 (cfr supra), met één bijkomende bouwlaag. Hieraan wordt voldaan. Er wordt zelfs één bouwlaag minder aangevraagd dan mogelijk volgens het RUP.

Het voorzien van zelfstandige woonegelegenheden op de bovenste verdieping is geen afwijking van de bestemmingsvoorschriften, de maximaal mogelijke vloerterreinindex of het aantal bouwlagen. De bestemming van wonen wordt omschreven in artikel 1 van het RUP en meergezinswoning worden uitdrukkelijk toegelaten. Ook aan de maximaal mogelijke vloerterreinindex wijzigt niets door deze bouwlaag in te richten met zelfstandige woonegelegenheden in plaats van bijvoorbeeld duplexwoningen. Er kan ook niet gesteld worden dat er sprake is van het aantal bouwlagen, zoals hierboven reeds werd aangetoond. Deze afwijking is voorts beperkt van aard en heeft geen betrekking op essentiële elementen van het RUP. Uit de visie en krachtlijnen van het RUP, opgenomen in een toelichtingsnota,

blijkt dat het RUP inzet op een doorgedreven kernversterking voor het centrum van Willebroek, zoals voorzien in het GRS, en het verhogen van de dichtheid.

De aanvraag voldoet ook aan de voorschriften met betrekking tot de kroonlijsthoogte. Het is immers niet correct om de kroonlijsthoogte vast te leggen ter hoogte van de gevelbeëindiging van de 5de bouwlaag. Het RUP omschrijft de kroonlijst als een horizontale gevelbeëindiging. Nu de beide daklagen zich teruggetrokken uit het gevelvlak bevinden, kan niet geoordeeld worden dat de kroonlijst zich zou situeren boven de bovenste bouwlaag, zijnde de bijkomende onderdakse bouwlaag.

Wat de kroonlijsthoogte van de gebouwdelen betreft die vallen onder toepassing van artikel 8.2 van het RUP geldt hetzelfde. De kroonlijsthoogte bedraagt 12,24m en valt binnen de stedenbouwkundige voorschriften op dit punt. Door aan te sluiten op de bestaande hoogte van de brouwerij, voldoet het aangevraagde eveneens aan artikel 8.2.

Het project overschrijdt de totale bouwhoogte zoals voorzien in het RUP, maar het gaat hier om een beperkte, aanvaardbare afwijking, zoals hieronder zal worden beargumenteerd.

Met betrekking tot de bestaande constructie van de brouwerij, moet worden vastgesteld dat deze reeds over een kroonlijsthoogte van 12,24m beschikt, wat hoger is dan de toegelaten kroonlijsthoogte. Het gaat hier echter om een bestaand gebouw met een bestaande hoogte en om een constructie die voldoet aan de voorschriften van het RUP op vlak van toegelaten aantal bouwlagen en vereiste minimale vrije hoogte van 2,60m per bouwlaag.

Met betrekking tot bestaande gebouwen bepaalt artikel 0.9 van het RUP dat bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen verbouwd mogen worden zolang er geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het RUP ontstaan.

Het bestaande gebouw beschikt over een hogere kroonlijsthoogte dan voorgeschreven in artikel 1.

Met betrekking tot deze voorschriften dient te worden vastgesteld dat er sprake is van een anomalie bij het samen lezen van de voorschriften aangaande de toegelaten bouwhoogte en de voorschriften aangaande het toegelaten aantal bouwlagen. Op basis van artikel 1 zijn er 5 bouwlagen mogelijk (3 volwaardige en 2 onderdakse. Deze bouwlagen dienen elk te beschikken over een vrije hoogte van minstens 2,60m. Voor 5 bouwlagen komt dit neer op een bouwhoogte van 13m, zonder hierbij de noodzakelijke diktes van plafonds en vloeren te tellen. Gelet op de steeds strenger wordende normen inzake energie e.d., moet ook voor deze zaken een juiste hoogte in aanmerking genomen worden, die zeker en vast meer is dan de 0,5m die volgens de voorzien bouwhoogte van het RUP nog zou overblijven.

De voorschriften van het RUP spreken zich dus tegen. De toegelaten bouwhoogte kan niet in overeenstemming worden gebracht met het toegelaten aantal bouwlagen.

De betreffende afwijking kan bovendien worden beschouwd als beperkt. Op basis van de plannen is immers duidelijk dat voor elk van de bouwlagen voorzien wordt in vrije hoogtes van 2,60m. Dit houdt in dat wat betreft de totale hoogte van de constructie (zijnde 15,50m) 13m vrije hoogte-voor de bouwlagen inhoudt. Bijgevolg betreffen de diktes van vloeren en plafond slechts 0,5m per verdieping. Gelet op de huidige normen inzake isolatie en energie, zijn deze diktes beperkt en werd niet meer hoogte ingenomen dan nodig.

De aanvraag voorziet in het behoud van het oude brouwerijgebouw waarbij het nieuwe gebouwdeel een identieke hoogte zal aannemen en hierop zal aansluiten. Over beide gebouwdelen, dus ook op het bestaande brouwerijgebouw, wordt een teruggetrokken dakverdieping voorzien.

De aanvraag is in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van artikel 1 voor wat betreft de bouwdiepte.

Met betrekking tot de bouwdiepte bepaalt artikel 1 het volgende:

Op het gelijkvloers mag de volledige diepte van het perceel worden bebouwd, mits:

- er bij een woning vanuit de leefruimtes een directe toegang blijft tot een buitenruimte en er voor alle leefruimtes voldoende daglicht is.*
- het plat dak ingericht wordt al groendak, terras of groene tuin.*
- de maximaal toelaatbare bouwdiepte in harmonie is met de overige vergunde bouwdieptes in de straatwand, Een uitzondering op de harmonieregel geldt wanneer de panden in de straatwand waarop afgestemd moet worden kleiner of gelijk zijn dan 9 meter.*

Op de verdiepingen bedraagt de maximale bouwdiepte, voor woningen gebouwd op de rooilijn, 12m.

Artikel 8.2 (overdruk) voegt hier geen bijkomende inrichtingsvoorschriften aan toe.

Uit bovenstaande voorschriften volgt dat de beperking van de bouwdiepte enkel geldt voor 'woningen', en dan nog voor woningen die op de rooilijn werden gebouwd.

De term 'woning' wordt expliciet gedefinieerd in het RUP, en wel als volgt: "Ruimte, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk gezin."

Hetgeen aangevraagd wordt, kan niet als 'woning', zoals hiervoor gedefinieerd, worden aanzien. De beperking van de bouwdiepte op de verdieping is dan ook eenvoudig niet van toepassing.

In het RUP wordt, in de definities, een zeer duidelijk onderscheid gemaakt tussen enerzijds 'woningen', en anderzijds 'woongebouwen'. Deze laatste term wordt als volgt gedefinieerd: "Gebouw dat één of meerdere woningen telt met uitsluiting van andere functies."

Indien het de bedoeling geweest zou zijn om de beperking van de bouwdiepte op de verdiepingen ook voor meergezinswoningen te doen gelden, zou in de voorschriften evident melding gemaakt zijn van de term 'woongebouw', en niet van de term woning.

De aanvraag is in overeenstemming met de Inrichtingsvoorschriften van artikel 1 en artikel 8.2 voor wat betreft de parkeernormen.

Met betrekking tot parkeren bepaalt artikel 1 het volgende:

Parkeren:

- Voor meergezinsgebouwen vanaf 6 wooneenheden of voor een verkaveling worden minimaal 0,8 en maximaal 1,2 parkeerplaatsen per woongelegenheden voorzien in functie van het bestemmingsparkeren. Deze parkeerplaatsen kunnen niet worden afgewenteld op het openbaar domein.*
- Voor kantoorgebouwen wordt minimaal 1pp/75m2 bruto-vloeroppervlakte kantoorruimte voorzien.*

- Voor specifieke publiekstrekkende functies mag bijkomend parkeerruimte voorzien worden,
- Indien inpandige parkeeroplossingen op het niveau van het maaiveld voorzien worden bij grondgebonden woningen dient bijkomend minstens één leefruimte aan het openbaar domein te grenzen.
- Meergezinswoningen worden voorzien van een fietsenberging, waarbij min. één fietsstelplaats per wooneenheid wordt voorzien en die gemakkelijk bereikbaar is vanaf het publiek domein.

(Half) ondergrondse ruimtes:

- De aanleg van (half)ondergrondse ruimtes voor het inrichten van kelders of parkeergarages is toegestaan onder het volledige bouwblok.
- In geval van ondergronds parkeren of bij gemeenschappelijke parkeerruimten geïntegreerd in de bebouwing, wordt het aantal toeritten voor wagens tot deze ruimte beperkt tot één. De toegangen tot de ondergrondse parkeerruimte dienen in het bouwvolurrie opgenomen te zijn.

Artikel 8.2 (overdruk) voegt hier de volgende voorschriften aan toe, die enkel van toepassing zijn op het nieuwbouwgedeelte:

autostandplaatsen worden ondergronds voorzien. Toegangen tot de ondergrondse parkeerplaatsen gebeuren inpandig.

De aanvraag voorziet 40 woonegelegenheden, wat betekent dat er 32 parkeerplaatsen moeten worden voorzien. De aanvraag voorziet 28 ondergrondse parkeerplaatsen, waarvan 2 voorbehouden voor mindervalide personen, en 4 bovengrondse parkeerplaatsen. De bovengrondse parkeerplaatsen situeren zich in de zone waar enkel artikel 1 van toepassing is. De verplichting om ondergrondse autostandplaatsen te voorzien, geldt hier niet.

In het RUP staan geen voorschriften over 'voorbehouden' of 'aangepaste' parkeerplaatsen. Het standpunt van beroepers hieromtrent kan niet worden bijgetreden. De manier waarop de beschikbare parkeerplaatsen worden toegekend aan de toekomstige bewoners is een burgerrechtelijke aangelegenheid.

De aanvraag is in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften voor wat betreft de geveluitbouwen (erkers, balkons, terrassen) en dakterrassen:

Artikel 1 bepaalt het volgende:

Geveluitbouwen (balkons) en dakterrassen:

Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen maximaal 0,50 m. voorbij de bouwzone. De minimumhoogte van het maaiveld tot de geveluitbouw bedraagt 2,50 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 0,50 m, De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum 2/3 van de totale gevelbreedte. Luifels zijn toegelaten met een maximum uitsprong van 1 meter op minimum 2,50 m hoogte.

In de voorgevel zijn de geveluitbouwen beperkt tot 0,5m voorbij de voorgevel.

De achtergevel bevat geveluitbouwen in de vorm van terrassen, die de voorschriften van het RUP respecteren.

Geveluitbouwen mogen maximaal 0.5m voorbij de bouwzone komen. De vraag die zich vervolgens stelt is wat de bouwzone of bouwperimeter is voor de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft.

Deze wordt zeer duidelijk beantwoord in het onderdeel terminologie van het RUP:

"Bouwperimeter: Omtrek, bepaald door maximale bouwlijnen, die de grens vormt van een terrein waarbinnen mag worden gebouwd,

Artikel 1 van het RUP bepaalt deze bouwperimeter als volgt:

"Op het gelijkvloers mag de volledige diepte van het perceel worden bebouwd, mits:

- er bij een woning vanuit de leefruimtes een directe toegang blijft tot een buitenruimte en er voor alle leefruimtes voldoende daglicht is.*
- het plat dak ingericht wordt al groendak, terras of groene tuin.*
- de maximaal toelaatbare bouwdiepte in harmonie is met de overige vergunde bouwdieptes in de straatwand. Een uitzondering op de harmonieregel geldt wanneer de panden in de straatwand waarop afgestemd moet worden kleiner of gelijk zijn dan 9 meter."*

Uit deze voorschriften volgt dat de bouwzone de volledige bouwdiepte van het perceel bedraagt en dat de uitsprongen aan de achtergevel bijgevolg binnen deze bouwzone vallen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van artikel 4.2.

Op het grafisch plan worden vlakken aangeduid in functie van de aanleg van voor publiek toegankelijke pleinruimten die dienen behouden of gerealiseerd te worden. De aanduidingsvlakken houden geen verbod in op de aanleg van groene ruimten, parkeerruimten of openbare wegenis bestemd voor gemotoriseerd verkeer.

De pleinruimten moeten overeenkomstig artikel 4.2 ontworpen en ingericht worden als een herkenbaar en leesbaar geheel met als oogmerk de ruimtelijke samenhang en de verblijfskwaliteit in een bepaald gebied te versterken. Pleinruimten worden in hoofdzaak ontworpen in functie van een aangenaam verblijfsklimaat voor voetgangers.

De aanvrager reserveert het deel van het terrein dat onder artikel 4.2 als een publiek domein, dat later door de gemeente kan worden ingericht. Deze gereserveerde strook is niet strijdig met de bepalingen van artikel 4.2. Er wordt bewust voor gekozen om deze zone vrij te houden van bebouwing, zodat de gemeente ze later naar eigen noden kan invullen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van artikel 1 met betrekking tot de liftschachten en technische ruimten.

De in het RUP vervatte bepalingen zijn enkel van toepassing op hellende daken, en niet op platte daken. Een plat dak heeft immers geen dakvlakken, en evenmin een nok. Bovendien wordt voldaan aan de voorwaarde dat de technische ruimten niet zichtbaar zijn vanop de straatzijde.

De aanvraag schendt de harmonieregel van het RUP niet.

Dat het materiaalgebruik van de nieuw op te richten gebouwdelen verschillen van het materiaalgebruik van de bestaande brouwerijgebouwen houdt geen schending in van het RUP.

Overeenkomstig artikel 0.5 van het RUP is het mogelijk om contrasterende materialen te gebruiken, net omdat dit een architecturale meerwaarde biedt voor de omgeving. Vanuit deze invalshoek moet worden vastgesteld dat het project zorgt voor een kwaliteitsvolle verhouding tussen de oude-architectuur van de brouwerij, de nieuwe architectuur op de site en de onmiddellijke omgeving, waar gebouwen met verscheidene bouwstijlen en materialen worden waargenomen. Hierbij kan worden opgemerkt dat het Agentschap Onroerend Erfgoed op 26 januari 2016 een gunstig advies heeft uitgebracht, waaruit volgt dat het slopen van de toren en de koepel en het realiseren van nieuwbouwonderdelen geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van de (niet als monument beschermde) brouwerij. Het agentschap stelt de architecturale kwaliteit van het gebouw (bestaande en nieuwe gedeelte) niet in vraag en plaatst geen vraagtekens plaatst bij de verhoudingen tussen het bestaande brouwerijgebouw (waarvan toren en koepel worden gesloopt), het nieuwbouwgedeelte en de omliggende gebouwen (waaronder de kerk en de woning van beroeper).

De aanvraag wijkt op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften, (artikel 4.4.1 tot en met artikel 4.4.9 VCRO).

De aanvraag wijkt beperkt af van de voorschriften van het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Willebroek Centrum', en dit enkel voor wat betreft de totale bouwhoogte van het project. Een dergelijk afwijking is in overeenstemming met artikel 4.1.1 VCRO.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordeningen inzake toegankelijkheid en hemelwater.

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen (artikel 4.3.5 en volgende) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag doorstaat de watertoets, op voorwaarde dat het advies van Pidpa Riolerings strikt wordt nageleefd.

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. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Het advies van Pidpa Riolering legt bijkomende voorwaarden op, die strikt moeten worden nageleefd.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

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.

Het voorgenomen project ligt in de directe nabijheid van een vanuit erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied. Het voormalige brouwerijgebouw van Brouwerij De Ster zelf werd opgericht in 1810 en is als 'bouwkundig relict' (ID: 1805) opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. In het RUP wordt het gebouw aangeduid als bouwkundig niet-beschermd erfgoed. Uit het gunstig advies van Onroerend Erfgoed blijkt dat er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden.

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 aanvraag doorstaat de watertoets mits het opleggen van bijkomende voorwaarden.

Op het 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). De bijkomende verkeersbewegingen zijn niet van die aard dat ze een negatieve impact zullen hebben op deze parameters.

Overeenkomstig het 'Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning' heeft de aanvraag geen betrekking op een project waarvoor het dossier van de aanvraag een mobiliteitsstudie dient te bevatten.

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 project heeft geen directe relatie met andere (bouw)projecten in de omgeving. Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten t.g.v. het project, is het project verzoenbaar met het bestaande dorpsweefsel. De vergunningsaanvraagprocedure voor het project aan de overzijde van de straat is nog lopende en kan niet in rekening worden gebracht.

Tenslotte kan worden opgemerkt dat in het kader van de opmaak van het RUP reeds werd vastgesteld dat het gehele RUP bij realisatie geen aanleiding zou geven tot aanzienlijke milieueffecten. Het mogelijke aantal bouwlagen, de mogelijke bouwhoogte, de mogelijke bouwdiepte en de parkeernormen zoals voorgeschreven in het RUP waren gekend tijdens deze screening van het RUP.

Er worden lasten (conform artikel 4.2.20 VCRO) met betrekking tot de nutsvoorzieningen verbonden aan de vergunning.

De nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente werden om advies verzocht. Uit de adviezen van Proximum, Integan, Eandis, Pidpa en Pidpa - Hidrorio blijkt dat het wenselijk is om lasten met betrekking tot de verwezenlijking van nutsvoorzieningen te verbinden aan een eventuele vergunning. Deze adviezen dienen bijgevolg strikt te worden nageleefd.

De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies van Brandweerzone Rivierenland d.d. 19 mei 2016 strikt wordt nageleefd.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de In de omgeving bestaande toestand. 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. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Het project is gelegen in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijke uitvoeringsplan, dat zeer gedetailleerde voorschriften bevat inzake bestemming, bouwhoogte, bouwdiepte, afstanden tot de perceelsgrenzen, materiaalkeuze, aantal bouwlagen, parkeernormen,

Deze stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Op basis van het voorgaande kan worden geoordeeld dat het aangevraagde geacht wordt in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. Het RUP wijkt enkel wat betreft de bouwhoogte beperkt af van het RUP.

Beroeper stelt dat de oprichting van het gebouw, inclusief onderkeldering, de bomen op het perceel van beroeper zou beschadigen. Naar aanleiding van de aanvraag werd een verslag met bomenbeschermingsplan opgemaakt, dat bij het aanvraagdossier werd gevoegd. In het verslag wordt geconcludeerd dat het project de bomen op het aanpalend perceel niet zal beschadigen mits de juiste maatregelen worden genomen. In het verslag stelt de boomverzorger onder ander het volgende:

"Gezien de waarde van deze bomen lijkt het me zeker zinnig er alles aan te doen deze toch te laten overleven. De eerste twee gaan een ernstige terugslag krijgen maar zelfs dan nog blijven het grote, uitgegroeide inheemse bomen in stedelijke omgeving. De twee achterste bomen kunnen mits de juiste zorg nog zeker voor tientallen jaren blijven voortgroeien en een behoorlijke meerwaarde geven aan de buurt. Om dit te verwezenlijken dienen een aantal maatregelen strikt in acht te worden genomen. Deze maatregelen reden dienen ze opgenomen te worden in het lastenboek en zijn te vinden in punt 6."

Het verslag is duidelijk en gedetailleerd en ook de maatregelen zijn zeer nauwkeurig omschreven. De bedenkingen en veronderstellingen die worden gemaakt door de bezwaarindiener betreffende de bomen, volstaan niet om het project negatief te beoordelen. Het is uiteraard de verantwoordelijkheid van de aanvrager om de nodige maatregelen en voorzorgen te nemen.

Beroeper stelt ook dat de privacy zou geschonden worden omdat er terrassen worden voorzien ter hoogte van de achterkant (binnengebied) van het project.

Allereerst moet worden benadrukt dat de positionering van de terrassen, en de afstanden ten aanzien van de perceelsgrenzen volledig in overeenstemming zijn met het RUP. Vervolgens moet worden vastgesteld dat er geen onaanvaardbare schending zal zijn van de privacy vanuit de terrassen die voorzien worden ter hoogte van de achtergevels. De terrassen op de laagste verdiepingen bevinden zich achter de tuinmuur, zodat van daaruit geen inkijk genomen kan worden. De terrassen aan de oost- en westgevel van het binnengebied bevinden zich op een aanzienlijke afstand van de perceelsgrenzen, zijnde minimaal 7,80m. Dit geldt voor alle bouwlagen. De terrassen op de teruggetrokken bouwlaag bevinden zich nog verder van de perceelsgrens. De terrassen aan de oostgevel het dichtst bij de Kloosterstraat, zijn gericht naar het binnengebied, en niet rechtstreeks naar de tuin van beroepen. Door de aanwezigheid van een brandtrap tussen de perceelsgrens en de terrassen wordt bovendien voorkomen dat rechtstreekse zichten kunnen genomen worden. Deze brandtrap wordt afgeschermd door een brandscherm RF, uit te voeren in ondoorzichtig materiaal. Ook hier kan dan geen sprake zijn van Inkijk.

Het nieuwbouwwolume doet geen afbreuk aan de erfgoedwaarde van de brouwerij. Het authentieke karakter van het te behouden gebouw wordt gerespecteerd. Opnieuw kan worden verwezen naar het gunstig advies van Onroerend Erfgoed, dat geen vraagtekens plaatst bij de verhoudingen tussen het bestaande brouwerijgebouw (waarvan toren en koepel worden gesloopt), het nieuwbouwgedeelte en de omliggende gebouwen (waaronder de kerk en de woning van beroeper). Verder kan worden opgemerkt dat de aanvraag qua gevelmaterialen en schrijnwerk aansluiting zoekt bij het bestaande gebouw, zonder een kopie te maken van het bestaande gebouw. Door de kroonlijsthoogte door te trekken en uit te lijnen op de bestaande gevel wordt een harmonieus geheel gerealiseerd. Noch het te verbouwen gebouw, noch het nieuwe gebouw, doen afbreuk aan de bestaande gebouwen in de onmiddellijke omgeving (waarvan een aantal werden erkend als erfgoed).

Het gebouw van beroepers ligt niet in het zicht van het nieuwbouwgedeelte. Er kan niet worden 'gesteld dat het nieuwbouwgedeelte afbreuk doet aan de erfgoedwaarde van de woning van beroeper.

De bestaande verkeersafwikkeling (enkelrichtingsstraten) leent zich tot de realisatie van het project. Zoals reeds aangehaald, situeert de aanvraag zich volledig binnen de fiets- en autoparkeernormen opgelegd door het RUP. De parkeerbehoefte van het project wordt opgevangen op de eigen site en niet afgewend op het openbaar domein.

De Torenstraat is bovendien een eenrichtingsstraat van 4,8m breed. Over de hele lengte van deze straat zijn er gele onderbroken wegmarkeringen aangebracht op de boordsteen. Langs deze wegmarkeringen is het parkeren op de rijbaan verboden; maar stilstaan mag wel. De bestaande breedte en het parkeerverbod laten het toe dat er één voertuig reglementair stilstaat (wachten op de autolift) en een tweede voertuig reglementair kan voorbij steken zonder de verkeersdoorstroming te hinderen. De plaatselijke situatie laat het met andere woorden toe om een andere wagen, die op de autolift wacht, veilig, vlot en reglementair voorbij te rijden. Er zullen zich geen verkeersopstoppen voordoen.

Met betrekking tot het verdwijnen van de bestaande parkeerplaatsen, kan verwezen worden naar de voorschriften van het RUP. Het verdwijnen van de parkeerplaatsen is immers een onvermijdbaar gevolg van deze voorschriften, die een specifieke bestemming toekennen aan de zone waarin de projectsite ligt. Uit de toelichtingsnota blijkt dat bij de opmaak van het RUP de aanwezigheid van de plaatsen erkend wordt. Bij het opstellen van de voorschriften, werd bebouwing op dit perceel vooropgesteld en mogelijk gemaakt. Logischerwijze werd ook bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat de bebouwing op het perceel tot gevolg zou hebben dat deze parkeerplaatsen zouden verdwijnen.

Door het opleggen van een parkeernorm voor nieuwe projecten wordt dit echter ondervangen. De aanvraag voldoet aan deze parkeernorm en is in overeenstemming met het RUP.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede en derde middel

Standpunt van de partijen

Tweede middel

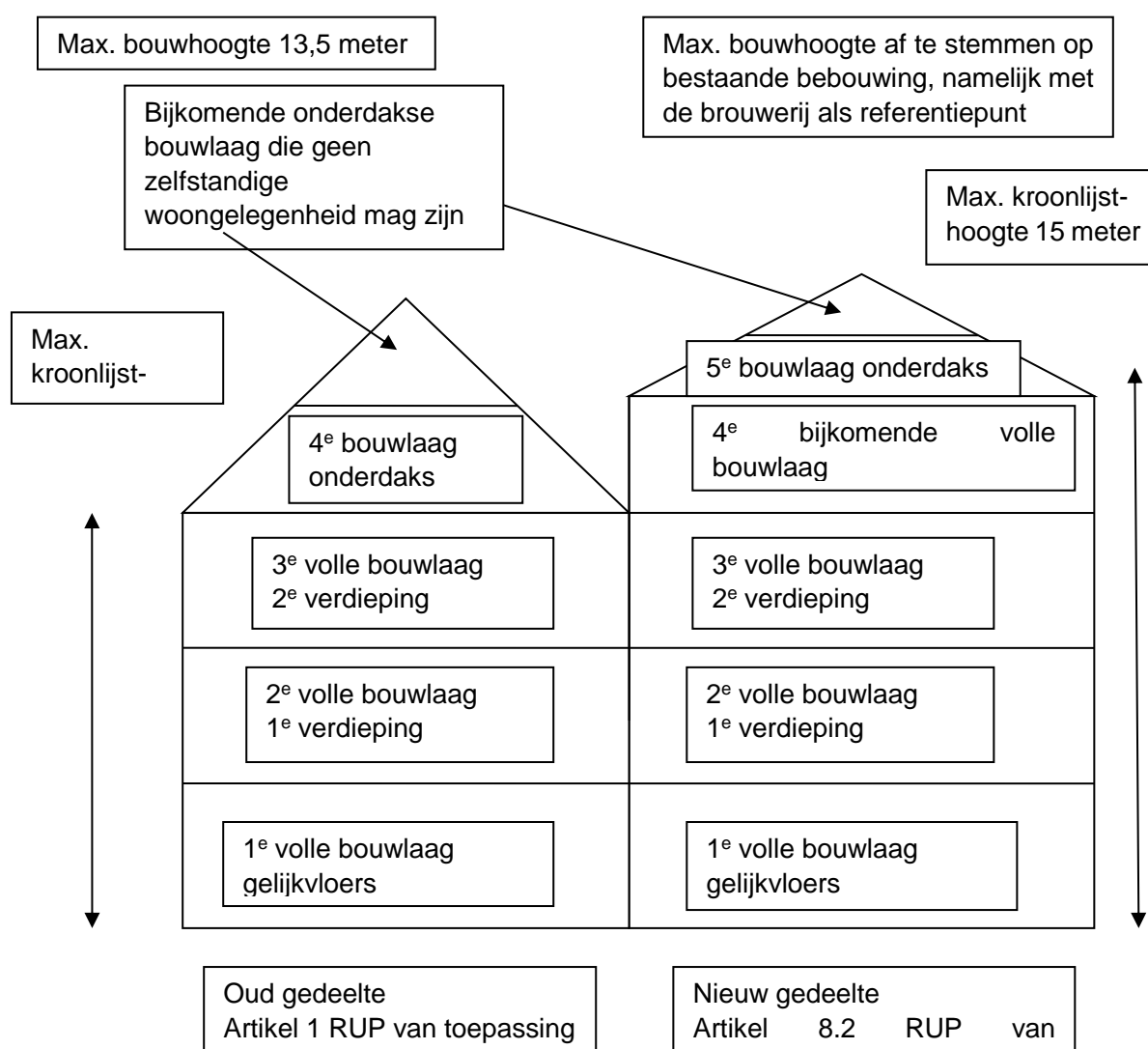
1.1

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van het gemeentelijk RUP Centrum, meer bepaald de artikelen 4.2, 8.2 en 1/Ce7, en van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO.

Zij zet uiteen dat er drie stelsels van stedenbouwkundige voorschriften uit het RUP van toepassing zijn op de aanvraag:

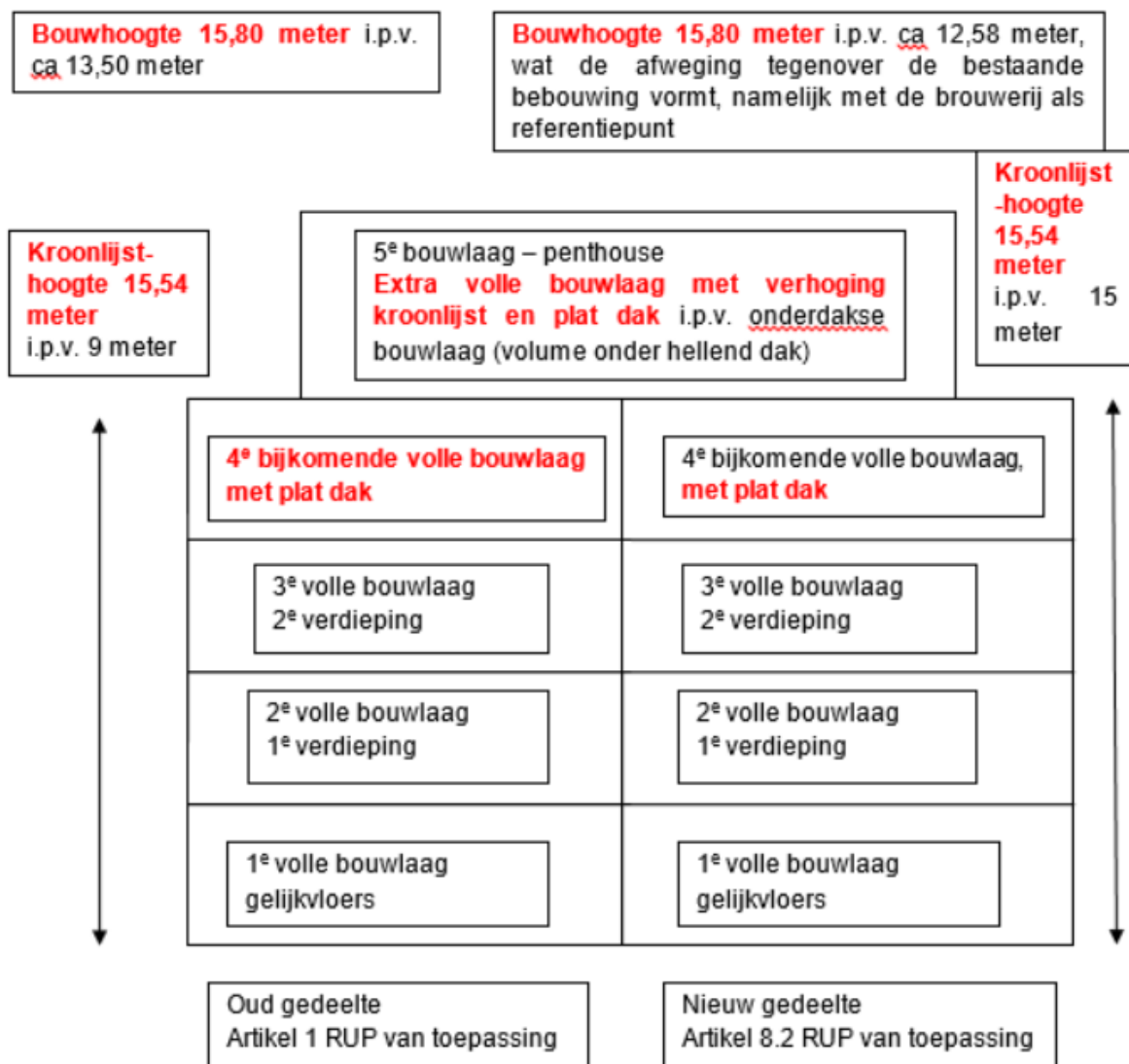
- Een klein deel van het perceel dat het dichtste bij de Sint-Niklaaskerk gelegen is, valt onder de voorschriften van artikel 4.2 – publiek domein – pleinruimten;
- Het gedeelte van het perceel dat tussen dit voormelde kleine deel en het brouwerijgebouw ligt, valt onder de voorschriften van artikel 8.2 – strategisch project Torenstraat (nieuw gedeelte);
- Het brouwerijgebouw zelf is onderworpen aan de voorschriften van artikel 1/Ce7 – zone voor centrumontwikkeling (oud gedeelte).

Volgens de verzoekende partij blijkt uit artikel 1 van het RUP dat er een hellend dak voorzien moet worden. De verzoekende partij geeft volgende schematische voorstelling van de door het RUP toegestane situatie, gelet op het feit dat de aanvraag de oprichting van een nieuw gedeelte naast de brouwerij beoogt:



1.2

De verzoekende partij voert aan dat de aanvraag voorziet in meer bouwlagen, een hogere bouwhoogte, een hogere kroonlijsthoogte en een plat dak in tegenstelling tot wat is toegelaten in het RUP. Zij geeft de schendingen op het RUP als volgt weer:



Vervolgens zet de verzoekende partij meer uitgebreid de verschillende afwijkingen uiteen, te beginnen met het aantal bouwlagen. De aanvraag voorziet de creatie van een vierde volle bouwlaag, voor zowel het oude als het nieuwe gedeelte waarna het hellend dak achterwege wordt gelaten in strijd met het RUP. In de plaats daarvan wordt een vijfde volle bouwlaag voor het oude en het nieuwe gedeelte opgericht met een plat dak, dat ingericht wordt als penthouse wat eveneens in strijd is met het RUP. De vijfde bouwlaag vormt de bijkomende onderdakse bouwlaag die geen zelfstandige woongelegenheden mag omvatten.

Verder bekritiseert de verzoekende partij de aangevraagde kroonlijsthoogte. Deze wordt in het RUP gedefinieerd als “de hoogte van een bouwwerk die gemeten wordt van het maaiveld tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst”. Volgens de verzoekende partij dient de aangegeven kroonlijst dan ook te worden verhoogd met de hoogte van de penthouse. Het bestaande brouwerijgebouw bestaat reeds uit vier volle bouwlagen met een plat dak en een kroonlijsthoogte van 12,58m. Aan deze kroonlijsthoogte kan niet worden geraakt, maar de afwijking dient alsnog te worden getoetst aan het RUP om na te gaan of de afwijking beperkt is of niet, in plaats van aan de bestaande toestand.

Ook wat betreft de maximale bouwhoogte is er een strijdigheid met het RUP. Voor het oud gedeelte is dit beperkt tot 13,50m terwijl er een bouwhoogte van 15,80m wordt gevraagd. Voor het nieuw

gedeelte moet de bouwhoogte afgestemd worden aan de bestaande bebouwing – dit is het bestaande brouwerijgebouw – in de Torenstraat. Het aangevraagde nieuw gebouw komt echter aanzienlijk hoger dan het bestaande brouwerijgebouw, de overige bebouwing in de Torenstraat en omgeving.

De motivering in de bestreden beslissing dat het bestaande gedeelte reeds drie volle bouwlagen en één onderdakse bouwlaag omvat, waarop nu een bijkomende onderdakse bouwlaag kan worden geconstrueerd, raakt kant noch wal. De verzoekende partij voert aan dat dit in strijd is met de impliciete definitie van “onderdaks” in het RUP. Er kan niet geredeneerd worden dat een bouwlaag met een plat dak een onderdakse bouwlaag is in de zin van het RUP en anderzijds gesteld worden dat er een bijkomende onderdakse bouwlaag kan worden opgericht. Er kan volgens de verzoekende partij immers geen bijkomende ruimte gecreëerd worden onder hetzelfde plat dak.

De redenering in de bestreden beslissing kan eveneens niet kloppen met de kroonlijst- en bouwhoogtes die niet hoog genoeg zijn om met zoveel bouwlagen te werken. In plaats van haar redenering in verband met het aantal bouwlagen te wijzigen, stelt de verwerende partij laconiek dat het RUP een anomalie bevat tussen de voorschriften over de hoogte en deze over het aantal bouwlagen. Zij overweegt letterlijk dat haar interpretatie ertoe leidt dat “de toegelaten bouwhoogte niet in overeenstemming kan worden gebracht met het toegelaten aantal bouwlagen”. De verwerende partij had de keuze uit een interpretatie van de omschrijving “onderdakse bouwlaag” waarbij alle voorschriften van het RUP kloppen en een tweede interpretatie van deze omschrijving waarbij er een tegenstrijdigheid van de voorschriften binnen het RUP ontstaat. De verzoekende partij voert aan dat de interpretatie waarbij het RUP geen enkele tegenstrijdigheid vertoont de juiste is.

Zelfs indien de redenering zoals gevolgd in de bestreden beslissing klopt dat de penthouse als “bijkomende onderdakse bouwlaag” kan worden aanzien, mag hier alsnog geen zelfstandige woongelegenheden in voorzien worden. De verwerende partij tracht dit onterecht naast zich neer te leggen door te verwijzen naar het feit dat meergezinswoningen toegelaten zijn. Dit raakt volgens de verzoekende partij kant noch wal, aangezien de overige bouwlagen ook verschillende woongelegenheden bevatten, hetgeen niets te maken heeft met de specifieke inrichtingsvoorschriften voor de verschillende bouwlagen.

1.3

Verder voorziet de aanvraag in een grotere bouwdiepte dan toegelaten volgens artikel 1 van het RUP. Conform voormeld artikel dient de bouwdiepte op de verdiepingen beperkt tot 12m uit de rooilijn voor zover de woningen gebouwd worden op de rooilijn. Uit het aanvraagdossier blijkt volgens de verzoekende partij dat er ten opzichte van de rooilijn in de Torenstraat een veel grotere bouwdiepte wordt bereikt tot 19m op de verdieping. De verzoekende partij citeert hierbij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die eveneens van oordeel was dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de inrichtingsvoorschriften van artikel 1 RUP wat betreft de bouwdiepte.

De verwerende partij oordeelt compleet het tegenovergestelde door de term “woning” in het RUP zodanig te interpreteren dat het voor de aanvraag gunstig uitvalt. De term “woning” wordt gedefinieerd als een “ruimte, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk gezin” waardoor de voorschriften in verband met de bouwdiepte enkel gelden voor woningen, maar niet voor meergezinswoningen. De verwerende partij is van oordeel dat er dan maar “woongebouw” had moeten staan, aangezien dit begrip wordt gedefinieerd als “gebouw dat één of meerdere woningen telt met uitsluiting van andere functies”. Deze zienswijze kan volgens de verzoekende partij niet worden bijgetreden, aangezien met “woning” de afzonderlijke ruimte van één zelfstandige woongelegenheden wordt bedoeld en met woongebouw het gebouw dat meerdere woningen bevat.

Vandaar ook de noodzaak om het begrip “eengezinsgebouw” op te nemen, namelijk een gebouw bestaande uit één zelfstandige woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw. De verzoekende partij merkt dan ook op dat in de definitie beter had gestaan “woongebouw” en “eengezinsgebouw”, maar er werd geopteerd voor “de woning”. Dit begrip is gelet op de definitie ervan neutraal ten aanzien van het totaal aantal woningen in een gebouw. De opstellers van het RUP hadden bijgevolg duidelijk geen intentie om een onderscheid te maken tussen gebouwen met één woning en gebouwen met meerdere woningen voor wat de bouwdiepte betreft.

1.4

Een ander heikel punt in de aanvraag zijn het aantal parkeerplaatsen. De verzoekende partij voert aan dat de aanvraag voorziet in 4 staanplaatsen op de binnenkoer van het bestaande brouwerijgebouw en 28 ondergrondse staanplaatsen waarvan 2 voor mindervalide personen. Volgens de verzoekende partij kunnen deze laatste twee plaatsen enkel gebruikt worden door bestuurders met een parkeerkaart voor mindervaliden. Bijgevolg kunnen niet alle bewoners deze plaatsen in gebruik nemen wat tot gevolg heeft dat er slechts 30 parkeerplaatsen voorzien worden waar iedereen mag parkeren in plaats van de vereiste 32 plaatsen.

Verder voorziet de aanvraag niet enkel in te weinig parkeerplaatsen, maar impliceert zij ook de opheffing van de huidige openbare parking op de hoek van de Torenstraat en de August Van Landeghemstraat. Hierdoor moeten om en bij de 50 wagens gestationeerd raken in de omliggende straten, terwijl deze reeds vol geparkeerd staan.

De redenering van de verwerende partij dat de toewijzing van deze parkeerplaatsen een burgerrechtelijke aangelegenheid uitmaakt, is in strijd met het hele gegeven van parkeernormen. Deze dienen juist om te vermijden dat de nieuwe bewoners van het openbaar domein gebruik zullen maken om hun auto te parkeren.

1.5

De aanvraag is volgens de verzoekende partij eveneens in strijd met de harmonieregel uit artikel 0.5 van het RUP. De opengewerkte leuningen, de gebogen bedaking, het torentje en de kenmerkende fabrieksschoorsteen van het historisch bruinbakstenen gebouw zullen plaatsmaken voor een strakke, moderne penthouse. Het contrast met het aanpalende brouwerijgebouw, dat is opgetrokken in donkere bruinrode bakstenen en voorzien van rondbogige ramen, kan niet groter zijn. Dit is in strijd met de beleidsvisie van het RUP om kenmerkende gebouwen integraal te behouden en niet te denatureren ter wille van een stedelijk woonproject. Dit aspect komt verder aan bod in het vierde middel.

1.6

Volgens de verzoekende partij ligt er eveneens een strijdigheid voor met artikel 1 van het RUP voor wat betreft de liftschachten en technische ruimtes. Deze steken circa een meter uit het dak terwijl zij zich enkel in het achterste dakvlak mogen bevinden, niet zichtbaar mogen zijn van op de weg en niet boven de nok van het dak mogen uitkomen. De verzoekende partij benadrukt nogmaals dat de voorschriften van het RUP uitgaan van een hellend dak, aangezien de bewoordingen zoals “bijkomende onderdakse bouwlaag” anders geen betekenis zouden hebben.

Tot slot kunnen geveluitbouwen op grond van artikel 1 RUP maximaal 0,5m uitsteken voorbij de bouwzone. Het aangevraagde bevat volgens de verzoekende partij geveluitbouwen in de vorm van terrassen die meer dan 0,5m voorbij de bouwzone komen. Net zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt de verwerende partij dat er moet gekeken worden naar de bouwdiepte. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nuanceert echter dat voor een terras op de verdiepingen de bouwdiepte van de verdieping zelf moet gehanteerd worden, terwijl de verwerende partij de bouwdiepte van het gelijkvloers aanneemt als bouwzone.

2.1

De tussenkommende partij maakt in haar uiteenzetting telkens het onderscheid tussen het deel van de aanvraag waar enkel artikel 1 van het RUP van toepassing is en het deel van de aanvraag waar de artikelen 1 en 8.2 van het RUP van toepassing zijn.

2.2.1

Volgens de tussenkommende partij zijn op basis van artikel 1 van het RUP het volgende aantal bouwlagen toegestaan:

- drie bouwlagen;
- één onderdakse bouwlaag;
- bijkomende onderdakse bouwlaag.

Aan de hand van een foto meent de tussenkommende partij dat het bestaande gebouw reeds over 4 bouwlagen (een gelijkvloers, twee verdiepingen en een bijkomende verdieping onder het bestaande plat dak) beschikt. Het nieuwe gebouw zal eveneens 4 bouwlagen bevatten, met bovenop een vijfde teruggetrokken bouwlaag. Het voorziene aantal bouwlagen wijkt volgens de tussenkommende partij dan ook geenszins af van het RUP.

Voor het grootste deel van de nieuw op te richten constructie zijn de voorschriften van artikel 8.2 RUP van toepassing. Deze bepaalt het volgende:

- drie volwaardige bouwlagen;
- twee onderdakse bouwlagen;
- een bijkomende bouwlaag.

Volgens de tussenkommende partij valt het aangevraagde binnen deze voorschriften en wordt het aantal bouwlagen niet overschreden.

2.2.2

Wat betreft de kroonlijsthoogte zet de tussenkommende partij uiteen dat het bestaande gebouw reeds beschikt over een kroonlijsthoogte van 12,24m. Dit is hoger dan de toegelaten kroonlijsthoogte, maar toegestaan op grond van artikel 0.9 van het RUP.

De tussenkommende partij stelt dat er zich een anomalie in deze voorschriften bevindt. Op basis van artikel 1 van het RUP zijn er 5 bouwlagen mogelijk. Deze bouwlagen dienen elk te beschikken over een vrije hoogte van minstens 2,60m. Voor 5 bouwlagen wil dit betekenen dat enkel reeds de vrije hoogte van de bouwlagen samen een bouwhoogte van 13m geeft, zonder hierbij de noodzakelijke diktes van plafonds en vloeren te tellen. Gelet op de steeds strenger wordende normen inzake energie dient ook voor deze zaken een juiste hoogte in aanmerking genomen te worden, die zeker en vast meer is dan de 0,50m die volgens de voorziene bouwhoogte van het RUP nog zou overblijven.

De toegelaten bouwhoogte kan niet in overeenstemming worden gebracht met het toegelaten aantal bouwlagen. Voor deze bouwhoogte is een afwijking mogelijk op basis van artikel 4.4.1, §1 VCRO: zij heeft slechts betrekking op een uiterst klein onderdeel van de gehele aanvraag en er werd niet meer hoogte ingenomen dan nodig. Aan de hand van een expliciete motivering maakt de verwerende partij duidelijk waarom zij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt.

Wat betreft het gedeelte van de aanvraag dat onderhevig is aan de artikelen 1 en 8.2 van het RUP zet de tussenkomenende partij uiteen dat de aangevraagde constructie beschikt over een kroonlijsthoogte van 12,24m. Door de bouwhoogte te beperken ten opzichte van de toegelaten bouwhoogte en door aan te sluiten op de bestaande hoogte van de brouwerij, voldoet het aangevraagde aan artikel 8.2 van het RUP.

2.2.3

Over de bouwdiepte stelt de tussenkomenende partij dat artikel 1 van het RUP enkel van toepassing is op woningen. *In casu* is de constructie niet bedoeld voor de huisvesting van één gezin, maar betreft het een meergezinswoning waarin meerdere gezinnen gehuisvest zullen worden. De bepaling aangaande de bouwdiepte is expliciet uitsluitend van toepassing op woningen en geldt niet voor meergezinswoningen. Het voorschrift kan dan ook niet van toepassing zijn op de aanvraag en kan niet geschonden zijn.

2.3

De aanvraag voldoet aan de parkeernorm zoals opgelegd in het RUP. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kwam in zijn verslag tot deze conclusie. Verder benadrukt de tussenkomenende partij nog dat de motivering in de bestreden beslissing dat de toebedeling van parkeerplaatsen een burgerlijke aangelegenheid is, niet onwettig is.

2.4

De tussenkomenende partij stelt in verband met de harmonieregel dat er geen noodzaak is om hetzelfde materiaalgebruik door te trekken in nieuwe constructies. Artikel 0.5 van het RUP voorziet net de mogelijkheid om contrasterende materialen te gebruiken, net omdat dit een architecturale meerwaarde biedt voor deze omgeving. Het beoordelen van de harmonieregel behoort volgens de tussenkomenende partij tot de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid, die concreet heeft gemotiveerd om welke redenen de aanvraag in overeenstemming is met deze harmonieregel. De verzoekende partij toont de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling niet aan.

2.5

Artikel 1 van het RUP over de liftschachten en technische ruimtes is enkel van toepassing op hellende daken en niet op platte daken. Een plat dak heeft eenvoudigweg geen dakvlakken en evenmin een nok. Daarnaast is volgens de tussenkomenende partij voldaan aan de voorwaarden dat de technische ruimtes niet zichtbaar zijn vanop de straatzijde.

2.6

Wat betreft de geveluitbouwen en dakterrassen stelt de tussenkomenende partij dat de vraag is wat de bouwzone of bouwperimeter is voor de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. De bouwzone bedraagt de volledige bouwdiepte van het perceel waardoor de uitsprongen aan de achtergevel per definitie binnen deze bouwzone vallen en onmogelijk als een afwijking van het RUP aanzien kunnen worden.

3.

De verzoekende partij voegt nog toe in haar toelichtende nota dat er wel degelijk een onderscheid bestaat tussen het soort bouwlaag, namelijk “volwaardig” en “onderdaks”.

De tussenkomenende partij gaat volgens haar heel creatief om met de interpretatie van het aantal toegelaten bouwlagen. Als men uitgaat van 5 volwaardige bouwlagen onder een plat dak zal de kroonlijsthoogte samenvallen met de bouwhoogte. De kroonlijsthoogte is aldus in de aanvraag geen 9m, maar wel 15,54m. Dit grote verschil is louter te wijten aan het feit dat de tussenkomenende partij twee onderdakse bouwlagen als volwaardige bouwlagen onder plat dak wenst uit te voeren

in plaats van als een hellend dak dat twee bouwlagen bevat. De verzoekende partij benadrukt nog dat de specificatie “onderdaks” van groot belang is, wat de tussenkomende partij volledig negeert. De tussenkomende partij antwoordt evenmin op de argumentatie inzake de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte.

Wat betreft de bouwdiepte en de discussie over het begrip ‘woning’, voegt de verzoekende partij nog toe dat dit begrip slaat op de ruimte die dient voor de huisvesting van een afzonderlijk gezin. Het gebouw dat het voorwerp van de aanvraag vormt, omvat verschillende ruimtes, aldus verschillende woningen. Het begrip woning slaat dan ook niet op een eengezinswoning, zoals de tussenkomende partij beweert. De verwerende partij meent in de bestreden beslissing dat er woongebouw had moeten staan in de definitie als de opstellers van het RUP wilden dat ook meergezinswoningen onderworpen waren aan het voorschrift. Hiermee schendt zij volgens de verzoekende partij het RUP, aangezien er ook een begrip eengezinswoning bestaat.

De verzoekende partij voegt eveneens nog toe dat de parkeernorm wordt opgelegd “in functie van het bestemmingsparkeren. Deze parkeerplaatsen kunnen niet worden afgewenteld op het openbaar domein”. De voormelde intentie van de opstellers van het RUP wordt bijgevolg expliciet vermeld.

Wat de harmonieregel betreft, stelt de verzoekende partij tot slot nog dat het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed werd opgesteld vanuit de vraag of het project geen afbreuk doet aan het erfgoedkarakter van het oude brouwerijgebouw en niet vanuit de vraag of er een kwaliteitsvolle relatie is tussen het oude gebouw en het nieuwe project.

4.

De tussenkomende partij voegt niets wezenlijks toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Derde middel

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.4.1, §1 VCRO. De verzoekende partij zet uiteen dat de aanvraag voorziet in een bijkomende volle bouwlaag op het oude en het nieuwe gedeelte samen onder de vorm van een penthouse.

Men kan volgens de verzoekende partij een voorgeschreven aantal volle bouwlagen combineren met een onderdakse bouwlaag en een bijkomende onderdakse bouwlaag die geen zelfstandige woongelegenheden vormt. Als men kiest voor een plat dak, kan er geen sprake meer zijn van een onderdakse bouwlaag, zodat men in wezen een volle bouwlaag creëert. De mogelijkheid van afwijking van de dakvorm kan niet aangewend worden om een vermomde afwijking van het aantal bouwlagen te bekomen. Men kan volgens het RUP en met toepassing van de afwijking enkel een plat dak aanleggen op een volle bouwlaag, waarbij men volgens de verzoekende partij dan vrede moet nemen met het gegeven dat men geen onderdakse bouwlaag heeft.

Er is een regelrechte legaliteitsbelemmering aangezien artikel 4.4.1, §1, tweede lid VCRO uitdrukkelijk bepaalt dat een afwijking niet kan worden toegestaan voor wat betreft het aantal bouwlagen.

Ondergeschikt, voor zover de gevraagde afwijkingen niet kunnen worden begrepen onder de uitgesloten gevallen, dan kunnen deze afwijkingen slechts toegestaan worden voor zover het beperkte afwijkingen zijn. Aan de hand van de doelstellingen uit de toelichtingsnota bij het RUP meent de verzoekende partij dat het RUP streeft naar een ruimtelijke inpasbaarheid van een nieuwbouwproject in het bestaande bouwblok en straatbeeld, met respect voor de bestaande

kroonlijsthoogte en gevelopbouw. Gelet op dit opzet kan elke verdere afwijking van deze stedenbouwkundige voorschriften niet als een beperkte afwijking beschouwd worden. Het aangevraagde stemt in niets overeen met het wensbeeld zoals gevoegd in de toelichtingsnota bij het RUP.

Volgens de verzoekende partij maken de voorschriften uit artikel 8.2 van het RUP reeds een afwijking uit. Door bijkomende afwijkingen te voorzien vraagt men eigenlijk een afwijking toe te staan op wat reeds een afwijking is.

Alle afwijkingen samen kunnen volgens de verzoekende partij onmogelijk nog beperkt zijn in verhouding tot de gehele aanvraag.

2.

De tussenkomenende partij stelt, onder verwijzing naar het tweede middel, dat het aangevraagde geen afwijking vormt van de stedenbouwkundige voorschriften op het vlak van het aantal bouwlagen, de dakvorm, de bouwdiepte, de parkeernorm, de uitstekende liftschachten, de technische ruimtes en de geveluitbouwen.

Er ligt wel een beperkte afwijking voor die betrekking heeft op de kroonlijsthoogte. De tussenkomenende partij citeert de overweging uit de bestreden beslissing en benadrukt dat de verwerende partij terecht oordeelt dat er enkel sprake is van een beperkte afwijking.

3.

De verzoekende partij wijst in haar toelichtende nota nog naar een arrest van de Raad van 15 maart 2016 waar werd gewezen op de restrictieve interpretatie van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

4.

De tussenkomenende partij voegt niets wezenlijks toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de bestreden beslissing genomen werd met schending van het gemeentelijk RUP Centrum, meer bepaald de voorschriften van de artikelen 4.2, 8.2 en 1/Ce7 voor wat betreft het aantal bouwlagen, de bouwhoogte, de kroonlijsthoogte, de dakvorm, de bouwdiepte, de parkeernorm, de vereiste pleinruimte, de uitstekende liftschachten en technische ruimtes en de geveluitbouwen. Er bestaat volgens de verzoekende partij een regelrechte legaliteitsbelemmering, nu artikel 4.4.1, §1 VCRO geen afwijking toestaat op het aantal bouwlagen.

2.

Het project voorziet de renovatie van een voormalige brouwerijsite en het realiseren van een nieuwbouwproject met 40 woongelegenheden en een ondergrondse parking. Het bestaande brouwerijgebouw wordt omgevormd naar wonen (appartementen). Aansluitend aan dit bestaand gebouw wordt een nieuwbouw opgericht, verbonden met het bestaande brouwerijgebouw.

Tegen het brouwerijgebouw wordt een U-vormig nieuwbouwvolume opgericht, dat een bouwdiepte heeft van 19m op de gelijkvloerse verdieping. Het volume telt vier volle bouwlagen en een vijfde teruggetrokken bouwlaag (penthouseverdieping met vier afzonderlijke woongelegenheden). Deze vijfde bouwlaag wordt ook voorzien op het bestaande brouwerijgebouw. De penthouseverdieping loopt met andere woorden door over het nieuwe en het oude gedeelte.

3.

3.1

Volgens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO, in de hier toepasselijke versie, wordt een vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Volgens artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke V/T-index en het aantal bouwlagen.

De partijen betwisten niet dat de aanvraag gelegen is binnen de grenzen van het gemeentelijk RUP Centrum, definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Willebroek op 27 november 2012. Meer bepaald valt de aanvraag onder de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1: Zone voor Centrumontwikkeling (Ce). Het nieuwe gebouw bevindt zich grotendeels binnen de zone van overdruk van artikel 8.2: Torenstraat.

Artikel 1 van het RUP Centrum bepaalt het volgende wat betreft het aantal bouwlagen, de bouwhoogte en de vrije hoogte van een bouwlaag:

“ ...

- *Maximaal 4 bouwlagen toegelaten: maximum 3 volle bouwlagen (= gelijkvloers + 2 verdiepingen), en 1 onderdakse bouwlaag. Een bijkomende onderdakse bouwlaag is toegestaan voor zover dit geen zelfstandige wooneenheid vormt.*
- *De bouwhoogte is beperkt tot 13,5 meter. Technische ruimtes, installaties, liftschachten, ... dienen in het bouwvolume mee geïntegreerd te zijn.*
- *De vrije hoogte van een bouwlaag bedraagt minimaal 2,60 meter.*

...”

Artikel 8.2 bepaalt in overdruk nog bijkomend het volgende met betrekking tot het aantal bouwlagen en de maximale kroonlijsthoogte:

“ ...

Eén bijkomende bouwlaag kan worden toegestaan. De maximale kroonlijsthoogte is beperkt tot 15 meter. In het kader van de nabijheid van het beschermd monument (Sint Nikolaaskerk), moet een vergunningsaanvraag met bijkomende bouwlaag (kroonlijsthoogte 1 (meter)) beoordeeld worden door Onroerend Erfgoed.

...”

De aanvraag voorziet op het bestaande brouwerijgebouw een nieuwe bouwlaag onder plat dak, zodat het brouwerijgebouw vijf bouwlagen zal tellen. Deze bijkomende vijfde bouwlaag wordt geconcipieerd als een teruggetrokken penthouseverdieping, die eveneens doorloopt op de nieuwbouw, die zo eveneens vijf bouwlagen zal tellen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag dat de bijkomende vijfde bouwlaag niet kan worden beschouwd als het creëren van een bijkomende onderdakse bouwlaag, maar moet worden beschouwd als het creëren van een bijkomende bouwlaag bovenop de bestaande onderdakse bouwlaag.

De verwerende partij is daarentegen van mening dat de aanvraag wel voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot het maximaal toegelaten aantal bouwlagen.

Zij stelt dat het bestaande gebouw reeds vier bouwlagen telt, waarvan drie volle bouwlagen en één onderdakse bouwlaag. Hier bovenop zal zoals de voorschriften het toelaten één bijkomende onderdakse bouwlaag worden gebouwd. Wat het nieuw gedeelte betreft, wijst zij op de mogelijkheid van een bijkomende bouwlaag volgens de overdruk van artikel 8.2, en stelt zij dat er zelfs één bouwlaag minder dan mogelijk volgens het RUP wordt aangevraagd.

3.2

De centrale vraag die voorligt is of de vijfde teruggetrokken bouwlaag (penthouseverdieping) beschouwd kan worden als een bijkomende “onderdakse” bouwlaag, zoals de verwerende partij en de tussenkomende partij voorhouden.

Het RUP Centrum bevat de volgende definitie van het begrip bouwlaag:

“Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van de kelder en zonder.”

Artikel 1 van het RUP bepaalt dat er “*maximaal 4 bouwlagen [zijn] toegelaten: maximum 3 volle bouwlagen (= gelijkvloers + 2 verdiepingen), en 1 onderdakse bouwlaag. Een bijkomende onderdakse bouwlaag is toegestaan voor zover dit geen zelfstandige woongelegenheden vormt.*”

Het RUP Centrum bevat geen definitie van het begrip “onderdakse bouwlaag”, zodat dit begrip in de spraakgebruikelijke betekenis dient te worden begrepen als een “bouwlaag in het dak”. In deze spraakgebruikelijke betekenis komt een “onderdakse” bouwlaag enkel voor bij een hellende of gebogen dakvorm, en is er in geval van een plat dak geen sprake van een “onderdakse” bouwlaag.

Hoewel het RUP Centrum de toegelaten dakvorm niet uitdrukkelijk bepaalt, en dus ook platte daken niet lijkt uit te sluiten, is het wel zo dat ingeval de aanvrager opteert voor een plat dak, de consequentie hiervan is dat er geen sprake kan zijn van een (bijkomende) onderdakse verdieping.

Argumenteren dat een bouwlaag onder plat dak ook een onderdakse bouwlaag zou zijn, zoals de verwerende en tussenkomende partij doen, maakt het onderscheid in artikel 1 tussen een “volle bouwlaag” en een “onderdakse bouwlaag” zinledig.

Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar was van mening dat de vijfde bouwlaag beschouwd moet worden als een volwaardige bouwlaag en geen bijkomende “onderdakse” bouwlaag. De verwerende partij weerlegt dit standpunt onvoldoende door louter te overwegen dat er conform de voorschriften wordt gebouwd.

De verwerende partij heeft bijgevolg niet op goede gronden geoordeeld dat de aanvraag die voorziet in een vijfde bouwlaag (penthouseverdieping) in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1 en 8.2 van het RUP Centrum.

3.3

Bovendien moet worden vastgesteld dat volgens artikel 1 van het RUP een “bijkomende onderdakse bouwlaag” maar toegestaan is “voor zover dit geen zelfstandige woongelegenheden vormt”.

De vijfde bouwlaag is ontworpen als een teruggetrokken penthouseverdieping met vier zelfstandige woongelegenheden.

Om deze reden is de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van mening dat de vijfde bouwlaag strijdig is met de voorschriften van het RUP Centrum.

De verwerende partij overweegt ter zake dat het voorzien van zelfstandige woongelegenheden op de bovenste verdieping geen afwijking van de bestemmingsvoorschriften, de maximaal mogelijke vloerterreinindex of het aantal bouwlagen betreft, en dat de afwijking beperkt van aard is en geen betrekking heeft op essentiële elementen van het RUP.

Deze zienswijze kan niet worden bijgetreden. Artikel 4.4.1 VCRO bepaalt dat, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal toegelaten V/T-index en het aantal bouwlagen.

Artikel 1 van het RUP Centrum bepaalt uitdrukkelijk het maximaal aantal bouwlagen, en stelt dat een bijkomende onderdakse bouwlaag slechts toegestaan is “voor zover dit geen zelfstandige woongelegenheid vormt”. Wanneer er, zoals *in casu*, wel zelfstandige woongelegenheden begrepen zijn in de bijkomende bouwlaag, kan deze niet worden toegestaan. Door deze bouwlaag toch toe te staan, wordt onmiskenbaar afgeweken van het stedenbouwkundig voorschrift wat betreft het aantal bouwlagen. Dit vormt op zich reeds een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering. Daarenboven ontbreekt een concrete en afdoende motivering waarom dit slechts een “beperkte” afwijking zou zijn, zoals ook vereist volgens artikel 4.4.1, §1, eerste lid VCRO.

3.4

Artikel 1 van het RUP Centrum bepaalt de kroonlijsthoogte als volgt:

“maximaal 9meter.”

Artikel 8.2 van het RUP stelt bijkomend het volgende voor de zone begrepen in de overdruk:

“De maximale kroonlijsthoogte is beperkt tot 15 meter.”

De bestaande kroonlijsthoogte van het brouwerijgebouw bedraagt 12,58m en wordt opgetrokken tot 15,88m. De kroonlijsthoogte van het nieuw op te trekken gebouw bedraagt eveneens 15,88m.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst er in zijn verslag op dat de bestaande kroonlijsthoogte van het brouwerijgebouw, die 12,58m bedraagt, niet kan worden opgetrokken. Het nieuwbouwgedeelte is door de overdruk van artikel 8.2 gevat en komt in aanmerking voor maximaal vijf bouwlagen, mits de maximale kroonlijsthoogte beperkt is tot 15m. De kroonlijsthoogte van het nieuwe gedeelte bedraagt eveneens 15,88m en is in strijd met de voorschriften van het RUP.

De verwerende partij is evenwel van oordeel dat de aanvraag wel voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften inzake de toegelaten kroonlijsthoogte. Zij overweegt dat het niet correct is om de kroonlijsthoogte vast te leggen ter hoogte van de gevelbeëindiging van de vijfde bouwlaag. Het RUP omschrijft de kroonlijst als een horizontale gevelbeëindiging. Nu de beide daklagen zich teruggetrokken uit het gevelvlak bevinden, kan volgens de verwerende partij niet geoordeeld worden dat de kroonlijst zich zou situeren boven de bovenste bouwlaag, zijnde de bijkomende onderdakse bouwlaag.

Deze zienswijze kan evenwel niet worden bijgetreden.

Het RUP Centrum definieert het begrip kroonlijst als de *“horizontale gevelbeëindiging”* en de kroonlijsthoogte als de *“hoogte van een bouwwerk die gemeten wordt van het maaiveld tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst”*.

Deze definitie wijkt niet af van de spraakgebruikelijke betekenis van het woord kroonlijst als de lijst die een gebouw aan de bovenkant beëindigt en met name het punt waar het verticale gevelvlak eindigt. Voor gebouwen met een hellend dak is de kroonlijst het punt waar gevel en dak aansluiten. Bij constructies met een plat dak moet de kroonlijst gelijkgesteld worden met de dakrand van het gebouw.

De Raad is dan ook van oordeel dat, in tegenstelling tot hetgeen de verwerende en tussenkomende partijen voorhouden, de horizontale gevelbeëindiging van de vijfde teruggetrokken bouwlaag (penthouseverdieping) als de kroonlijst moet worden beschouwd. De verwerende partij kon dan ook niet op goede gronden oordelen dat de aanvraag met een kroonlijsthoogte van 15,88m in overeenstemming is met de voorschriften van de artikelen 1 en 8.2 van het RUP Centrum.

3.5

Artikel 1 van het RUP Centrum bepaalt verder dat de bouwhoogte beperkt is tot 13,5m. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 9m. Voor de zone in overdruk van artikel 8.2 bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 15m.

Het RUP bevat de volgende definitie van het begrip bouwhoogte:

“Hoogte gemeten vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, ...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt dat de maximale bouwhoogte van het bestaande gedeelte wordt opgetrokken tot 15,88m, terwijl het RUP de bouwhoogte voor dit deel van het terrein beperkt tot 13,5m (het hoogste punt van het gebouw valt samen met de kroonlijst van de vijfde bouwlaag). Het nieuwbouwgedeelte dat door de overdruk van artikel 8.2 wordt gevat heeft eveneens een kroonlijsthoogte van 15,88m, hetgeen in strijd is met het RUP.

De verwerende partij erkent in de bestreden beslissing dat het project de totale bouwhoogte zoals voorzien in het RUP overschrijdt, maar is van mening dat het gaat om een beperkte aanvaardbare afwijking. De verwerende partij rechtvaardigt deze afwijking door te stellen dat er sprake is van een “anomalie” in het RUP bij het lezen van de voorschriften over de toegelaten bouwhoogte en de voorschriften over het toegelaten aantal bouwlagen. Zij stelt dat er op basis van artikel 1 van het RUP vijf bouwlagen mogelijk zijn, en dat deze bouwlagen elk dienen te beschikken over een vrije hoogte van minstens 2,60m, zodat dit neerkomt op een bouwhoogte van 13m, zonder hierbij de noodzakelijke diktes van plafonds en vloeren te tellen.

Gelet de onder randnummer 3.2 gedane vaststellingen, kan deze redenering evenwel niet worden gevolgd.

De verdere overweging dat er voor de diktes van vloeren en plafonds slechts 0,5m per verdieping werd genomen, hetgeen gelet op de huidige normen inzake isolatie en energie beperkt en niet meer dan nodig is, vertrekt eveneens van de onjuiste premisse dat de voorschriften van het RUP Centrum vijf volle bouwlagen toelaten.

De verwerende partij heeft nagelaten om, in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, afdoende en zorgvuldig te motiveren waarom de afwijking op de maximale bouwhoogte als beperkt kan worden beschouwd.

3.6

De verzoekende partij stelt verder dat de aanvraag een grotere bouwdiepte op de verdiepingen dan toegelaten in het RUP voorziet.

Artikel 1 van het RUP Centrum bepaalt het volgende over de bouwdiepte:

“Op het gelijkvloers mag de volledige diepte van het perceel worden bebouwd, mits:
· *er bij een woning vanuit de leefruimtes een directe toegang blijft tot een buitenruimte en er voor alle leefruimtes voldoende daglicht is.*
· *het plat dak ingericht wordt al groendak, terras of groene tuin.*
· *de maximaal toelaatbare bouwdiepte in harmonie is met de overige vergunde bouwdieptes in de straatwand. Een uitzondering op de harmonieregel geldt wanneer de panden in de straatwand waarop afgestemd moet worden kleiner of gelijk zijn dan 9 meter.*

Op de verdiepingen bedraagt de maximale bouwdiepte, voor woningen gebouwd op de rooilijn, 12m.”

Het RUP definieert het begrip woning verder als *“Ruimte, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk gezin.”*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar argumenteert dat het standpunt van de aanvrager dat voornoemd voorschrift met betrekking tot de bouwdiepte op de verdieping niet van toepassing is op de aanvraag, niet kan worden bijgetreden. Zij stelt dat de aanvraag voorziet in de realisatie van een “meergezinsgebouw”, zijnde een gebouw waarin minimaal twee “woningen” zijn ondergebracht. Een “woning” moet volgens het RUP worden opgevat als een “ruimte, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk gezin”. Een “meergezinsgebouw” is met andere woorden een verzameling van meerdere “woningen” en onderscheidt zich duidelijk van het in het RUP opgenomen begrip “eengezinsgebouw”, zijnde een “gebouw bestaande uit één zelfstandige woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw”. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt daarop vast dat het ontwerp niet overal een bouwdiepte van 12m respecteert.

De verwerende partij is daarentegen van mening dat de aanvraag wat de bouwdiepte betreft in overeenstemming is met artikel 1 van het RUP Centrum. Zij overweegt dat hetgeen wordt aangevraagd niet kan worden beschouwd als een “woning”, zoals gedefinieerd in het RUP, en dat de beperking van de bouwdiepte op de verdieping eenvoudig niet van toepassing is. Het RUP maakt volgens haar een duidelijk onderscheid tussen enerzijds “woningen” en anderzijds “woongebouwen”. Indien het de bedoeling geweest zou zijn om de beperking van de bouwdiepte op de verdiepingen ook voor meergezinswoningen te doen gelden, zou in voornoemd voorschrift met betrekking tot de bouwdiepte melding worden gemaakt van de term “woongebouw”, en niet van de term woning.

Deze motivering kan in de ogen van de Raad evenwel niet volstaan in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Men zou immers evenzeer kunnen argumenteren dat, ingeval het de bedoeling was om meergezinswoningen uit te sluiten van de beperking van de bouwdiepte, in de voorschriften melding gemaakt zou zijn van de term “eengezinsgebouw”, gedefinieerd als “gebouw bestaande uit één zelfstandige woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw”.

3.7

De verzoekende partij voert verder ook aan dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de parkeernorm, nu twee van de 28 ondergrondse parkeerplaatsen zijn voorbehouden voor mindervaliden, en deze plaatsen dus niet door alle bewoners kunnen worden gebruikt.

Artikel 1 van het RUP Centrum stelt het volgende:

“Voor meergezinswoningen vanaf 6 wooneenheden of voor een verkaveling worden minimaal 0,8 en maximaal 1,2 parkeerplaatsen per woongelegenheid voorzien in functie van het bestemmingsparkeren. Deze parkeerplaatsen kunnen niet worden afgewenteld op het openbaar domein.”

Artikel 8.2 van het RUP Centrum voegt hieraan in overdruk het volgende toe:

“Alle autostandplaatsen worden ondergronds voorzien. Toegangen tot de ondergrondse parkeerplaatsen gebeuren inpandig.”

De verwerende partij overweegt, op dit punt eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat de aanvraag 40 woongelegenheden voorziet, wat betekent dat er 32 parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Zij stelt vast dat de aanvraag 28 ondergrondse parkeerplaatsen (waarvan twee voorbehouden voor mindervaliden) en vier bovengrondse parkeerplaatsen voorziet, en dat de bovengrondse parkeerplaatsen zich situeren in de zone waar enkel artikel 1 van toepassing is en dus niet de verplichting om ondergrondse parkeerplaatsen te voorzien. Zij stelt dat het standpunt van de beroepers hierover niet kan worden bijgetreden, nu de manier waarop de beschikbare parkeerplaatsen aan de toekomstige bewoners worden toegekend, een burgerrechtelijke aangelegenheid is.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat deze beoordeling onjuist of kennelijk onredelijk is. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij aanvoert, vereist het voorschrift inzake parkeerplaatsen niet dat de te voorziene parkeerplaatsen door alle bewoners gebruikt moeten kunnen worden. Zij zijn enkel te voorzien “in functie van het bestemmingsparkeren”, waaraan *in casu* voldaan is.

3.8

De verzoekende partij stelt verder dat het nieuwbouwgedeelte de harmonieregel van het RUP Centrum niet respecteert.

De verwerende partij is van mening dat de aanvraag de harmonieregel niet schendt, en overweegt het volgende:

“ ...

De aanvraag schendt de harmonieregel van het RUP niet.

Dat het materiaalgebruik van de nieuw op te richten gebouwdelen verschillen van het materiaalgebruik van de bestaande brouwerijgebouwen houdt geen schending in van het RUP.

Overeenkomstig artikel 0.5 van het RUP is het mogelijk om contrasterende materialen te gebruiken, net omdat dit een architecturale meerwaarde biedt voor de omgeving. Vanuit deze invalshoek moet worden vastgesteld dat het project zorgt voor een kwaliteitsvolle verhouding tussen de oude-architectuur van de brouwerij, de nieuwe architectuur op de site en de onmiddellijke omgeving, waar gebouwen met verscheidene bouwstijlen en materialen worden waargenomen. Hierbij kan worden opgemerkt dat het Agentschap

Onroerend Erfgoed op 26 januari 2016 een gunstig advies heeft uitgebracht, waaruit volgt dat het slopen van de toren en de koepel en het realiseren van nieuwbouwonderdelen geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van de (niet als monument beschermde) brouwerij. Het agentschap stelt de architecturale kwaliteit van het gebouw (bestaande en nieuwe gedeelte) niet in vraag en plaatst geen vraagtekens plaatst bij de verhoudingen tussen het bestaande brouwerijgebouw (waarvan toren en koepel worden gesloopt), het nieuwbouwgedeelte en de omliggende gebouwen (waaronder de kerk en de woning van beroeper)."

De verzoekende partij toont de onjuistheid of de kennelijke onredelijkheid van deze beoordeling niet aan.

3.9

De verzoekende partij stelt ook nog dat de aanvraag voorziet in uitstekende liftschachten en technische ruimtes (circa één meter), hetgeen in strijd is met artikel 1 van het RUP Centrum.

Artikel 1 van het RUP Centrum bevat volgend voorschrift met betrekking tot "daken":

"...

- Technische ruimten, schotelantennes en andere technische installaties met uitzondering van zonneboilers en zonnepanelen, bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume."*

De verwerende partij argumenteert dat dit voorschrift enkel van toepassing is op hellende daken, en niet op platte daken, nu een plat dak immers geen dakvlakken heeft en evenmin een nok.

Deze overweging gaat evenwel voorbij aan de bepaling van artikel 1 met betrekking tot de bouwhoogte, die uitdrukkelijk stelt dat *"technische ruimtes, installaties, liftschachten, ... dienen in het bouwvolume mee geïntegreerd te zijn"*.

De verwerende partij heeft bijgevolg niet op goede gronden geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met artikel 1 van het RUP Centrum met betrekking tot de liftschacht en technische ruimten.

3.10

De verzoekende partij stelt ten slotte dat de aanvraag achteraan voorziet in geveluitbouwen die verder uitsteken dan 0,5m.

Artikel 1 van het RUP Centrum stelt het volgende met betrekking tot geveluitbouwen (balkons):

"...

- Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen maximaal 0,50 m. voorbij de bouwzone. (...)"*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt in zijn verslag tot het besluit dat de geveluitbouwen in de vorm van terrassen meer dan 0,50m voorbij de bouwzone komen en derhalve strijdig zijn met het RUP.

De verwerende partij is evenwel van mening dat de terrassen niet in strijd met het RUP zijn, nu zij vallen binnen de bouwzone die de volledige bouwdiepte van het perceel bedraagt.

Met de verzoekende partij moet evenwel worden vastgesteld dat er enkel op het gelijkvloers de volledige diepte van het perceel mag worden gebouwd, zodat deze argumentatie niet kan volstaan ter rechtvaardiging van een terras op de verdiepingen, waarbij volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet worden uitgegaan van de toegestane bouwdiepte op de verdiepingen.

4.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht, nu dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv GANDS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 augustus 2016, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het renoveren van een voormalige brouwerij en het ontwikkelen van een residentieel nieuwbouwproject met een totaal van 40 appartementen met ondergrondse parking op het perceel gelegen te 2830 Willebroek, Torenstraat 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 962 M.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 juni 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT