

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. RvVb/A/1516/1278 van 28 juni 2016
in de zaak 1314/0448/SA/2/0414

In zake: de heer **Hans DE CUYPER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Reiner TIJS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Nassaustraet 37-41
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

Tussenkommende partij: de bvba **VOSSELAARS BOUWBEDRIJF**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Thomas RYCKALTS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38 bus 2
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 maart 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 21 november 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals van 15 juli 2013 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het afbreken van een woning en het bouwen van een appartementsgebouw met zeven appartementen, drie kantoren en bijhorende ondergrondse en bovengrondse parking.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2200 Herentals, Augustijnenlaan zn/ St. Jobsstraat 2, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 311D, 311E, 309K, 308T en 316L2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het arrest van 30 september 2014 met nummer S/2014/0136 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en werd de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

Het schorsingsarrest van 30 september 2014 met nummer S/2014/0136 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 8 oktober 2014.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 16 oktober 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 19 april 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter THOMAES die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Sanne SCHEPERS die *loco* advocaat Reiner TIJS verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Thomas RYCKALTS die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

De bvba VOSSELAARS BOUWBEDRIJF verzoekt met een aangetekende brief van 6 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 juni 2014 de tussenkomenende partij, die de aanvrager is van de vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Hierna zal blijken dat er momenteel geen noodzaak bestaat om te oordelen over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst.

IV. FEITEN

Op 8 maart 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het afbreken van een woning en het bouwen van een appartementsgebouw met zeven appartementen, drie kantoren en bijhorende ondergrondse en bovengrondse parking”*. Ook een reliëfwijziging is in de aanvraag begrepen.

Het bouwproject wordt voorzien op een hoekperceel op de hoek van de Augustijnenlaan en de St.-Jobstraat. De verzoekende partij woont in de St.-Jobstraat.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan ‘Herentals-Mol’ gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 23 juni 1998 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Gedempte vaart’, meer bepaald in een zone voor aaneengesloten bebouwing en de zone “strook voor binnenplaatsen en tuinen I”. De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 april 2013 tot en met 11 mei 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 10 april 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, brengt op 19 april 2013 een gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling operationeel waterbeheer, brengt op 3 mei 2013 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals verleent op 28 mei 2013 een voorwaardelijk gunstig advies en beslist aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een afwijking van het bijzonder plan van aanleg voor te stellen voor wat betreft de dakvorm, de inplanting van het dakvolume, het gevelmateriaal en de inplanting van het vrijstaand gebouw met inrit naar de ondergrondse parking.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt geen advies uit over de gevraagde afwijkingen van het bijzonder plan van aanleg.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals verleent op 15 juli 2013 de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de wetgeving

Het perceel is gelegen in woongebied volgens het gewestplan Herentals-Mol (KB van 28/7/1978).

De aanvraag is niet vrijgesteld van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Dit betreffen afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1 van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening die enkel betrekking hebben op de gebruikte materialen, de dakvorm en de

inplanting van constructies. De afwijkingen leiden niet tot een wijziging van de functie, een verhoging van het aantal bouwlagen of een verhoging van de bewoonbare oppervlakte.

Het voorgelegde dossier is volledig.

Het perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

De bestemming van het gebouw (wonen en kantoor) voldoet aan de geldende voorwaarden voor woongebieden van het gewestplan.

De aanvraag betreft woningen en moet dus voldoen aan het geldende gewestelijke decreet voor optische rookmelders voor woningen. Deze worden door middel van een voorwaarde opgelegd.

De aanvraag betreft een publiek toegankelijk gebouw. De gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid moet nageleefd worden. Het voorwaardelijk gunstig advies van het Centrum voor Toegankelijkheid van 10/4/2013 (met kenmerk 13.0564) moet strikt worden nageleefd.

Ter hoogte van het perceel is geen baangracht aanwezig.

Toetsing aan de planologische voorschriften

Het bouwproject wordt voorzien op een hoekperceel op de hoek van de Augustijnenlaan en de St.-Jobsstraat.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van het goedgekeurde niet-vervallen BPA "Gedempte Vaart - Deel 2: Augustijnenlaan" van 23/6/1998.

De voorste 8,00 m langsheen de Augustijnenlaan zijn aangeduid als bouwvrije voortuinstrook/ zijtuinstrook en gelijkgestelde gebieden. Zowel vanuit de Augustijnenlaan als vanuit de St.-Jobsstraat is een plaats bestemd voor aaneengesloten bebouwing - strook voor hoofdgebouwen aangeduid met een diepte van 20,00 m. Het achterliggende gebied wordt aangeduid als een strook voor binnenplaatsen en tuinen I. Het betreft hier een hoekgebouw.

Op het perceel staat een woning met twee bouwlagen en een zadeldak. De bestaande woning wordt afgebroken.

In het nieuwe gebouw worden 7 appartementen, 3 kantoren en een parking (ondergronds en bovengronds) voorzien.

Het BPA geeft aan dat wonen en bestemmingen ten behoeve van publiekrechtelijke rechtspersonen onbeperkt zijn toegelaten. Andere bestemmingen, waaronder handelsruimte, zijn toegelaten op voorwaarde dat minstens 50 % van de vloeroppervlakte van het gebouw een woonbestemming heeft. De totale oppervlakte met bestemming wonen is 775 m², de totale oppervlakte met bestemming kantoren bedraagt 698 m². Dit maakt dat 53 % van de vloeroppervlakte van het gebouw een woonbestemming heeft.

Het betreft hier een hoekgebouw, zowel gericht naar Augustijnenlaan als St.-Jobsstraat. Het gebouw kan worden omschreven als een gelijkvloerse sokkel. In de bebouwing op de eerste en tweede verdieping kan een tweedeling in het gebouw vastgesteld worden. Dit maakt dat het geheel een luchtigere indruk geeft.

De bebouwing langsheen de St.-Jobsstraat, tot een bouwdiepte van 20,00 m gemeten vanaf de St.-Jobsstraat, wordt in het BPA deels aangeduid als plaats bestemd voor aaneengesloten bebouwing (A2). De aanduiding A2 laat een maximale bebouwing toe met volgend gabarit:

- Tot een bouwdiepte van 9,00 m: 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 m en onder een zadeldak geplaatst onder 45°. De dakbasis van het zadeldak kan worden uitgebreid tot een bouwdiepte van 15,00 m.

- Tussen een bouwdiepte van 9,00 m en 15,00 m: plat dak met een kroonlijsthoogte van maximum 7,00 m.

- Tussen een bouwdiepte van 15,00 m en 20,00 m: plat dak met een kroonlijsthoogte van maximum 3,50 m.

Dit gabarit kan zowel vanuit de St.-Jobsstraat als vanuit de Augustijnenlaan worden toegepast.

In het voorgestelde ontwerp wordt het zadeldak, zoals opgelegd in het BPA, vervangen door een plat dak.

Het linker dakvolume heeft een bouwdiepte van 9,00 m. Het volume schrijft zich binnen de maximaal mogelijke contour in, maar wordt 0,30 m verschoven naar de straatzijde (Augustijnenlaan). Bij het linkervolume wordt hetzelfde principe toegepast. De totale gevelbreedte van het dakvolume dat gelijk met de voorgevel wordt geplaatst, is kleiner dan 2/3 van de volledige gevelbreedte. Hierdoor kan het volume als een dakkapel worden beschouwd en wordt niet de indruk gewekt dat er een bijkomende verdieping aanwezig is. De gevraagde dakvorm, plat dak, voldoet niet aan de bepalingen van het geldende BPA. Conform het art. 4.4.1§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. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft die bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Gezien het volume volledig binnen in het maximaal mogelijke volume blijft en omdat er onder de kap ook kan gewoond worden, kan gesteld worden dat het aantal bouwlagen niet vermeerderd wordt. Ook de maximaal mogelijke vloerterreinindex en de bestemming blijven ongewijzigd. De afwijking kan hier gemotiveerd worden gezien het een hoekgebouw betreft met een representatief aanzicht langsheen een drukke verkeersweg in het centrum van de stad. De dakverdieping houdt steeds een afstand van minstens 3,40 m tot de linker perceelsgrens in de St.-Jobsstraat. Hierdoor blijft een afwerking/aansluiting in de toekomst steeds mogelijk. Op het rechts aanpalende perceel in de Augustijnenlaan is een school gevestigd. Het geldende BPA laat een aansluiting tot op de perceelsgrens niet toe. Er kan in de toekomst nooit tegen dit pand aangesloten worden, waardoor het plat dak ook langs deze zijde gemotiveerd kan worden. Er werd tijdens het openbaar onderzoek één bezwaarschrift ingediend. Dit handelt niet over de afwijking van de dakvorm. In de onmiddellijke omgeving van het project zijn verschillende gebouwen met een plat dak terug te vinden. Om deze redenen kan de wijziging van de dakvorm worden verantwoord.

De inplanting van het dakvolume voldoet niet aan de bepalingen van het BPA. Conform het art. 4.4.1§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. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Het aantal bouwlagen, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en de bestemming blijven ongewijzigd. Deze verschuiving maakt dat de bebouwing een grotere afstand houdt tot de aanpalende percelen. Omdat het hier een hoekperceel betreft, betekent een grotere afstand minder inijk. De verschuiving wordt dan ook positief onthaald. Tijdens het openbaar onderzoek werd een bezwaarschrift ingediend. Dit handelt niet over de afwijking van de inplanting van het dakvolume. Om deze redenen kan de gewijzigde inplanting van het dakvolume worden verantwoord.

Het perceel wordt onderkelderd tot een bouwdiepte van ongeveer 33,00 m. Hierin worden een parkeergarage (8 parkeerplaatsen), bergingen voor de appartementen, een kantoorruimte, patio, fietsenstalling en buitenberging voorzien.

Op het gelijkvloers worden 3 kantoren voorzien. 1 van deze kantoren is over 2 verdiepingen gevestigd (gelijkvloers en kelderverdieping).

Op de eerste verdieping bevinden zich 4 appartementen (2 eenslaapkamerappartementen en 2 tweeslaapkamerappartementen). Op de tweede verdieping zijn 3 tweeslaapkamerappartementen voorzien. Alle appartementen zijn voldoende groot en kunnen over een individuele buitenruimte beschikken.

De terrassen bij de appartementen 1.3 en 1.4 bevinden zich buiten het voorziene profiel. Deze moeten conform het geldende BPA worden beperkt tot een diepte van 2,00 m. Dit wordt in het rood aangeduid op de plannen.

De gevel wordt op het gelijkvloers opgetrokken in prefab betonpanelen. De gevel wordt op de verdiepingen bekleed met verticale houten latten. Het hout dient een duurzame houtsoort te zijn.

De duurzaamheidsklasse van het hout voor de gevelafwerking moet gekozen worden in functie van de blootstelling aan het buitenklimaat. De raamopeningen worden gedeeltelijk ingevuld met helder glas, gedeeltelijk met gekleurd ondoorzichtig glas en gedeeltelijk met aluminiumpanelen.

Het BPA voorziet dat alle gevels en schoorsteenlichamen moeten worden opgetrokken in handvormbaksteen metselwerk dat eventueel geschilderd of bepleisterd en geschilderd wordt. De gevraagde gevelmaterialen voldoen hier niet aan.

Conform het art. 4.4.1§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. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Verticale houten latjes in een duurzame houtsoort kunnen worden beschouwd als een duurzaam en warm gevelmateriaal. De betonnen sokkel is beperkt in geveloppervlakte (1 bouwlaag en veelvuldig onderbroken door ramen) en verwijst naar de bebouwing aan de overzijde van de straat (administratief centrum stad Herentals). In de omgeving is reeds een grote verscheidenheid aan gevelmaterialen terug te vinden. Het geheel vormt een meerwaarde in het straatbeeld. Er werd tijdens het openbaar onderzoek één bezwaarschrift ingediend. Dit handelt echter niet over de afwijking van de gevelmaterialen. De bepalingen over de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen blijft gerespecteerd zoals voorzien in het geldende BPA.

Om deze redenen kan de gevraagde afwijking worden verantwoord.

Het maaiveld van het perceel vertoont een groot reliëfverschil. Het terrein ligt ter hoogte van de achterste perceelsgrens ongeveer 1,33 m lager dan ter hoogte van de Augustijnenlaan. Het perceel helt eveneens af richting de rechter perceelsgrens. Het hoogteverschil tussen de noordelijke en zuidelijke perceelsgrens varieert van ongeveer 20 cm tot ongeveer een meter. De aanvrager verhoogt het volledige terrein. Het perceel zal hierdoor op eenzelfde hoogte tot ongeveer 1,00 m boven het maaiveld van de aanpalende percelen worden gebracht. Het artikel 1.4.8 bepaalt dat enkel in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken en in de strook voor hoofdgebouwen een wijziging van het bodemreliëf toegelaten is voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau. De gevraagde reliëfwijziging kan enkel tot een bouwdiepte van 20,00 m verantwoord worden. Het niveauverschil tussen de straat en de achtertuin moet worden opgevangen binnen de strook voor hoofdgebouwen of in de voor- of zijtuinstrook.

Op het kelderniveau zijn buiten de bouwstrook een fietsenberging en buitenberging ingepland. Doordat het maaiveld niet kan gewijzigd worden komen deze bergplaatsen boven het maaiveld uit. Bovengrondse constructies kunnen niet worden verantwoord in de bouwvrije zone van de achtertuin. Deze worden dan ook in het rood geschrapt op de plannen. De parkeerkelder is voldoende groot om een fietsenberging en een afvalberging te voorzien. Bovendien beschikt elke woongelegenheden beschikt over een voldoende grote berging.

De bovengrondse constructie van de inrit naar de ondergrondse parking heeft een breedte van 4,20 m en een lengte van 20,36 m. De inrit is opgevat als een open constructie, voorzien van een borstwering met een hoogte van ongeveer 1,10 m. De constructie houdt een afstand van 11,42 m tot de bebouwing, een afstand van 1,00 m tot de linker perceelsgrens en een afstand van ongeveer 13,00 m tot de achterste perceelsgrens. Deze inrit ligt in de strook voor binnenplaatsen en tuinen 1. Het BPA bepaalt dat er bij hoekgebouwen geen beperkingen zijn voor wat betreft de oppervlakte van de bebouwing in de tuinstrook. De voorgevel van het bijgebouw moet op 10 m uit de achtergevelbouwlijn van de strook voor hoofdgebouwen worden geplaatst. De overige gevels moeten ofwel op de perceelsgrens worden geplaatst of moeten een afstand van 3,00 m tot deze perceelsgrens houden. Het BPA laat niet toe om in de strook voor binnenplaatsen en tuinen hellende op- en afritten te voorzien behalve wanneer het natuurlijk reliëf hiertoe aanleiding geeft. De oprit kan wel in een gebouw worden voorzien. Rondom de inrit moet dan ook een gebouw, met wanden en dakconstructie. Dit moet een plat dak zijn met een kroonlijsthoogte van maximum 3,00 m. Het gebouw waarin de inrit wordt voorzien, moet in dezelfde materialen worden afgewerkt als het hoofdgebouw.

Het gebouw met inrit naar de ondergrondse parking houdt een afstand van 1,00 m tot de linker perceelsgrens. Dit is niet conform de bepalingen van het geldende BPA. Conform het art. 4.4.1§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. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Het gebouw dat rondom de hellende inrit moet worden geplaatst wijkt af van het geldende BPA voor wat betreft de inplanting van de constructie. Dit kan worden verantwoord omdat de gevraagde inplanting past binnen het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Dit besluit bepaalt dat vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin kunnen worden geplaatst tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. Het plaatsen van de hellende inrit in een gebouw maakt dat de hinder naar de omwonenden meer beperkt wordt dan bij een open hellende inrit. Tijdens het openbaar onderzoek werd een bezwaarschrift ingediend dat onder andere handelt over de hellende inrit. De dienst ruimtelijke ordening is ervan overtuigd dat het voorzien van een gebouw rondom de hellende oprit de hinder voor de omwonenden beperkt en dat de hinder meer beperkt is dan wanneer het gebouw tot op de perceelsgrens wordt geplaatst zoals wel voorzien wordt in het BPA.

Omwille van deze redenen kan de afwijkende inplanting van het bijgebouw worden verantwoord.

De reliëfwijziging ter hoogte van de verbinding tussen de inrit naar de ondergrondse parking en de ondergrondse parking kan worden verantwoord omdat het natuurlijke reliëf hier een diepe zink maakt. De reliëfwijziging is noodzakelijk om de doorrit ondergronds te kunnen realiseren en te laten aansluiten.

Er worden 31 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 8 ondergronds en 23 bovengronds. De ondergrondse parkeerplaatsen zijn in functie van de woningen. In de beschrijvende nota is opgenomen dat de bewoners van de woningen eventueel over een extra bovengrondse parkeerplaats kunnen beschikken. Om het binnengebied wat kwaliteit mee te geven (parking in het groen) is het belangrijk dat de parking enkel in functie is van de handelsactiviteiten en bovendien niet overgedimensioneerd is. Het artikel 1.4.10. Parkeerruimte is uit het BPA geschrapt. Aangezien enkel van het kantoor 3 de werkelijke parkeerbehoefte is toegevoegd, nl. 15, zal de berekening van de parkeerbehoefte van de ander 2 kantoren toch worden gebaseerd op het artikel 1.4.10 van het geldende BPA. Hierin wordt gesteld dat voor kantoren 1 parkeerplaats per 50 m² of fractie

vloeroppervlakte moet worden voorzien. De kantoren 1 en 2 hebben samen een oppervlakte van ongeveer 260 m². Voor de kantoren 1 en 2 moeten samen 6 parkeerplaatsen worden voorzien.

Samen met de 15 parkeerplaatsen in functie van kantoor 3 geeft dit een totaal van 21 parkeerplaatsen. Dit zijn 2 parkeerplaatsen te veel. Deze worden in het rood geschrapt op het inplantingsplan.

De parking moet worden ingebed in groenstructuren. Deze groenstructuren moeten in het eerstvolgende plantseizoen na het beëindigen van de bouwwerkzaamheden worden aangeplant. De parking wordt zowel langs de Augustijnenlaan (oprit niet breedte van 3,00 m) als via een erfdienstbaarheid naar de St.-Jobsstraat ontsloten. Een erfdienstbaarheid is een overeenkomst tussen particulieren. Deze overeenkomst moet gerespecteerd worden.

De bouwheer van het project moet ook rekening houden met eventuele andere wetgeving die van toepassing is om hinder te beperken (zoals burgerlijk wetboek, milieuwetgeving, ARAB, ...).

Vooraan op het perceel wordt een fietsenberging geplaatst met een breedte van ongeveer 5,00 m. De fietsenberging wordt geplaatst in een zone die in het BPA aangeduid staat als een voortuinstrook/zijtuinstrook en gelijkstelde gebieden. Alle constructies, met uitzondering van uitsprongen, garages, afsluitingsmuren en erfscheidingen, zijn hier verboden. Een fietsenrek kan als weginrichting worden beschouwd en kan hier wel worden verantwoord.

Wanneer voormelde opmerkingen gerespecteerd worden, voldoet voorliggende aanvraag aan de bepalingen van het geldende BPA behalve voor wat betreft de dakvorm, de inplanting van het dak, het gevelmateriaal en de inplanting van een vrijstaand bijgebouw. Deze afwijkingen kunnen worden verantwoord.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Functioneel - verenigbaarheid - verweving - relatie:

Het perceel bevindt zich in het centrum van Herentals, in vogelvlucht ongeveer 560 m ten noordoosten van de Grote Markt van Herentals. Het gebouw flankiert het kruispunt Augustijnenlaan - St.-Jobbstraat. Het betreft een hoekgebouw langsheen een belangrijke invalsweg tot de Grote Markt. De onmiddellijke omgeving betreft een dichtbebouwd gebied, met een variatie van wonen, diensten, onderwijs, ...

Een combinatie van wonen en kantoorruimte is op deze plaats in het centrum van de stad te verantwoorden.

In voorliggende aanvraag worden 7 wooneenheden voorzien. Hiermee wordt op het perceel een dichtheid verkregen van ongeveer 35 wo/ha. Dit is, op deze plaats en rekening houdend met de grootte van het perceel en met de bijkomende kantoorfunctie, een aanvaardbare dichtheid. De aanvrager voorziet voldoende parkeerplaatsen en fietsenberging om de parkeerbehoefte van de bewoners en het personeel van de kantoorruimten te kunnen opvangen. De gevraagde ondergrondse fietsenberging kan ruimtelijk niet verantwoord worden en wordt in het rood van de plannen geschrapt. De parkeergarage en de bergingen zijn voldoende groot.

De functies wonen en kantoorfunctie zijn functioneel verenigbaar met de omgeving.

Ruimtelijk/schaalaspecten:

Bij de opmaak van het BPA werden de ruimtelijke en schaaaspecten reeds afgewogen. De voorgestelde bebouwing past binnen het maximaal mogelijke gabarit van het geldende BPA in of wijkt hier gemotiveerd van af.

De aanvraag zoals voorgesteld is ruimtelijk en voor wat betreft het schaaaspect aanvaardbaar.

Architectuur/cultuuraspecten/esthetiek:

De gevel wordt op het gelijkvloers opgetrokken in prefab betonpanelen. De gevel wordt op de verdiepingen bekleed met verticale houten latten. Het hout dient een duurzame houtsoort te zijn. De duurzaamheidsklasse van het hout voor de gevelafwerking moet gekozen worden in functie van de blootstelling aan het buitenklimaat. De raamopeningen worden gedeeltelijk ingevuld met helder glas, gedeeltelijk met gekleurd ondoorzichtig glas en gedeeltelijk met aluminium-panelen. De voorgestelde gevelmaterialen wijken af van de bepalingen van het BPA, maar kunnen binnen de context verantwoord worden.

Het geheel oogt luchtig en hedendaags en betekent hierdoor een meerwaarde voor deze bepalende hoek in het centrum van de stad.

Voorliggende aanvraag is architecturaal en esthetisch verantwoord.

Hinderaspecten/privacy/comforteisen:

Er is geen hinder te verwachten voortkomend uit de functie of het bouwvolume van het project.

De eventuele hinder die de parking kan veroorzaken voor de naastliggende woningen wordt beperkt door de aanplant van een groenbuffer. Bijkomend moet het bestaande reliëf behouden worden waardoor het niveau van de parking lager blijft dan het maaiveld van de aanpalende percelen.

De woongelegenheden beschikken over voldoende woonkwaliteit. Elke woning heeft voldoende lichtinval en kan voldoende uitzicht bieden.

Elk appartement kan beschikken over een individuele buitenruimte (terras). De terrassen houden een afstand van 1,90 m tot de perceelsgrenzen, De diepte van de terrassen moet worden beperkt tot een diepte van 2,00 m. Hierdoor wordt ongewenste inkijk in aanpalende woningen beperkt. Het betreft hier een hoekperceel. Inkijk kan niet volledig worden vermeden.

De bouwheer van het project moet ook rekening houden met eventuele andere wetgeving die van toepassing is om hinder te beperken (zoals burgerlijk wetboek, milieuwetgeving, ARAB, ...).

Voorliggende principiële aanvraag is aanvaardbaar voor wat betreft hinder, privacy en comfort, wanneer voormelde opmerkingen worden gerespecteerd.

Impact op natuur/in kleding/buffering:

De onmiddellijke omgeving en het perceel zelf beschikken niet over enige natuurwaarde waardoor er geen bijzondere maatregelen moeten genomen worden. Het perceel wordt volledig ingenomen door bebouwing of parking. De parking moet worden ingebed in groenstructuren. De groenstructuren moeten worden aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen na de voltooiing van de werken.

Op de perceelsgrenzen dient een groenbuffer worden aangeplant bestaande uit een variatie van hoogstammige en laagstammige inheemse bomen en struiken. Deze moeten in het eerstvolgende plantseizoen na voltooiing van de werken worden aangeplant. De groenbuffer moet minstens 1,00 m breed zijn.

De aanvraag is voor wat betreft de impact op de natuur aanvaardbaar wanneer voormelde opmerkingen gerespecteerd worden.

(...)

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is volgende voorwaarden na te leven:

- (...)
- **Rondom de inrit moet een gebouw komen, met wanden en dakconstructie. Dit moet een plat dak zijn met een kroonlijsthoogte van maximum 3,00m. Het gebouw waarin de inrit wordt voorzien, moet in dezelfde materialen worden afgewerkt als het hoofdgebouw.**
- **De gevraagde parking is overgedimensioneerd. Er worden 2 parkeerplaatsen te veel voorzien. Deze worden in het rood geschrapt op het inplantingsplan.**

- *De parking moet worden ingebed in groenstructuren. Deze groenstructuren moeten in het eerstvolgende plantseizoen na het beëindigen van de bouwwerkzaamheden worden aangeplant.*
- *Op de perceelsgrenzen dient een groenbuffer worden aangeplant bestaande uit een variatie van hoogstammige en laagstammige inheemse bomen en struiken. Deze moeten in het eerstvolgende plantseizoen na voltooiing van de werken worden aangeplant. De groenbuffer moet minstens 1,00m breed zijn.*

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 10 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals bevestigt naar aanleiding van dit beroep op zijn standpunt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 november 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

8. LEGALITEIT: niet OK

Planologische situering:

- *Gewestplan Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978): woongebied*
- *BPA: gedempte vaart dd. 23 juni 1998: artikel 2 zone voor aaneengesloten bebouwing*
- *Verordeningen: Toegankelijkheid, Hemelwater*

Overeenstemming:

- *Gewestplan: wel*
- *BPA: niet*
- *Verordeningen: wel*
- *Vlaamse codex: niet*
- *Sectorwetgeving: voorwaardelijk -> naleven adviezen*
- *Watertoets: wel*

Toelichting:

Het ontwerp wijkt af van de voorschriften van het BPA:

1) Volgens het art. 2.1.1.1 b. het ontwerp wijkt af van de dakvorm uit het opgelegde profiel. Het profiel voorziet het bouwen van 2 bouwlagen met zadeldak van 45°. Het ontwerp voorziet het -bouwen van 3 bouwlagen met plat dak.

Volgens artikel 4.4.1 §1 van VCRO kan worden afgeweken van de voorschriften van een BPA met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Er kan niet worden afgeweken voor de bestemming, het aantal bouwlagen en de vloerterreinindex. In casu wordt afgeweken van het aantal bouwlagen en van de dakvorm. De afwijking van de dakvorm kan worden toegestaan, de afwijking van het aantal bouwlagen niet.

2) De bouwlaag in de dakverdieping heeft bovendien een bouwdiepte van 11,7 meter, ipv een toegelaten dakbasis van 9 meter. Zoals hiervoor vermeld werd de dakverdieping uitgebouwd als volwaardige bouwlaag. Het linker gedeelte van de bouwlaag heeft een bouwdiepte van 11,7, meter, het rechtergedeelte heeft vooraan een inspringing en heeft hierdoor een bouwdiepte van 9 meter. Geen van beide delen past echter binnen het profiel van art. 2.1.1.1 b. De afwijking houdt een feitelijke wijziging in van het BPA en kan niet worden toegestaan.

3) De afwijking van de gevelmaterialen kan gemotiveerd worden als volgt:

. verticale houten latjes in en duurzame houtsoort kunnen beschouwd worden als en duurzaam en warm gevelmateriaal.

• de betonnen sokkel is beperkt in geveloppervlakte (1 bouwlaag en veelvuldig onderbroken door ramen) en verwijst naar de bebouwing aan de overzijde van de straat.

4) De afwijking van de inplanting van het bijgebouw is het gevolg van een voorwaarde die werd opgelegd door het college van de stad Herentals. Om de hinder te beperken legt de stad Herentals als voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning om rondom de hellende inrit een bijgebouw te plaatsen. Dit om reden om de hinder ten opzichte van de burelen te vermijden.

- ⇒ Het is echter niet mogelijk om een voorwaarde op te leggen die dan afwijkt van de voorschriften van het BPA, zonder onderworpen te zijn aan een openbaar onderzoek.
- ⇒ De opgelegde voorwaarden moeten beperkt zijn wat de strekking ervan betreft. Zij mogen alleen betrekking hebben op bijkomende of bijkomstige gegevens en op accessoire punten. De decreetgever heeft strikte grenzen gesteld om aan de afgifte van een vergunning voorwaarden te verbinden, en er voor gezorgd dat artikel 4.3.1, §1, tweede lid als uitzonderingsregeling restrictief moet worden geïnterpreteerd. Het begrip "bijkomstige zaken" moet betrokken worden op de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet worden gehouden.
- ⇒ De mogelijkheid om plannen aan te passen mag niet ten koste gaan van het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen over de aanvraag op nuttige wijze mee te delen.

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

Rechts van het perceel (Augustijnenlaan) is een gemeenschapsschool gelegen (laagbouw). Links van het perceel (Sint-Jobsstraat) is een straat gelegen met woningen in, gesloten bebouwing, 2 bouwlagen en een mix van platte en schuine daken. Er is geen parkeermogelijkheid in deze straat.

Aan de overzijde van de Augustijnenlaan is het administratief centrum gelegen. In deze straat is er parkeermogelijkheid op de openbare weg. De stadskern met de handelszaken is op loopafstand gelegen. De Augustijnenstraat is een verbindingsstraat tussen de ring van Herentals, de Grote Markt en het station.

- ⇒ De voorgestelde functies: wonen en kantoren zijn inpasbaar in de omgeving.

Het ontwerp voorziet in de kelderverdieping 8 parkeerplaatsen en 23 bovengrondse parkeerplaatsen. In het totaal zijn er 31 parkeerplaatsen voorzien voor 7 woongelegenheden en 3 kantoren. Het stadsbestuur heeft 2 bovengrondse parkeerplaatsen geschrapt omdat de draagkracht van het perceel werd overschreden. 15 parkeerplaatsen zullen worden gebruikt door het rechtse kantoor. Volgens de normen worden door de andere kantoren nog 6 parkeerplaatsen gebruikt. Blijft nog 1 parkeerplaats per woning. Bij het afleveren van de vergunning heeft het stadbestuur de fietsenparking geschrapt, zonder een alternatief op te leggen.

- ⇒ Gelet op de ligging van het project en gelet op de invullen met kantoren dient een alternatief voorzien te worden voor het stallen van fietsen.

Het project heeft 1 bouwlaag meer dan wat voorzien is in het BPA. De kelder wordt ook voor een groot gedeelte gebruikt door het kantoor op de gelijkvloerse verdieping. Het

kantoor benötigt bovendien veel parkeerruimte (15 plaatsen). Dit wordt in het dossier uitgewerkt door zo goed, als het volledige perceel te gebruiken voor bebouwing, parking en toegangen. De bovengrondse parkings worden voorzien in grasdallen, maar dit lijkt alleen maar een doekje voor het bloeden, aangezien het grootste deel van de tuinzone aangelegd wordt in betonnen prefab panelen.

⇒ *Feit is dat maar heel weinig van het bestaande perceel effectief zal gebruikt worden als tuin.*

De stad Herentals legt als voorwaarde op een groenbuffer rond het perceel te voorzien van minimum 1 meter breed en deze aan te planten met een variatie van hoogstammige en laagstammige bomen en struiken.

⇒ *Het bestuur laat echter na deze voorwaarde te concretiseren en voorziet niet op welke manier de buffer moet verzoend worden met de minimum afstand van beplantingen tov. van perceelsgrenzen.*

Het gebouw wordt ontworpen in een hedendaagse vormgeving. De gelijkvloerse verdieping wordt voorzien in betonnen panelen met veel glas en aluminium. De 2 volgende bouwlagen worden voorzien met verticale houten latten en een zonnewering in vergelijkbare houten latten. De woning waartegen wordt aangebouwd heeft 2 bouwlagen en een zadeldak (met flauwe helling). Het nieuwe ontwerp voorziet 3 bouwlagen met plat dak. Tegen het schuine dak van de aanpalende woning wordt een terras voorzien van de woongelegenheden in de 3 ° bouwlaag. Dit terras wordt achteraan afgeschermd met een houten wand van ruim 3 meter hoog.

⇒ *Het ontwerp voorziet geen aanpassing aan het bouwblok in de Sint-Jobstraat.*

Het BPA verplicht een profiel van 2 bouwlagen en schuin dak, vergelijkbaar met de woning waar tegenaan dient te worden gebouwd. In tegenstelling van wat het stadsbestuur beweert, is een afwerking of aansluiting langs de Sint-Jobstraat niet mogelijk zonder een gebouw te plaatsen dat ook afwijkt van het BPA.

⇒ *Hierdoor gaat het ontwerp in tegen de essentie van het BPA. Dit is ook enkel mogelijk na wijziging van het BPA.*

De stad Herentals probeert de te verwachten hinder, van de inrit naar de ondergrondse parking op te vangen door het overbouwen van deze oprit. Hierdoor wordt echter een nieuwe afwijking gecreëerd (zie hoger bij legaliteit).

⇒ *Conclusie: door het bouwen van een extra bouwlaag en door het gebruiken van de kelderverdieping voor een deel van één van de kantoren, en hieruit volgend een hogere parkeerdruk, wordt de draagkracht van het perceel overschreden.*

...

Na de hoorzitting van 12 november 2013 beslist de verwerende partij op 14 november 2013 om haar uitspraak te verdagen tot 21 november 2013 teneinde de verzoekende partij en de tussenkommende partij de kans te geven alsnog een compromis te vinden.

De verwerende partij beslist op 21 november 2013 om het beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied.

(...)

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

Volgens het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "Gedempte vaart" dd. 23 juni 1998 situeert de aanvraag zich in artikel 2 zone voor aaneengesloten bebouwing.

De aanvraag is niet in overeenstemming met dit plan.

Het ontwerp wijkt af van de voorschriften van het BPA:

1) Volgens het art. 2.1.1.1 b. wijkt het ontwerp af van de dakvorm van het opgelegde profiel. Het profiel voorziet het bouwen van 2 bouwlagen met zadeldak van 45°. Het ontwerp voorziet het bouwen van 3 bouwlagen met plat dak.

Volgens artikel 4.4.1 §1 van VCRO kan worden afgeweken van de voorschriften van een BPA met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Er kan niet worden afgeweken voor de bestemming, het aantal bouwlagen en de vloerterreinindex.

De visie van de raadsman van de bouwheer, die werd bijgebracht tijdens de hoorzitting, wordt gevolgd door de deputatie. Volgens deze visie respecteert het ontwerp volledig het gabarit en bouwvolume zoals verordend wordt in het BPA. De raadsman motiveert dit door rechtspraak van de Raad van State die stelt dat een bijkomende verdieping als afwijking op de voorschriften van een BPA verantwoord kan zijn, wanneer het bouwvolume niet wordt overschreden.

De aanvraag wijkt alleen af van de dakvorm en niet van het aantal bouwlagen en kan dus worden toegestaan.

2) De bouwlaag in de dakverdieping heeft bovendien een bouwdiepte van 11,7 meter, ipv een toegelaten dakbasis van 9 meter. Zoals hiervoor vermeld werd de dakverdieping uitgebouwd als volwaardige bouwlaag. Het linker gedeelte van de bouwlaag heeft een bouwdiepte van 11,7 meter, het rechtergedeelte heeft vooraan een inspringing en heeft hierdoor een bouwdiepte van 9 meter. Geen van beide delen past echter binnen het profiel van art. 2.1.1.1 b.

De raadsman van de bouwheer stelt dat het ontwerp niet afwijkt van de voorschriften omdat de aanvraag betrekking heeft op een hoekperceel. De dakverdieping wordt dan ook volledig voorzien in de footprint bepaald door het BPA opgelegde bouwprofiel. De deputatie volgt deze visie.

3) De afwijking van de gevelmaterialen kan gemotiveerd worden als volgt:

- verticale houten latjes in en duurzame houtsoort kunnen beschouwd worden als en duurzaam en warm gevelmateriaal.*
- de betonnen sokkel is beperkt in geveloppervlakte (1 bouwlaag en veelvuldig onderbroken door ramen) en verwijst naar de bebouwing aan de overzijde van de straat.*

4) De afwijking van de inplanting van het bijgebouw is het gevolg van een voorwaarde die werd opgelegd door het college van de stad Herentals. Om de hinder te beperken legt de stad Herentals als voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning om rondom de hellende inrit een bijgebouw te plaatsen. Dit om de hinder ten opzichte van de burens te vermijden.

Het is echter niet mogelijk om een voorwaarde op te leggen die dan afwijkt van de voorschriften van het BPA, zonder onderworpen te zijn aan een openbaar onderzoek.

De opgelegde voorwaarden moeten beperkt zijn wat de strekking ervan betreft. Zij mogen alleen betrekking hebben op bijkomende of bijkomstige gegevens en op accessoire punten.

De decreetgever heeft strikte grenzen gesteld om aan de afgifte van een vergunning voorwaarden te verbinden, en er voor gezorgd dat artikel 4,3.1, §1, tweede lid als uitzonderingsregeling restrictief moet worden geïnterpreteerd. Het begrip "bijkomstige zaken" moet betrokken worden op de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet worden gehouden.

De mogelijkheid om plannen aan te passen mag niet ten koste gaan van het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen over de aanvraag op nuttige wijze mee te delen.

De Gewestelijke verordening Toegankelijkheid dd. 4 juni 2009 en de Gewestelijke verordening Hemelwater dd. 1 oktober 2004 zijn van toepassing.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verordeningen.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten op voorwaarde dat de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarde over het overdekken van de hellende oprit met een bijgebouw met een maximum hoogte van 3 meter wordt geschrapt.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door het voorzien van een hemelwaterput van 23.000 liter. De overloop van de hemelwaterput dient te worden afgeleid naar de infiltratievoorziening.

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

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

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

Rechts van het perceel (Augustijnenlaan) is een gemeenschapsschool gelegen (laagbouw). Links van het perceel (Sint-Jobsstraat) is een straat gelegen met woningen in gesloten bebouwing, 2 bouwlagen en een mix van platte en schuine daken. Er is geen parkeermogelijkheid in deze straat.

Aan de overzijde van de Augustijnenlaan is het administratief centrum gelegen. In deze straat is er parkeermogelijkheid op de openbare weg.

De stadskern met de handelszaken is op loopafstand gelegen.

De Augustijnenstraat is een verbindingsstraat tussen de ring van Herentals en het station.

Het eigendom is gelegen in de stadskern, in nabijheid van winkels, school en administratie. De voorgestelde functies, wonen en kantoren, zijn inpasbaar in de omgeving.

Het ontwerp voorziet in de kelderverdieping 8 parkeerplaatsen en 23 bovengrondse parkeerplaatsen. In het totaal zijn er 31 parkeerplaatsen voorzien voor 7 woongelegenheden en 3 kantoren. Het stadsbestuur heeft 2 bovengrondse parkeerplaatsen geschrapt omdat de draagkracht van het perceel werd overschreden. 15 parkeerplaatsen zullen worden gebruikt door het rechtse kantoor. Volgens de normen worden door de andere kantoren nog 6 parkeerplaatsen gebruikt. Blijft nog 1 parkeerplaats per woning.

Bij het afleveren van de vergunning heeft het stadsbestuur de fietsenparking geschrapt, zonder een alternatief op te leggen.

Gelet op de ligging van het project en gelet op de invulling met kantoren dient een alternatief voorzien te worden voor het stallen van fietsen.

Het project heeft 1 bouwlaag meer dan wat voorzien is in het BPA. De kelder wordt ook voor een groot gedeelte gebruikt door het kantoor op de gelijkvloerse verdieping. Het kantoor benodigt bovendien veel parkeerruimte (15 plaatsen). Dit wordt in het dossier uitgewerkt door zo goed als het volledige perceel te gebruiken voor bebouwing, parking en toegangen.

De stad Herentals legt als voorwaarde op een groenbuffer rond het perceel te voorzien van minimum 1 meter breed en deze aan te planten met een variatie van hoogstammige en laagstammige bomen en struiken.

Het gebouw wordt ontworpen in een hedendaagse vormgeving. De gelijkvloerse verdieping wordt voorzien in betonnen panelen met veel glas en aluminium. De 2 volgende bouwlagen worden voorzien met verticale houten latten en een zonnewering in vergelijkbare houten latten. De woning waartegen wordt aangebouwd heeft 2 bouwlagen en een zadeldak (met flauwe helling). Het nieuwe ontwerp voorziet 3 bouwlagen met plat dak. Tegen het schuine dak van de aanpalende woning wordt een terras voorzien van de woongelegenheden in de 3^e bouwlaag. Dit terras wordt achteraan afgeschermd met een houten wand van ruim 3 meter hoog.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Herentals van 15/07/2013, met schrapping van het

bijgebouw meer bepaald de opgelegde voorwaarden dat "de hellende inrit moet worden voorzien in een gebouw met een maximum hoogte van 3 meter" en "het bijgebouw moet over een lengte van 6 meter worden doorgetrokken" worden geschrapd.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 17 maart 2014 bij de Raad ook een beroep ingesteld dat enkel strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. In deze zaak, bij de Raad gekend onder het rolnummer 1314/0423/A/2/0409, stelde de Raad met zijn arrest van 26 april 2016 met nummer RvVb/A/1516/1003 de afstand van geding vast.

V. HEROPENING VAN DE DEBATTEN – ACTUALITEIT VAN HET BELANG VAN DE VERZOEKENDE PARTIJ

1.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij het instellen van het beroep en dus de ontvankelijkheid van het beroep. Zij houdt voor dat de hinder en nadelen die de verzoekende partij aanvoert niet steunt op de bestreden beslissing, maar op het bijzonder plan van aanleg 'Gedempte vaart'. Verder houdt zij voor dat het belang minstens moet beperkt worden tot de uitsluitend door de verzoekende partij besproken aanleg van de achterliggende tuinzone met parkeerplaatsen en inrit naar de ondergrondse parking. De verwerende partij sluit zich aan bij deze exceptie, althans voor wat betreft het oorzakelijk verband van de ingeroepen hinder met de bestreden beslissing.

2.

Met een aangetekende brief van 28 juli 2015 betwist de tussenkomende partij ook het actueel belang van de verzoekende partij.

Het belang van de verzoekende partij en dus de ontvankelijkheid van de vordering raakt de openbare orde en voor zover een partij haar exceptie steunt op stukken die zij niet bij de neerlegging van haar laatste proceduristuk kon kennen, kan deze exceptie nog in de debatten worden gebracht.

In deze brief van 28 juli 2015 wijst de tussenkomende partij erop dat de verzoekende partij zowel haar vermeende geluids- en geurhinder, visuele- en lichthinder als haar middelen uitsluitend linkt aan de met de bestreden beslissing van 21 november 2013 vergunde aanleg van de tuinzone (parkeerplaatsen en inrit ondergrondse parking), terwijl het college van burgemeester en schepenen van Herentals op 13 april 2015 een stedenbouwkundige vergunning verleende voor de aanleg van een parkeerterrein met 21 parkeerplaatsen, een trap met bordes en een lift voor mindervaliden op de kadastrale percelen 316L2 en 311/F.

Deze nieuwe vergunning van 13 april 2015 (gevoegd bij de aangetekende brief van 28 juli 2015) is volgens de tussenkomende partij regelmatig aangeplakt en definitief geworden aangezien deze niet werd aangevochten door de verzoekende partij. Met een aangetekende brief van 25 september 2015 deelt de tussenkomende partij (nogmaals) het attest van aanplakking mee, (nogmaals) het plan van de parkeerzone en de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag die geleid heeft tot de vergunning van 13 april 2015.

De verzoekende partij ontkent met een aangetekende brief van 8 augustus 2015 dat zij geen actueel belang meer zou hebben bij de voorliggende vordering. Zij stelt dat zij niet berust heeft in de verleende vergunning van 13 april 2015 en zij betwist de geldige aanplakking van deze vergunning die enkel aan de Augustijnenlaan gebeurde en niet in de St.-Jobsstraat. Verder voert zij aan dat de tussenkomenende partij geen afstand heeft gedaan of verzaakt heeft aan de vergunning van 21 november 2013 die de aanleg van de toegangsweg naar de ondergrondse parkeergarage en bovengrondse parkeerzone voorzag. De vergunning van 21 november 2013 vormt bovendien een noodzakelijke voorwaarde voor de uitvoering van de nieuwe vergunning van 13 april 2015. De verzoekende partij stelt verder dat zij geen enkele garantie heeft dat de tussenkomenende partij de haar op 13 april 2015 verleende vergunning werkelijk zal ten uitvoer brengen. Tot slot voert zij aan dat ook de nieuwe vergunning van 13 april 2015 onwettig is, want verleend in strijd met het BPA, en op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing moet gelaten worden.

3.

Voorafgaand aan de zitting van 19 april 2016 werden de partijen verwittigd dat de debatten in eerste instantie betrekking zouden hebben op de opgeworpen excepties inzake het actueel belang zodat alle partijen hierover tegenspraak kunnen voeren.

3.1

Op de zitting van 19 april 2016 legt de tussenkomenende partij nogmaals de nieuwe stedenbouwkundige vergunning van 13 april 2015 neer, alsmede een aantal foto's in kleur waaruit blijkt dat deze laatste vergunning, op het groenscherf na, inmiddels werd uitgevoerd. Zij herhaalt de exceptie zoals uiteengezet in haar aangetekende brieven van 28 juli en 25 september 2015. Zij bevestigt ook dat de uitvoering van de bestreden beslissing voor wat betreft het onderdeel parking/inrit tot de ondergrondse parking niet meer wordt benaastigd aangezien deze inmiddels werd uitgevoerd overeenkomstig de nieuwe vergunning van 13 april 2015.

De raadsman van de verwerende partij sluit zich op de zitting van 19 april 2016, voor wat het gebrek aan 'actueel' belang, aan bij het standpunt van de tussenkomenende partij.

De verzoekende partij stelt ter zitting dat er nog steeds een link blijft bestaan tussen de parkeerzone en de rest van de bestreden beslissing (zeven appartementen en drie kantoren) aangezien de nieuwe vergunning van 13 april 2015 werd genomen om tegemoet te komen aan de voorwaarde die werd opgelegd in de bestreden beslissing. Ondergeschikt verwijst ze naar haar tweede middel waarin ze de strijdigheid met het BPA heeft ingeroepen en zich aangesloten heeft bij het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die stelde dat door het teveel aantal parkeerplaatsen de draagkracht van het gebied werd overschreden. Zij wijst er ook op dat er voor de nieuwe vergunning van 13 april 2015 geen openbaar onderzoek werd gevoerd en voert ook de onwettigheid van deze nieuwe vergunning aan, zodat deze op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing moet worden gelaten.

Inzake het beweerd definitief karakter van de vergunning van 13 april 2015 benadrukt de verzoekende partij dat deze vergunning niet op een geldige wijze werd aangeplakt aangezien deze aanplakking enkel aan de Augustijnenlaan gebeurde en niet aan de St.-Jobsstraat waar zij woont en dit in tegenstelling met de alhier bestreden beslissing die in beide straten werd aangeplakt.

3.2

Los van de vaststelling op het eerste gezicht dat (1) het de verzoekende partij in het voorliggend verzoekschrift tot vernietiging duidelijk alleen te doen is om de verkeersbewegingen van de grote parkeerzone achter haar woning, met inrit naar de ondergrondse parking die toegankelijk wordt gemaakt onmiddellijk achter haar achterste perceelsgrens en een bovengrondse parking met 23 parkeerplaatsen, en dat (2) de, ten aanzien van de bestreden beslissing nieuwe en grotendeels ook uitgevoerde, (deel)vergunning van 13 april 2015 voor een gewijzigde aanvraag tegemoet komt

aan de wens van de verzoekende partij om de inrit naar de ondergrondse zo dicht mogelijk bij de Augustijnenlaan te leggen, rijst op het eerste gezicht de vraag of de (deel)vergunning van 13 april 2015 wel definitief is.

Ook al heeft de (deel)vergunning tot op heden nooit het voorwerp uitgemaakt van een administratief beroep bij de verwerende partij, heeft zij volgens haar tekst en de aan de Raad deels ter beschikking gestelde bijhorende plangegevens duidelijk betrekking op een groot deel van het binnengebied dat zowel ontsloten wordt middels een daartoe voorziene 3m brede inrit langsheen de (gemeenteweg) Augustijnenlaan als langsheen een 4m brede erfdienstbaarheid in het zuidoosten, die via de Kasseiweg met een voor de Raad onbekend statuut aansluit op de (gemeenteweg) St-Jobsstraat waar de verzoekende partij woont.

Ingevolge artikel 4.7.23, §4, eerste lid VCRO dient een aanplakking te gebeuren *‘op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft’*. Volgens de vergunning is *‘de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft’* duidelijk zowel de Augustijnenlaan als de St-Jobsstraat, waarbij in redelijkheid dient aangenomen te worden dat een aanplakking zichtbaar en leesbaar dient te zijn vanaf de openbare weg. Het is dan ook maar de vraag of de (volgens het attest van aanplakking van 23 juli 2015) gedane aanplakking langsheen de Augustijnenlaan (waarin verzoekende partij niet woont) alleen volstaat om van een ‘rechtsgeldige aanplakking’ te kunnen spreken, die vereist is om de beroepstermijn voor derden belanghebbenden, zoals verzoekende partij, te (kunnen) laten ingaan.

3.4

Aangezien de parkeerzone met inrit naar de ondergrondse parking deels het voorwerp van het beroep - los van de vraag naar het deelbaar karakter van de initiële en alhier bestreden vergunning van 21 november 2013 - van de verzoekende partij uitmaakt, kan de Raad momenteel nog geen uitspraak doen over het actueel belang van de verzoekende partij, dan wel over de ontvankelijkheid en/of gegrondheid van de vordering van de verzoekende partij. Dat kan pas van zodra vaststaat dat de (deel)vergunning van 13 april 2015 werkelijk definitief is.

De procespartijen worden dan ook gevraagd ter zake standpunt in te nemen, dan wel alsnog eventueel het nodige te doen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De heropening van de debatten te bevelen
2. De verzoekende partij uit te nodigen om binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het tussenarrest, de Raad en alle in het geding zijnde partijen een aanvullende nota te bezorgen met betrekking tot de ambtshalve gedane vaststellingen en de invloed ervan op de actualiteit van haar belang bij het ingestelde beroep.
3. De verwerende partij en de tussenkomende partij de mogelijkheid te verlenen om een eventuele replieknota op te stellen en dit binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de dag na de ontvangst van de sub 2 vermelde nota van de verzoekende partij, en binnen deze termijn aan de Raad en aan de andere partijen te bezorgen.
4. De partijen op te roepen voor de behandeling van de zaak ten gronde op de openbare zitting van 20 september 2016 om 13u30 in de zaal Suetens, Ellipsgebouw, B-toren (gelijkvloers), Koning Albert II-laan 35, 1030 Brussel.
5. De uitspraak over de kosten uit te stellen tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 28 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS