

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1160
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0110/A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Luc HAESEVOETS2. mevrouw Heidi HAESEVOETS3. de heer Niels HAESEVOETS4. de heer Tim HAESEVOETS <p>vertegenwoordigd door advocaat Joris LAGEY met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Prins Boudewijnlaan 18</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de bvba LUDO DIERCKX TUINDESIGN <p>vertegenwoordigd door advocaten Joris GEENS en Sven VERNAILLEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 oktober 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 september 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 13 mei 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de afbraak van bestaande bebouwing en het bouwen van een kantoorgebouw op de percelen gelegen te 2800 Mechelen, Oude Sint-Gommarusstraat 57, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 194K4, 194R3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 15 december 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 22 december 2016 toe in de debatten.

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

toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 25 april 2017.

De verzoekende en tussenkomende partij verschijnen op de zitting.

Advocaat Jessica VAN DER VELDEN *loco* advocaat Joris LAGEY en de heer Luc HAESEVOETS voeren het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Olivier VERHULST *loco* advocaten Joris GEENS en Sven VERNAILLEN 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 25 februari 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “afbraak bestaande woning en het bouwen van een kantoorgebouw” op de percelen gelegen te 2800 Mechelen, Oude Sint-Gommarusstraat 57.

De percelen liggen 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 gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen’, goedgekeurd op 18 juli 2008.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 maart 2015 tot en met 13 april 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de stad Mechelen adviseert op 14 april 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 13 mei 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het project werd voorafgaand aan de aanvraag besproken met de bouwdienst en het bestuur, (bouwcommissie van 26 september 2014). Het voorliggende plan voldoet aan de gemaakte opmerkingen.

De aanvraag betreft het bouwen in een binnengebied. In de huidige situatie staan er reeds een bijgebouw en een serre, die zullen worden gesloopt. Het volume van de nieuwe gebouwen is groter maar de nodige maatregelen worden getroffen om de impact naar de omgeving te beperken. Zo blijft de hoogte beperkt tot de gelijkvloerse verdieping en zal het volledige platte

dak worden afgewerkt met een groendak. Langsheen de randen zal een groene buffer worden aangelegd.'

De nieuwe gebouwen worden opgericht in functie van het uitbaten van een tuinarchitectuur- en groenaanlegbedrijf. Indien er milieuvergunningen of -meldingen vereist zijn, dienen deze steeds te worden bekomen vooraleer het bedrijf zich kan vestigen. De stedenbouwkundige vergunning stelt de aanvrager met andere woorden niet vrij van het bekomen van de nodige vergunningen en meldingen.

De aanvraag, voorziet in een ruime groene buffer. Deze buffer is vereist omwille van de ligging in een binnengebied. Er wordt echter geen uitgewerkt groenplan voorgelegd. Om deze reden wordt in de voorwaarden opgelegd dat voorafgaand aan de werken een uitgewerkt groenplan wordt voorgelegd aan de stedelijke dienst Natuur en Groen. De aanleg van de buffer dient te voldoen aan de resultaten van dit overleg.

Watertoets

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Mer-screening

Rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en relatie tot zijn omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

Advies en voorstel van voorwaarden en lasten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming, de gekende voorschriften, reglementeringen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg onder voorwaarden.

Voorwaarden:

- Onder voorbehoud van het verkrijgen van de eventueel vereiste milieuvergunning.
- Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdienstbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht. Dit gegeven legt in die zin geen beperkingen op aan de aanvraag. Een stedenbouwkundige vergunning is evenwel pas uitvoerbaar wanneer voor deze zaken de nodige administratieve en/of notariële stappen zijn genomen.
- Een eventuele vergunning doet - naar uitvoering toe - geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdienstbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager.
- Het advies van brandweer Mechelen van 14 april 2015 (ref. P13358-001/01) dient te worden nageleefd.
- De voorwaarden van Vlarem II dienen te worden nageleefd.
- Voorafgaand aan de start van de werken dient het beplantingsplan met de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling te worden besproken en conform met deze bespreking in het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de werken te worden uitgevoerd.
- Het terreinprofiel mag niet worden gewijzigd. Al het regenwater dient op eigen terrein opgevangen en afgevoerd te worden.
- Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaats vindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m³ bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: www.ovam.be.

- De 'gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Geïntegreerd Rioleringsbeleid betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de aansluiting op de openbare riolering, afkoppeling van regenwater, infiltratie, buffering en het overwelden van baangrachten' evenals de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' zullen nageleefd worden. Art. 3 en 4 zijn verouderd en ondertussen aangepast met voorschriften van het zoneringsplan. Het zoneringsplan voor Mechelen' is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 juli 2007. Hierin zijn de benamingen 'zoneringszone A-B-C en niet gerioleerd gebied' aangepast als 'centraal gebied / collectief geoptimaliseerd gebied / collectief te optimaliseren gebied [individueel te optimaliseren buitengebied'.
- Omtrent de aanleg/ wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in de 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' - schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor 'centraal gebied' - in acht worden genomen.
- Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd. Verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende structuur, tenzij anders vereist door de milieuwetgeving.
- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden..

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 26 juni 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 augustus 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen.

Na de hoorzitting van 1 september 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 september 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“...

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

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Volgens het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen" situeert de aanvraag zich in artikel 1. afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan legt voor het aanvraagperceel geen bijkomende bestemmingsvoorschriften op.

...

De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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

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.

De bebouwing in de omgeving is heterogeen.

De omgeving bestaat zowel uit open- halfopen en gesloten één- en meergezinswoningen, met 2 of 3 bouwlagen, onder een plat dak. of een zadeldak. De bebouwing kenmerkt heel wat onderlinge variatie in kroonlijsthoogten, nokhoogten en inplanting. De omgeving is heterogeen te noemen.

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

De aanvraag betreft de oprichting van een kantoor/ praktijkatelier met garage en werkplaats in functie van een tuinarchitectuur bedrijf. De aanvraag is gelegen in woongebied, het KB van 28 december 1972 laat functies complementair aan wonen toe indien deze niet om reden van de goede ruimtelijke ordening in een daartoe aangewezen gebied afgezonderd moeten worden.

Het perceel kent momenteel geen kwalitatief gebruik en is niet onderhouden. Het gevraagde gebouw bezit een grotere oppervlakte dan op het perceel aanwezig maar wordt in hoogte beperkt tot 1 bouwlaag. Het volledige gebouw wordt afgewerkt met een groen dak. Ter hoogte van de achtertuinen wordt een groenbuffer voorzien zodat het gevraagde gebouw voldoende afstand houdt van de aanwezige bebouwing.

Er dient besloten te worden dat de aanvraag voldoende maatregelen treft om zich in te passen in de bestaande bebouwde omgeving.

De mobiliteitsimpact is beperkt te noemen.

De aanvraag voorziet een overdekte garage en 8 parkeerplaatsen in open lucht zodat de parkeerdruk opgevangen wordt op eigen terrein.

Het aanvraagperceel is bereikbaar langs de Oude Sint- Gommarsstraat, gevolgd door een weg met erfdienstbaarheid (ca. 20m). Uit het gemeentelijk dossier is begrepen dat het binnengebied met serre en bijgebouw momenteel dienst doen als uitzendpost van de groendienst. Er zijn dus reeds vervoersbewegingen naar het aanvraagperceel waar te nemen.

De weg met erfdienstbaarheid biedt eveneens toegang tot de parkeergarages gelegen aan de tuinzijde van de woningen aan de Grote Nieuwedijkstraat. Zowel de weg met erfdienstbaarheid als de uitrit aan de Oude Sint- Gommarsstraat kenmerken reeds een frequent gebruik.

De vervoersbewegingen van de aanvraag zullen eerder van periodieke aard zijn waardoor er besloten moet worden dat de impact op de bestaande verkeerssituatie beperkt zal zijn.

De perceelsinvulling is voldoende kwalitatief, de groenbuffer dient uitgevoerd te worden volgens het in beroep aangeleverde beplantingsplan.

Het aanvraagperceel heeft een oppervlakte van ca. 1210m². Op het perceel wordt een kantoor/ praktijkatelier opgericht,, verbonden door een overdekte doorgang en onderkeldering, met een gebouw met garage en werkplaats. Beide hebben een oppervlakte van ca. 286,56m². De onderkeldering bedraagt ca. 282m².

Bovengronds wordt het gevraagde gebouw beperkt tot 1 bouwlaag met een hoogte van ca. 3,50m boven de nul-pas. Het volledige dakoppervlak wordt als-groendak afgewerkt. Het gevraagde gebouw wordt ingeplant op 3m van de zijdelinkse perceelgrens ter hoogte van de woning aan de Oude Sint-Gommarusstraat (huisnummer 55) en op ca. 10m van de perceelsgrens van de woningen aan de Grote Nieuwedijkstraat.

Op het perceel worden 8 parkeerplaatsen ingericht in openlucht. Deze bevinden zich verspreid op het perceel en zijn verbonden door een waterdoorlatende verharding.

De restruimte op het perceel bestaat uit een groenaanplanting als buffer met de omliggende woningen. In beroep werd een voorstel van aanplanting bijgebracht, dat aan de vergunning•gehecht wordt.

De aanvraag is voldoende kwalitatief en visueel vormelijk inpasbaar.

De gevels van het gevraagde gebouw worden afgewerkt met een bruine gevelsteen en antraciet schrijnwerk. Dit in combinatie met de lage opbouw, de groenbuffer en het groendak doen besluiten dat de aanvraag visueel-vormelijk inpasbaar is in de omgeving.

Door deze perceelsinvulling dient eveneens besloten te worden dat de aanvraag geen wegname van lichten en zichten genereert en dat de hinder naar de omgeving beperkt zal zijn. Het opgerichte gebouw is voldoende kwalitatief en trekt voldoende licht en lucht. Het gebouw beschikt over aangepaste sanitaire ruimten voor mannen en vrouwen en een refter aangesloten op de inkomzone. Vanuit de hall zijn de kantoor- praktijk- atelierruimte en ontvangstruimte bereikbaar.

...

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. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in hun eerste middel de schending aan van artikel 1.1 “van bijlage 1 van het koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot wijziging van het koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen”.

De verzoekende partijen zetten in hun middel uiteen dat de bestreden beslissing betrekking heeft op een nieuwbouw met één bouwlaag.

Op basis van het aangevoerde artikel 1.1 dient een voldoende toegankelijke weg aanwezig te zijn voor de brandweer waarbij er ruimte moet zijn voor een minimale draaistraal van 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant. De stedenbouwkundige aanvraag voldoet hier evenwel niet aan. De verzoekende partijen zetten uiteen dat de toegangsweg (het recht van uitweg over de eigendom van verzoekers) een doodlopende weg is met een breedte van circa 5 meter die dienst doet voor het bereiken van de ingesloten garageboxen. Voor de brandweer (en andere hulpdiensten) is er derhalve onvoldoende draairuimte.

Bovendien voldoet de onverharde weg ook niet aan de bepaling in voornoemd artikel dat de weg over een draagvermogen dient te beschikken waarop voertuigen met een maximale asbelasting van dertien ton kunnen rijden en stilstaan.

De toegangsweg voldoet dan ook geenszins aan de brandpreventienormen.

2.

De tussenkommende partij antwoordt hierop dat de door de verzoekende partijen aangehaalde brandpreventienormen een leidraad vormen, waarbij het voor een gebouw met slechts één bouwlaag volstaat dat de brandweerwagens tot op 60 m van de gevel kunnen naderen. De verzoekende partijen verwijzen echter naar verplichtingen inzake een draaicirkel, kwaliteiten van de toegangsweg en opstelplaats, die enkel gelden voor gebouwen met meer dan één bouwlaag. Het middel van de verzoekende partijen mist dan ook juridische grondslag.

De verwerende partij geeft volledigheidshalve aan dat de vergunning wel degelijk voldoet aan de brandweernormen die als leidraad worden gehanteerd voor gebouwen met slechts één bouwlaag en verwijst daartoe naar de plannen en de afstand van de openbare weg tot de gevels.

3.

De verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota nog dat het volstrekt onlogisch is dat de toegangsweg voor een gebouw met meerdere bouwlagen een bepaald draagvermogen moet hebben en voor gebouwen met maar één bouwlaag niet. Hetzelfde geldt voor de overige brandpreventienormen.

Ze menen dat de simulatie van tussenkommende partij in haar schriftelijke uiteenzetting van de afstand van 60 m niet correct is. Een brandweerwagen zal zich stationeren in de bocht van de Oude Sint-Gommarusstraat en niet aan het begin van de toegangsweg. Dit maakt dat tussenkommende partij in haar berekening enkele meters tekortkomt. Dit alles is zelfs onder het voorbehoud dat er plaats is in de Oude Sint-Gommarusstraat nu hier eveneens wagens langs de kant geparkeerd worden.

4.

De tussenkommende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de redenering van verzoekende partijen naast de kwestie is. De normen zijn in onderhavig geval nageleefd. Het gegeven dat er tot 60 m moet kunnen genaderd worden, heeft ook net te maken met het feit dat er slechts één bouwlaag is. Er zal dan ook geen kraanwagen of dergelijke tot vlak bij het gebouw moeten komen. De aanvraag voldoet aan de normen zoals blijkt uit de bestreden beslissing en het brandweeradvies.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 1.1 van de bijlage 2/1 bij het koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (KB brandpreventienormen), ingevoegd met artikel 18 van het KB van 12 juli 2012 tot wijziging van het KB brandpreventienormen, dat luidt als volgt:

“ ...

1 INPLANTING EN TOEGANGSWEGEN.

De toegangswegen worden bepaald in akkoord met de brandweer, volgens de volgende leidraad.

1.1 Voor de gebouwen met één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer ten minste tot op 60 m van een gevel van het gebouw kunnen naderen.

Voor de gebouwen met meer dan één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer ten minste in één punt een gevel kunnen bereiken die op herkenbare plaatsen toegang geeft tot iedere bouwlaag.

Daartoe moeten de voertuigen beschikken over een toegangsmogelijkheid en een opstelplaats :

- ofwel op de berijdbare rijweg van de openbare weg;*
 - ofwel op een bijzondere toegangsweg vanaf de berijdbare rijweg van de openbare weg en die de volgende karakteristieken vertoont :*
 - minimale vrije breedte : 4 m;*
 - minimale draaicirkel met draaistraal 11 m (aan de binnenkant) en 15 m (aan de buitenkant);*
 - minimale vrije hoogte : 4 m;*
 - maximale helling : 6 %;*
 - draagvermogen : derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen.*
- Voor de kunstwerken welke zich op de toegangswegen bevinden, richt men zich naar NBN B 03-101.*

...”

Het artikel 1 van bijlage 2/1 bij het KB brandpreventienormen bevat technische specificaties waaraan de inplanting en de toegangsweg dienen te voldoen bij de bouw van lage gebouwen. In bijlage 1 bij het KB brandpreventienormen zijn de lage gebouwen gedefinieerd als gebouwen met een hoogte kleiner dan tien meter.

Met de bestreden beslissing wordt de bouw vergund van een kantoorgebouw op een ingesloten perceel dat slechts bereikt kan worden via een toegangsweg, die uitkomt op de Oude Sint-Gommarusstraat. De verzoekende partijen menen dat de toegangsmogelijkheid van het perceel niet voldoet aan de vereisten van voormeld artikel 1.1 van bijlage 2/1.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen artikel 1.1 van de bijlage 2/1 bij het KB brandpreventienormen foutief toepassen.

Om te beginnen zijn de normen blijkens de aanhef van dit artikel opgevat als een “leidraad” en worden de toegangswegen “in akkoord met de brandweer” bepaald. De Raad merkt op dat de

brandweer van de stad Mechelen op 14 april 2015 een voorwaardelijk gunstig advies heeft verleend, waarin geen schending van artikel 1.1 is weerhouden.

De tussenkomen partij merkt bovendien terecht op dat artikel 1.1 een onderscheid maakt tussen gebouwen met één bouwlaag en gebouwen met meer dan één bouwlaag. Voor gebouwen met één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer tenminste tot op 60 m van een gevel van het gebouw kunnen naderen. Uit het dossier blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een kantoorgebouw met één bouwlaag.

De verzoekende partijen gaan er met hun kritiek op het ontbreken van de vereiste draaicirkel ten onrechte vanuit dat de vereisten met betrekking tot de bereikbaarheid en opstel mogelijkheden voor brandweervoertuigen bij gebouwen met meer dan één bouwlaag van toepassing zijn op onderhavige vergunningsaanvraag. Het middel mist juridische grondslag.

De verzoekende partijen tonen bovendien niet aan dat de aanvraag niet afdoende zou voldoen aan de afstandsnorm van 60 m, die als leidraad geldt, en dat het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer niet zou volstaan.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in hun tweede middel de schending aan van artikel 4.3.1 §2 VCRO, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het beginsel *patere legem quam ipse fecisti*.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de realisatie van de geplande bouwwerken een derde bouwwoorde doet ontstaan, waarbij de toestand zeer grondig afwijkt van de bestaande toestand. De huidige bebouwing in eerste bouwwoorde is woningbouw. De gebouwen in tweede bouwwoorde zijn garageboxen die ongeschikt zijn aan en ten dienste staan van de woningbouw in eerste orde.

Volgens de verzoekende partijen wordt het bouwen in een tweede (noch derde) bouwwoorde in de regel en na toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet toegestaan. Ze menen dan ook dat het vergunnen van een kantoorgebouw met een totale oppervlakte van 270 m² in derde bouwwoorde volledig in strijd is met de bestaande bebouwing die hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in eerste bouwwoorde. De bestreden beslissing is dus in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen verwijzen tevens naar een eerdere beslissing van de verwerende partij, waarin deze oordeelde dat woningen in een tweede bouwwoorde problematisch kunnen zijn voor de dienstverlening en de privacy voor de huidige en de toekomstige inwoners. Met de bestreden beslissing gaat de verwerende partij in tegen haar eigen regel dat bouwen in tweede bouwwoorde niet te verantwoorden is en schendt zij het beginsel *patere legem quam ipse fecisti*.

Bovendien werd op geen enkele wijze door de verwerende partij gemotiveerd waarom zij dergelijk kantoorgebouw thans in derde bouwwoorde wel mogelijk achtte zodat er bovendien sprake is van een schending van de motiveringsplicht.

2.

De tussenkomende partij antwoordt hierop dat de vergunningverlenende overheid bij het toetsen van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening over een ruime beoordelingsvrijheid beschikt.

Toegepast op onderhavig geval stelt de tussenkomende partij dat er wel degelijk omstandig gemotiveerd werd omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en dit in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren.

De tussenkomende partij benadrukt dat het gaat om de afbraak van bestaande gebouwen (woning en serre) in functie van het nieuw te bouwen kantoorgebouw. Er is dan ook geen sprake van een extra bebouwing in een extra bouwvrije aangezien er reeds bebouwing aanwezig is. Dit wordt ook expliciet bevestigd door de bestreden beslissing in de motivering aangaande de functionele inpasbaarheid. De tussenkomende partij stelt dat bovendien in de onmiddellijke omgeving op verschillende plaatsen bebouwing op achterliggende percelen aanwezig is.

De stelling dat bebouwing in tweede orde in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening is volgens de tussenkomende partij manifest onjuist. Ze meent dat niet met goed gevolg kan worden verwezen naar een beslissing van de verwerende partij in een dossier te Aartselaar, aangezien een bepaalde beoordeling in een bepaald dossier immers niet gehanteerd kan worden als vaste norm, toe te passen in alle andere dossiers. Een beoordeling in het kader van de goede ruimtelijke ordening, dan nog in een andere gemeente en in een totaal andere omgeving, is niet met een verordenende bepaling gelijk te stellen. Er is dan ook geen sprake van een schending van de regel '*patere legem*' aangezien er geen afwijking is van een gedragslijn in hetzelfde dossier of in een beoordeling voor dezelfde aanvraag of omgeving.

3.

De verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota nog dat de bestaande bebouwing waarnaar de tussenkomende partij verwijst, zijnde een serre en een bijgebouw, op dit perceel aanwezig zijn zonder vergunning. De situatie zoals ze vandaag is, is dus een illegale toestand waaruit tussenkomende partij geen rechten kan putten.

Ze benadrukken dat elke nieuwe vergunningsaanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening moet doorstaan en dat deze beoordeling moet gebeuren in overeenstemming met de VCRO, ongeacht de gemeente. Ze menen dat de vergunningsbeslissing die ze bijbrachten dus wel degelijk relevant is voor het beoordelen van een bebouwing in derde bouwvrije.

De verzoekende partijen herhalen dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De ruimere omgeving is weliswaar heterogeen, doch de omgeving is wel gekenmerkt door bewoning en niet door bedrijven. In dit binnengebied een kantoor met parkeerplaatsen (in derde bouwvrije dan nog) toelaten is niet inpasbaar in de omgeving en wijkt volstrekt af van de bestaande typografie.

Waar de tussenkomende partij stelt dat er in de onmiddellijke omgeving op verschillende plaatsen werd gebouwd in verdere orde(n) zodat dit wel degelijk zou passen in het kader van de goede ruimtelijke ordening, antwoorden de verzoekende partijen dat uit andere, niet vergelijkbare situaties, al dan niet wederrechtelijk, geen rechten kunnen worden geput. Bovendien heeft de bebouwing die de tussenkomende partij bedoelt betrekking op een woonerf, zijnde een geheel van gebouwen binnen het kader van één project, gelegen aan een eigen openbare weg, wat niet vergelijkbaar is met de aanvraag.

4.

De tussenkomen partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog dat de verzoekende partijen onterecht beweren dat de bestaande constructies illegaal zouden zijn. Ze herhaalt dat in de omgeving ook andere achterliggende percelen zijn aangesneden zodat bebouwing in de verdere orde(n) op verschillende plaatsen aanwezig is en dit bekeken vanaf de Oude Sint-Gommarusstraat.

De tussenkomen partij meent dat de verzoekende partijen voorbij gaan aan de bestaande toestand en aan de omgeving.

Beoordeling door de Raad

1.

Samengevat voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden beslissing door het vergunnen van een kantoorgebouw in een binnengebied (in “derde bouworde”) een schending inhoudt van de goede ruimtelijke ordening, van het beginsel *patere legem quam ipse fecisti* en van de motiveringsplicht.

2.1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.2.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing met betrekking tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening onder meer het volgende:

“ ...

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

De aanvraag betreft de oprichting van een kantoor/praktijkatelier met garage en werkplaats in functie van een tuinarchitectuur bedrijf. De aanvraag is gelegen in woongebied, het KB van 28 december 1972 laat functies complementair aan wonen toe indien deze niet om reden van de goede ruimtelijke ordening in een daartoe aangewezen gebied afgezonderd moeten worden.

Het perceel kent momenteel geen kwalitatief gebruik en is niet onderhouden. Het gevraagde gebouw bezit een grotere oppervlakte dan op het perceel aanwezig maar wordt in hoogte beperkt tot 1 bouwlaag. Het volledige gebouw wordt afgewerkt met een groen dak. Ter hoogte van de achtertuinen wordt een groenbuffer voorzien zodat het gevraagde gebouw voldoende afstand houdt van de aanwezige bebouwing.

Er dient besloten te worden dat de aanvraag voldoende maatregelen treft om zich in te passen in de bestaande bebouwde omgeving.”

De verzoekende partijen werpen op dat met de bestreden beslissing een gebouw in de derde bouworde vergund wordt, dat niet inpasbaar is in de omgeving, die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in eerste bouworde, en dus niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen niet verder komen dat het poneren van een eigen stelling, die afwijkt van de verwerende partij, zonder dat daarmee wordt aangetoond dat de verwerende partij op kennelijke onredelijke wijze tot haar besluit is gekomen. De door de verzoekende partijen aangevoerde stelling komt in werkelijkheid neer op opportunistiekritiek, waarmee de Raad in het kader van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht geen rekening kan en mag houden.

3.

Het beginsel *patere legem quam ipse fecisti* houdt in dat een overheid de door haarzelf uitgevaardigde rechtsregels moet respecteren bij de concrete toepassing ervan.

De verzoekende partijen verwijzen naar een eerdere beoordeling door de deputatie in een ander vergunningsdossier, waarin het bouwen in de tweede bouworde wordt beoordeeld als strijdig met de goede ruimtelijke ordening. Zij menen dat hierdoor het beginsel *patere legem quam ipse fecisti* wordt geschonden.

De Raad stelt vast dat het *in casu* niet gaat om een door de overheid uitgevaardigde algemene regel maar om een beoordeling in een klaarblijkelijk volledig van onderhavig dossier losstaand, individueel vergunningsdossier. Het beginsel is derhalve niet van toepassing.

4.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Daaruit volgt dat er enkel met de in de bestreden beslissing opgenomen redengeving rekening gehouden kan worden.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de motivering in de bestreden beslissing foutief of kennelijk onredelijk is.

De bestreden beslissing situeert het aanvraagperceel correct in het binnengebied tussen de Oude Sint-Gommarusstraat, de Grote Nieuwedijkstraat en de Kleine Nieuwedijkstraat. Vervolgens bevat de bestreden beslissing een motivering inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met het recht en met de goede ruimtelijke ordening. Bij de beoordeling van de functionele inpasbaarheid oordeelt de verwerende partij dat de aanvraag voldoende maatregelen treft om zich in te passen in de bestaande bebouwde omgeving. Het gevraagde gebouw is in hoogte beperkt tot één bouwlaag, wordt afgewerkt met een groendak en ter hoogte van de achtertuinen wordt een groenbuffer voorzien zodat het gevraagde gebouw voldoende afstand houdt van de aanwezige bebouwing. De verwerende partij oordeelt verder aan de hand van concrete gegevens dat de mobiliteitsimpact beperkt is, dat de perceelsinvulling voldoende kwalitatief is, dat de aanvraag voldoende kwalitatief en visueel vormelijk inpasbaar is en geen wegname van lichten en zichten genereert en dat de hinder naar de omgeving beperkt zal zijn. Vervolgens legt de verwerende partij als voorwaarde onder meer op dat de groenbuffer dient uitgevoerd te worden volgens het in beroep aangeleverde beplantingsplan. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen aanvoeren, heeft de verwerende

partij met deze motivering wel degelijk afdoende uiteengezet om welke redenen zij de inplanting op deze locatie inpasbaar acht in de omgeving.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel, eerste onderdeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.5, §1 VCRO en van artikel 4.3.1, §2 VCRO.

De verzoekende partijen zetten in een eerste onderdeel uiteen dat de aanvraag niet aan een voldoende uitgeruste weg gelegen is.

Op de bouwplannen is slechts één inrit voorzien, die uitweg neemt over het perceel dat in eigendom is van de verzoekende partijen.

Overeenkomstig artikel 4.3.5 VCRO kan een kantoorgebouw slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Een voldoende uitgeruste weg wordt omschreven als zijnde ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.

De toegangsweg naar het perceel van de aanvraag is een zandweg en is dus niet met duurzame materialen verhard, zodat deze weg niet als een voldoende uitgeruste weg kan worden beschouwd.

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting bepaalt dat de eisen inzake de minimale weguitrusting niet gelden voor een private toegangsweg.

Zoals de verzoekende partijen zelf erkennen, is er *in casu* sprake van een private erfdienstbare weg. Deze private toegangsweg wordt tevens erkend en bevestigd in de bestreden beslissing waar expliciet gesteld wordt dat het aanvraagperceel bereikbaar is 'langs een weg met erfdienstbaarheid' die aansluiting vindt bij een voldoende uitgeruste weg, zijnde de Oude Sint-Gommarusstraat. Zodoende voldoet de aanvraag aan artikel 3 van het besluit van 17 november 2006 en is artikel 4.3.5 VCRO niet van toepassing.

3.

De verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota dat het perceel van de aanvraag geen eigen toegangsweg heeft in de zin van artikel 3 van het besluit van 17 november 2006. De private toegangsweg waarover tussenkomende partij het heeft, ligt op het perceel van de verzoekende partijen.

Ten tweede vermeldt artikel 3 van het besluit van 17 november 2006 enkel private toegangswegen tot 'commerciële, ambachtelijke of industriële gebouwen of woningen' en niet tot gebouwen met kantoorfunctie, een specificatie die wel voorkomt in artikel 4.3.5, §1 VCRO. Het voornoemd besluit is dus niet van toepassing en de vergunningsaanvraag dient getoetst te worden aan artikel 4.3.5, §1 VCRO waarna besloten dient te worden dat de vergunningsaanvraag hieraan niet voldoet.

Tot slot dient artikel 3 van voornoemd besluit restrictief geïnterpreteerd te worden. De verzoekende partijen verwijzen naar een arrest van de Raad van State van 13 september 2011 waarin werd geoordeeld dat onder het begrip “private toegangsweg tot de woning” een weg wordt begrepen die enkel voor het eigen gebruik van de betrokken woning bestemd is. Het dient dus te gaan om een weg die exclusief toegang geeft tot de woning op het bedoelde “stuk grond” waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend. Een ontsluitingsweg die ook toegang verleent tot andere percelen dan tot het voornoemde “stuk grond” is niet te aanzien als een “private toegangsweg” in de zin van het artikel 3. De verzoekende partijen merken op dat de weg op hun terrein niet enkel dient tot ontsluiting van het perceel van tussenkomende partij, maar ook tot dat van andere percelen waarop garageboxen werden gebouwd. Hierdoor kan deze weg niet beschouwd worden als een private toegangsweg in de zin van artikel 3 van voornoemd besluit en dient deze weg wel degelijk te beantwoorden aan de vereisten van artikel 4.3.5, §1 VRCO, hetgeen thans niet het geval is (arrest RvVb 26 augustus 2014, nr. A/2014/0593).

4.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de weg naar het aanvraagperceel enkel en alleen te gebruiken is door de gebruikers van het perceel. Noch de gemeente noch andere gebruikers hebben toegang tot dit stuk zodat het wel degelijk gaat over een private weg. De garageboxen zijn eveneens enkel toegankelijk voor de gebruikers van de boxen, langs een weg die over privé-eigendom loopt.

Het gegeven van de private weg wordt zelfs expliciet erkend door de verzoekende partijen zelf. Het gaat immers over een bestaande toestand (en niet over een nieuw gecreëerd perceel met weg) en een bestaande private weg die altijd als private oprit werd gebruikt op basis van de conventionele erfdienstbaarheid. Indien de verzoekende partijen thans stellen dat het gaat om een openbare weg, dan betekent dit dat hun conventionele erfdienstbaarheid niet meer geldt gezien er een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang in de plaats moet gekomen zijn. Aangezien dit een uitspraak betreft over burgerlijke rechten is de Raad hier niet bevoegd voor. Noch de stad, noch de verwerende partij, noch de verzoekende partijen zelf claimen een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang (openbare weg). Zij verwijzen allemaal naar een conventionele erfdienstbaarheid, louter en alleen in functie van de toegang tot het betrokken perceel waarbij het aldus gaat om een private weg (oprit) en geenszins een openbare weg. Er moet niet voldaan worden aan de vereisten van artikel 4.3.5 VCRO aangezien men valt onder de uitzondering van de private toegangsweg.

Beoordeling door de Raad

1.

Volgens de verzoekende partijen is het perceel niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Zij voeren dan ook de schending aan van artikel 4.3.5 VCRO.

Artikel 4.3.5 VCRO luidt als volgt:

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

§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en

voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

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

...

Het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting (hierna: weguitrustingsbesluit) behandelt de gevallen en de voorwaarden waaronder afgeweken kan worden van de vereisten van minimale uitrusting die artikel 4.3.5, §2 VCRO stelt.

Artikel 3 weguitrustingsbesluit bepaalt:

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

2.

De verzoekende partijen betogen dat de toegangsweg waaraan het betrokken perceel is gelegen, niet beschouwd kan worden als een private toegangsweg in de zin van artikel 3 weguitrustingsbesluit.

Uit het bij de aanvraag bijgevoegde inplantingsplan en omgevingsplan en uit de foto's in het verzoekschrift, die niet worden betwist, blijkt dat het perceel wordt ontsloten via een niet met duurzame materialen verharde toegangsweg die uitkomt op de Oude Sint-Gomarusstraat.

In de bestreden beslissing wordt de weg omschreven als “een weg met erfdienstbaarheid”. In het kader van haar onderzoek naar de mobiliteitsimpact overweegt de verwerende partij dat de huidige serre met bijgebouw op het perceel momenteel dienstdoet als uitzendpost van de groendienst, waardoor er reeds vervoersbewegingen naar het aanvraagperceel zijn waar te nemen. Bovendien overweegt zij dat de weg met erfdienstbaarheid eveneens toegang verleent tot de parkeergarages gelegen aan de tuinzijde van de woningen aan de Grote Nieuwedijkstraat. Zij overweegt dat de weg reeds een frequent gebruik kent.

Uit de bestreden beslissing blijkt derhalve, en dit wordt ook door de tussenkomende partij bevestigd, dat de toegangsweg, naast het verschaffen van toegang tot het aanvraagperceel, ook gebruikt wordt om de garageboxen van de nabijgelegen woningen te bereiken.

De tussenkomende partij is echter van mening dat de toegangsweg beschouwd moet worden als private toegangsweg in de zin van artikel 3 van het weguitrustingsbesluit. Die stelling kan niet worden bijgetreden.

Bij gebrek aan een definitie van het begrip “private toegangsweg”, dient het begrip in de gewone spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen, meer bepaald als een weg die enkel voor het eigen gebruik van het betrokken gebouw bestemd is. Het dient dus te gaan om een weg die rechtstreeks toegang geeft tot het in artikel 4.3.5, §1 VCRO bedoelde “stuk grond” met het gebouw waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend. Een ontsluitingsweg die toegang

verleent tot meerdere andere percelen kan niet aanzien worden als een “private toegangsweg” in de zin van het vermeld artikel 3.

Ter zake kan ook verwezen worden naar de parlementaire voorbereiding van wat thans in artikel 4.3.5, §2 VCRO is opgenomen inzake de vereiste van de ligging aan een voldoende uitgeruste weg. Meer bepaald vermeldt de memorie van toelichting dat *“de bestaande rechtspraak en rechtsleer betreffende de voldoende uitgeruste weg behouden [kunnen] blijven. Zo blijft het ook in de toekomst zo dat “er geen stedenbouwkundige, noch juridische redenen [voorhanden zijn] die een onderscheid zouden kunnen verantwoorden [...] tussen een stuk grond dat in volle breedte aan de openbare weg paalt of een stuk grond dat met een beperkte breedte via een private toegangsweg aan de openbare weg paalt”.* In dat laatste geval blijft de regel behouden dat de toegangsweg niet noodzakelijk eigendom moet zijn van de aanvrager en dat de private toegangsweg zélf niet voldoende moet zijn uitgerust.” (Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 131, nrs. 416 en 417)

De betrokken toegangsweg, waarvan de verwerende partij zelf reeds vaststelde dat die ook toegang biedt tot de garageboxen van de nabijgelegen woningen, kan derhalve niet worden beschouwd als een ‘private toegangsweg’ in de zin van het vermeld artikel 3. De uitrustingsvereisten uit artikel 4.3.5 VCRO blijven onverkort gelden.

Dat de gemeente niet in onderhoud voorziet voor deze weg, zoals de tussenkomende partij opmerkt, doet geen afbreuk aan het feit dat deze toegangsweg meerdere percelen ontsluit.

Waar de tussenkomende partij meent dat de weg privaat is doordat de weg naar het aanvraagperceel enkel en alleen te gebruiken is door de gebruikers van dat perceel, stelt de Raad vast dat, althans wat betreft het gedeelte van de weg dat ook de garageboxen ontsluit, niet alleen de exploitant van het te vergunnen kantoorgebouw de weg gebruikt, maar ook de omwonenden die hun parkeergarage wensen te bereiken. Er kan dus niet worden gesproken van een private toegangsweg tot het vergunde gebouw.

Evenmin volstaat het dat de partijen ervan uitgaan dat er een conventionele erfdienstbaarheid van uitweg gevestigd is. Dat toont immers niet aan dat de weg eveneens een private toegangsweg in de zin van artikel 3 weguitrustingsbesluit is.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

D. Overige middelen

Het tweede onderdeel van het derde middel wordt niet verder onderzocht aangezien het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba LUDO DIERCKX TUINDESIGN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 september 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de afbraak van bestaande bebouwing en het bouwen van een kantoorgebouw op de percelen gelegen te 2800 Mechelen, Oude Sint-Gommarusstraat 57, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 194K4, 194R3.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen 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 700 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 22 augustus 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Ingrid VAN AKEN

Karin DE ROO