

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0854
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0187-A

Verzoekende partij	mevrouw Maartje DRIESSENS vertegenwoordigd door advocaten Christophe SMEYERS en Floris SEBRECHTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomen de partijen	1. de heer Tom BOGAERT 2. mevrouw Liesbeth BUYTAERT vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 37-41

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 november 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 22 april 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van een bestaande bebouwing en het bouwen van acht appartementen met handelsruimte op een perceel gelegen te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 24, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nr. 9S.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 31 maart 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 25 juli 2017 toe in de debatten. In deze beschikking stelt de voorzitter vast dat het verzoekschrift tot tussenkomst op het eerste gezicht onontvankelijk is.

2.

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 juli 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 20 oktober 2017 om in de procedure tot schorsing tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen toe tot de debatten betreffende de vordering tot schorsing met een beschikking van 31 oktober 2017.

Met een arrest van 12 december 2017 (nummer RvVb/S/1718/0329) beveelt de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De tussenkomende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 15 januari 2019.

Advocaat Christophe SMEYERS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Laura VAN DOOREN, *loco* advocaat Reiner TIJS, voert het woord voor de tussenkomende partijen. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

4.

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

1.

De tussenkomende partijen dienen op 18 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de afbraak van bestaande bebouwing en het bouwen van 8 appartementen met handelsruimte” op een perceel gelegen te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 24.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Eilandje’, goedgekeurd op 1 september 2011, in een zone voor wonen-bestaand weefsel. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd op 19 juni 2009.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 januari 2016 tot en met 24 februari 2016, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 14 april 2016 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 april 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partijen. Het college beslist:

“ ...

Beoordeling van de bezwaarschriften

1. + 2. +3.+4 Voorliggende aanvraag omvat de nieuwbouw van een appartementsgebouw met 6 bouwlagen en een daklaag. Dit is in overeenstemming met de harmonieregel uit het ruimtelijk uitvoeringsplan Eilandje. Het pand Nassaustraat 20 telt evenveel bouwlagen en eveneens een daklaag. Door de eisen opgelegd in het ruimtelijk uitvoeringsplan, de bouwcode en andere regelgeving is de bouwhoogte anders dan deze van het naastgelegen pand waarvoor een vergunning werd afgeleverd in 1971. Tevens is de kroonlijsthoogte nagenoeg even hoog als dit van het pand op het nummer 14/16 dat in 2008 door het college vergund werd. Ten opzichte van het aanpalend gebouw betekent dit een verhoging van 1,90 meter. De voorgestelde profielwijziging van de scheidsmuur en het realiseren van het hoger volume neemt niet op ontoelaatbare wijze zon, zicht en licht weg op het aanpalende perceel. De beperkte lichtwegname bij de buur die hieruit voortvloeit wordt aanvaardbaar geacht gelet op het feit dat voorliggende aanvraag voldoet aan de voorschriften en dat wonen binnen de stedelijke agglomeratie een zekere mate van verdraagzaamheid veronderstelt ten opzichte van de aanpalende eigenaars. Bovendien is het voordeel hiervan dat er op het naastgelegen pand van de bezwaarindiener nu een terras voorzien kan worden tot aan de perceelsgrens dat de privacy niet in het gedrang brengt van nr. 24 (in overeenstemming is met het Burgerlijk Wetboek). Het huidige dakterras, zoals ook te zien op de foto's ingesloten bij het bezwaarschrift, is niet cfr de laatst vergunde toestand. De bezwaren zijn ontvankelijk, maar ongegrond;

5. Stedenbouw is geen statische wetenschap waarbij de omgeving steeds ongewijzigd blijft. Tenzij een gebouw zeer waardevol geacht wordt, kan er steeds een nieuwbouwproject gerealiseerd worden ter vervanging van het bestaande, zolang dit in overeenstemming met de voorschriften is en voldoet aan de goede ruimtelijke ordening. Een bestaand zicht sinds decennia is hierin geen valabel argument om dit tegen te houden. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond;

6. Voorliggende aanvraag is gesitueerd op een hoekperceel met beperkte afmetingen. Door het plaatsen van een dubbele poort, het voorzien van een vrije hoogte van 4,10 meter op het gelijkvloers en het voorzien van een liftstelsel, kunnen er 4 wagens gestald worden. Hierbij wordt een afwijking op de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan toegestaan aangezien er steeds minimum 2 wagens bovengronds gestald zullen worden. Nog meer ruimte van het gelijkvloers innemen zou tegen de bouwcode zijn (maximaal 1 poort per 8 meter gevelbreedte) en zou de commerciële ruimte minder bruikbaar maken. Binnen deze randvoorwaarden is het maximale aantal dat stedenbouwkundig te verantwoorden is gehaald. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond.

Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.:

0.7 Parkeren en toegangen

De voorschriften onder hoofdstuk 0.7 gelden niet voor de zone voor publiek domein.

Indien parkeren wordt voorzien op het perceel, dient dit ondergronds georganiseerd te worden.

De toegang naar een eventuele ondergrondse parkeergarage is in het gebouw gesitueerd. In- of uitritten van deze parkeergarages kunnen niet op het publiek domein gesitueerd worden. Het aantal parkeerplaatsen is beperkt tot deze noodzakelijk voor het functioneren van het project of de instelling zelf. De maximum gebouwgebonden parkeernormen zijn vastgelegd in onderstaande tabel.

...

Als vloeroppervlakte wordt de bruto-vloeroppervlakte van die functie in rekening genomen. De getallen die bekomen worden door de toepassing van de normen uit bovenstaande tabel wordt afgerond tot op de lagere eenheid.

Bij grootschalige handelszaken met netto-handelsoppervlakte (nho) > 1000m², groothandelsbedrijf, bedrijvigheid, zorginstellingen, sportcomplexen, vrije tijdsinstellingen, gemeenschapsvoorzieningen, activiteiten op het water en publieke parkings wordt de parkeernorm bepaald op basis van het aantal gebruikers, de schaal, het type van gebruik, de capaciteit van de openbare weg en de draagkracht van de omgeving.

In geval van bijkomende bijzondere voorschriften aangaande parkeren en toegangen worden deze weergegeven in de bijzondere voorschriften per artikel.

De parking wordt niet helemaal ondergronds gerealiseerd.

1.2.4 open ruimte

Ieder gebouw moet voorzien zijn van ten minste één niet-overbouwde open ruimte op het straatniveau waarvan de oppervlakte minimaal 15% van de oppervlakte van het perceel/de percelen bedraagt.

Het college van burgemeester en schepenen kan een vermindering van de open ruimte toestaan voor hoekpanden en percelen met een diepte van 17m of minder.

Er wordt geen open ruimte voorzien.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening.

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp voldoet hieraan.

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de bouwcode. Het ontwerp wijkt af op de volgend punt:

Artikel 27 Open ruimte

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, bij functiewijziging of bij toename van de bebouwde grondoppervlakte moet minimaal 20% van de oppervlakte van het perceel op het niveau van het maaiveld buitenruimte zijn. Deze 20% dient zich te bevinden in de zone voor achtertuinen en binnenplaatsen. De oppervlakte van de voortuin wordt niet in rekening gebracht, noch voor de onbebouwde ruimte, noch voor de oppervlakte van het perceel. De gezamenlijke bruto-oppervlakte van constructies in de tuin telt mee als bebouwde oppervlakte, voor zover dit meer is dan 10 vierkante meter. Het is mogelijk minder dan 20% van het perceel onbebouwd te laten indien het perceel in het kernwinkelgebied gelegen is en geen woonbestemming heeft op het gelijkvloers.

§2 De tuin moet zoveel mogelijk groen en onverhard gehouden worden.

§3 Voor percelen met een woonfunctie is verharding in de tuin beperkt toegestaan en enkel in functie van het optimaal gebruik van de tuin als buitenruimte, zoals een terras of een tuinhuis, met een maximum van:

· 20 vierkante meter voor tuinen tot 60 vierkante meter

· 1/3 van de totale tuinoppervlakte voor tuinen groter dan 60 vierkante meter

§4 Geschraapt

§5 Voortuinen van percelen met een woonfunctie zijn vrij van verhardingen en constructies met uitzondering van tuinafsluitingen, brievenbussen. Enkel de strikt noodzakelijke toegangen mogen verhard worden:

1° paden, palend aan de bebouwing en toegangspaden met een maximumbreedte van 1,50 meter

opritten naar een vergunde garage, carport en naar vergunde autostaanplaatsen met een maximumbreedte van 3 meter.

Er wordt geen open ruimte voorzien.

Artikel 3 Afwijkingsmogelijkheid

§1 De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen toestaan op de voorschriften in DEEL 2 RUIMTELIJKE KWALITEIT en DEEL 3 TECHNISCHE KWALITEIT van deze verordening.

De afwijking kan worden toegestaan omwille van o.a. de grote omvang van het project, zijn erfgoedwaarde, de voorgestelde innovatieve en verbeterende oplossing of conflicterende en onoplosbare voorwaarden vanuit andere of sectorale regelgeving.

De afwijking kan pas toegestaan worden indien de vergunningverlenende, overheid oordeelt dat door de afwijking voorgestelde werken minstens gelijkwaardig zijn aan de toegelaten werken voorgesteld in de overige voorschriften van deze bouwcode. De gelijkwaardigheid dient beschouwd te worden over het geheel van deze voorschriften en dus bijeengenomen minstens dezelfde mate van veiligheid, leefbaarheid, beeldkwaliteit en duurzaamheid garanderen en dit zowel voor het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, als voor de ruimere omgeving.

De afwijking dient tevens in overeenstemming te zijn met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en, indien van toepassing, de historische waarde van het gebouw of het stadsgezicht,

§2 Motivatie afwijkingen

De motiveringsnota is een informatief document horend bij de vergunningsaanvraag dat de afwijking bij een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning beschrijft en motiveert.

De motiveringsnota moet duidelijkheid geven over de gewenste afwijking(en) van het project ten opzichte van de verordening. De motiveringsnota beschrijft de motieven die aanleiding geven tot de vraag tot afwijking. Ze beschrijft de te verwachten impact van deze afwijkingen op de kwaliteiten die door de verordening worden beoogd voor het project en de omgeving. Hierbij komen minimaal volgende elementen aan bod:

- een opsomming van de bepalingen van de algemene bouwverordening waarvan wordt afgeweken;*
- de aard en de omvang van alle afwijkingen;*
- een duidelijke en expliciete motivering voor de afwijkingen, waarbij de aanvrager aantoot of beschrijft;*
- waarom niet aan de betreffende bepalingen wordt voldaan;*

- of de afwijking(en), zowel voor het gebouw op zich als voor de ruimere omgeving, een verbetering betekent(en);
- of de achterliggende logica en doelstelling van de betreffende voorschriften gerespecteerd worden;
- of de in de afwijking voorgestelde werken minstens gelijkwaardig zijn aan de
- toegelaten werken voorgesteld in de overige voorschriften van deze bouwcode en dus minstens dezelfde mate van veiligheid, leefbaarheid, beeldkwaliteit en duurzaamheid bieden;
- of in het geval van een regularisatie: de feitelijke en juridische historiek van het dossier,

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

De voorliggende aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Wooncode (Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 19 augustus 1997).

Parkeerparagraaf

Het algemene principe is dat elke bouwaanvraag een parkeerbehoefte genereert. Om te vermijden dat de parkeerbehoefte (geheel of gedeeltelijk) wordt afgewenteld op het openbaar domein, is het de bedoeling om parkeren maximaal op eigen terrein te voorzien, het zogenaamde POET principe (Parkeren Op Eigen Terrein).

De parkeernormen uit de bouwcode (tabel) worden de facto de algemene beleidslijn voor bouwen, verbouwen en vermeerderen en functiewijzigingen. Waar mogelijk om parking te bouwen dient dit maximaal te gebeuren. Wie niet op eigen terrein voorziet in de werkelijke parkeerbehoefte, dient hiervoor een compensatie te betalen.

Voorliggende aanvraag genereert een werkelijke parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt bepaald op basis van de parkeernormen uit de bouwcode.

3 appartementen < 60m² met parkeernorm 1.05 4 3 x 1.05 = 3.15

5 appartementen > 90m² met parkeernorm 1.35 4 5 x 1.35 = 6.75

De parkeerbehoefte voor de woningen is 10 (3.15 + 6.75 = 9.9 4 10)

De plannen voorzien in 4 nuttige autostal- en autoparkeerplaatsen. Het aantal te realiseren autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt 4. Voorliggende aanvraag is gesitueerd op een hoekperceel met beperkte afmetingen. Door het plaatsen van een dubbele poort, het voorzien van een vrije hoogte van 4,10 meter op het gelijkvloers en het voorzien van een liftstelsysteem, kunnen er 4 wagens gestald worden. Hierbij wordt zelfs een afwijking op de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan toegestaan aangezien er steeds minimum 2 wagens bovengronds gestald zullen worden. Nog meer ruimte van het gelijkvloers innemen zou tegen de bouwcode zijn (maximaal 1 poort per 8 meter gevelbreedte) en zou de commerciële ruimte minder bruikbaar maken. Binnen deze randvoorwaarden is het maximale aantal dat stedenbouwkundig te verantwoorden is gehaald. Het aantal ontbrekende autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt 6 Dit is het verschil tussen het aantal autostal- en/of autoparkeerplaatsen volgens de werkelijke parkeerbehoefte en het aantal te realiseren autostal- en autoparkeerplaatsen.

Het aantal ontbrekende autostal- en/of autoparkeerplaatsen wordt belast op basis van het belastingreglement ontbrekende autostal- en/of autoparkeerplaatsen van 15 december 2014. In deze aanvraag is dit dus van toepassing op 6 plaatsen.

Artikel 30 van de bouwcode: "Autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen"

§1 Parkeer- en stallingsnormen:

1° Bij gebouwen met een voorgevelbreedte van meer dan 8 meter (zie ook: Artikel 12 "Levendige plint" §3, 1° moeten autostal- en autoparkeerplaatsen voorzien worden in volgende gevallen:

i) Bij woonfunctie: indien het een nieuwbouw, een herbouw en/of een vermeerdering van het aantal woonegelegenheden ten opzichte van de bestaande en vergunde of vergund geachte situatie betreft. Indien een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd voor enkel een vermeerdering van het aantal woonegelegenheden dienen enkel de bijkomende woonegelegenheden aan de normen van onderdeel 2° te voldoen.

ii) Bij functies anders dan wonen: indien het een nieuwbouw, een herbouw en/of een volume-uitbreidingen ten opzichte van de bestaande en vergunde of vergund geachte situatie betreft. Indien een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd voor een volume-uitbreiding of functiewijziging dient enkel de oppervlakte die wordt toegevoegd of van functie wordt gewijzigd in rekening te worden gebracht voor de berekening van het aantal autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen.

§2 In toepassing van §1, 1° van dit artikel gelden per functiecategorie volgende minimaal aantal te realiseren autostal- en autoparkeerplaatsen:

...

Er wordt afgerond naar beneden indien het cijfer na de komma lager is dan 0,50. Er wordt afgerond naar boven indien het cijfer na de komma groter of gelijk is aan 0,50.

2° Wettelijke regeling compensatie: Indien het verplichte aantal autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen zoals opgelegd in §1, 2° van dit artikel niet gerealiseerd kunnen worden, moet per niet-gerealiseerde autostal- en/of autoparkeerplaats hiervoor een financiële compensatie betaald worden,

3° Overgangsbepaling: Voor de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen kan op gemotiveerd verzoek de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op het aantal gevraagde autostaanplaatsen en/of autoparkeerplaatsen zoals vermeld in §1, 2°.

§3 Inrichting

1° Een autostalplaats en een autoparkeerplaats dient bepaalde minimumdimensies te hebben die het beoogde gebruik en aantal (zoals bepaald in §1, 2°) garanderen. Bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen op het grondplan de autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen met maatlijnen aangeduid te zijn, alsook het voorziene aantal.

...

2° Het stallen en parkeren van auto's (naar aanvragen bepaald in Artikel 30, §1, 1° en naar aantal bepaald in Artikel 30, §1, 2°) is toegelaten op volgende wijze, opgesomd in volgorde van voorkeur:

I) Ondergronds binnen het bouwvolume

II) Bovengronds binnen het bouwvolume, rekening houdend met Artikel 12 "Levendige plint"

la) Ondergronds onder tuinen indien een grondlaag met een dikte van minimaal 1 meter wordt voorzien

iv) Bovengronds in open lucht, met uitzondering van percelen met een woonfunctie van meer dan 2 wooneenheden en/of kantoorfunctie, en rekening houdend met Artikel 27 "Open ruimte" en Artikel 28 "Minimale oppervlakte buitenruimte" en binnen de draagkracht van het gebied.

Parkeerplaatsen in open lucht moeten worden ingericht in waterdoorlatend en grasdoorgroeibaar materiaal zoals grasdellen, gewapend gras of verharding met kleinschalige elementen met open voegen die tellen voor minimaal 30% van de

oppervlakte. Een uitzonderingsregel is mogelijk voor parkeerplaatsen van mindervaliden om de maximale toegankelijkheid te garanderen.

3° De in- en uitritten van en naar de garage moeten steeds inpandig worden geconcipeerd. De eerste 5 meter ervan, vanaf de openbare weg, mag maximaal een helling hebben van 4%.

4° Bij grootschalige projecten, anders dan wonen, moet er minstens één voetgangerstoegang tot de parking rechtstreeks vanaf het openbaar domein bereikbaar zijn.

5° Vanaf 30 autostalplaatsen dient er een elektriciteitsvoorziening met voldoende vermogen voorzien te worden ten behoeve van elektrisch oplaadpunten voor wagens.

Beoordeling

De stedenbouwkundige aanvraag betreft de nieuwbouw van 8 appartementen plus een handelsruimte na sloop. Het bouwperceel op het Eilandje ligt op de hoek van de Nassaustraat en het Nassausteegje dat de verbinding maakt met de Bataviastraat.

De nieuwbouw telt 6 bouwlagen plus een dakverdieping met een kroonlijsthoogte van 20,90m. Op het gelijkvloers wordt een handelsruimte voorzien op de hoek, 4 parkeerplaatsen in een autoliftsysteem en de gemeenschappelijke inkom naar de traphal en de lift. Op niveaus 1, 2 en 3 worden telkens een appartement met 1 slaapkamer en inpandig terras, en een appartement met 2 slaapkamers en een uitkragend terras ingericht. Op niveau 4 wordt een appartement met 3 slaapkamers voorzien. Niveau 5 tenslotte wordt ingericht als duplex-appartement met 3 slaapkamers plus een groot dakterras met een klein dakvolume waarin een zithoek wordt voorzien. De kelderverdieping biedt plaats aan de gemeenschappelijke fietsenberging, technische- en berglokalen en het ondergronds gedeelte van de parkeerlift.

De plint van het hoekgedeelte wordt afgewerkt met arduinsteen en de rest van de gevel met een groen-grijze gevelsteen. Het buitenschrijnwerk bestaat uit zwart aluminium en de terrasbalustrades uit zwart gelakt staal. De garagepoort en de inkom van de appartementen wordt afgewerkt met stalen lamellen. De platte daken worden, buiten het dakterras, aangelegd als groendak,

De stedenbouwkundige geschiktheid van het ontwerp dient aan de hand van de geldende en verordenende voorschriften te worden beoordeeld. Vastgesteld wordt dat de aanvraag afwijkt van artikel 27 van de Bouwcode en artikel 1.2.4 van het RUP Eilandje omdat er op het maaiveldniveau geen open buitenruimte voorzien is. Gezien het hier een hoekperceel betreft met hoge, aanpalende bebouwing kan een afwijking op deze artikels vanuit stedenbouwkundig standpunt toegestaan worden.

Tevens is voorliggende aanvraag in strijd met artikel 30 van de bouwcode aangaande de hoeveelheid parkeerplaatsen die voorzien dienen te worden en artikel 03 van het ruimtelijk uitvoeringsplan over parkeren en toegangen. Voorliggende aanvraag is echter gesitueerd op een hoekperceel met beperkte afmetingen. Door het plaatsen van een dubbele poort, het voorzien van een vrije hoogte van 4,10 meter op het gelijkvloers en het voorzien van een liftsysteem, kunnen er wagens gestald worden. Nog meer ruimte van het gelijkvloers innemen zou tegen de bouwcode zijn (maximaal 1 poort per 8 meter gevelbreedte) en zou de commerciële ruimte minder bruikbaar maken. Het maximale dat haalbaar is, wordt voorzien. Conform het ruimtelijk uitvoeringsplan dient het parkeren, wanneer het voorzien wordt, steeds ondergronds georganiseerd te worden. Door het voorzien van een

parkeerliftsysteem zullen er steeds minimum 2 wagens bovengronds gestald worden en soms zelfs alle 4. Doordat er op deze wijze toch een aantal plaatsen voorzien kunnen worden en het gedeelte van de poorten niet groter is dan wanneer er volledig ondergronds gestald zou worden, is dit ruimtelijk aanvaardbaar. Er kan dan ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt een afwijking worden toegestaan op deze artikels.

Bij het beoordelen van de aanvraag behoort het tevens tot de autonome bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid te oordelen of een bouwwerk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Gezien de ligging van het gebouw in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, noot de impact van de aanvraag op de erfgoedwaarde van het gebouw en zijn omgeving beoordeeld worden en staat de wenselijkheid van behoud voorop. In dat kader wordt een gunstig advies verleend door de stedelijke dienst monumentenzorg aangezien er reeds in 2007 en 2009 een toelating werd verleend om het gebouw te slopen.

Gezien de ligging van het pand op de culturele noord-zuid as die het Eilandje met het stadscentrum verbindt, werd advies gevraagd in functie van de beeldkwaliteit van het project en de harmonie met de omgeving en de ruimtelijke context. Het dossier werd op 27 februari 2015 en op 3 april 2015 besproken op de welstandscommissie en respectievelijk ongunstig en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Op 27 februari 2015 gaf de welstandscommissie het volgende ongunstig advies:

"Het project betreft een nieuwbouw appartementsgebouw (8 appartementen) van 6 bouwlagen en een deklaag, gelegen op de hoek van de Nassaustraat en de Nassausteeg. De hoek is volledig open uitgewerkt met inpandige en uitkragende terrassen.

De welstandscommissie is van mening dat het gebouw zich minder als hoekpand mag gedragen, maar meer zoals het naastgelegen gebouw, met een duidelijke voorgevel aan de Nassaustraat en een gesloten zijgevel in het steegje. Dit wil zeggen dat de hoek moet landen op de grond ivm meer massiviteit en aansluiting met pakhuisarchitectuur van het Eilandje (cf. beeldinvaliteitsplan Eilandje).

Verder is de welstandscommissie van mening dat het volume te veel uitkraagt en de terrassen minder diep mogen zijn (max. 60 cm) of meer inpandig opgenomen mogen worden. In functie van massiviteit van de voorgevel lijkt de plaatsing van terrassen in de inham van het steegje wellicht een interessante optie.

Op 3 april 2015 werd een aangepast voorstel voorgelegd aan de welstandscommissie en kreeg een gunstig advies met als voorwaarde dat de hoek een massievere uitwerking diende te krijgen. Het gebouw dient meer te landen op de grond waarbij onderzocht dient te worden of de voorgevel een symmetrische uitwerking kan krijgen. Voor de zijgevel werd gevraagd om deze minder open te maken zodat er een meer massieve hoek zou ontstaan waarbij ook diende gezorgd te worden voor een meer rationele raamindeling en deze gevel te laten landen op de grond met metselwerk.

De ingediende aanvraag die nu ter beoordeling voorligt werd herwerkt en houdt voldoende rekening met de opmerkingen van de welstandscommissie waardoor deze gunstig naar welstand beoordeeld kan worden.

Ten slotte is er een gunstig advies van de stedelijke dienst ondernemen en stadsmarketing / economische ontwikkeling.

De aanvraag betreft het behoud en opwaardering van de commerciële functie op een hoekpand aan de Nassaustraat (Eilandje). Het pand behoud daarbij zijn open gelijkvloerse ruimte temidden van heel wat andere handelspanden in de Nassaustraat. Dit zal het commercieel weefsel ten goede komen.

De woningen voldoen aan de actuele eisen wat betreft hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot. De geplande nieuwbouw is niet storend voor de omgeving en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Op 06.01.2016 werd bij het dossier een gunstig advies toegankelijkheid toegevoegd. Na overleg met deze dienst dienden nog enkele verbeteringen te gebeuren op nivo -1 ten opzichte van het ingediende plan nivo -1.

Het aangepaste plan hiervan werd in bijlage toegevoegd. Volgende zaken werden aangepast: -verbreden van de gang (br-150)

-vergroten van sas afvalberging (cirkel 150 cm)

In voorwaarde wordt opgelegd dat de aanvraag dient te worden uitgevoerd conform het later toegevoegd grondplan van nivo -1 op datum 05/01/2016.

Gelet op het voorgaande is de aanvraag onder voorwaarden stedenbouwkundig aanvaardbaar en verenigbaar met de goed ruimtelijke ordening.

Conclusie

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend aan de aanvrager, die ertoe gehouden is:

- de bijgevoegde brandvoorzorgsmaatregelen strikt na te leven;*
- de aanvraag uit te voeren conform het later toegevoegd grondplan van nivo -1 op datum 05/01/2016;*
- na uitvoering van de werken te voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten opgelegd door de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.*

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 23 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 september 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 6 september 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 8 september 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. BEOORDELING

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

Het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Eilandje vormt geen weigeringsgrond voor het aangevraagde project.

Volgens het plan situeert de aanvraag zich in zone 'wonen-bestaand weefsel' (Wo1).

De aanvraag wijkt af van het RUP Eilandje op volgende punten:

- 0.7 Parkeren en toegangen*

Het RUP voorziet geen minimaal aantal parkeerplaatsen, enkel een maximaal aantal parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met art. 0.7 van het RUP Eilandje.

Het artikel 0.7 van het RUP voorziet echter dat parkeerplaatsen ondergronds moeten worden voorzien.

De parkeerplaatsen met autolift worden echter niet geheel ondergronds voorzien. Steeds zullen 2 tot zelfs 4 wagens zich op het gelijkvloers bevinden.

De aanvraag voorziet bijgevolg in een afwijkende inplanting van de autostalplaatsen.

Art. 4.4.1. VCRO stelt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De wijze waarop de autostalplaatsen worden voorzien, omvat geen bestemmingswijziging, behoudt de maximale vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bijgevolg kan deze afwijking worden toegestaan, voor zover zij de goede ruimtelijke ordening niet schaadt.

Zij veroorzaakt geen bijkomende poortoppervlakte t.o.v. 2 ondergrondse autostalplaatsen.

De wijze van inplanten van de autostalplaatsen vormt dan ook geen weigeringsgrond t.o.v. het RUP Eilandje

· Art. 1.2.3. Bouwdiepte max. 14 m

De aanvraag voorziet een grotere bouwdiepte t.o.v. de Nassastraat. Echter kan ook hierbij toepassing gemaakt worden van het hierboven aangehaald art. 4.4.1. VCRO.

Deze afwijking schendt evenmin de goede ruimtelijke ordening. Door de ligging op een hoekperceel, zou de inperking van de bouwdiepte t.o.v. de Nassastraat (en bijgevolg de bouwbreedte t.o.v. het Nassausteege) een onderbreking veroorzaken in de straatwand langs het Nassausteege. Gezien de morfologie van het woningblok waarbij hoge volumes tot 6 bouwlagen -i- 1 achteruitgeschoven bouwlaag de standaard uitmaken, is dergelijke onderbreking allerm minst wenselijk.

· 1.2.4. Open ruimte

De aanvraag voorziet geen open ruimte op de gelijkvloerse verdieping.

Echter kan het college van burgemeester en schepenen een vermindering van deze open ruimte toestaan voor hoekpanden en percelen met een diepte van 17m of minder.

De aanvraag heeft vanuit het Nassausteege gezien een diepte van 8 m. Bijgevolg kan een vermindering worden toegelaten.

Het term 'verminderen' wordt niet gedefinieerd in het RUP Eilandje. Bijgevolg dient te worden teruggevallen op de spraakgebruikelijke betekenis van het woord. Deze luidt volgens Van Dale "1: minder maken; 2: minder worden; afnemen".

De afname van de vereiste oppervlakte van 15% van het perceel tot 0 m2 valt bijgevolg onder de definitie "verminderen".

Het niet voorzien van open ruimte op het gelijkvloers vormt bijgevolg geen weigeringsgrond voor het aangevraagde project.

De aanvraag wijkt in tegenstelling tot de beweringen van de beroeper niet af van volgende punten van het RUP Eilandje:

· Art. 1.2.2. - Harmonieregel

De beroeper stelt dat de aanvraag niet voldoet aan de harmonieregel aangezien zij afwijkt van de kroonlijsthoogte en bouwhoogte van het aanpalende gebouw.

De projectsite bevindt zich echter op een hoekgebouw tussen het pand van de beroeper, bestaande uit 6 bouwlagen met een 7de achteruitgeschoven bouwlaag. Aan de zijde van het Nassausteegje grenst zij aan een gebouw bestaande uit 3 bouwlagen onder plat dak. De aanpalende bebouwing genereert dan ook geen referentiebeeld voor de projectsite.

Art. 1.2. stelt echter dat dat voor de harmonie moet worden gekeken naar de aanpalende gebouwen, de straatwand of een ander ruimtelijk geheel. Nu blijkt dat de aangrenzende bebouwing op zich te heterogeen is om een referentiebeeld voor een harmonische samenhang te kunnen vormen, kan verder worden gekeken naar een ander ruimtelijk geheel.

Bij zowel het bekijken van de straatwand langs de zijde van de Nassaustraart als bij uitbreiding het gehele woningenblok (tussen Bataviastraat, Londenstraat, Nassaustraart en Nassausteegje) valt op te merken dat het merendeel van de gebouwen beschikken over 6 bouwlagen onder een plat dak, regelmatig aangevuld met een 7de achteruitgeschoven bouwlaag. Zo ook het rechts aangrenzende gebouw.

De homogeniteit van de omgeving schuilt dus niet in een exact gelijke hoogtemaat, maar in een morfologische structuur met een terugkerend aantal bouwlagen en plat dak.

De voorliggende aanvraag voldoet hieraan en door het slopen van een lager gebouw en het optrekken van het project met een gelijkaardig aantal bouwlagen versterkt het zelfs de beschreven homogeniteit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Bouwcode) d.d. 25.10.2014 vormt geen weigeringsgrond voor het aangevraagde project.

De aanvraag wijkt af van deze verordening op volgende punten:

· Art. 30 - autostalplaatsen

Er worden slechts 4 autostalplaatsen voorzien, terwijl de Bouwcode in feite 10 autostalplaatsen oplegt.

Voorliggende aanvraag is gesitueerd op een hoekperceel met beperkte afmetingen. Door het plaatsen van een dubbele poort, het voorzien van een vrij hoogte van 4,10 m op het gelijkvloers en het voorzien van een liftstelsel, kunnen er 4 wagens gestald worden.

Nog meer ruimte van het gelijkvloers innemen zou tegen de bouwcode zijn (max. 1 poort per 8 m gevelbreedte) en zou de commerciële ruimte minder bruikbaar zijn. Binnen deze randvoorwaarden is het maximale aantal dat stedenbouwkundig te verantwoorden is gehaald.

Bovendien bestaat de mogelijkheid om ontbrekende parkeerplaatsen te compenseren d.m.v. een compensatoire vergoeding.

Het aantal ontbrekende autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt 6. Het aantal ontbrekende autostal- en/of autoparkeerplaatsen wordt belast op basis van het belastingreglement ontbrekende autostal- en/of autoparkeerplaatsen van 15 december 2014. In deze aanvraag is dit dus van toepassing op 6 plaatsen.

In tegenstelling tot de bewering van de beroeper wijkt de aanvraag niet af op volgende punten:

· Art. 29 - fietsstalplaatsen

De Bouwcode legt voor het project op dat 23 fietsstalplaatsen moeten worden voorzien. De aanvraag vermeldt een ruimte voorzien voor het stallen van 23 fietsen.

De beroeper beweert dat de aanvrager hier niet aan kan voldoen door de beperkte oppervlakte van de ruimte. Verder haalt de beroeper aan dat hij zelf geen systeem kan terugvinden dat in de ruimte kan worden geplaatst en dat plaats kan bieden aan 23 fietsen.

Het is echter aan de aanvrager om een eventuele vergunning, overeenkomstig de vergunde plannen uit te voeren. Indien de aanvrager nalaat om een systeem te voorzien dat 23 fietsen kan stallen, voldoet hij niet aan de vergunning. De VCRO duidt hiervoor de bevoegde instanties aan om handhavend hiertegen op te treden.

Er kan echter op basis van de bijgebrachte stukken geoordeeld worden dat de plaatsing van 23 fietsen onmogelijk zou zijn.

De aanvraag doorstaat de 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 neemt geen bijkomende oppervlakte in aangezien de projectsite op het ogenblik van de aanvraag reeds integraal bebouwd was. Bijgevolg is de hemelwaterverordening niet van toepassing.

Er dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

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

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

De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.

De voorwaarden uit het brandweeradvies d.d. 16,02.2016 dienen strikt te worden nageleefd.

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

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

De aanvraag is functioneel en morfologisch inpasbaar in zijn omgeving.

De directe omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door meergezinswoningen met gelijkvloerse handelsruimten.

Hoewel deze variërende bouwhoogtes beschrijven, valt binnen het woningenblok waarbinnen de projectsite zich bevindt (tussen Bataviastraat, Londenstraat, Nassaustraart en Nassausteegje) als constante op te merken dat de gebouwen beschikken over 6 bouwlagen onder een plat dak, regelmatig aangevuld met een 7de achteruitgeschoven bouwlaag.

Vanuit dit standpunt 'beschikt het woningenblok over een homogeniteit, die niet door de aanvraag wordt doorbroken. Het afbreken van het lagere bouwblok en het optrekken tot het meer voorkomende aantal bouwlagen draagt net bij tot een versterking van de homogene morfologie.

De schaal van het project is inpasbaar in zijn omgeving.

De kroonlijsthoogte van het gebouw wijkt beperkt af van het aanpalende gebouw.

De werkelijke kroonlijsthoogte (hoogte waar het platte dak de voorgevel kruist) sluit niet gelijk aan bij die van het rechts aanpalende gebouw, doch het verschil blijft beperkt tot slechts ca. 40 cm. Deze kroonlijst wordt visueel verhoogd tot een totale hoogte van 20,90 m omdat de aanvrager opteert voor een afwerking van het dakterras boven de 6de bouwlaag met een borstwering in gevelsteen.

Bij het terras van de beroeper is geopteerd voor een borstwering in glas. Echter is het hoogteverschil tussen de bovenzijde van beide borstweringen beperkt en door de totale hoogte van het gebouw als verwaarloosbaar waar te nemen

Vanuit dat opzicht kan gesteld worden dat de hoogtes van beide gebouwen aan de zijde van de Nassaustraart in synergie zijn met elkaar.

De bouwhoogte van het project is niet vreemd aan de omgeving.

De totale bouwhoogte, ter hoogte van de achteruitgeschoven bouwlaag, overschrijdt de rechts aanpalende bebouwing met 0,90m.

In tegenstelling tot de bewering van de beroeper is dergelijke hoogte niet vreemd aan de omgeving en evenmin aan de bebouwing in de Nassaustraart. Zo meet het gebouw met huisnummer 14 een nokhoogte van ca. 23 m. dit gebouw is gelegen op ca. 25 m van de projectsite en dient bijgevolg tot de onmiddellijke omgeving te worden gerekend.

Ook de bebouwing op de hoek van de Bataviastraat en het Nassaustraartje telt bouwlagen en een achteruitgeschoven bouwlaag. Hiermee bereikt dit gebouw een hoogte die in de verdere Bataviastraat werd doorgetrokken.

De mobiliteitsimpact van de aanvraag is verantwoord.

Dit volgt uit de eerder in dit verslag opgenomen toetsing van de aanvraag aan de Bouwcode van Antwerpen.

De aanvraag veroorzaakt geen bovenmatige burenhinder.

De beroeper stelt dat de aanvraag haar zicht op het MAS en het zuidelijke zonlicht ontnemt. Zij stelt dat deze hinder de normale burenhinder overschrijdt en neemt deze onder meer aan als de hinder die de grondslag van haar belang in het beroepsschrift vormt. Echter wordt dit standpunt niet bijgetreden.

Vooreerst dient te worden gesteld dat vanop de aanwezige terrassen van de beroepster (zowel vooraan als achteraan) een rechtstreeks zicht op het aanpalende perceel kan worden genomen, waardoor het burgerlijk wetboek eigenlijk oplegt dat een afstand van 1,90 m t.o.v. de perceelsgrens dient te worden gevrijwaard. Echter werd deze afstand niet gerespecteerd.

Als milderende maatregel zou hiervoor een visuele ondoordringbare buffer moeten worden opgericht met een minimale bijkomende hoogte van ca. 1,80 m, zodat de inkijk op het aanpalende perceel vermeden zou worden.

Hoewel het terras van de beroepster geen deel uitmaakt van de aanvraag, dient dit punt toch te worden opgenomen in de beoordeling van het voorliggende project aangezien de

mogelijke hinder die uit de onderlinge privacyverhouding naar voor komt eveneens dient te worden beoordeeld.

Daarbij dient te worden gesteld dat het project voorziet in de noodzakelijke scheiding tussen beide terrassen zodat de privacy op beide percelen wordt gerespecteerd. Uit deze noodzaak tot het oprichten van een scheidingsmuur vanuit beide percelen volgt ook dat het uitzicht vanuit het aanpalende perceel beknot dient te worden.

Dit is echter niet enkel ingegeven door het voorliggende project, maar eveneens door de wijze van inrichten van het terras van de beroeper. De beroeper kan het wegnemen van uitzicht niet op redelijke wijze inroepen nu de wegname genoodzaakt wordt door een door zichzelf gecreëerde bestaande toestand.

Deze scheidingsmuur veroorzaakt een afname van het zonlicht dat kan invallen op het pand van de beroepster. Met een hoogte van 1,90 m is deze hinder echter aanvaardbaar. Ter vergelijking wordt verwezen naar een normale tuinafsluiting tussen 2 aaneengesloten woningen, die een gelijkaardige hoogte en impact heeft als de betreffende scheidingsmuur tussen de projectsite en het rechts aanpalende gebouw.

Een tweede oorzaak van afname van het zonlicht dat kan invallen op het pand van de beroepster is de hoogte van de achteruitgeschoven 7de bouwlaag. Het leeuwendeel van de oppervlakte die de snede van deze bouwlaag omschrijft komt echter overeen met de oppervlakte van de snede van de achteruitgeschoven bouwlaag van het pand van de beroepster.

Van het niet gemeenschappelijke deel van deze muur, bevindt zich slechts een diepte van ca. 70 cm buiten de diepte van de achteruitgeschoven bouwlaag op het aanpalende pand. Met een hoogteverschil van ca. 1,80 m t.o.v. de scheidingsmuur resulteert dit in een oppervlakte van 1,26 m², die - afhankelijk van de zonnestand - kan worden aangevuld door een deel van de oppervlakte die zich boven de gemene muur van de achteruitgeschoven bouwlagen bevindt.

Maximaal wordt ongeveer een vlak van 2,50 m² bekomen dat door de achteruitgeschoven bouwlaag zonlicht kan wegnemen t.o.v. het pand van de beroeper.

Dergelijke mate van schaduwvorming kan in een dichtbevolkt stedelijk gebied niet als overmatige hinder worden beschouwd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

2.

De eerste tussenkomende partij vraagt op 27 maart 2017 een stedenbouwkundige vergunning tot regularisatie van het lager plaatsen van de keldervloer aan. Op 26 oktober 2017 verleent de verwerende partij in graad van administratief beroep hiertoe een stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 februari 2018 de vernietiging van de beslissing van 26 oktober 2017 bij de Raad. Dit beroep heeft als rolnummer 1718-RvVb-0365-A.

IV. TUSSENKOMST – ONTVANKELIJKHEID WAT BETREFT DE TIJDIGHEID VAN HET VERZOEK TOT TUSSENKOMST

Vooraf

In de beschikking over het verzoek tot tussenkomst wordt volgende vaststelling gedaan:

“ ...

Met een aangetekende brief van 13 januari 2017 heeft de griffier aan de verzoekende partijen tot tussenkomst een afschrift van het verzoekschrift betekend.

Met een aangetekende brief van 31 maart 2017 verzoeken de heer Tom BOGAERT en mevrouw Liesbeth BUYTAERT om in de procedure tot vernietiging te mogen tussenkomen.

Gelet op artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (hierna Procedurebesluit) dat stelt dat de verzoekschriften en processtukken op straffe van onontvankelijkheid moeten worden ingediend binnen de termijnen vermeld in dit besluit.

Een verzoekschrift tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervaltermijn van twintig dagen die ingaat de dag na de dag van de betekening van een afschrift van het verzoekschrift, met toepassing van artikel 61, §1 Procedurebesluit.

De betekening met een aangetekende brief wordt, behoudens bewijs van het tegendeel, geacht plaats te vinden op de werkdag die valt na de datum van de poststempel van de aangetekende brief. De datum van aanbieding door de postdiensten geldt, niet de feitelijke kennisneming van de beveiligde zending op een later tijdstip. Deze regeling is vervat in artikel 6 Procedurebesluit.

Als de vervaldag een zaterdag, zondag of wettelijke feestdag is, wordt die vervaldag verplaatst naar de eerstvolgende werkdag, met toepassing van artikel 5 Procedurebesluit.

De termijn van de verzoekende partij tot tussenkomst om een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen verstreek derhalve op maandag 6 februari 2017.

Het verzoekschrift tot tussenkomst is ingediend bij de Raad met een aangetekende brief van vrijdag 31 maart 2017 en is bijgevolg op het eerste gezicht laattijdig ingediend.

...”

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partijen antwoorden in hun schriftelijke uiteenzetting als volgt met betrekking tot de in de vermelde beschikking gedane vaststellingen:

“ ...

2. *Bij beschikking van 25 juli 2017 heeft Uw Raad geoordeeld dat het verzoek tot tussenkomst op het eerste gezicht laattijdig werd ingediend. Zulks is geenszins het geval. Het verzoekschrift tot nietigverklaring dateert van 17 november 2016 en werd per aangetekend schrijven van 13 januari 2017 op 16 januari 2017 betekend. Het schrijven werd betekend aan Bogaert – Buytaert (zonder enige vermelding van de voornamen), aan de Nassaustraat 27 bus 4, 2000 Antwerpen. Dit schrijven werd echter nooit rechtstreeks gericht aan mevrouw Liesbeth Buytaert. Zij heeft het schrijven van Uw Raad nooit voor ontvangst afgetekend en aldus nooit in ontvangst mogen nemen. Doordat het schrijven enkel betekend werd aan de heer Bogaert en niet aan mevrouw Buytaert, werd zij niet tijdig*

in kennis gesteld van het aangetekend schrijven van Uw Raad. Mevrouw Buytaert heeft pas recent en eerder toevallig op 27 maart 2017 vernomen dat er een verzoekschrift bij Uw Raad werd ingediend.

3. Het verzoek tot tussenkomst dient, overeenkomstig het procedurebesluit, in principe binnen een termijn van 20 dagen, die ingaat de dag na de dag van de betekening, overgemaakt te worden aan Uw Raad. Tussenkommende partij meent evenwel dat de termijn ten aanzien van hen niet is beginnen lopen aangezien zij geen betekening ontving, minstens dat de voormelde procedurele verplichting met een beperkte termijn van 20 dagen overdreven formalistisch is. In de aanvangsfase van het proces moet het recht van toegang tot de rechter immers voluit spelen. Vandaar dat een al te groot formalisme in strijd komt met artikel 6.1 EVRM en het daardoor gewaarborgd grondrecht van toegang tot de rechter.

4. Een strikte en formalistische interpretatie van de toepassing van de voorgeschreven termijn van 20 dagen is evenmin in overeenstemming te brengen met het grondrecht op een efficiënte en daadwerkelijke toegang tot de rechter in milieuaangelegenheden.

5. Bovendien zijn tussenkommende partijen van oordeel dat hun tussenkomst de procedure in geen geval vertraagt. Het verzoek tot tussenkomst bevat immers reeds een schriftelijke uiteenzetting, zodat verzoekende partij de mogelijkheid heeft om hierop te antwoorden.

6. Derhalve dient besluitend te worden gesteld dat het verzoek tot tussenkomst ingewilligd dient te worden, zodat zij de door haar verkregen vergunning kan verdedigen en de beslissing van de Deputatie kan ondersteunen.

*7. Tussenkommende partij wenst alleszins gehoord te worden om haar standpunt over de ontvankelijkheid en de grond van de zaak nader toe te lichten.
..."*

2.

De verzoekende partij werpt in haar toelichtende nota een exceptie op met betrekking tot de tijdigheid van het verzoek tot tussenkomst:

"...

7. In casu werd het verzoekschrift tot vernietiging van verzoekende partij blijkbaar aan tussenkommende partijen met een aangetekend schrijven van Uw Raad van 13 januari 2017. Dit schrijven werd door tussenkommende partijen ontvangen op 16 januari 2017. De termijn van twintig dagen om tussen te komen in de procedure is bijgevolg aangevangen op 17 januari 2017 om te eindigen op 5 februari 2017.

8. In casu stellen tussenkommende partijen dat het schrijven alleen betekend zou zijn aan eerste tussenkommende partij en niet aan tweede tussenkommende partij. Deze laatste zou namelijk maar zeer recent, namelijk op 27 maart 2017 kennis hebben gekregen van het feit dat er tegen de bestreden beslissing een verzoekschrift tot vernietiging werd ingediend.

9. Dit standpunt van tussenkommende partijen komt zeer bevreemdend over aangezien het schrijven van Uw Raad van 13 januari 2017 waarmee het verzoekschrift tot vernietiging werd betekend (1) gericht was aan zowel eerste als tweede tussenkommende partij en (2) aan het adres waar beide tussenkommende partijen woonachtig zijn. Bovendien erkennen tussenkommende partijen zelf dat het verzoekschrift tot vernietiging omwille van het aangetekend schrijven van Uw Raad van 13 januari 2017, wel degelijk bekend was aan eerste tussenkommende partij.

10. Gelet op deze feitelijke omstandigheden kan niet worden aanvaard dat tussenkomende partijen bijna twee maanden na de betekening van het verzoekschrift tot vernietiging alsnog trachten tussen te komen in huidige procedure. De termijn van 20 dagen die is voorzien in artikel 61 § 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges betreft namelijk uitdrukkelijk een vervaltermijn waarvan niet kan worden afgeweken. Minstens tonen tussenkomende partijen niet aan dat het gebrek aan tijdige tussenkomst te wijten zou zijn aan overmacht. Daarentegen lijkt het ontbreken van een tijdige tussenkomst te wijten aan de eigen nalatigheid van tussenkomende partijen om tijdig – binnen de reglementair voorgeschreven termijn – actie te ondernemen. In dergelijk geval stelt Uw Raad dat een laattijdige tussenkomst niet meer kan worden aanvaard:

...

11. Verder kunnen tussenkomende partijen evenmin worden gevolgd waar zij stellen dat de indiening van een verzoekschrift tot tussenkomst binnen een termijn van 20 dagen een overdreven formalistische verplichting is die in strijd zou zijn met artikel 6.1 EVRM. Ter vergelijking kan worden verwezen naar een arrest van het Grondwettelijk Hof van 29 oktober 2015. In dit arrest stelde het Grondwettelijk Hof namelijk dat de verplichting voor de tussenkomende partij om het verschuldigde rolrecht te betalen binnen een termijn van 15 dagen, die ingaat de dag na de betekening van de brief waarmee het bedrag van het verschuldigde rolrecht wordt meegedeeld geen afbreuk doet aan het recht op toegang tot de rechter. In het bewuste arrest heeft het Grondwettelijk Hof dit als volgt verwoord:

...

12. De redenering uit dit arrest gaat ook op voor de vervaltermijn van 20 dagen om een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen. Ook deze termijn begint, overeenkomstig artikel 61 § 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, namelijk maar te lopen de dag na deze van de betekening van het verzoekschrift tot vernietiging. Bovendien moeten tussenkomende partijen binnen de bewuste vervaltermijn het verzoekschrift tot tussenkomst slechts verzenden en is niet vereist dat het ook binnen deze termijn bij Uw Raad toekomt. Tot slot kunnen tussenkomende partijen zich in een verzoekschrift tot tussenkomst beperken tot omschrijving van hun belang om in de procedure tussen te komen en is het niet vereist dat zij in dit verzoekschrift reeds alle door de verzoekende partij opgeworpen middelen beantwoorden. Dit laatste kunnen zij doen in de schriftelijke uiteenzetting die zij, na de beschikking waarin hen wordt toegelaten om in de debatten tussen te komen, conform artikel 75 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges bij Uw Raad kunnen indienen.

13. De conclusie van wat voorafgaat, is dat tussenkomende partijen geen plausibele verantwoording geven waarom zij de vervaltermijn van 20 dagen om tussen te komen met bijna twee maanden (!) hebben overschreden. Minstens blijkt er geen sprake te zijn van een situatie van overmacht. Het verzoekschrift tot tussenkomst moet bijgevolg wegens laattijdigheid worden verworpen als zijnde onontvankelijk. Derhalve moet het uit de debatten worden geweerd.

...”

3.

De tussenkomende partijen herhalen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting hun eerdere betoog.

Beoordeling door de Raad

1.1.

De tussenkomende partijen voeren aan dat hun verzoek tot tussenkomst wel tijdig is ingediend omdat de vervaltermijn van twintig dagen zoals vastgelegd in artikel 61, §1 Procedurebesluit overdreven formalistisch is en afbreuk doet aan het recht op toegang tot de rechter zoals vastgelegd in artikel 6.1 EVRM en het grondrecht op een efficiënte en daadwerkelijke toegang tot de rechter in milieuaangelegenheden. De tussenkomende partijen merken in dit verband tevens op dat hun tussenkomst de procedure in geen geval heeft vertraagd aangezien in hun verzoekschrift tot tussenkomst reeds een schriftelijke uiteenzetting werd opgenomen.

1.2.

De tweede tussenkomende partij voegt nog toe dat zij pas op 27 maart 2017 en dan nog eerder toevallig in kennis werd gesteld van het bestaan van de voorliggende vordering tot vernietiging. De tweede tussenkomende partij verwijst hiertoe naar de omstandigheid dat vermelde betekening niet rechtstreeks aan haar zou zijn gericht bij gebrek aan vermelding van haar voornaam en dat niet zij maar enkel de eerste tussenkomende partij de aangetekende zending in ontvangst zou hebben genomen.

2.

Artikel 61, §1 Procedurebesluit luidt (in de toepasselijke versie) :

“ ...

§ 1. Het verzoekschrift tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervaltermijn van twintig dagen die ingaat op de dag na dag van de betekening van het afschrift van het verzoekschrift, vermeld in artikel 19.

Bij ontstentenis van een betekening kan het College een latere tussenkomst toestaan, als die tussenkomst de procedure niet vertraagt.

...”

Artikel 19 Procedurebesluit, waarnaar in voormelde versie van artikel 61, §1 Procedurebesluit wordt verwezen, luidt op dat ogenblik als volgt:

“ ...

De griffier betekent ... met een beveiligde zending een afschrift van het verzoekschrift aan:

...

2° in geval van een bestreden vergunningsbeslissing, de begunstigde van de beslissing.

...”

3.1.

Op 17 november 2016 stelt de verzoekende partij een vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing in. Naderhand, op 20 juli 2017, stelt de verzoekende partij bijkomend een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de griffie van de Raad met een aangetekende brief van 13 januari 2017 aan de tussenkomende partijen een afschrift van het verzoekschrift tot vernietiging heeft betekend. Meer specifiek was vermelde aangetekende zending gericht aan ‘BOGAERT-BUYTAERT, Nassaustraat 27/4, 2000 Antwerpen’.

Aan de tussenkomende partijen werd overeenkomstig artikel 61, §1 Procedurebesluit naar aanleiding van vermelde betekening de mogelijkheid geboden om binnen een vervaltermijn van

twintig dagen een verzoek tot tussenkomst in te dienen. De termijn om een verzoek tot tussenkomst in te dienen verstreek bijgevolg op 6 februari 2017. Het verzoek tot tussenkomst, ingesteld met een aangetekende brief van 31 maart 2017, is dan ook zonder meer laattijdig.

3.2.

De overigens ongefundeerde kritiek van de tussenkomende partijen dat de (verval)termijn van twintig dagen om tussen te komen, zoals voorzien in artikel 61, §1 Procedurebesluit, te kort zou zijn in het licht van het recht van toegang tot de rechter overeenkomstig artikel 6.1 EVRM en het grondrecht op een efficiënte en daadwerkelijke toegang tot de rechter in milieuaangelegenheden, kan niet worden bijgetreden en doet geen afbreuk aan de vastgestelde laattijdigheid van hun tussenkomst.

De Raad verwijst hiertoe naar het arrest van 29 maart 2018 van het Grondwettelijk Hof (nummer 40/2018) waarin werd gesteld dat de vervaltermijn van twintig dagen om (desgevallend) een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen niet te kort is. Het Grondwettelijk Hof wees hierbij onder meer op *“de parlementaire voorbereiding van het wijzigingsdecreet van 6 juli 2012”,* waaruit *“blijkt dat het algemene doel van de decreetgever erin bestond «via een aantal gerichte ingrepen de procedure bij de Raad sneller en efficiënter [te] doen verlopen» (Parl. St., Vlaams Parlement, 2011-2012, nr. 1509/1, p. 3)”*.

3.3.

De omstandigheid dat hun tussenkomst de procedure naar eigen zeggen niet heeft vertraagd, is naar het oordeel van de Raad irrelevant aangezien deze voorwaarde enkel geldt in de hypothese het inleidend verzoekschrift niet werd betekend aan de partij die om tussenkomst verzoekt. De eerste tussenkomende partij kan zich dan ook niet op deze bepaling beroepen en zoals hierna zal blijken, de tweede tussenkomende partij evenmin.

4.

De Raad kan geen geloof hechten aan de bewering van de tweede tussenkomende partij, die op zich niet betwist dat de betekening op het adres van haar woonplaats is geschied, dat zij pas op 27 maart 2017 en dan nog wel bij toeval kennis zou hebben genomen van het bestaan van de voorliggende vordering tot vernietiging.

Noch het feit dat de voornaam van de tweede tussenkomende partij niet was vermeld, zoals hoger reeds opgemerkt was de zending gericht aan ‘BOGAERT-BUYTAERT, Nassaustraet 27/4, 2000 Antwerpen’, noch de omstandigheid dat kennelijk enkel de eerste tussenkomende partij de betrokken zending in ontvangst zou hebben genomen, doet afbreuk aan de geldigheid van de betekening.

Gelet op de wijze van adressering, kan er geen enkele twijfel bestaan omtrent het feit dat de aangetekende zending van 13 januari 2017 aan beide tussenkomende partijen was gericht. De tussenkomende partijen, en de tweede tussenkomende partij in het bijzonder, maakt op geen enkele manier aannemelijk dat de betekening van 13 januari 2017 niet rechtsgeldig zou zijn. De tussenkomende partijen tonen evenmin aan dat er redenen van overmacht zouden voorliggen, dan wel dat er in deze of gene zin sprake zou zijn van een onoverwinnelijke dwaling, die de laattijdigheid van hun tussenkomst in de vernietigingsprocedure kunnen verklaren, laat staan verantwoorden.

Louter volledigheidshalve merkt de Raad op dat het verzoekschrift tot schorsing van 20 juli 2017 op dezelfde wijze aan de tussenkomende partijen werd betekend en dat vermelde betekening de tussenkomende partijen niet heeft verhinderd om tijd en op ontvankelijke wijze tussen te komen in de schorsingsprocedure.

5.

Het verzoek tot tussenkomst is laattijdig en dus onontvankelijk.

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 partij roept in dit middel de schending in van de artikelen 4.3.1, § 1, 1°, a) en 4.4.1 VCRO, de artikelen 0.7, 1.2.3 en 1.2.4 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Eilandje' (hierna het toepasselijke GRUP), de artikelen 27, 29 en 30 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Antwerpen van 25 oktober 2014 (hierna de Bouwcode), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna Motiveringwet), en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zet het eerste middelonderdeel uiteen als volgt:

“ ...

VI.1.1 Eerste middelonderdeel

...

In casu bevat de voorliggende aanvraag verschillende afwijkingen van het RUP 'Eilandje' enerzijds en de Bouwcode anderzijds. Zo wordt in de bestreden beslissing melding gemaakt van een afwijking op volgende stedenbouwkundige voorschriften uit het RUP 'Eilandje' en de Bouwcode:

...

Naast de hierboven besproken afwijkingen is er verder ook nog een afwijking op artikel 27 van de Bouwcode dat eveneens van toepassing is op huidig dossier. Deze bepaling is namelijk strenger dan artikel 1.2.4 van het RUP 'Eilandje' en bepaalt dat bij nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of bij toename van de bebouwde grondoppervlakte minimaal 20% van de oppervlakte van het perceel op niveau van het maaiveld buitenruimte moet zijn. Dit begrip buitenruimte wordt in artikel 4,13° van de Bouwcode als volgt gedefinieerd:

“Toegankelijke ruimte in open lucht. Zowel de onbebouwde ruimte van het perceel op het gelijkvloers als de terrassen op de verdiepingen.”

Zoals hierboven reeds werd toegelicht, bedraagt de buitenruimte in de thans voorliggende aanvraag 0 m² wat dus gelijkstaat met 0%.

De cumulatie van deze verschillende afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Eilandje' en de Bouwcode kan alleen maar tot de conclusie leiden dat er geen sprake meer is van een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO. De verschillende van toepassing zijnde bepalingen van het RUP Eilandje en de Bouwcode worden namelijk volledig uitgehold.

Zelfs indien Uw Raad per impossibile tot de conclusie zou komen dat het beperkt karakter van de afwijkingen per afzonderlijke afwijking moet beoordeeld worden, quod certe non, dan nog dringt zich de conclusie op dat de vergunde afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften niet beperkt zijn in de zin van artikel 4.4.1 VCRO. Men kan namelijk bezwaarlijk voorhouden dat het reduceren van open ruimte tot 0 m² (!) op het gelijkvloers een beperkte afwijking is wanneer de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Eilandje, respectievelijk de Bouwcode bepalen dat op het gelijkvloers minimum 15 %, respectievelijk 20% van de perceelsoppervlakte open ruimte moet zijn. Hetzelfde geldt voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Het vergunde project bevat namelijk maar 4 parkeerplaatsen, terwijl krachtens artikel 30 van de Bouwcode 10 parkeerplaatsen vereist zijn. Dit betreft m.a.w. een reductie van het aantal voorziene parkeerplaatsen met meer dan 50% !

Voor de volledigheid geeft verzoekende partij nog mee hoe het aantal parkeerplaatsen voor huidig project conform artikel 30 van de Bouwcode moet berekend worden.

*...
Minstens heeft de deputatie niet op afdoende wijze gemotiveerd waarom de vergunde afwijkingen onder de noemer 'beperkte' afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO vallen. In casu wordt immers nergens in de bestreden beslissing verantwoord waarom de vergunde afwijkingen als 'beperkt' kunnen worden beschouwd.*

Ten overvloede wenst verzoekende partij hier nog aan toe te voegen dat de deputatie naast de miskenning van artikel 4.4.1 VCRO enerzijds en de (formele) motiveringsplicht anderzijds de bestreden beslissing tegenstrijdig heeft gemotiveerd en tevens het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel heeft geschonden. Zo stelt de Deputatie in eerste instantie dat de aanvraag conform artikel 29 van de Bouwcode voorziet in 23 fietsstalplaatsen, maar erkent zij twee alinea's verder in de bestreden beslissing uitdrukkelijk en ondubbelzinnig dat op basis van de bijgebrachte stukken kan geoordeeld worden dat de plaatsing van de krachtens artikel 29 van de Bouwcode verplichte 23 fietsstalplaatsen onmogelijk is:

...

De verzoekende partij verduidelijkt het tweede middelonderdeel als volgt:

" ...

Uit de definitie van het begrip 'stedenbouwkundige voorschriften' zoals deze is vervat in artikel 1.1.2, 13° VCRO, blijkt dat ook reglementaire bepalingen uit stedenbouwkundige verordeningen onder dit begrip ressorteren. Dit impliceert dat een afwijking op reglementaire bepalingen uit stedenbouwkundige verordeningen ook moet getoetst worden aan en in overeenstemming moeten zijn met artikel 4.4.1 VCRO.

Dit wordt ook bevestigd in de rechtspraak van Uw Raad. Zo staat in een arrest van Uw Raad van 30 april 2013 het volgende te lezen:

"Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij de afwijking van de parkeerverordening heeft getoetst aan artikel 4.4.1 § 1 VCRO dat, in tegenstelling tot hetgeen de tussenkommende partij voorhoudt tevens van toepassing is op het vergunningverlenend bestuursorgaan dat uitspraak doet in administratief beroep."

In casu moet het project waarop de voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking op heeft krachtens artikel 30 van de Bouwcode voorzien in 10

parkeerplaatsen. Het vergunde project voorziet echter maar in 4 parkeerplaatsen, ofwel meer dan 50% minder parkeerplaatsen dan de Bouwcode voorschrijft. Een dergelijke afwijking kan, zoals ook reeds werd toegelicht onder het eerste middelonderdeel, niet als 'beperkt' worden beschouwd.

Maar er is echter meer: uit artikel 4.4.1 VCRO blijkt namelijk dat uitsluitend afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften die betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Op een parkeernorm kan daarentegen geen afwijking worden verleend. Dit wordt overigens bevestigd in de rechtspraak van Uw Raad. Zo stelde Uw Raad in een recent arrest van 15 maart 2016 namelijk het volgende:

“In de voorschriften van het gemeentelijk RUP wordt bepaald dat er minimum één parkeerplaats per hotelkamer voorzien moet worden. De tussenkomende partij voert aan dat dit een inplantingsvoorschrift is, maar dit kan niet gevolgd worden. Het voorschrift is een parkeernorm die het aantal parkeerplaatsen bepaalt dat vereist is in relatie tot het aantal aangevraagde hotelkamers en behoort als dusdanig niet tot de voorschriften waarvan kan worden afgeweken op basis van artikel 4.4.1 §1 VCRO.” (eigen accentuering)

Dit recente arrest van 15 maart 2016 is echter **geen alleenstaand geval**. Ook in een vroeger arrest van 30 april 2013 heeft Uw Raad reeds geoordeeld dat slechts toepassing kan worden gemaakt van artikel 4.4.1 § 1 VCRO voor afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften die betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen:

“Uit deze bepaling volgt dat in een vergunning beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften, maar dat dit alleen kan na een openbaar onderzoek en voor zover de beperkte afwijkingen betrekking hebben op de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, waarbij gepreciseerd wordt dat afwijkingen die betrekking hebben op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen niet toegestaan kunnen worden.”

Aangezien de verwerende partij in de thans bestreden beslissing echter in weerwil met artikel 4.4.1 VCRO toch een afwijking op een parkeernorm en ook op het aantal te voorziene fietsstalplaatsen heeft vergund, schendt zij voormelde decretale bepaling.

...

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in een eerste middelonderdeel dat de bestreden beslissing afwijkingen toestaat op de stedenbouwkundige voorschriften van het toepasselijke GRUP en van de Bouwcode.

Het betreffen voorschriften inzake de inplanting van parkeerplaatsen, de maximale bouwdiepte, de minimale open ruimte, het aantal autostalplaatsen en de minimale buitenruimte. De cumulatie van deze verschillende afwijkingen leiden volgens de verzoekende partij tot de conclusie dat er geen sprake is van een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

“ ...

§1. In een vergunning kunnen, 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 :

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.

...”

Eveneens relevant is de verduidelijking in de parlementaire voorbereiding met betrekking tot artikel 4.4.1, §1 VCRO (Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, 136, nr. 430), waarin het volgende wordt overwogen:

“ ...

Het begrip “beperkte afwijking” wijst erop dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan ...

De ontwerptekst benadrukt de bestaande regelgeving conform dewelke alleszins geen afwijkingen kunnen worden toegestaan wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Deze opsomming is echter niet limitatief: ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten. Zo mag men via een afwijking niet laten bouwen in zones waar een bouwverbod geldt, zoals voortuinen en zijdelingse non-aedificandizones. Het is bvb. evenmin mogelijk om percelen samen te voegen als dit niet in de voorschriften voorzien is.

...”

Op grond van vermelde bepaling is de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van het toepasselijke GRUP en van de Bouwcode toe te staan aan een dubbele restrictie onderworpen.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om “beperkte” afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan (*Parl. St. VI. P.*, 2008-2009, stuk 2011/1, 136). Daaruit volgt dat de verleende afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het plan moeten blijven. De eerste restrictie komt verder in het tweede middelonderdeel aan bod.

3.

De verzoekende partij voert aan dat de cumulatie van de afwijkingen tot gevolg heeft dat er geen sprake meer is van beperkte afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1 VCRO. De verzoekende partij wijst op vijf afwijkingen ten aanzien van de stedenbouwkundige voorschriften van het toepasselijke GRUP en van de Bouwcode.

Het gegeven dat er een cumulatie is van afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften betekent niet automatisch een schending van artikel 4.4.1 VCRO. Wel is de Raad van oordeel dat meerdere afzonderlijke afwijkingen ertoe kunnen leiden dat het toepasselijke GRUP en de Bouwcode worden uitgehouden. De verzoekende partij toont echter niet aan dat louter door de cumulatie van afwijkingen *in casu* afbreuk wordt gedaan aan de essentiële gegevens van het toepasselijke GRUP en van de Bouwcode.

4.1.

Het al dan niet beperkt karakter van de in het eerste middelonderdeel aangevoerde afwijkingen dienen bijgevolg afzonderlijk te worden beoordeeld. Vooreerst voorziet de aanvraag een afwijking op artikel 1.2.4 van het toepasselijke GRUP inzake de open ruimte. Dit artikel bepaalt:

“ ...

Ieder gebouw moet voorzien zijn van ten minste één niet-overbouwde open ruimte op het straatniveau waarvan de oppervlakte minimaal 15% van de oppervlakte van het perceel/de percelen bedraagt.

Het college van burgemeester en schepenen kan een vermindering van de open ruimte toestaan voor hoekpanden en percelen met een diepte van 17m of minder.

...”

De bestreden beslissing overweegt hieromtrent als volgt:

“ ...

De aanvraag voorziet geen open ruimte op de gelijkvloerse verdieping.

Echter kan het college van burgemeester en schepenen een vermindering van deze open ruimte toestaan voor hoekpanden en percelen met een diepte van 17m of minder.

De aanvraag heeft vanuit het Nassausteegje gezien een diepte van 8 m. Bijgevolg kan een vermindering worden toegelaten.

Het term 'verminderen' wordt niet gedefinieerd in het RUP Eilandje. Bijgevolg dient te worden teruggevallen op de spraakgebruikelijke betekenis van het woord. Deze luidt volgens Van Dale "1: minder maken; 2: minder worden; afnemen".

De afname van de vereiste oppervlakte van 15% van het perceel tot 0 m² valt bijgevolg onder de definitie "verminderen".

Het niet voorzien van open ruimte op het gelijkvloers vormt bijgevolg geen weigeringsgrond voor het aangevraagde project.

...”

4.2.

De verwerende partij maakt gebruik van een afwijkingsmogelijkheid voorzien in artikel 1.2.4 van het toepasselijke GRUP'. Een afwijkingsmogelijkheid voorzien in het ruimtelijk uitvoeringsplan dient onderscheiden te worden van de afwijkingsmogelijkheid voorzien in artikel 4.4.1. VCRO. De toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO is aan de orde voor zover de aanvraag niet beantwoordt aan de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan, met andere woorden als de aanvraag volgens het plan niet vergund kan worden.

Voor zover aan de toepassingsvoorwaarden zoals voorzien in de afwijkingsmogelijkheid uit het ruimtelijk uitvoeringsplan voldaan zijn, berust de afwijking op een keuze van de overheid zelf en blijft de aanvraag binnen de contouren van het plan. Artikel 4.4.1, §1 VCRO kan alleen als rechtsgrond voor een afwijking worden overwogen als het plan of de verordening niet in een eigen afwijkingsregeling voorziet of als de toepassingsvoorwaarden daarvan niet vervuld zijn.

De verwerende partij maakt toepassing van de mogelijkheid voorzien voor het college van burgemeester en schepenen om af te wijken van de vereiste minimum oppervlakte open ruimte op het straatniveau op voorwaarde dat een hoekpand of perceel een diepte van minder dan zeventien meter heeft. De afwijkingsmogelijkheid voorziet in een vermindering van de vereiste minimum oppervlakte van vijftien procent van de perceelsoppervlakte.

De door de verwerende partij gehanteerde invulling van het begrip 'verminderen' in samenhang genomen met de vergunningsaanvraag die geen enkele open ruimte oppervlakte voorziet, kan niet aanzien worden als een correcte toepassing van de in het toepasselijke GRUP voorziene afwijkingsmogelijkheid. Dergelijke interpretatie leidt tot een volledige uitholling van het betrokken stedenbouwkundig voorschrift.

Het verminderen van een bepaalde oppervlakte kan niet gelijk gesteld worden met een volledige kwijtschelding van de minimale oppervlaktevereisten. De motivering van de afwijkingsmogelijkheid in de bestreden beslissing is in licht van artikel 1.2.4 van het toepasselijke GRUP dan ook niet afdoende.

4.3

Aangezien vastgesteld wordt dat aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 1.2.4 van het toepasselijke GRUP niet voldaan is, dient vervolgens nagegaan te worden in hoeverre de toegestane afwijking voldoet aan de afwijkingsmogelijkheid verankerd in artikel 4.4.1 VCRO.

Er kan evenmin worden aangenomen dat een 'vermindering' van vijftien procent van de oppervlakte van het perceel tot 0m² als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO te kwalificeren is. Op deze manier wordt - zoals hierboven reeds vastgesteld - de minimaal vereiste oppervlakte niet simpelweg verminderd, maar gereduceerd tot nul waardoor het betrokken stedenbouwkundig voorschrift wordt uitgehold.

De motivering in de bestreden beslissing kan op dit punt niet aangemerkt worden als een afdoende verantwoording waarom de vermindering van de vereiste oppervlakte van 15% tot 0 m² beperkt is.

5.1

In haar eerste middelonderdeel werpt de verzoekende partij verder op dat de afwijking inzake het aantal parkeerplaatsen niet beperkt is. Artikel 30 Bouwcode vereist tien autostalplaatsen, terwijl de aanvraag er vier voorziet. De bestreden beslissing overweegt:

“ ...

Art. 30 - autostalplaatsen

Er worden slechts 4 autostalplaatsen voorzien, terwijl de Bouwcode in feite 10 autostalplaatsen oplegt.

Voorliggende aanvraag is gesitueerd op een hoekperceel met beperkte afmetingen. Door het plaatsen van een dubbele poort, het voorzien van een vrij hoogte van 4,10 m op het gelijkvloers en het voorzien van een liftsysteem, kunnen er 4 wagens gestald worden.

Nog meer ruimte van het gelijkvloers innemen zou tegen de bouwcode zijn (max. 1 poort per 8 m gevelbreedte) en zou de commerciële ruimte minder bruikbaar zijn. Binnen deze randvoorwaarden is het maximale aantal dat stedenbouwkundig te verantwoorden is gehaald.

Bovendien bestaat de mogelijkheid om ontbrekende parkeerplaatsen te compenseren d.m.v. een compensatoire vergoeding.

Het aantal ontbrekende autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt 6. Het aantal ontbrekende autostal- en/of autoparkeerplaatsen wordt belast op basis van het belastingreglement ontbrekende autostal- en/of autoparkeerplaatsen van 15 december 2014. In deze aanvraag is dit dus van toepassing op 6 plaatsen.

...”

5.2

De verwerende partij maakt geen gebruik van een in de Bouwcode voorziene afwijkingsregeling en de compensatieregeling uit artikel 30 Bouwcode bepaalt niet onder welke voorwaarden afgeweken kan worden van de parkeervereisten, maar koppelt louter (financiële) gevolgen aan een door de overheid vergunde afwijking.

De verwerende partij stelt - voor de hierboven vermelde overweging - in de bestreden beslissing uitdrukkelijk “de aanvraag wijkt af van deze verordening op volgende punten” met verder “in tegenstelling tot de bewering van de beroeper wijkt de aanvraag niet af op volgende punten”.

Dat de aanvraag minder parkeerplaatsen voorziet dan wordt bepaald in artikel 30 Bouwcode is dus te kwalificeren als een afwijking die valt onder artikel 4.4.1 VCRO. Dat de Bouwcode de mogelijkheid biedt om ontbrekende parkeerplaatsen (financieel) te compenseren doet hieraan geen afbreuk.

5.3

Ten gronde stelt de Raad vast dat een afwijking van tien parkeerplaatsen naar vier parkeerplaatsen, wat een afwijking van meer dan 50 procent inhoudt, bij gebrek aan nadere motivering bezwaarlijk als een beperkte afwijking kan beschouwd worden.

De verwerende partij verantwoordt de afwijking op basis van het gegeven dat nog meer ruimte van het gelijkvloers innemen tegen de Bouwcode zou ingaan en de commerciële ruimte dan minder

bruikbaar zou zijn. Het gegeven dat het perceel het niet mogelijk maakt om meer parkeerplaatsen te voorzien, houdt geen afdoende verantwoording in waarom een afwijking moet worden toegestaan en waarom deze afwijking van meer dan 50 procent beperkt kan genoemd worden.

6.

Tot slot stelt de verzoekende partij nog in haar eerste middelonderdeel dat de overweging in de bestreden beslissing omtrent de fietsstalplaatsen tegenstrijdig is en het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel schendt.

De bestreden beslissing overweegt:

“ ...

De Bouwcode legt voor het project op dat 23 fietsstalplaatsen moeten worden voorzien. De aanvraag vermeldt een ruimte voorzien voor het stallen van 23 fietsen.

De beroeper beweert dat de aanvrager hier niet aan kan voldoen door de beperkte oppervlakte van de ruimte. Verder haalt de beroeper aan dat hij zelf geen systeem kan terugvinden dat in de ruimte kan worden geplaatst en dat plaats kan bieden aan 23 fietsen.

Het is echter aan de aanvrager om een eventuele vergunning, overeenkomstig de vergunde plannen uit te voeren. Indien de aanvrager nalaat om een systeem te voorzien dat 23 fietsen kan stallen, voldoet hij niet aan de vergunning. De VCRO duidt hiervoor de bevoegde instanties aan om handhavend hiertegen op te treden.

Er kan echter op basis van de bijgebrachte stukken geoordeeld worden dat de plaatsing van 23 fietsen onmogelijk zou zijn.

...”

De Raad stelt vast dat deze motivering duidelijk tegenstrijdig is. De verwerende partij stelt eerst dat de aanvraag een ruimte vermeldt voor het stallen van 23 fietsen en indien hieraan niet zou worden voldaan dat er handhavend kan worden opgetreden om vervolgens te overwegen dat er op basis van de stukken geoordeeld kan worden dat het onmogelijk is om 23 fietsen te plaatsen.

Het is kennelijk onredelijk en onzorgvuldig om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen in de wetenschap dat het onmogelijk is om aan een voorwaarde te voldoen en simpelweg te overwegen dat indien er niet aan de voorwaarde wordt voldaan dat er handhavend dient te worden opgetreden.

Het eerste middelonderdeel is gegrond.

7.1.

In een tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de afwijking die in de bestreden beslissing wordt toegestaan op de parkeernorm, naast een niet beperkt karakter zoals uiteengezet in het eerste middelonderdeel, evenmin mogelijk is krachtens artikel 4.4.1, §1 VCRO omdat een parkeernorm niet gecatalogiseerd kan worden onder perceelsafmetingen, de afmeting en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Het standpunt van de verzoekende partij wordt bijgetreden. Er wordt vastgesteld dat het voorschrift in het hierboven geciteerd artikel 30 Bouwcode inzake de minimumparkeergelegenheid op eigen terrein geen betrekking heeft op “*perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen*”, zodat hierop in beginsel evenmin beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan overeenkomstig artikel 4.4.1, §1, lid 1 VCRO. Hoewel het

betreffende voorschrift ook geen betrekking heeft op (niet limitatief) “*de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen*”, waarop overeenkomstig artikel 4.4.1, §1, lid 2 VCRO (hoe dan ook) geen afwijkingen kunnen worden toegestaan, kan hieruit (in het licht van de voorbereidende werken bij deze bepaling) niet worden afgeleid dat een beperkte afwijking inzake het minimum aantal parkeerplaatsen per woongelegenheden in een meergezinswoning toch mogelijk is.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel voert de verzoekende partij een schending aan van de artikelen 4.3.1, §1, 1° b) en 4.3.1, §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur. De verzoekende partij geeft aan :

“ ...

Doordat uit artikel 4.3.1 § 1, 1° b) VCRO voortvloeit dat de vergunningverlenende overheid een stedenbouwkundige vergunning moet weigeren wanneer het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening en,

Doordat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening krachtens artikel 4.3.1 § 2, 2° VCRO rekening moet houden met de relevante in de omgeving bestaande toestand en niet met de in de omgeving vergunde toestand, en

Doordat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening krachtens artikel 4.3.1 § 2, 1° VCRO rekening moet houden met de relevante aspecten van goede ruimtelijke ordening zoals het mobiliteitsaspect en de hinderaspecten.

Terwijl (eerste onderdeel) de deputatie bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en de hinderaspecten in het bijzonder niet uitgaat van de bestaande toestand en zelfs stelt dat het uitzicht en het zonlicht waarvan verzoekende partij thans geniet beknot moet worden en,

Terwijl (tweede onderdeel) de deputatie het mobiliteitsaspect op kennelijk onredelijke wijze beoordeelt door niet na te gaan wat de impact is van het tekort aan 6 parkeerplaatsen op de onmiddellijke omgeving en,

Zodat de in de aanhef van middel aangehaalde bepalingen en beginselen geschonden zijn.

TOELICHTING BIJ HET MIDDEL:

Eerste middelonderdeel

Krachtens artikel 4.3.1 § 1, 1° b) VCRO moet een stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd wanneer het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening:

...

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening dient de vergunningverlenende overheid conform artikel 4.3.1. §2, 2° VCRO uit te gaan van de in de omgeving bestaande toestand. Dit betekent volgens de meest recente rechtspraak van Uw Raad dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden met de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1. §2, eerste lid, 1° VCRO.

Wat daarentegen niet geoorloofd is, is dat de vergunningverlenende overheid de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving naast zich neerlegt en bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening uitgaat van de vergunde toestand. Dit wordt ook bevestigd in de rechtspraak van Uw Raad. Zo staat in een arrest van Uw Raad van 3 oktober 2012 het volgende te lezen:

“Uit artikel 4.3.1 §2, eerste lid, 2° VCRO volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. Niet de vergunningstoestand maar wel de bestaande toestand is relevant bij de beoordeling.

Daargelaten de vraag of de woning van verzoekende partijen kan beschouwd worden als geacht vergund, moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen op goede gronden aanvoeren dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de bestaande toestand op het rechts aanpalend perceel.” (eigen accentuering)

In huidig dossier maken de beide terrassen van verzoekende partij en het uitzicht en zonlicht waarvan zij via deze terrassen geniet onmiskenbaar deel uit van de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving. Dit betekent dat de deputatie bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en de hinderaspecten in het bijzonder deze bestaande toestand als uitgangspunt had moeten nemen. Dit is echter niet wat de deputatie heeft gedaan. Meer nog: de deputatie heeft net het tegengestelde gedaan. Zij heeft namelijk geoordeeld dat de bestaande toestand niet wenselijk is en dat het uitzicht van verzoekende partij moet worden beknot. Zo staat in de bestreden beslissing m.b.t. de beoordeling van de hinderaspecten het volgende te lezen:

...

Deze beoordeling door de deputatie is manifest in strijd met artikel 4.3.1 § 2, 2° VCRO dat de vergunningverlenende overheid uitdrukkelijk de verplichting oplegt om bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening uit te gaan van de in de omgeving bestaande toestand. Dit betekent dus dat de deputatie had moeten toetsen of het aangevraagde in het licht van het uitzicht en het zonlicht dat verzoekende partij via de beide terrassen geniet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Door net het tegengestelde te doen en te oordelen dat de bestaande toestand moet bijgesteld worden en het uitzicht van verzoekende partij moet beknot worden, heeft de Deputatie de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onredelijke wijze beoordeeld.

Het eerste onderdeel van het tweede middel is bijgevolg gegrond.

Tweede middelonderdeel

Wanneer een afwijking wordt verleend op een stedenbouwkundig voorschrift, moet deze afwijking steeds worden getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Dit wordt ook bevestigd in de memorie van toelichting bij de VCRO waar dit als volgt wordt verwoord:

“De nieuwe formulering stelt niet expliciet dat beperkte afwijkingen in overeenstemming moeten zijn met de goede ruimtelijke ordening, daar zulks reeds logisch voortvloeit uit het nieuw voorgestelde artikel 117 § 1, eerste lid 1° b) en § 2 DRO.”

Ook Uw Raad heeft in het verleden reeds geoordeeld dat, in de mate een afwijking op stedenbouwkundige voorschriften kan worden vergund, quod non in casu (zie supra), deze afwijking conform artikel 4.3.1 § 1, eerste lid, b) VCRO steeds op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst. Zo staat in een arrest van Uw Raad van 18 december 2012 het volgende te lezen:

“Op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen op verkavelingsvoorschriften worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet toegestaan worden.

Voor zover de afwijking kan worden toegestaan, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan te beoordelen of het aangevraagde overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, b) VCRO verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. (eigen accentuering)

In casu heeft de deputatie de verschillende afwijkingen niet getoetst op hun verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Dit geldt in het bijzonder voor de afwijking krachtens dewelke wordt toegestaan dat maar 4 i.p.v. de verplichte 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. M.b.t. het mobiliteitsaspect in het algemeen en deze specifieke afwijking in het bijzonder staat in de bestreden beslissing slechts het volgende te lezen:

“De mobiliteitsimpact van de aanvraag is verantwoord. Dit volgt uit de eerder in dit verslag opgenomen toetsing van de aanvraag aan de Bouwcode van Antwerpen.”

Wanneer dan wordt gekeken naar de toetsing van het aangevraagde aan artikel 30 van de Bouwcode, dan blijkt dat bij deze toetsing op geen enkele wijze wordt nagegaan of de aangevraagde afwijking, die nota bene betrekking heeft op meer dan 50% van het verplicht aantal te voorziene parkeerplaatsen, wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. Zo wordt bijvoorbeeld niet nagegaan of de afwenteling van het grootste deel van de parkeerbehoefte van het project op het openbaar domein de draagkracht van de nabije omgeving niet overschrijdt. Daarentegen staat in de bestreden beslissing m.b.t. de afwijking op artikel 30 van de Bouwcode uitsluitend het volgende te lezen:

“Er worden slechts 4 autostalplaatsen voorzien, terwijl de Bouwcode in feite 10 autostalplaatsen oplegt.

Voorliggende aanvraag is gesitueerd op een hoekperceel met beperkte afmetingen. Door het plaatsen van een dubbele poort, het voorzien van een vrij hoogte van 4,10 m op het gelijkvloers en het voorzien van een liftstelsel, kunnen er 4 wagens gestald worden.

Nog meer ruimte van het gelijkvloers innemen zou tegen de bouwcode zijn (max. 1 poort per 8m gevelbreedte) en zou de commerciële ruimte minder bruikbaar zijn. Binnen deze randvoorwaarden is het maximale aantal dat stedenbouwkundig te verantwoorden is gehaald.”

Uit deze toetsing blijkt m.a.w. duidelijk dat de afwijking op artikel 30 van de Bouwcode uitsluitend wordt bekeken in het licht van het vergunde project, doch dat deze afwijking niet werd getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. De toetsing van de aangevraagde afwijkingen op hun verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving is bijgevolg onvoldoende en werd op kennelijk onredelijke wijze doorgevoerd. Deze conclusie geldt eens te meer gelet op het feit dat de parkeerbehoefte van het vergunde project voor het leeuwendeel wordt afgewenteld op het openbaar domein en hierover in de bestreden beslissing met geen woord wordt gerept.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste middelonderdeel werpt de verzoekende partij op dat de verwerende partij foutief de in de omgeving bestaande toestand naast zich neerlegt en bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening uitgaat van de vergunde toestand.

In een tweede middelonderdeel voert de verzoekende partij aan dat in de bestreden beslissing de verschillende toegestane afwijkingen op een stedenbouwkundig voorschrift, niet getoetst werden op hun verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. In het bijzonder verwijst de verzoekende partij naar de toegestane afwijking op de plicht tot het voorzien van tien parkeerplaatsen zoals vervat in artikel 30 Bouwcode.

2.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De “*in de omgeving bestaande toestand*” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor de aanvraag onderzocht moeten worden. Deze eventueel relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

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

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich steunt om al dan niet een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van het legaliteitstoezicht op de bestreden beslissing, kan onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole 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.

3.1.

Het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen' en het toepasselijke GRUP die van toepassing zijn op de betrokken aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zijn niet in die mate gedetailleerd dat de vergunningverlenende overheid zou zijn vrijgesteld van de toetsing van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.4.1, §1 VCRO moet als uitzonderingsbepaling restrictief worden geïnterpreteerd. De 'beperkte afwijking' moet ook de toets aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening doorstaan.

3.2.

In haar beroepsschrift wijst de verzoekende partij erop dat het aangevraagde voor haar beide terrassen het licht en het zicht aan de zuidkant wordt ontnomen.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij hieromtrent het volgende :

“ ...

Vooreerst dient te worden gesteld dat vanop de aanwezige terrassen van de beroepster (zowel vooraan als achteraan) een rechtstreeks zicht op het aanpalende perceel kan worden genomen, waardoor het burgerlijk wetboek eigenlijk oplegt dat een afstand van 1,90 m t.o.v. de perceelsgrens dient te worden gevrijwaard. Echter werd deze afstand niet gerespecteerd.

Als milderende maatregel zou hiervoor een visuele ondoordringbare buffer moeten worden opgericht met een minimale bijkomende hoogte van ca. 1,80 m, zodat de inkijk op het aanpalende perceel vermeden zou worden.

Hoewel het terras van de beroepster geen deel uitmaakt van de aanvraag, dient dit punt toch te worden opgenomen in de beoordeling van het voorliggende project aangezien de mogelijke hinder die uit de onderlinge privacyverhouding naar voor komt eveneens dient te worden beoordeeld.

Daarbij dient te worden gesteld dat het project voorziet in de noodzakelijke scheiding tussen beide terrassen zodat de privacy op beide percelen wordt gerespecteerd. Uit deze

noodzaak tot het oprichten van een scheidingsmuur vanuit beide percelen volgt ook dat het uitzicht vanuit het aanpalende perceel beknot dient te worden.

Dit is echter niet enkel ingegeven door het voorliggende project, maar eveneens door de wijze van inrichten van het terras van de beroeper. De beroeper kan het wegnemen van uitzicht niet op redelijke wijze inroepen nu de wegname genoodzaakt wordt door een door zichzelf gecreëerde bestaande toestand.

Deze scheidingsmuur veroorzaakt een afname van het zonlicht dat kan invallen op het pand van de beroepster. Met een hoogte van 1,90 m is deze hinder echter aanvaardbaar. Ter vergelijking wordt verwezen naar een normale tuinafsluiting tussen 2 aaneengesloten woningen, die een gelijkaardige hoogte en impact heeft als de betreffende scheidingsmuur tussen de projectsite en het rechts aanpalende gebouw.

Een tweede oorzaak van afname van het zonlicht dat kan invallen op het pand van de beroepster is de hoogte van de achteruitgeschoven 7de bouwlaag. Het leeuwendeel van de oppervlakte die de snede van deze bouwlaag omschrijft komt echter overeen met de oppervlakte van de snede van de achteruitgeschoven bouwlaag van het pand van de beroepster.

Van het niet gemeenschappelijke deel van deze muur, bevindt zich slechts een diepte van ca. 70 cm buiten de diepte van de achteruitgeschoven bouwlaag op het aanpalende pand. Met een hoogteverschil van ca. 1,80 m t.o.v. de scheidingsmuur resulteert dit in een oppervlakte van 1,26 m², die - afhankelijk van de zonnestand - kan worden aangevuld door een deel van de oppervlakte die zich boven de gemene muur van de achteruitgeschoven bouwlagen bevindt.

Maximaal wordt ongeveer een vlak van 2,50 m² bekomen dat door de achteruitgeschoven bouwlaag zonlicht kan wegnemen t.o.v. het pand van de beroeper.

Dergelijke mate van schaduwvorming kan in een dichtbevolkt stedelijk gebied niet als overmatige hinder worden beschouwd.

...

Zoals blijkt uit artikel 4.2.22, §1 VCRO, worden stedenbouwkundige vergunningen onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten verleend. Het komt de verwerende partij, wanneer zij over een bouwaanvraag uitspraak doet, niet toe op te treden als rechter om vast te stellen of de subjectieve rechten van derden al dan niet worden miskend, maar wel als bestuursorgaan om te beslissen, door het verlenen of het weigeren van de stedenbouwkundige vergunning, of een bepaalde aanvraag al dan niet verenigbaar is met de openbare belangen waarvan de zorg haar door de decreetgever is opgedragen, in dit geval de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

De toetsing van aangevraagde werken aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening impliceert een afweging van de wederzijdse belangen van de aanpalende erven. Bij een dergelijke afweging is het niet uitgesloten dat ook aspecten van burgerlijk recht, zoals de eerbiediging van de privacy, aan bod komen. Dat neemt niet weg dat de betwisting van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet mag vervallen tot een louter pleidooi voor of het afdwingen van subjectieve rechten.

Uit bovenstaande overwegingen blijkt dat de verwerende partij rekening houdt met de bestaande feitelijke toestand inzake de ligging van de terrassen van de verzoekende partij. Het is echter niet correct om deze feitelijk bestaande toestand te gaan toetsen aan burgerlijke rechten opgenomen

het Burgerlijk Wetboek en deze beoordeling als doorslaggevend element mee te nemen in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij gaat haar bevoegdheid te buiten.

5.

In de bestreden beslissing wordt als volgt geoordeeld met betrekking tot het aspect 'mobiliteit' bij de toetsing van de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

De mobiliteitsimpact van de aanvraag is verantwoord.

Dit volgt uit de eerder in dit verslag opgenomen toetsing van de aanvraag aan de Bouwcode van Antwerpen.

...”

Er kan opnieuw verwezen worden naar volgende passage uit de bestreden beslissing :

“ ...

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Bouwcode) d.d. 25.10.2014 vormt geen weigeringsgrond voor het aangevraagde project.

De aanvraag wijkt af van deze verordening op volgende punten:

· *Art. 30 - autostalplaatsen*

Er worden slechts 4 autostalplaatsen voorzien, terwijl de Bouwcode in feite 10 autostalplaatsen oplegt.

Voorliggende aanvraag is gesitueerd op een hoekperceel met beperkte afmetingen. Door het plaatsen van een dubbele poort, het voorzien van een vrij hoogte van 4,10 m op het gelijkvloers en het voorzien van een liftsysteem, kunnen er 4 wagens gestald worden.

Nog meer ruimte van het gelijkvloers innemen zou tegen de bouwcode zijn (max. 1 poort per 8 m gevelbreedte) en zou de commerciële ruimte minder bruikbaar zijn. Binnen deze randvoorwaarden is het maximale aantal dat stedenbouwkundig te verantwoorden is gehaald.

Bovendien bestaat de mogelijkheid om ontbrekende parkeerplaatsen te compenseren d.m.v. een compensatoire vergoeding.

Het aantal ontbrekende autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt 6. Het aantal ontbrekende autostal- en/of autoparkeerplaatsen wordt belast op basis van het belastingreglement ontbrekende autostal- en/of autoparkeerplaatsen van 15 december 2014. In deze aanvraag is dit dus van toepassing op 6 plaatsen.

In tegenstelling tot de bewering van de beroeper wijkt de aanvraag niet af op volgende punten:

· *Art. 29 - fietsstalplaatsen*

De Bouwcode legt voor het project op dat 23 fietsstalplaatsen moeten worden voorzien. De aanvraag vermeldt een ruimte voorzien voor het stallen van 23 fietsen.

De beroeper beweert dat de aanvrager hier niet aan kan voldoen door de beperkte oppervlakte van de ruimte. Verder haalt de beroeper aan dat hij zelf geen systeem kan terugvinden dat in de ruimte kan worden geplaatst en dat plaats kan bieden aan 23 fietsen.

Het is echter aan de aanvrager om een eventuele vergunning, overeenkomstig de vergunde plannen uit te voeren. Indien de aanvrager nalaat om een systeem te voorzien dat 23 fietsen kan stallen, voldoet hij niet aan de vergunning. De VCRO duidt hiervoor de bevoegde instanties aan om handhavend hiertegen op te treden.

Er kan echter op basis van de bijgebrachte stukken geoordeeld worden dat de plaatsing van 23 fietsen onmogelijk zou zijn.

...

6.

Dat een meergezinswoning parkeerbehoeften genereert, kan in redelijkheid niet worden betwist. De aanvraag, die betrekking heeft op het bouwen van een meergezinswoning met acht appartementen met een handelsruimte, voorziet in 4 autostalplaatsen.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing helemaal niet verduidelijkt waarom de vergunningsaanvraag verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand en met een goede ruimtelijke ordening. Uit de bestreden beslissing moet nochtans blijken dat de verwerende partij dit *in concreto* beoordeelt en dat de motivering afdoende is. Een loutere standaardformulering is dan ook geen afdoende en concrete motivering.

Door in de bestreden beslissing alleen te stellen dat de in de Bouwcode voorziene, en in de aanvraag ontbrekende, zes autostalplaatsen financieel gecompenseerd zullen worden, verduidelijkt de verwerende partij niet hoe de vergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Er wordt door de verwerende partij niet onderzocht in hoeverre de afwenteling van de parkeerbehoefte op het openbaar domein, de draagkracht van de onmiddellijke omgeving niet overschrijdt.

De verwerende partij schendt daardoor de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

7.

Het middel is gegrond.

C. Derde middel

Het derde middel wordt niet verder onderzocht aangezien dit middel geen aanleiding kan geven tot een ruimere vernietiging.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Tom BOGAERT en mevrouw Liesbeth BUYTAERT is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 september 2016, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het afbreken van een bestaande bebouwing en het bouwen van acht appartementen met handelsruimte op een perceel gelegen te Antwerpen, Nassaustraat 24 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 9S.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 400 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 april 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER