

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0004 van 27 januari 2015
in de zaak 1314/0748/SA/3/0697

In zake:

1. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente SCHOTEN**
2. de **gemeente SCHOTEN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ciska SERVAIS
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Roderveldlaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. mevrouw **Olieva Alice VAN STAPPEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Nico VISSERS
kantoor houdende te 2900 Schoten, Verbertstraat 18
waar woonplaats wordt gekozen

2. de bvba **SOLID WONEN**
3. de heer **Frank BRUYNOOGHE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Els EMPEREUR
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59/5
waar keuze van woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

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

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

De deputatie heeft aan de derde tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een appartementsgebouw met 6 appartementen, 9 bijhorende parkeerplaatsen en een overdekte fietsenstalling/afvalberging, na het slopen van een bestaande bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2900 Schoten, Kruispadstraat 7-9 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 110 H4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De behandeling van de zaak werd op de openbare zitting van 21 oktober 2014 ambtshalve verdaagd naar de openbare zitting van 9 december 2014 om de bvba SOLID WONEN en de heer Frank BRUYNOOGHE de mogelijkheid te bieden om in de debatten tussen te komen.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 9 december 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Philippe VAN WESEMAEL die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Nico VISSERS die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Karolien BULKMANS die verschijnt voor de tweede en derde tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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

III. TUSSENKOMST

1.

Mevrouw Olieva Alice VAN STAPPEN verzoekt met een aangetekende brief van 23 september 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 10 oktober 2014 de eerste tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

2.

De bvba SOLID WONEN en de heer Frank BRUYNOOGHE verzoeken met een aangetekende brief van 20 november 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 24 november 2014 de tweede en de derde tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

Op 25 oktober 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de derde tussenkomende partij bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van een appartementsgebouw met 6 appartementen, 9 bijhorende parkeerplaatsen en een overdekte fietsenstalling/afvalberging, na het slopen van een bestaande bebouwing.”* De te slopen bestaande bebouwing bestaat uit twee woningen, een schuur en een garage, waarbij de rechterzijde van het perceel ingericht is als een verharde oprit.

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

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

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

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

“ ...

advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

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

...

toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften en andere regelgeving

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

...

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te

toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan. Voor deze gebieden wordt binnen de gemeente Schoten het kempisch gabarit gehanteerd. Dit profiel bestaat uit twee bouwlagen met een hellend dak en voorziet een maximale bouwdiepte van 17 meter op de gelijkvloerse verdieping, 13 meter op de eerste verdieping en 9 meter als dakbasis van het hellend dak. Er dient evenwel steeds een minimale tuinzone van 10 meter aangehouden te worden waardoor de bouwdiepte plaatselijk kleiner kan zijn.

Het project voorziet een bouwvolume bestaande uit drie bouwlagen onder het hellend dak en heeft een kroonlijsthoogte van 7,85 meter en een nokhoogte van 11,5 meter gemeten vanaf het niveau van het voetpad. Het zadeldak heeft een afgeplatte nok waarbij er slechts een flauwe dakhelling gehanteerd wordt in vergelijking met de overige dakvlakken. Dergelijke detaillering komt niet voor bij de gebouwen in de omgeving van het perceel. Het project voorziet een bouwdiepte van 17 meter op het gelijkvloers, 13 meter op de eerste verdieping en een dakbasis van 9 meter, gemeten op de linker perceelsgrens. Aangezien de voorgevelbouwlijn niet loodrecht op de zijdelingse perceelsgrenzen staat, is de bouwdiepte aan de rechterzijde niet volgens het kempisch gabarit. De kroonlijsthoogte en nokhoogte wijken eveneens af van het gabarit. Volgens de gegevens van de aanvraag sluit de kroonlijsthoogte aan bij de woning met huisnummer 3. Normaalgezien wordt er binnen de gemeente een maximale kroonlijsthoogte van 6 à 7 meter en een nokhoogte van 10,5 à 11,5 meter gehanteerd. Er wordt wel steeds gevraagd de kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling aan te sluiten bij de aanpalende percelen. De voorgestelde kroonlijsthoogte kan aanvaard worden gelet op de toekomstige aansluitmogelijkheden met de bebouwing aanwezig verderop in de straat en dient bijgevolg ook aangepast te worden aan de reële hoogte van de woning waarnaar wordt verwezen. De voorgestelde oplossing voor de dakhellingen en uitwerking van de nok van het zadeldak komen echter niet overeen met de aanwezige bebouwing in de nabije omgeving. De dakhelling en nokhoogte dienen eveneens aan te sluiten bij de woning Kruispadstraat 3, waarnaar gerefereerd wordt wat betreft de kroonlijsthoogte.

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

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

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

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

...

toetsing aan de verordeningen

gewestelijke en gemeentelijke hemelwaterverordening

De algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten, vastgesteld bij besluit van de

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

Er is slechts gedeeltelijk voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening. De dakoppervlakte van 243,61 m² (excl. groendaken) watert af naar een hemelwaterput van 10.000 liter die overloopt naar de openbare riolering. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens. Volgens de gegevens van de aanvraag bestaat de verharding uit waterdoorlatende verharding en kan deze op eigen terrein naast de verharde oppervlakte infiltreren in de ondergrond. We bemerken op de plannen echter dat de verharding aan alle perceelsgrenzen tot tegen de gemeenschappelijke muur en/of tuinmuur loopt. Het betreft wel een waterdoorlatende verharding waardoor een percentage al op deze manier naar de ondergrond kan doorsijpelen. Er is echter niet voorzien in een groenstrook langsheen de perceelsgrenzen waardoor het opvangen water slechts beperkt langsheen de verhardingen kan afwateren op eigen perceel. Dit is enkel mogelijk ter plaatse van de tuinzone waarvan de oppervlakte onvoldoende groot is in verhouding met de verharde oppervlakte. In het algemeen wordt er gesteld dat de oppervlakte van de verhardingen kleiner moet zijn dan de oppervlakte waarop het water kan insijpelen. We kunnen hieruit besluiten dat de huidige inplanting wateroverlast ten opzichte van de aanpalende percelen tot gevolg kan hebben, waardoor de voorgestelde indeling van de verhardingen op het terrein dan ook niet positief geadviseerd kan worden. De gewestelijke hemelwaterverordening bepaalt dat elk project naast het opvangen van hemelwater eveneens moet voorzien in de recuperatie ervan. Er wordt in de documenten van de aanvraag niet duidelijk aangegeven voor welke doeleinden het hemelwater gerecupereerd zal worden. De aanvraag is niet in overeenstemming met de gemeentelijke hemelwaterverordening. Deze bepaalt dat de hemelwaterput een opvangcapaciteit moet hebben van 12.500 liter voor een dakoppervlakte van 250 m². In geval er een vergunning afgeleverd wordt, moet de vergunnende overheid de voorwaarde opleggen van een grotere hemelwaterput.

gemeentelijke parkeerverordening

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

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

watertoets

Het behoort, zoals vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) in hoofdstuk III, afdeling 1, artikel 8, tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

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

De aanvraag voorziet in een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter waar de gemeentelijke hemelwaterverordening een minimale inhoud van 12.500 liter oplegt. Er wordt op de plannen en de gewestelijke aanstiplijst inzake hemelwater niet gespecificeerd waarvoor het hemelwater zal gerecupereerd worden. Er wordt op de plannen geen aanduiding gemaakt van aangesloten toestellen in de appartementen en de aanzuigleiding van de hemelwaterpomp komt uit in de meterkast gelegen in de doorrit naar het binnengebied onder het gebouw. De nota bij de aanvraag vermeldt dat het hemelwater zal hergebruikt worden voor het aansluiten van de toiletten. Er wordt op de plannen van de aanvraag niet duidelijk vermeld hoeveel en welke appartementen aangesloten zullen worden op de installatie voor recuperatie van hemelwater. Om het gebruik en de werking te optimaliseren wordt er vooropgesteld dat er per 100 m² dakoppervlakte 1 appartement aangesloten kan worden. In dit geval lijkt het aangewezen de twee gelijkvloerse appartementen te voorzien van een eigen hemelwaterput met recuperatie voor toilet, wasmachine,

...

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

project-m.e.r.-screening

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

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een meergezinswoning met 9 open autostaanplaatsen achteraan het perceel waardoor het project onder de rubriek stadsontwikkeling van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt. In het voorliggende project zullen slechts 6 wooneenheden ingericht worden met een beperkte oppervlakte

die, mits aanpassing van de voorgevelbouwlijn, aansluit tussen de bestaande bebouwing. Het project is gelegen langsheen een drukke invalsweg naar het centrum waardoor we kunnen stellen dat het aantal verkeersbewegingen slechts beperkt zal toenemen door de aanvraag. Het project voldoet aan de gemeentelijke parkeerverordening en voorziet in 1,5 autostaanplaats per woongelegenheden waardoor het geen bijkomende parkeerdruk zal veroorzaken. Hierdoor kunnen we in alle redelijkheid stellen dat er na de verwezenlijking van het project aanzienlijke milieueffecten zullen ontstaan en er dus geen project-MER moet worden opgemaakt.

...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

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

In de omgeving zijn verschillende handelszaken terug te vinden alsook verschillende gemeenschapsvoorzieningen scholen, jeugdverenigingen, ...). In de nabije omgeving van het betrokken perceel vinden we een relatief homogene bebouwingstypologie terug voornamelijk bestaande uit aaneengesloten eengezinswoningen en meergezinswoningen. De woningen links van de aanvraag werden met de voorgevel op de rooilijn ingeplant terwijl de woningen aan de rechterzijde beschikken over een voortuin met een diepte van ca. 5,30 meter. Aan beide zijden bestaan de woningen grotendeels uit twee bouwlagen met daarboven een hellend dak.

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

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

Het verspringen van de voorgevelbouwlijn in het project en het plaatsen van de doorrit naar het binnengebied aan de rechterzijde van het perceel, aansluitend bij de voorgevelbouwlijn van de woning Kruispadstraat 11, biedt een aantal voordelen.

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

In de nabije omgeving bestaan de gebouwen voornamelijk uit twee bouwlagen en zadeldak met een dakbasis van 9 meter, conform het zogenoemde kempisch gabarit. De voorliggende aanvraag voorziet echter het bouwen van een woning met drie bouwlagen en hellend dak binnen hetzelfde profiel als de aanpalende woningen. Hierdoor ontstaat een gevelbeeld waarbij de kroonlijst op termijn kan doorlopen maar er in de voorgevel duidelijk drie bouwlagen gelezen worden aan de hand van de rijen met raam- en/of deuropeningen die boven elkaar zichtbaar zijn. Het gevelbeeld is totaal vreemd aan de aanpalende gevels waar er slechts twee rijen raam- en/of deuropeningen boven elkaar zichtbaar zijn. Ruimtelijk gezien is dit niet inpasbaar in de omgeving. Daarnaast wensen we te benadrukken dat de vrije hoogte van 2,50 meter erg krap is wanneer er nog een volledige ruimte overblijft onder het hellend dak. Het aantal bouwlagen en gebruikte profiel moet afgestemd zijn op dit van de aanpalende woningen. Hiervan kan enkel afgeweken worden wanneer de afwijking ten dienste zou staan van een verhoging van de kwaliteit in de binnenruimte. Een interne vrije hoogte van slechts 2,50 meter kan niet als dusdanig beschouwd worden en de voorgestelde inrichting heeft hier louter een maximalisatie van de bruikbare vloeroppervlakte tot doel.

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

Het binnengebied wordt quasi volledig ingericht in functie van de benodigde autostaanplaatsen volgens de gemeentelijke parkeerverordening. Er zal een minimum van 10 meter groenstrook ingericht worden als tuin bij de gelijkvloerse appartementen. Het overige deel van het binnengebied staat in teken van parkeren voor bewoners en

een kleine gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen en afval. De inrichting van het gehele binnengebied zal bijgevolg in het teken staan van het stallen van wagens aangezien de verharde ruimte overheerst en niet in verhouding staat tot de resterende groene ruimte. Bij de aanpalende percelen is de tuinzone nog volledig als dusdanig ingericht.

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

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

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

advies en eventueel voorstel van voorwaarden

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

Het college van burgemeester en schepenen acht de gevraagde werken niet vatbaar voor vergunning op grond van de argumenten, zoals ontwikkeld in het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dd. 30 januari 2014 en maakt de inhoud van het verslag tot haar eigen motivering.

...

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

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

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

“ ...

9. Beoordeling...

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

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

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

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren op privaat domein, op voorwaarde dat er minstens 2

hoogstammige bomen geplant warden, Per 5 parkeerplaatsen in openlucht moet immers minstens 1 hoogstammige boom geplant worden. Er wordt voorgesteld om deze hoogstammige bomen in de tuin te voorzien.

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

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

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

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

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

- Het geplande project is gelegen in een woonwijk met hoofzakelijk andere woningen. Het project heeft geen directe relatie met andere projecten, er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten t.g.v. het project, is het project verzoenbaar met het bestaande woonweefsel.

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

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

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

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

Watertoets:

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

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

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

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

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

Goede ruimtelijke ordening:

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

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

Functionele inpasbaarheid:

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

Ruimtegebruik en bouwdichtheid:

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

De voorgevel van de beoogde meergezinswoning wordt ingeplant op de rooilijn. Een dergelijke inplanting kan beschouwd worden als beeldbepalend voor deze zijde van de Kruispadstraat. De woningen links van de beoogde meergezinswoning bevinden zich met hun voorgevel op de rooilijn. Met uitzondering van de woningen Kruispadstraat 11 en 13, waarvan de voorgevel terugspringt, bevinden ook al de woningen rechts van de beoogde meergezinswoningen zich met

hun voorgevel op de rooilijn. Ook de te slopen woning werd met de voorgevel op de rooilijn opgericht. De voorgestelde inplanting kan worden beschouwd als het vervolleden van de bestaande straatwand.

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

Schaal:

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

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

Het aangevraagde heeft een kroonlijst- en nokhoogte van respectievelijk 7,7m en

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

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

Visueel-vormelijk:

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

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

Hinderaspecten:

Hierboven werd reeds aangehaald dat de beoogde woning wordt gebouwd op de bouwlijn, die werd toegepast op alle (met uitzondering van Kruispadstraat 11 en 13)

andere woningen aan deze zijde van de Kruispadstraat. Door de voorgestelde inplanting is een blinde zijgevel aan de zijde van de woning Kruispadstraat 11 onvermijdbaar.

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

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

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

Hierbij dient ook opgemerkt te worden dat het ontwerp voorziet in de afbraak van de bestaande bebouwing, die momenteel de volledige diepte van het perceel benut (langsheen de linkse zijdelingse perceelsgrens). Ten opzichte van de links aanpalende woning neemt de bouwdiepte met andere woorden af.

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

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

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

Mobiliteit:

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

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

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

Hierbij wordt opgemerkt dat er in de Kruispadstraat en de omliggende straten zowel een-

als meergezinswoningen worden aangetroffen waarvan de in- en uitrit van de parkeerplaats(en) eveneens rechtstreeks grenst aan het openbaar domein.

Algemene conclusie:

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

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

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

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

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

Een openbaar bestuur ondergaat een moeilijk te herstellen ernstig nadeel wanneer de bestreden beslissing de uitoefening van de bevoegdheden en opdracht van dat bestuur verhindert of ernstig bemoeilijkt:

...

Verzoeksters menen dat de bestreden beslissing een ingrijpende invloed heeft op de uitoefening van hun beleid en de vervulling van de hun toegewezen opdrachten.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel van verzoekers is erin gelegen dat bij niet-schorsing van de bestreden beslissing de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning een meergezinswoning zal optrekken in een woongebied dat hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door eengezinswoningen en waarbij de meergezinswoning geen rekening houdt met de karakteristieken van de naastgelegen woningen.

Het lijkt geen twijfel dat bij niet-schorsing de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning de werken zal aanvatten.

Bij het beoordelen van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, handelen verzoeksters consequent conform de toepasselijke wetgeving en conform het gemeentelijk ruimtelijk orderingsbeleid van Schoten.

2.

Aangezien het project om redenen hiervoor aangegeven en in het weigeringsbesluit van dd. 4 februari 2014 niet thuishoort op het perceel aan de Kruispadstraat, zou het optrekken hiervan een ernstig nadeel betekenen voor het ruimtelijk orderingsbeleid van de gemeente.

Verzoeksters wijzen tevens op de gevaarlijke precedentswaarde van de aan de aanvrager toegestane vergunning.

Omdat het bestreden project qua schaalgrootte en voorgestelde inrichting van het binnengebied (parking) onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening van de omgeving en het huidig en toekomstig ruimtelijk beleid van de gemeente, heeft het college de vergunning geweigerd.

De bestreden beslissing verleent in beroep een stedenbouwkundige vergunning. Uit deze beslissing blijkt dat de Deputatie de visie van verzoeksters over de vrijwaring van de woonwijk waarin het project ligt, niet deelt, maar integendeel dergelijke bebouwing in dit gebied aangewezen acht, zonder ook maar rekening te houden met de naastgelegen woningen en de karakteristieken van de Kruispadstraat.

Het is dan ook duidelijk dat de bestreden beslissing een uiting is van een ruimtelijke visie van de Deputatie die haaks staat op de visie van verzoeksters.

Dit leidt tot een situatie waarbij verzoeksters hun stedenbouwkundige bevoegdheid en visie volledig worden uitgehold, doordat een bepalende en zo goed als onomkeerbare aanzet is gegeven tot grootschalige bebouwing, de creatie van blinde wachtgevels en de inrichting van parkings in de tuinzone in het betrokken gebied.

Omdat de ruimtelijke visie van verzoeksters over het gebied één van de bepalende

elementen is in het ruimtelijk beleid van verzoeksters, houdt het verlenen van de bestreden vergunning een ernstig nadeel in voor het beleid van verzoeksters.

Omdat verzoeksters als plaatselijke overheid exclusief bevoegd zijn voor de ruimtelijke ordening op het grondgebied van de gemeente en omdat verzoeksters in die hoedanigheid voor een significant deel van hun beleid vleugellam worden gemaakt door de bestreden beslissing, gaat het om een ernstig persoonlijk nadeel.

3.

Bij een niet-schorsing van de stedenbouwkundige vergunning, en bij een latere vernietiging, zal bij het aanvatten van de werken de aantasting van het woongebied intussen reeds gerealiseerd zijn en zelfs bij latere uitvoering van een herstelmaatregel inmiddels schade hebben toegebracht.

Het nadeel is moeilijk te herstellen, omdat een vernietiging van de bestreden beslissing er pas zou komen na de realisatie van het project en omdat verzoeksters op dat moment niet meer over een actiemiddel beschikken om het gebouw te doen verdwijnen en hun beleidsdoelstelling te vrijwaren.

De verstoring van de goede ruimtelijke ordening zal definitief en onomkeerbaar zijn.

Het benaarstigen van de gedwongen afbraak is misschien niet onmogelijk, doch wel dermate moeilijk dat het aangevoerde nadeel evenzeer als moeilijk te herstellen dient aangemerkt te worden (cf. o.m. RvVb, nr. S/2012/0060 van 28 maart 2012).

...

2.

De eerste tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Niet-schorsing van de bestreden beslissing zal een moeilijk te herstellen ernstig nadeel (overeenkomstig art. 4.8.18 VCRO) meebrengen, gezien de aanvrager dan een meergezinswoning zal optrekken tussen 2 ééngezinswoningen (Kruispadstraat nr. 5 en Kruispadstraat nr. 11), waarbij trouwens ook het volledige straatgedeelte van de Kruispadstraat (tussen Paalstraat en Th. Van Cauwenbergeslei) aan de oneven zijde (zijde van de aanvraag) uitsluitend ééngezinswoningen bevat (2 verdiepingen met zadeldak) of open voortuin;

De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zou (zowel wat betreft bouwdiepte als bouwhoogte) zon en licht wegnemen van de woning van verzoekster en m.a.w. ernstige schade meebrengen; Bovendien zou in de achtertuinzone een plein met 9 parkeerplaatsen en fietsenstalling worden opgericht wat een ernstige storing is ten opzichte van de achtertuin van verzoekster;

Voor verdere detailtoelichtingen omtrent deze aantasting van haar woonkwaliteit verwijst verzoekster naar haar overtuigingsstuk, zijnde het bezwaarschrift dat zij op 29.11.2013 had ingediend bij het College van Burgemeester en Schepenen te Schoten (stuk 1);

Het bekomen van een gedwongen afbraak (bij niet-schorsing en latere beslissing tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning) is dermate moeilijk, zodat een huidige tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onmiskenbaar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel betekent, wat aldus een schorsing van de tenuitvoerlegging van

de bestreden beslissing rechtvaardigt;
...”

3.

De tweede en derde tussenkomende partij repliceren hier als volgt op:

“ ...
In hoofde van bestuurlijke overheden (zoals de verzoekende partijen) kan er bijkomend echter slechts sprake zijn van een persoonlijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel indien de bestreden beslissing de uitoefening van de overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee die overheden belast zijn, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt en indien de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van hun diensten in die mate in het gedrang zou brengen dat zij hun taken als overheid niet meer zouden kunnen uitoefenen.

In voorloegend geval tonen verzoekende partijen dit niet aan. Verzoekende partijen verwijzen louter naar hypothetische situaties (precedentvorming, doorkruising van hun beleid, onherstelbare goede ruimtelijke ordening,...)

Zij tonen niet in concreto aan in welke zin de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de uitoefening van haar taken zal verhinderen of bemoeilijken. Zij poneren louter stellingen die geen schorsing kunnen verantwoorden;

...
Verder kan het feit dat het beleid van verzoekende partijen zou doorkruist worden niet als voldoende ernstig nadeel aanvaard worden. Evenmin volstaat de hypothetische vrees dat de beslissing een precedent zou kunnen vormen om de schorsing te verantwoorden.

...
Verzoekende partijen tonen bijgevolg niet aan, mede bij gebrek aan een concrete en voorts geloofwaardige of aannemelijke toelichting en bewijsstukken, dat de beweerde nadelen voor haar als een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel kunnen worden beschouwd.
...”

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

In hoofde van een bestuurlijke overheid (zoals de verzoekende partijen) kan er bijkomend echter slechts sprake zijn van een persoonlijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel indien de bestreden beslissing de uitoefening van de overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee die overheid belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt en indien de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in die mate in het gedrang zou brengen dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen. Het nadeel van een bestuurlijke overheid kan daarom niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met het nadeel dat private natuurlijke personen of rechtspersonen dienen aan te tonen.

2.

De verzoekende partijen voeren als moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan dat de bestreden beslissing een ingrijpende invloed heeft op de uitoefening van hun beleid en de vervulling van hun opdrachten. Volgens de verzoekende partijen hoort het project niet thuis op het betreffende perceel gelet op de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening waardoor de uitvoering van de vergunning een ernstig nadeel zal betekenen voor het ruimtelijk ordeningsbeleid van de gemeente. De bevoegdheid en de visie van de verzoekende partijen zou op die manier volledig worden uitgehouden en bovendien vormt de bestreden beslissing een gevaarlijk precedent.

De Raad is evenwel van oordeel dat de verzoekende partijen, in zoverre zij verwijzen naar de onverenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing viseren. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing betreft evenwel een discussie over de grond van de zaak en levert de verzoekende partijen op zich geen nadeel op dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

Het enkele gegeven dat het stedenbouwkundig beleid van de verzoekende partijen zou worden doorkruist door een beslissing van de verwerende partij, is op zichzelf evenmin voldoende om als een ernstig nadeel aanvaard te kunnen worden. Overeenkomstig artikel 4.7.21, §1 in fine VCRO behoort het immers tot de aard en de kenmerken van het georganiseerd administratief beroep dat de verwerende partij zelf een beslissing kan nemen, na onderzoek van “*de aanvraag in haar volledigheid*”.

De door de verzoekende partijen geuite vrees dat de bestreden beslissing een precedent zou kunnen vormen, is naar het oordeel van de Raad al te hypothetisch en laat de Raad niet toe na te gaan of de verzoekende partijen als gevolg van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, in de uitvoering van hun overheidstaken zouden verhinderd of bemoeilijkt worden, noch dat de werking van hun diensten in die mate in het gedrang zouden worden gebracht, dat zij hun taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen.

3.

In zoverre de eerste tussenkomende partij zelf ook de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing lijkt te vorderen, en hiertoe, zoals hoger geciteerd, wijst op een eigen moeilijk te herstellen ernstig nadeel, wenst de Raad tot slot te benadrukken dat enkel het inleidend verzoekschrift kan aangemerkt worden als principieel uitgangspunt voor de beoordeling

van de ontvankelijkheid en de gegrondheid van een beroep en van de middelen waarop dit beroep steunt.

Het gaat derhalve niet op om, anders dan wat de eerste tussenkomende partij klaarblijkelijk meent, de initiële vordering, zoals vervat in het inleidend verzoekschrift, aan de hand van haar verzoekschrift tot tussenkomst uit te breiden dan wel aan te vullen. De figuur van de tussenkomst is vooreerst ondergeschikt aan de hoofdvordering en mag de inzet van de rechtsstrijd niet wijzigen. Er kunnen dus geen nieuwe of bijkomende nadelen, onverminderd de ernst of het moeilijk te herstellen karakter ervan, aangevoerd worden dan deze welke in het inleidend verzoekschrift werden ontwikkeld door de verzoekende partijen.

In zoverre de eerste tussenkomende partij zelf belang had bij het nastreven van de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, diende zij zelf een dergelijke vordering in te stellen bij de Raad. De eerste tussenkomende partij heeft dit kennelijk nagelaten en kan thans geen oneigenlijk gebruik maken van haar tussenkomst om hieraan te verhelpen. Bovendien kan de eerste tussenkomende partij geen nadelen namens de verzoekende partijen aanvoeren, dan wel zich eigen maken, aangezien deze nadelen in voorkomend geval evident het vereiste persoonlijke karakter ontberen.

4.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat noch de verzoekende partijen en evenmin de eerste tussenkomenende partij voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0748/SA/4/0697.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 januari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
 met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER