

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0545
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0878-A

Verzoekende partij	mevrouw Carina FLERACKERS vertegenwoordigd door advocaat Liesbeth PEETERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Ballaarstraat 73
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	1. de nv AMG COMPAGNIE vertegenwoordigd door advocaat Jan BORGONIE met woonplaatskeuze op het kantoor te 2830 Willebroek, August Van Landeghemstraat 21 b001 2. de heer Rudy WILLAERT 3. mevrouw Sandra VAN PESTEL vertegenwoordigd door advocaat Toon VERBEEK met woonplaatskeuze op het kantoor te 3920 Lommel, Michiel Jansplein 25

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 augustus 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 juni 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder andere de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek van 17 februari 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het voorzien van twee liftuitbouwen en een technische ruimte op een appartementsgebouw op een perceel gelegen te 2830 Willebroek, Denderlaan 24, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 612C2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 15 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 17 april 2018 toe in de debatten.

De voorzitter vraagt de eerste tussenkomende partij om haar verzoekschrift te regulariseren en woonplaatskeuze te doen op een adres in België. De tussenkomende partij doet dit in haar schriftelijke uiteenzetting.

2.

De tweede en derde tussenkomende partij verzoeken met een aangetekende brief van 17 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tweede en de derde tussenkomende partij met een beschikking van 17 april 2018 toe in de debatten.

3.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De eerste tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De tweede en derde tussenkomende partij dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 november 2018.

Advocaat Liesbeth PEETERS voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Toon VERBEEK voert het woord voor de tweede en de derde tussenkomende partij.

De verwerende en eerste tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen 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.

III. FEITEN

1.

De aanvraag kent volgende voorgeschiedenis.

Op 31 oktober 2014 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een bestaand handelspand met woning en voor de bouw van een meergezinswoning met twaalf appartementen en zeventien ondergrondse parkeerplaatsen. Het pand omvat, volgens de vergunning, drie bouwlagen met plat dak en wordt vergund met een bouwhoogte van 8,96 m.

In beroep tegen een stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek weigert de verwerende partij aan de tussenkomende partij op 4 mei 2016 een stedenbouwkundige vergunning ter regularisatie van het uitbreiden van een appartementsgebouw in opbouw met twee bijkomende parkeerplaatsen in de ondergrondse parking en het bijbouwen van een nieuwe verdieping met twee terugliggende dakappartementen. In deze weigeringsbeslissing wordt gesteld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het

BPA en dat er niet op geldige wijze kan worden afgeweken van de bestemmingsvoorschriften voor de aanleg van een ondergrondse parking in de voortuinstrook. Verder wordt gesteld dat er niet kan worden afgeweken van het aantal bouwlagen voorgeschreven door het BPA.

2.

De eerste tussenkomende partij dient op 10 oktober 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "uitbreiding met een dakverdieping (liftuitbouwen en technische ruimte)" op het perceel gelegen te Willebroek, Denderlaan 24.

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

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 11 'Dendermondsesteenweg-Noord', goedgekeurd op 30 oktober 1978, in een zone voor gegroepeerde bebouwing.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 november 2016 tot en met 18 december 2016, dienen de verzoekende partij en de tweede en derde tussenkomende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 17 februari 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de eerste tussenkomende partij. Het college beslist:

"...

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Het openbaar onderzoek liep van 19 november 2016 tot en met 18 december 2016. Er werden 3 bezwaarschriften ingediend.

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

Samenvatting bezwaren:

1. Hinderaspecten: *"De bezwaarindieners wonen in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Er wordt gesteld dat de aanvrager op tal van punten niet verenigbaar is met de van toepassing zijnde reglementering, dat er tal van onzekerheden zijn aangaande de bestaande toestand van het gebouw en dat een appartementsgebouw met vier bouwlagen absoluut niet aanvaard kan worden in de ruimtelijke omgeving. Met de komst van het appartementsgebouw werd reeds een groot deel van het uitzicht, zonlicht en de leefkwaliteit ontnomen. De hinder zal nog meer vergroot worden door de oprichting van een vierde bouwlaag, zelfs indien deze "beperkt" is tot twee technische ruimten en liftschachten. Er werd (door de ontwikkelaar) beloofd dat er geen bijkomende lagen voorzien zouden worden. Door deze factoren zal de waarde van de naburige woning ernstig verminderen ten opzichte van de bestaande toestand. De bezwaarindieners zijn reeds veel zonlicht verloren in hun zuidgerichte tuin. Met de oprichting van de uitbouwen zal nog meer zonlicht teloor gaan en treedt schaduwhinder op. De bezwaarindieners zullen geconfronteerd worden met een onesthetisch ogende uitbouw vanuit hun woning. In de verantwoordingsnota werd geschreven dat de uitbouwen niet zichtbaar zouden zijn vanaf de openbare weg. Aangezien de werken al begonnen zijn blijkt dat dit wel het geval is. De uitbouwen zullen eveneens te zien zijn vanaf de eigendom van de bezwaarindieners en daardoor een gevoel van ingeslotenheid veroorzaken,"*

2. Start werken + toename volume/opp.: "Het bezwaarschrift handelt ook over de toename in oppervlakte en volume. Men stelt dat er 40m² extra oppervlakte wordt gecreëerd, hetgeen neerkomt op een totaal bijkomend volume van 120m². Zowel totale oppervlakte als totaal volume breiden uit van 2566,26m³ naar 2606,26m³ respectievelijk 5371m³ naar 5491m³. Daarnaast wordt in de statistiek van de bouwvergunning aangegeven dat de werken nog niet gestart waren. Intussen blijkt dat de werken al zijn aangevat en dat er al één technische ruimte/liftkoker volledig gerealiseerd is. Dit is niet toegestaan, er is nog geen vergunning verleend. Uit correspondentie met de dienst ruimtelijke ordening dd. 8 november 2016 blijkt dat er weet is van het feit dat de uitbouwen zonder stedenbouwkundige vergunning worden opgericht.

Gezien reeds één van de twee dakgebouwen al werd opgericht verzoekt men de gemeente om hierin de nodige maatregelen te treffen, bijvoorbeeld door het opstarten van een milieustakingsvordering of het inlichten van de dienst stedenbouwkundige inspectie met oog op stillegging van de werken in afwachting van een uitspraak over de vergunningsaanvraag. Men stelt dat dit een aanvraag tot regularisatie dient te zijn. Bij een regularisatieaanvraag dienen de administratieve beslissingen te worden bijgevoegd aan het dossier. Hiermee worden de voorgaande vergunningen/weigeringen bedoelt. Dit is hier niet het geval.

In de voorgaande weigering dd. 4 mei 2016, werd door de bouwheer aangegeven dat het van meet af aan de bedoeling was om een dakverdieping te kunnen realiseren."

3. Strijdigheid voorschriften: "Er wordt gesteld dat de aanvraag strijdig is met de voorschriften van het BPA nr. 11 Dendermondsesteenweg-Noord. Inzake dakvorm en bouwhoogte is bepaald dat er een plat dak moet voorzien worden wanneer het gebouw twee verdiepingen heeft. De maximale hoogte van het gebouw is 9m. Volgens de huidige vergunningsaanvraag zal de totale bouwhoogte 11,69m bedragen en zal het gebouw niet uit twee maar drie verdiepingen bestaan. De vergunningsaanvraag voldoet niet aan de opgelegde voorschriften (9m en twee bouwlagen). Men stelt dat artikel 4.4.1 van de VCRO uitdrukkelijk bepaald dat afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften slechts zeer beperkt mogen zijn en niet kunnen worden toegestaan voor de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. De uitdrukkelijke uitzondering van de VCRO heeft het niet over woonlagen, maar over bouwlagen. Vanaf het ogenblik dat het aantal bouwlagen wordt vermeerderd ten opzichte van een uitdrukkelijke beperking in bijzondere stedenbouwkundige voorschriften, dan kan daarvan geen rechtsgeldige afwijking toegestaan worden. In casu wijzigt door de vergunningsaanvraag de maximaal mogelijke vloerterreinindex, de bouwhoogte en het aantal bouwlagen van drie naar vier. De aanvrager probeert dus alsnog een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen voor een dakverdieping, waarbij de aanvrager deze keer het formuleert als het bijbouwen van een technische constructie.

Volgens rechtspraak is een stedenbouwkundige vergunning één en ondeelbaar. Dit is hier niet het geval. De vergunningverlenende overheid heeft eerder een stedenbouwkundige vergunning verleend aan AMG voor het oprichten van een appartementsgebouw met 12 appartementen. Er wordt gesteld dat wanneer de vergunningaanvrager de dakverdieping had voorzien bij de oorspronkelijke aanvraag, de vergunning naar alle waarschijnlijkheid zou geweigerd zijn wegens strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften van BPA nr. 11. De vergunningaanvrager moet zich hiervan bewust zijn geweest. Dit blijkt uit de plannen van de bestaande toestand waar reeds een lift voorzien was destijds, maar geen technische ruimtes of liftkokers. Op deze wijze saucissoneert de bouwheer zijn vergunning."

4. Goede RO: "De voorschriften van het BPA worden geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Aangezien de vergunningsaanvraag strijdig is met de voorschriften van het BPA wordt automatisch geacht dat deze niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het behoort de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend

bestuursorgaan om de in de omgeving bestaande toestand te betrekken bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag. De bestaande toestand in de omgeving wordt gekenmerkt door baanwinkels met één bouwlaag en residentiële bebouwing. Deze residentiële bebouwing bestaat voornamelijk uit alleenstaande woningen met maximaal 1 verdieping. Er zijn geen gebouwen in de omgeving met een vergelijkbaar profiel of die bestaan uit meer dan twee bouwlagen.

Nergens in de onmiddellijke omgeving zijn dergelijke gebouwen of projecten met drie bouwlagen terug te vinden. Vier bouwlagen zijn te dicht en niet in verhouding met het ruimtegebruik en de bouwdichtheid in de onmiddellijke omgeving. Dit is onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening zoals vastgelegd in artikel 4.3.1 § 1 en § 2 van de VCRO.

Wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, stelt vaste rechtspraak van de Raad van State dat in de eerste plaats de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving in overweging moet genomen worden. Het bestuur mag bij uitbreiding ook rekening houden met de ordening in de ruimere omgeving, hoewel deze steeds minder doorslaggevend zal zijn en zonder dat dit alles er mag toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten ten voordele van die in de ruimere omgeving."

5. Strijdigheid hemelwaterverordening: "Tevens wordt gesteld dat de aanvraag strijdig is met de hemelwaterverordening. Er werd aangeduid dat de verordening niet van toepassing is op de aanvraag, terwijl de oppervlakte toeneemt met 40,10 cm² (428 cm op 468 cm), hetgeen meer is dan de opgelegde norm van 40m² (hemelwaterverordening).

Uit de ingevulde aanstiplijst inzake hemelwater blijkt dat er foutieve/onzorgvuldige informatie is verstrekt. Daarnaast wordt er nergens aangegeven dat de 40 m² groendak, die verloren gaat, ergens anders voorzien zal worden. Het aanvraagdossier is niet volledig gezien er geen advies werd gevraagd voor de watertoets, aldus de coördinatiecommissie integraal waterbeleid. De vergunningsaanvraag schendt dus artikel 8§5 van het Decreet Integraal Waterbeleid. Alsook de problematiek saucissonering komt weer aan bod."

6. Dossiersamenstelling: "Er wordt gezegd dat de beschrijvende nota zeer summier is opgesteld en daarom veel te vaag is om nog nauwkeurig te zijn. De nota beperkt zich tot een omschrijving van het hoogst noodzakelijke. Daarnaast wordt er nergens ingegaan op de integratie in de omgeving. Dit is een miskennis van artikel 16 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

In het verkoopslastenboek van het project staat aangekondigd dat indien de mogelijkheid bestaat er een derde verdieping zal worden voorzien. Zolang de aanvrager geen duidelijkheid heeft verschaft omtrent de werkelijke intenties en het aanvraagdossier niet heeft aangevuld zoals wettelijk en reglementair vereist, kan er geen beoordeling gedaan worden en dient de aanvraag als onvolledig afgewezen te worden. De bezwaarindieners vragen daarom de vergunning te weigeren."

Besluit bezwaar:

De bezwaren worden niet weerhouden.

Motivatie besluit over bezwaar:

1. Hinderaspecten: Hinder is een onaangenaam zintuiglijk gevoel met zowel een objectief als een subjectief karakter. De opmerking aangaande een beïnvloeding van levenskwaliteit en de devaluatie van aanpalende gebouwen is niet van stedenbouwkundige aard.

Het voormalige gebouw (dat werd afgebroken in functie van het oprichten van het appartementsgebouw) was ingeplant op 7m en 10m van de achterste perceelgrenzen ten aanzien van de achtergelegen woningen. De hoogte van dit gebouw was toen 5,50m.

Het nieuwe gebouw is ingeplant op 16m en 21m van de perceelgrenzen ten aanzien van de woningen. De hoogte bedraagt 9m. Rekening houdend met deze afstanden (45°-regel)

kan directe hinder, ingeslotenheid en verlies van uitzicht niet worden ondervonden. Bovendien staat de zon ook hoger in de zomermaanden. Tot slot is de constructie met deze afmetingen conform het BPA. De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd dd. 31 oktober 2014.

De totale hoogte van het gebouw, met twee liftuitbouwen en technische ruimte, zal 11,84m zijn. De inplanting hiervan is op 8,52m van de achtergevel (zoals aangegeven op plannen = gevel gericht naar de achtergelegen woningen van bezwaarindieners). Wat neerkomt op een afstand van 24,52m en 29,52m van de perceelgrenzen ten aanzien van de woningen. Ook hier kan geen sprake zijn van directe hinder, ingeslotenheid en verlies van uitzicht.

2. Start werken + toename volume/opp.: Hier dient eerst een kleine toelichting te worden gegeven bij de bezwaarschriften. Er wordt geschreven: 'Er wordt 40m² extra oppervlakte gecreëerd, hetgeen neerkomt op een totaal bijkomend volume van 120m². Zowel totale oppervlakte als totaal volume breiden uit van 2566,28m³ naar 2606,26m³ respectievelijk 5371m³ naar 5491m³.' Vermoedelijk heeft men zich hier vergist tussen m² en m³. Men spreekt over 120m² bij een volume en over 2566,26m³ naar 2606,26m³ bij een oppervlakte. Het is frappant dat men in hetzelfde bezwaarschrift aangeeft dat het handelt over 40m² en nadien over 40,10m². De oppervlakte van de liftuitbouwen en technische ruimte zijn telkens 20m² (4,28m op 4,68m), hetgeen neerkomt op een som van 40m².

Ongeacht of het een regularisatiedossier betreft of niet, dit zal geen invloed hebben op de stedenbouwkundige beoordeling van het dossier. De aanvrager kan slechts rekening houden met de feiten en gegevens zoals deze hem bekend zijn bij indiening van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Er kan niet worden aangetoond dat op datum van indiening van voorliggende aanvraag de werken (niet) werden aangevat.

Tenslotte voorziet de Codex in artikel 4.2.24 de mogelijkheid voor regularisatievergunningen.

3. Strijdigheid voorschriften: Er wordt beroep gedaan op artikel 4.4.1 VCRO omwille dat er geen afwijking is op het aantal bouwlagen, de bestemming en de maximaal mogelijke vloerterreinindex. De aanvraag moet beschouwd worden als een afwijking op de bouwhoogte. Een aanvraag tot wijziging van de bouwhoogte kan als een afwijking aanzien worden als niet tevens het aantal bouwlagen verandert zo dit in een voorschrift bepaald is. Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State luidt de definitie van een woonlaag/bouwlaag als volgt: "Een woonlaag, in zijn spraakgebruikelijke betekenis, is een bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning."

...

Voorliggende aanvraag kan onmogelijk worden aanschouwd als een afwijking op aantal bouwlagen gezien in geen geval de ruimte (2x20m²) zoals voorgesteld op de plannen dienst kan doen (geheel of gedeeltelijk) als bewoning.

De maximaal mogelijke vloer-terreinindex binnen voorliggend dossier wordt niet overschreden. Strikt genomen voorziet het BPA de mogelijkheid om voor voorliggend perceel tot op de perceelgrens te bouwen langsheen de Denderlaan. Dit wil zeggen dat grenzend aan de baanwinkel 'Brantano' tot op de perceelgrens kan worden gebouwd. Dit werd niet gerealiseerd. Langs deze rechterzijde van het gebouw is een zone van 5,44m zijtuinstrook gehouden.

Ook het aspect saucissonering kan worden weerlegd gezien het bestuur dergelijke aanvraag altijd als een afwijking van bouwhoogte had behandeld. Voorliggend ontwerp zal nooit aanzien worden als een gebouw bestaande uit 4 bouwlagen (zie bovenstaande motivering). Het voorgaande dossier (dat vergund werd op 31 oktober 2014) met dezelfde liftuitbouwen en technische ruimte had eveneens aan een openbaar onderzoek onderworpen geweest, conform artikel 4.4.1 van de VCRO.

Op een mogelijke insinuering dat de aanvrager via deze weg een dakverdieping wenst te verkrijgen, waarvoor reeds een weigering werd afgeleverd dd. 4 mei 2016, wordt niet ingegaan gezien dit louter stellingen/speculaties zijn.

4. **Goede RO:** De bezwaarschriften stellen dat nergens in de onmiddellijke omgeving een constructie met dergelijk profiel terug te vinden is, bijkomend wordt de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving gekenmerkt door baanwinkels met één bouwlaag en residentiële bebouwing. Dit is onjuist gezien er aan de overzijde van voorliggende aanvraag, hetgeen eveneens de onmiddellijke omgeving is, bel-etage woningen (9m hoogte) aaneengeschaald opgericht zijn. Deze zijn, net zoals voorliggende aanvraag, gelegen in artikel 2 van het geldende BPA. Langsheen de Denderlaan grenst men aan baanwinkels. Deze baanwinkels worden in de bezwaarschriften omschreven als bestaande uit één bouwlaag. Bij winkelgebouwen typeren we gewoonlijk geen aantal bouwlagen maar een hoogte.

De hoogte van de winkelgebouwen is minimaal 5,5m á 6m, hetgeen overeenstemt met doorgaans twee bouwlagen, mocht men alsnog een aantal bouwlagen willen benoemen. Fotomateriaal van de baanwinkels is terug te vinden in het aanvraagdossier alsook in bijlage nr. 3 bezwaarschrift Flamey advocaten.

Er kan besloten worden dat behoudens 6 grondgebonden woningen de Scheldelaan gekenmerkt is door huizenblokken bestaande uit bel-etage woningen met een hoogte van 9m. Daarnaast is in de ruimere omgeving van het project een appartementsgebouw gelegen op de site van het voormalige zwembad. Dit is een gebouw dat bestaat uit 4 bouwlagen en één onderdakse woonlaag (zie foto's bijlage nr. 3 bezwaarschrift Flamey advocaten).

Bijgevolg wordt de onmiddellijke omgeving niet alleen gekenmerkt door baanwinkels en alleenstaande woningen met maximaal 1 verdieping (zoals beschreven in de bezwaarschriften). De onmiddellijke omgeving is getypeerd door voornamelijk bel-etage woningen met daarnaast baanwinkels en enkele grondgebonden ééngezinswoningen.

5. **Strijdigheid hemelwaterverordening:** De oppervlakte van de liftuitbouwen en technische ruimte zijn telkens 20m² (4,28m op 4,68m), hetgeen neerkomt op een som van 40m².

Gezien er geen uitbreiding is van de dakoppervlakte en de nieuwe oppervlakte niet groter is dan 40m² is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater niet van toepassing op dit dossier. De constructies dienen, gelijkaardig aan het overige dakoppervlak, te worden voorzien van een groendak.

6. **Dossiersamenstelling:** Voorliggende aanvraag bevat een verantwoordingsnota dewelke puntsgewijs het voorwerp van de aanvraag, ruimtelijke context, materialen, verenigbaarheid met de wettelijke context en een besluit omvat. Ook hier is de stedenbouwkundige beoordeling niet afhankelijk van de grootte van de nota. Over een mogelijke komst van een derde verdieping wordt binnen voorliggend dossier geen uitspraak gedaan gezien dit geen deel uitmaakt van het voorwerp van de aanvraag.

...

Omschrijving

De aanvraag betreft het voorzien van twee liftuitbouwen en een technische ruimte op een appartementsgebouw. De afmetingen van de constructies zijn 4,28m op 4,68m. Deze zullen ca. 3m boven het dak uitstijgen (totale hoogte 11,84m). Ze zullen ingeplant worden in het midden van het dakoppervlak op ca. 4,30m vanaf de gevel gericht naar de Denderlaan (voorgevel volgens de plannen) en op ca. 8,52m van de achtergevel (zoals aangegeven op plannen). De onderlingen tussenafstand tussen beide uitbouwen zal ca. 14,34 m bedragen. De materialen die gebruikt worden zijn dezelfde als deze van het hoofdgebouw.

De uitbouwen zullen dienst doen als toegang voor het onderhoud van het dak en als bijkomende evacuatieweg. De technische ruimtes zullen ook bijdragen tot de veiligheid van het gebouw.

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen

De aanvraag is volgens het gewestplan Mechelen (KB 05/08/1976) gelegen in 'woongebied.' In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De voorschriften luiden als volgt :

...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het BPA nr. 11 Dendermondsesteenweg-Noord goedgekeurd bij Koninklijk besluit van 30 oktober 1978. De bepalingen van dit BPA zijn van toepassing op deze aanvraag. Volgens dit bijzonder plan van aanleg is de aanvraag gelegen binnen artikel 2 - plaatsen bestemd voor gegroepeerde bebouwing.

Enkele begripsomschrijvingen vanuit het BPA:

- Aaneengesloten gebouw. Gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.
- Bouwhoogte: Hoogte van een bouwwerk die, indien, niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.
- Bouwstrook: Strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt.
- Constructie: Elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst.
- Dakbasis: Denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.
- Gebouw: Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt.
- Gegroepeerde bebouwing: Bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken.
- Gekoppelde bebouwing: Bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op dezelfde zijgrens van een perceel en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.
- Hoekgebouw: Gebouw opgericht op een perceel dat aan twee straten paalt op de plaats waar deze elkaar kruisen.
- Kopgebouw: gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt.
- Uitbouw: Uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.
- Uitsprong: Deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.
- Vrijstaande bebouwing: Bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelgrenzen zijn geplaatst.

De voorschriften luiden als volgt:

'Strook voor hoofdgebouwen:

Bestemming:

Qua bestemming zijn woonhuizen en winkelhuizen toegestaan.

Bebouwingswijze:

De bebouwingswijze is gegroepeerd in huizenblokken van maximum 42 m breedte, voor zover op de kaart geen kleinere breedte is aangeduid, hetzij overeenkomstig de aanduidingen van een behoorlijk vergunde verkaveling,

hetzij volgens de bestaande percelenindeling, met dien verstande dat in dat laatste geval de bebouwing volgens de onderhavige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang mag worden gebracht.

Plaatsing van de gebouwen:

De voorgevel (naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw) wordt ingeplant op de voorgevelbouwlijn aangeduid op de kaart.

Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel: bulten de bouwvrije zijtuinstrook van 3 m breedte, gemeten vanaf de zijgrens van het perceel.

De vrijstaande achtergevel overeenkomstig de aanduidingen van artikel 2.01, 1°. De afstand tot de achtergrens van het perceel moet in elk geval minimum 5m bedragen, zonder dat hij evenwel kleiner mag zijn dan de hoogte van de vrijstaande achtergevel.

Afmetingen van de gebouwen:

De minimale voorgevelbreedte is bij aaneengesloten gebouwen de volledige perceelbreedte, bij kopgebouwen is dit 6m minimum. De bouwhoogte, gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: overeenkomstig de aanduidingen van artikel 2.01, 1°. Volgens deze aanduidingen is de bouwhoogte 9m, de bouwdiepte minimaal 9m en maximaal 17m.

Welstand van de gebouwen:

Zoals aangeduid in artikel 2.01, 1° en 2° voor kop- en hoekgebouwen mag het zadeldak als schild- of wolfsdak worden uitgevoerd. Met twee verdiepingen is een plat dak.

Qua materialen dient voor de gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg gevelsteen te worden voorzien, de overige gevels in baksteen. De bedekking van de schuine daken is ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen.

Strook voor binnenplaatsen en tuinen:

(...)'

Overeenstemming met dit plan

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

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

De aanvraag wijkt af inzake de bouwhoogte.

De afwijking ten aanzien van de geldende voorschriften werd reeds vermeld binnen de behandeling van de bezwaarschriften.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

- functionele inpasbaarheid

De functie van het gebouw is wonen. Het betreft een aanvraag tot voorziening van technische elementen bij een bestaand appartementsgebouw. De aanvraag is functioneel inpasbaar.

- mobiliteitsimpact

De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.

- schaal

De aanvraag is van beperkte schaal. Een uitgebreidere motivering is terug te vinden binnen de behandeling van de bezwaarschriften.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag bevindt zich op een voldoende grote afstand van de naastgelegen percelen en gebouwen.

Een uitgebreidere motivering is terug te vinden binnen de behandeling van de bezwaarschriften.

- visueel-vormelijke elementen

De aanvraag voorziet twee liftschachten met technische ruimte en toegang tot het dak (voor onderhoud van groendak).

De constructies zijn teruggetrokken ingeplant zodanig het visuele aspect beperkt blijft. De kortste afstand bevindt zich aan de voorgevel. Dit is het straatbeeld langsheen de Denderlaan, dewelke getypeerd is door baanwinkels met een zeker omvang. Bijgevolg is dit aanvaardbaar met de bebouwing in de omgeving.

Gelijkaardig aan de rest van het dakoppervlak zal er eveneens een groendak moeten worden voorzien op de constructies.

- cultuurhistorische aspecten

De aanvraag omvat geen cultuurhistorische elementen.

- het bodemreliëf

Het reliëf van de bodem wordt niet aanzienlijk gewijzigd.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Niet van toepassing.

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

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 17 februari 2017 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder voorwaarden hieronder opgesomd

- Er dient een groendak te worden voorzien op de constructies.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 12 april 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 juni 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 20 juni 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 22 juni 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist, daarmee het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overnemend:

“ ...

3. OMSCHRIJVING EN HISTORIEK VAN DE AANVRAAG

Omschrijving:

De aanvraag betreft het oprichten van 2 liftschachten met technische ruimten op het platte dak van een bestaand, vergund gebouw. Deze meten beide 4,28m op 4,48m met een hoogte tot plat dak van 3,05m en zijn ingeplant op 4,3m uit de voorgevel, 8,52m uit de achtergevel en respectievelijk 6,68m en 7,55m uit de zijgevels.

Historiek:

- 31/10/2014: stedenbouwkundige vergunning voor een meergezinswoning met 12 appartementen.
- 15/01/2016: stilzwijgende weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van een appartementsgebouw in opbouw met 2 bijkomende parkeerplaatsen in de ondergrondse parking en het bijbouwen van een nieuwe verdieping met 2 appartementen.
- 04/05/2016: weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor dezelfde aanvraag in graad van beroep (PSTV-2016-0079).

...

9. BEOORDELING

...

Planologische verenigbaarheid

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

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

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg Dendermondsesteenweg-Noord d.d. 30 oktober 1978.

Volgens het plan situeert de aanvraag zich in zone voor gegroepeerde bebouwing.

De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het BPA wat betreft het volgende:

Strook voor hoofdgebouwen: de bouwhoogte, gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: overeenkomstig de aanduidingen van artikel 2.01, 1°, m.a.w. maximaal 9m.

Door het uitvoeren van de liftschachten en technische ruimtes op het platte dak van het bestaande appartementsgebouw neemt de totale hoogte toe tot 11,69m.

Er kan wel degelijk toepassing gemaakt worden van de afwijkingsmogelijkheden zoals voorzien in artikel 4.4.1 VCRO.

In tegenstelling tot wat de beroepers beweren wordt deze afwijking van de voorschriften van het BPA beschouwd als een afwijking op de bouwhoogte en niet als een afwijking op het aantal bouwlagen. Enerzijds worden deze bijkomende ruimten niet benut als woonruimtes, anderzijds zijn deze zo gering qua afmetingen en dermate naar achteren ingeplant t.o.v. elke gevel dat zij nauwelijks enige impact hebben op het visuele aspect van het gebouw. Technische ruimten en liftschachten op daken van appartementsgebouwen worden beschouwd als technische gebouwuitrusting en niet als bouwlaag. Daarnaast blijft de eigenlijke kroonlijst van het gebouw ongewijzigd waardoor de bouwhoogte zoals gezien vanop de straatzijde zelfs niet toeneemt.

Er wordt wel degelijk voldaan aan de afwijkingsvoorwaarden voorzien in artikel 4.4.1 VCRO. Er werd een openbaar onderzoek gehouden en er wordt geoordeeld dat de gevraagde afwijking door haar omvang en inplanting op het platte dak beperkt van aard is en derhalve aanvaardbaar.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater op voorwaarde dat de platte daken van de nieuwe constructies uitgevoerd worden als groendak.

Er is geen sprake van een toename aan verharde oppervlakte. Derhalve is er geen impact op de waterhuishouding op het terrein. Wel dienen de nieuwe dakoppervlakken van de gevraagde technische ruimtes/liftschachten eveneens als groendak aangelegd te worden.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

...

Omgeving:

De omgeving van de aanvraag wordt gekenmerkt door een eerder heterogene bebouwing. Ter hoogte van de Scheldelaan ziet men enerzijds aaneengesloten blokken van woningen bestaande uit 3 bouwlagen met plat dak en aansluitende kroonlijsten. Aan de andere kant van het project staan dan weer vrijstaande woningen met één bouwlaag. Aan de zijde van de Denderlaan ontwaart men vooral grootschalige detailhandels zoals een Lidl supermarkt, een Renmans slagerij en een vestiging van Brantano. Dit zijn gebouwen met een hoogte van ongeveer 6m omgeven door grote hoeveelheden verhardingen in functie van parkeerplaatsen.

Het gevraagde is functioneel inpasbaar.

Het gebouw waarop de technische ruimtes/schachten voorzien werden is vergund als meergezinswoning. Het gevraagde wordt voorzien in functie van deze meergezinswoning.

Technische uitrustingen bij een appartementsgebouw worden niet beschouwd als een bouwlaag, op voorwaarde dat hun omvang in verhouding tot het pand zeer beperkt zijn en de constructies niet opvallen in het straatbeeld.

Het bestaande, vergunde pand is reeds tamelijk omvangrijk, bestaande uit 3 bouwlagen en een hoogte van 9m. De gevraagde technische ruimtes/liftschachten nemen maar een zeer klein percentage van de dakoppervlakte in. Daarenboven staan de lokaaltjes achteruitspringend t.o.v. alle gevelvlakken, waardoor het zicht op deze constructies nagenoeg verwaarloosbaar is.

De beroepers drukken hun bezorgdheid uit over het feit dat er 2 extra deurbellen voorzien zijn aan het appartementsgebouw en het feit dat de aanvrager in het verleden reeds getracht heeft vergunning te bekomen voor een 4de bouwlaag tijdens de opbouw van het gebouw dat vergund werd met 3 bouwlagen. Er wordt gevreesd dat de aanvrager op slinkse wijze probeert om langs deze weg alsnog tot een 4de bouwlaag te komen. Er dient echter benadrukt te worden dat dit niet het geval kan zijn. Technische uitrustingen bij een appartementsgebouw worden niet beschouwd als een bouwlaag, op voorwaarde dat hun omvang in verhouding tot het pand zeer beperkt zijn en de constructies niet opvallen in het straatbeeld. Het gevraagde voldoet duidelijk aan deze voorwaarden. Er is dan ook geen sprake van een bijkomende bouwlaag en evenmin zet dit de deur open tot het bekomen van een vergunning voor een ganse bouwlaag. Dit laatste maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag. Mocht de aanvrager hiertoe de intentie hebben dient dit het voorwerp uit te maken van een nieuwe aanvraag. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de deputatie in het recente verleden nog een weigering afgeleverd heeft voor een aanvraag voor een 4de bouwlaag bij deze meergezinswoning.

Het gevraagde heeft geen impact op de verkeersdruk in de omgeving en creëert geen bijkomende parkeerplaatsen.

Er wordt geen bijkomende schaduwwerking verwacht van het gevraagde.

De beroepers beklagen zich over wegname van zonlicht en vervuiling van het uitzicht. Wat betreft de mogelijke wegname van zonlicht, moet geconstateerd worden dat dit niet het geval is. Vooreerst staan de gevraagde constructies danig achteruit t.o.v. de dakrand. Daarnaast bevinden de woningen van de beroepers zich nog op meerdere 10-tallen meters verwijderd van de meergezinswoning.

Aangezien de voorziene dakconstructies als technische uitrusting van het gebouw beschouwd worden, beperkt zijn in omvang en bovendien ook nog achteruit staan t.o.v. alle dakranden, is de visuele impact zeer gering, ook al zijn de constructies zichtbaar vanop de openbare weg.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de tweede en de derde tussenkomende partij vorderen met een aangetekende brief van 23 augustus 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0867/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMSTEN

Uit het dossier blijkt dat beide verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in een enig middel de schending aan van de artikelen 4.4.1, §1 en 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het motiverings-, redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1

In een eerste onderdeel wijst de verzoekende partij op de ligging van het perceel in het BPA nr. 11 “Dendermondsesteenweg - Noord” in een zone voor gegroepeerde bebouwing.

De stedenbouwkundige voorschriften inzake bouwhoogte en dakvorm schrijven voor dat de bouwhoogte maximaal negen meter mag zijn en dat twee verdiepingen toegelaten zijn, afgewerkt met een plat dak.

Met toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO mogen enkel beperkte afwijkingen worden toegestaan en is een afwijking voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen niet mogelijk.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden geïnterpreteerd.

De bestreden beslissing vergunt, in afwijking van de geldende stedenbouwkundige voorschriften, een extra technische bouwlaag die zichtbaar is vanop straat. Hierdoor bestaat het gebouw thans uit vier verdiepingen, met name drie woonlagen en een technische verdieping.

De bestreden beslissing stelt daaromtrent dat liftuitbouwen en technische ruimtes geen ‘bouwlaag’ vormen in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO op voorwaarde dat hun omvang in verhouding tot de

rest van het pand beperkt is en zij niet opvallen in het straatbeeld. De verzoekende partij stelt dat er discussie in de rechtspraak bestaat over de vraag of een technische ruimte als een bouwlaag kan worden aanzien. In dit geval dient de uitbouw echter niet enkel als technische ruimte maar ook als liftuitbouw zodat er sprake is van een 'bouwlaag'. Ingevolge artikel 4.4.1, §1 VCRO kan evenwel niet worden afgeweken van het aantal bouwlagen. De enkele stelling in de bestreden beslissing dat zowel de technische ruimte op zich als de liftschachten als een technische gebouwuitrusting moeten worden gezien en daarom niet als bouwlaag, kan niet overtuigen. Uit de foto's blijkt dat de uitbouwen erg ruim zijn opgevat. Daarenboven blijkt dat de eerste tussenkomende partij reeds twee extra deurbellen voorzag, zodat ernstig in vraag wordt gesteld of deze 'technische ruimten' niet als extra lofts zullen worden ingericht. Ze wijst er op dat de eerste tussenkomende partij zelf heeft aangegeven dat het de bedoeling is om het dak te voorzien van een extra woonverdieping met twee appartementen.

Zelfs indien de technische uitbouwen niet als bouwlaag worden beschouwd, moet nog worden vastgesteld dat de bouwhoogte wordt verhoogd tot 11,69 meter terwijl maximum negen meter is toegestaan.

Volgens de verzoekende partij is het afwijken van de bouwhoogte niet toegelaten op basis van artikel 4.4.1, §1 VCRO, nu dit artikel stelt dat een beperkte afwijking slechts mogelijk is voor de perceelsafmetingen, de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Gelet op de verplichting tot restrictieve interpretatie kan niet besloten worden dat kan worden afgeweken van de voorschriften inzake de bouwhoogte.

Verder meent de verzoekende partij dat de toegestane afwijking van de voorgeschreven bouwhoogte ook niet als beperkt kan aanzien worden, nu ze niet in verhouding is tot de rest van het pand. De verhoging tot 11,69 meter is immers bijna een derde hoger dan het maximum toegestaan door het BPA. In tegenstelling tot wat wordt beweerd in de bestreden beslissing, vallen de uitbouwen erg op in het straatbeeld zoals blijkt uit meerdere foto's. Er is dus absoluut geen sprake van een beperkte afwijking.

De verzoekende partij besluit dat de beoordeling in de bestreden beslissing niet zorgvuldig en afdoende is gebeurd. De verwerende partij hanteert naar het oordeel van de verzoekende partij niet de vereiste restrictieve benadering en omzichtigheid bij de toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO. De verwerende partij had minstens concreet moeten onderzoeken of een afwijking van de bouwhoogte en het aantal verdiepingen in aanmerking kon komen voor een afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO, wat ze niet heeft gedaan. Een afwijking zou zelfs in dat geval enkel mogelijk zijn geweest als ze beperkt was wat ook niet werd onderzocht.

1.2

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de afwijking, voor zover deze al zou kunnen worden toegestaan, niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Rekening houdende met artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO worden de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Aangezien de aanvraag hiervan afwijkt, wordt zij in principe automatisch geacht niet verenigbaar te zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Wanneer er een afwijking van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt vergund, moet de toetsing van deze afwijking aan de goede ruimtelijke ordening dus extra zorgvuldig te gebeuren.

De verzoekende partij zet uiteen dat de aanvraag naar schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid niet inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. De in de omgeving bestaande toestand moet betrokken worden bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag. Deze wordt gekenmerkt door baanwinkels met één bouwlaag en residentiële bebouwing. Een meergezinswoning met vier

bouwlagen is te dicht en niet in verhouding met het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van de constructies in de onmiddellijke omgeving. In de omgeving is geen enkel project van dergelijke omvang met drie bouwlagen terug te vinden zodat het bijkomend toestaan van extra uitbouwen op het dak niet inpasbaar en dus onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Wat de visueel-vormelijke hinder betreft, stelt de eerste tussenkomende partij in haar beschrijvende nota bij de aanvraag dat de uitbouwen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg nu ze midden op het gebouw zijn voorzien en zeer beperkt zijn qua schaal. Uit foto's blijkt evenwel dat de uitbouwen wel degelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en dat de visuele impact niet beperkt is. De verzoekende partij stelt dat de visuele hinder in haar achtertuin niet enkel storend is maar daarenboven zal zorgen voor een waardevermindering van haar woning.

Verder zet de verzoekende partij uiteen dat zij door de oprichting van het appartementsgebouw op zich reeds veel zonlicht verloor in haar zuidgerichte tuin. Met de oprichting van de twee uitbouwen verliest ze nog meer zonlicht en treedt er verdere schaduwhinder op. Meer bepaald in de winter wanneer de zon net boven het gebouw uitkomt, zorgen de uitbouwen voor extra schaduw en verliest de woning bijkomend aan waarde.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing geen zorgvuldige en concrete toetsing van de goede ruimtelijke ordening bevat, nu de verwerende partij enerzijds meent dat de afwijkingen beperkt zijn in zoverre ze niet zichtbaar zijn vanaf de straat maar anderzijds stelt dat ze wel zichtbaar zijn maar niet opvallen in het straatbeeld, *quod non*.

1.3

In een derde onderdeel wijst de verzoekende partij op het ondeelbaar karakter van een stedenbouwkundige vergunning. Slechts in uitzonderlijke gevallen kan hiervan worden afgeweken. In de voorliggende zaak kan de vergunning niet worden opgesplitst.

Eerder is er een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een gebouw met twaalf appartementen verspreid over drie bouwlagen. Deze kon maar worden verleend in zoverre ze in overeenstemming was met het BPA. Dit laatste laat een maximale bouwhoogte van negen meter toe en laat slechts twee verdiepingen toe (wat neerkomt op drie bouwlagen). Door de voorliggende aanvraag wordt de bouwhoogte op 11,69 meter gebracht en worden er drie verdiepingen opgericht wat strijdig is met het BPA. Indien in de aanvraag destijds al een dakverdieping zou zijn voorzien, dan zou de vergunning wegens strijdigheid met het BPA geweigerd zijn. Volgens de verzoekende partij moet de eerste tussenkomende partij zich hiervan bewust zijn geweest nu blijkt dat op de plannen van de bestaande toestand wel voorzien wordt in een lift terwijl de technische ruimtes en de liftkokers niet op de plannen zijn ingetekend, met als bedoeling deze later in een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning aan te vragen. Door nu pas een vergunning te vragen voor de twee uitbouwen wordt de maximale bouwhoogte overschreden en wordt een bijkomende verdieping voorzien in strijd met het BPA. De vergunning wordt als het ware gesaucissoneerd om te vermijden dat de vergunning geweigerd zou worden bij de aanvraag van het geheel wegens strijdigheid met het BPA.

Dit argument wordt door de bestreden beslissing onbeantwoord gelaten, zodat de verwerende partij haar motiveringsplicht heeft geschonden.

2.

De verwerende partij voert geen verweer.

3.

De eerste tussenkomende partij stelt het volgende:

3.1

Wat het eerste onderdeel betreft, gaat de verzoekende partij aan een aantal zaken voorbij waaruit blijkt dat de afwijking op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO wel degelijk correct werd toegepast en daarenboven afdoende en correct werd gemotiveerd.

De verzoekende partij beschouwt de liftkokers met technische ruimte ten onrechte als een extra bouwlaag of verdieping. Het enig nut ervan is immers om op een veilige wijze toegang te krijgen tot het dak om dit te onderhouden als groendak, voor de reiniging van de aflopen, voor het onderhoud van de zonnepanelen en van de warmtepompen. De maatvoering voor de breedte van de trap en van de overlopen is opgelegd door brandvoorschriften en door voorschriften voor toegankelijkheid van gebouwen voor andersvaliden.

Er is gekozen voor de naam technische ruimte omdat op de vrije muur plaats moest voorzien worden voor de plaatsing van de nodige omvormers van elektriciteit nu het onlogisch zou zijn dat de toevoer van de appartementen eerst naar de kelders zou moeten gaan en dan terug omhoog naar de appartementen. Er is geen enkele woon- of leef functie mogelijk aangezien de oppervlakte daarvoor te beperkt is.

Wat betreft de voorgaande aanvraag voor een vergunning voor de bouw van twee bijkomende appartementen stelt de eerste tussenkomende partij dat dit duidelijk wel een bouwlaag betrof die dan ook terecht is geweigerd. Elke andere verwijzing naar dit dossier moet als irrelevant worden beschouwd en is enkel stemmingmakerij. De extra deurbellen kunnen immers in de toekomst worden aangewend indien men een opsplitsing wenst te maken teneinde een praktijkruimte een aparte bel te kunnen geven.

3.2

In antwoord op het tweede onderdeel stelt de eerste tussenkomende partij dat er wel degelijk voldoende gelijkaardige gebouwen in de omgeving zijn, wat ze staft met een fotodossier.

Dat bevat foto's van gebouwen in de onmiddellijke omgeving die hoger zijn en ook nog bijkomende uitbouwen hebben:

- De gebouwen Dendermondsesteenweg 147, 149 en 151 met acht bouwlagen en dakuitbouwen, gelegen op ongeveer 155 m afstand en zichtbaar vanuit de nieuwbouwappartementen.
- Een uitbouw van de Delhaize met een bouwhoogte van ongeveer elf meter met vergaderlokaal op de bovenste verdieping, gelegen op ongeveer 60 meter van de aanvraag
- De gebouwen Dendermondsesteenweg 212-214 met drie bouwlagen met uitbouwen op het dak, op ongeveer 275 m afstand.
- De gebouwen Dendermondsesteenweg 204 met drie bouwlagen met dakuitbouwen, op ongeveer 225 m afstand.
- Site De Schalk, Schalkstraat 40: tot vijf bouwlagen met dakuitbouwen en eveneens omringd door eengezinswoningen.
- Het gebouw Dendermondsesteenweg 200: tot vijf bouwlagen in de tweede bouwzone en ook zichtbaar vanuit de nieuwbouwappartementen.
- Het gebouw Glooistraat 27 met vier bouwlagen en dakuitbouwen op ongeveer 485 meter.

Het is dus overduidelijk dat er in de buurt nog (veel) hogere gebouwen zijn en dat op deze gebouwen nog dakuitbouwen werden toegelaten. Alle gebouwen, met uitzondering van de Glooistraat, bevinden zich binnen een straal van 400 m van het voorwerp van de aanvraag wat volgens de tussenkomende partij de gangbare afstand is voor de inplanting van ontbrekende garages bij een woonblok.

De eerste tussenkomende partij zet uiteen dat de foto's van de verzoekende partij vanop diverse onlogische plaatsen zijn genomen. Vanop een appartementsgebouw dat hoger is, vanaf de achterkant van de parking van de Delhaize of vanuit een straat die schuin op het bouwproject uitkomt zodat er voldoende afstand kan worden gecreëerd. De uitbouwen zijn nauwelijks zichtbaar vanop het perceel van de verzoekende partij zoals blijkt uit haar eigen foto's. Slechts indien midden in de straat wordt gestaan, zijn de uitbouwen zichtbaar. De visuele hinder wordt dus niet aangetoond. De verwerende partij heeft haar beslissing correct en afdoende gemotiveerd.

De eerste tussenkomende partij stelt dat de uitbouwen in breedte beperkt zijn ten opzichte van de volledige breedte van het bouwblok, zodat er voor de verzoekende partij geen visuele hinder en ook geen verminderde lichtinval zal zijn. Daarenboven bevindt de zuid-oriëntering van de tuin zich naast het bewuste gebouw, zodat enkel in de late namiddag het gebouw in de zonnelijn komt te liggen, maar dan beperken de bomen op het terrein van de verzoekende partij de lichtinval meer dan de beperkte uitbouwen op het dak.

3.3

Wat het derde onderdeel betreft, stelt de eerste tussenkomende partij dat de verwerende partij het argument van de verzoekende partij wel heeft beantwoord en in de bestreden beslissing duidelijk heeft verwezen naar de eerdere aanvraag tot het vergunnen van een bijkomende bouwlaag. Door duidelijk, correct en uitgebreid te motiveren waarom de stedenbouwkundige vergunning voor de liftkokers met technische ruimte mag worden toegekend, beantwoordt de verwerende partij dan ook het argument van de verzoekende partij. Er wordt immers, en dit is de essentie van de zaak, geen extra bouwlaag gecreëerd. De eerste tussenkomende partij verwijst naar de uitgebreide motivering in de bestreden beslissing.

4.

De tweede en derde tussenkomende partij herhalen integraal hun verzoekschrift met drie middelen dat zij indienden in de samenhangende zaak met rolnummer 1617/RvVb/0867/A.

5.

In haar toelichtende nota wijst de verzoekende partij erop dat de uitbouwen veel ruimer zijn dan de doorsnee technische ruimte. Daarbij is een afwijking van bijna drie meter op de in het BPA voorgeschreven maximale bouwhoogte geen beperkte afwijking en al zeker niet voor een technische ruimte die in dit geval te beschouwen is als een extra bouwlaag. Van de voorschriften met betrekking tot het aantal bouwlagen kan niet worden afgeweken ingevolge artikel 4.4.1, § 1 VCRO. De bewering van de eerste tussenkomende partij dat zij deze uitbouwen niet zal inrichten als woonruimte kan niet overtuigen nu ze extra deurbellen heeft voorzien. De bewering dat deze dienstig kunnen zijn voor een praktijkruimte na opsplitsing van een appartement kan evenmin overtuigen. Het is weinig realistisch is dat een appartement met een beperkte oppervlakte zou worden opgesplitst.

De gebouwen waarnaar de eerste tussenkomende partij in haar fotodossier verwijst, liggen allemaal op ongeveer een kilometer afstand, in zones die in het BPA worden aangeduid met een andere bestemming. De meest onmiddellijke omgeving bestaat uit woningen van onder meer de verzoekende partij, een aantal baanwinkels met één bouwlaag en het appartementsgebouw zelf dat boven alles uit torent. De verwerende partij heeft dat initieel ook bevestigd in haar weigeringsbeslissing van 4 mei 2016: *"Er zijn bovendien geen gebouwen in de omgeving met een vergelijkbaar profiel als de aanvraag."*

De verzoekende partij ontkent niet dat er in het dorp hogere gebouwen aanwezig zijn, maar deze zijn niet in de onmiddellijke omgeving gelegen.

De visuele hinder die de verzoekende partij ondervindt, is aangetoond met foto's waarop blijkt dat de uitbouwen steeds zichtbaar zijn vanuit haar tuin. Blijkbaar aanvaardt de eerste tussenkomende partij ook dat de verzoekende partij schaduwhinder en een verminderde lichtinval zal ondervinden. In tegenstelling tot wat de eerste tussenkomende partij stelt, moet worden opgemerkt dat het appartementsgebouw boven de bomen van de verzoekende partij uit torent en dat de verminderde lichtinval en de schaduw dus niet te wijten is aan de bomen.

Wat het derde onderdeel betreft, moet worden vastgesteld dat de eerste tussenkomende partij geen argumentatie ontwikkelt.

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste onderdeel van haar enig middel stelt de verzoekende partij in essentie dat de bestreden beslissing een extra bouwlaag toelaat die strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende BPA en waarvoor geen mogelijkheid tot beperkte afwijking bestaat overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Verder is de verzoekende partij in dit onderdeel van oordeel dat er niet van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de bouwhoogte kan worden afgeweken nu deze mogelijkheid niet vermeld wordt bij de mogelijke afwijkingen in artikel 4.4.1, §1 VCRO. Ondergeschikt stelt ze dat de met de bestreden beslissing verleende afwijking van de bouwhoogte niet als beperkt te beschouwen is.

2.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen binnen het plangebied van het BPA nummer 11 "Dendermondsesteenweg-Noord", goedgekeurd op 30 oktober 1978. Volgens dit BPA ligt het perceel in een zone voor gegroepeerde bebouwing. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bouwhoogte en de dakvorm bepalen onder meer dat de maximale bouwhoogte negen meter bedraagt en dat er twee verdiepingen toegelaten zijn, afgewerkt met een plat dak.

De verwerende partij bevestigt in de bestreden beslissing dat er afgeweken wordt van het stedenbouwkundig voorschrift van het BPA met betrekking tot de maximale bouwhoogte van negen meter.

Verder motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing dat er geen afwijking is van het stedenbouwkundig voorschrift met betrekking tot het aantal bouwlagen, aangezien de betrokken ruimtes niet benut worden als woonruimtes en ze bovendien qua afmetingen gering zijn en dermate naar achteren zijn ingeplant dat ze nauwelijks enige visuele impact hebben. Verder stelt de bestreden beslissing dat technische ruimtes en liftschachten op daken van appartementsgebouwen beschouwd worden als een technische gebouwuitrusting en niet als een bouwlaag.

3.

Aangezien het begrip "verdieping" niet is gedefinieerd in het BPA moet dit in zijn spraakgebruikelijke betekenis worden geduid, meer bepaald als "*elk der afdelingen boven de begane grond waarin een gebouw door horizontale scheidingsvlakken wordt verdeeld*". Rekening houdende met deze definitie, zijn volgens het betrokken BPA, dat "twee verdiepingen" toelaat, dus een gelijkvloers met dan nog twee verdiepingen toegelaten wat ook overeen lijkt te komen met de voorgeschreven maximale bouwhoogte van negen meter.

Daarbij dient te worden gesteld dat het begrip “verdieping” dezelfde lading dekt als het begrip “bouwlaag” met dat verschil dat een bouwlaag reeds begint te tellen vanaf het ogenblik dat er een zone is tussen twee afgewerkte vloeren waarbij dus ook het gelijkvloers wordt meegeteld.

Met een correcte toepassing van de spraakgebruikelijke betekenis van zowel het begrip “verdieping” als het begrip “bouwlaag” doet dit besluiten dat het maximale aantal bouwlagen dat kan worden toegelaten in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA reeds vergund werd op 31 oktober 2014. Dit blijkt ook uit de weigeringsbeslissing die de verwerende partij nam op 4 mei 2016 en waarin zij oordeelde dat de gevraagde dakappartementen resulteren in een afwijking op het door het BPA voorgeschreven aantal bouwlagen.

Uit de plannen en de foto's van de reeds gerealiseerde uitbouwen, die een hoogte hebben van 3,05 m, blijkt dat deze voldoen aan de spraakgebruikelijke betekenis die dient te worden gegeven aan de begrippen “verdieping” en “bouwlaag”. Er wordt aldus, in afwijking van het van toepassing zijnde BPA, een bijkomende verdieping voorzien.

De motivering in de bestreden beslissing dat de technische ruimtes geen woonruimtes zijn en dat technische ruimtes en liftschachten op daken van appartementsgebouwen zonder meer te beschouwen zijn als een gebouwuitrusting en niet als een bouwlaag doet afbreuk aan de gestelde spraakgebruikelijke betekenis van het begrip “bouwlaag”. De functie van de opgerichte ruimtes is immers niet bepalend bij de beoordeling van het gegeven dat een bouwlaag wordt toegevoegd aan de reeds bestaande bouwlagen. Het is niet omdat de betrokken ruimtes geen woonfunctie hebben en dus geen woonlaag vormen dat er geen sprake is van een bouwlaag. De motivering in de bestreden beslissing, mede in het licht van de eerdere weigeringsbeslissing van 4 mei 2016, is niet deugdelijk en onzorgvuldig.

4.

Artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Aangezien er wordt afgeweken van een stedenbouwkundig voorschrift van het BPA inzake het aantal “verdiepingen” moet de vergunning worden geweigerd tenzij toepassing kan worden gemaakt van een bepaling die toelaat om van dit stedenbouwkundig voorschrift af te wijken.

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

Aangezien de aanvraag een afwijking omvat op het voorgeschreven aantal bouwlagen, kan artikel 4.4.1, §1 VCRO niet worden toegepast. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt immers dat een afwijking op het aantal bouwlagen niet mogelijk is.

5.

Het eerste onderdeel van het enig middel is dan ook in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partij en de tweede en de derde tussenkomende partij vragen om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt. De eerste tussenkomende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen ten laste van de verzoekende partij.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

3.

In toepassing van artikel 21, §7 DBRC-decreet kan de Raad op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen die een die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld.

De verzoekende partij verzoekt een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen van 700 euro. De verwerende partij heeft hieromtrent geen verweer gevoerd.

Gelet op de onder titel VI gedane vaststellingen, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de verzoekende partij. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

4.

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten. Het verzoek van de tussenkomende partijen om een rechtsplegingsvergoeding te genieten, wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv AMG COMPAGNIE is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Rudy WILLAERT en mevrouw Sandra VAN PESTEL is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 juni 2017, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het voorzien van twee liftuitbouwen en een technische ruimte op een appartementsgebouw op een perceel gelegen te 2830 Willebroek, Denderlaan 24 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 612C2.
4. 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.
5. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro ten belope van 100 euro voor elke tussenkomende partij, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 januari 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO