

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 4 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1050  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0410-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>KONTICH</b>  vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkommende partij	de nv <b>MARTENS VASTGOED</b>  vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraet 37-41

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 maart 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 november 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 31 juli 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van werkplaatsen en magazijnen, het uitbreken van bestaande verhardingen, het rooien van bomen, het oprichten van gestapelde woningen met ondergrondse garage en de aanleg van een toegangsweg op de percelen gelegen te 2550 Kontich, De Villermontstraat 6A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, 111R, 112P, 113B, 114E.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 30 april 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 10 augustus 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 maart 2019.

Advocaat Fatema HOSSEINI, *loco* advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS, voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Laura VAN DOOREN, *loco* advocaat Reiner TIJS, voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### **III. FEITEN**

1.

De tussenkomende partij dient een eerste aanvraag in bij de verzoekende partij op 10 juli 2014. De verzoekende partij weigert een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het slopen van werkplaatsen en magazijnen, het uitbreken van bestaande verhardingen, het rooien van bomen, het oprichten van gestapelde woningen met ondergrondse garage en de aanleg van een toegangsweg.

2.

De tussenkomende partij dient op 13 april 2017 bij de verzoekende partij een tweede aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van werkplaatsen en magazijnen, het uitbreken van bestaande verhardingen, het rooien van bomen, het oprichten van gestapelde woningen met ondergrondse garage en de aanleg van een toegangsweg” op de percelen gelegen te 2550 Kontich, De Villermontstraat 6A.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied. De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd op 19 juni 2009.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 mei 2017 tot en met 22 juni 2017, worden drie (gezamenlijke) bezwaarschriften ingediend.

De cvba Eandis adviseert op 23 mei 2017 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer Zone Rand adviseert op 30 mei 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap Wegen en Verkeer Antwerpen adviseert op 1 juni 2017 voorwaardelijk gunstig.

De milieudienst van de verzoekende partij adviseert op 28 juni 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 25 juli 2017 ongunstig.

De verzoekende partij weigert op 31 juli 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“  
...

**Beslist in het college van burgemeester en schepenen van 31 juli 2017 om reden van:**  
*De aanvraag is strijdig is met de juridische gronden, meer bepaald:*

- *Advies brandweer: Er kan niet voldaan worden aan de voorwaarden van de brandweer.*
- *Algemeen bouwreglement: Er is minder dan 70% van de gebouwen zuidgericht georiënteerd.*

*En de goede ruimtelijke ordening:*

- *Ruimtegebruik: De totale footprint van de gebouwen + verharding bedraagt meer dan 25% van het terrein.*
- *Hinder: Er is teveel geluidshinder van de naastgelegen N171 op de achterzijde van het hoofdgebouw.*

...

### **Gewestplan**

***De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan wat betreft woongebied.*** De aanvraag omvat immers het bouwen van twee meergezinswoningen.

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen 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 nutsbedrijven, voor toeristische voorzieningen, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn niet de onmiddellijke omgeving.*

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

### **Bouwreglement**

***De aanvraag is in strijd met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Algemeen bouwreglement v.3.1.'***

*De aanvraag werd getoetst aan het algemeen bouwreglement en is in strijd met volgend artikel:*

*Artikel 39:*

*Dit artikel bepaalt dat minimum 70% van de gebouwen voor een globaal bouwproject zongericht georiënteerd dienen te zijn. Dit wil zeggen dat de gebouwen zodanig georiënteerd dienen te zijn dat 1 gevel op het zuiden gericht is (met toegestane afwijking van 30°).*

*In de aanvraag zijn de gebouwen vooral oost en west georiënteerd: de terrassen bevinden zich eerder aan de oost- en de westkant van de gebouwen. Zowel Blok A als Blok B hebben slechts 1 gevel die zuid-georiënteerd is gebouwd. Die betreft echter de kleinste gevel (waar ook geen terras aanwezig is) waardoor de minimum 70% niet gehaald wordt bij dit project.*

### **Integraal waterbeleid**

*De aanvraag is in overeenstemming met het decreet integraal waterbeleid.*

*De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan. Het voorliggende project*

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

### **Hemelwaterverordening**

De aanvraag is in overeenstemming met de hemelwaterverordening.

Er worden drie hemelwaterputten geplaatst met als totale inhoud 30.000 liter (15.000 + 2x 7.500). Hiervan wordt voldoende herbruikt voor toiletten en dienstkranen. Het water loopt over naar 2 wadi's met een totale inhoud van 28.200 liter met een oppervlakte van 46m<sup>2</sup> en 48m<sup>2</sup>. Deze hebben voldoende capaciteit. De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de hemelwaterverordening.

### **Archeologie**

Het onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 verplicht de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning om in het geval de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft 3.000m<sup>2</sup> of meer bedraagt of waar er ingrepen in de bodem met een totale oppervlakte van 1.000m<sup>2</sup> of meer zijn, een bekrachtigde archeologienota bij de vergunningsaanvraag te voegen. Het projectgebied beslaat een oppervlakte van ca. 4.000m<sup>2</sup>. De aanvraag dient aldus een bekrachtigde archeologienota te bevatten. De voorliggende aanvraag bevat een dergelijke nota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeolodienotas/3996>.

### **BEOORDELING GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

---

De aanvraag is in strijd met de goede ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving, zoals uit onderstaande motivatie naar voren komt.

---

### **Functionele inpasbaarheid**

De aanvraag betreft het bouwen van twee meergezinswoningen in woongebied. De aanvraag is dan ook functioneel inpasbaar.

### **Mobiliteitsimpact**

In de aanvraag zijn 34 autoparkeerplaatsen voorzien waarvan 3 voor mindervaliden en 44 fietsenstalplaatsen. Dit is zeker voldoende volgens het algemeen bouwreglement waardoor er dan ook geen parkeerproblemen zouden kunnen ontstaan.

Het betreft 22 nieuwe wooneenheden dewelke allen via De Villermontstraat het perceel moeten verlaten om de openbare weg te bereiken. De bestaande wegenis is hiervoor voldoende uitgerust waardoor er geen al te grote invloed op de mobiliteit zal zijn.

### **Schaal/Ruimtegebruik/Bouwdichtheid**

De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 3898.90 m<sup>2</sup>. In de aanvraag wordt aangegeven dat het project (gebouwen + verharding) een totale verharde oppervlakte heeft van 967.60 m<sup>2</sup>. Dit is minder dan de maximum footprint van 25% (978.50 m<sup>2</sup>). Echter klopt de berekening niet want uit de plannen blijkt duidelijk dat zowel de toegangswegen achter de afvalberging als de toegangswegen als de terrassen van beide gebouwen met in de berekening zijn opgenomen. Dit wil dan ook zeggen dat de totale verharde oppervlakte een stuk hoger ligt dan de aangegeven 967.60 m<sup>2</sup>. Dit komt dan ook hoger uit dan de toegestane 25% van de maximale footprint. De aanvraag kan dan ook niet vergund worden.

### **Visueel-vormelijke elementen**

De aanvraag betreft twee meergezinswoningen met 2 bouwlagen en een dakbouwlaag zoals in de rest van de omgeving. Ook de gebruikte materialen zijn passend in de omgeving.

### **Cultuurhistorische aspecten**

Hiervoor wordt verwezen naar het punt 'Archeologie' hoger vermeld.

### **Bodemreliëf**

*Het bodemreliëf wordt gewijzigd om wadi's aan te leggen. Verdere reliëfwijzigingen zijn niet aangegeven.*

**Hinder**

*Het perceel is gelegen aan de N171 (Expressweg) waardoor er mogelijke geluidshinder kan zijn voor de toekomstige bewoners. Na kort onderzoek op de geluidsbelastingskaart van de provincie Antwerpen blijkt dat de achtergevel en de voortuinen van gebouw A in gebied ligt waar 65 — 70 dB geluidshinder kan voorkomen waar de norm maximum 55 OB is. Dit biedt dan ook geen kwaliteitsvolle woning. Hier kunnen dan ook onmogelijk buitenruimtes en andere terrassen liggen. Deze kunnen echter ook niet geschrapt worden daar de aanvraag hierdoor niet in overeenstemming meer is met het Algemeen Bouwreglement.*

*...*

Tegen die beslissing tekent de tussenkomenende partij op 31 augustus 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 november 2017 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 14 november 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 16 november 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning:

*“ ...*

***Toelichting:***

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

*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 in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen.***

*Volgens het plan situeert de aanvraag zich in Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen.*

***De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.***

- *Het toegangspad vanaf de Expressweg naar de gebouwen en vanaf de trap naar de ondergrondse parking aan de noordelijke zijde van blok A heeft geen breedte van min. 1,2m.*

art. 14

*Dit gedeelte van het toegangspad naar de gebouwen heeft slechts een breedte van 90cm. Bij een eventuele vergunning kan het verbreden van deze zone naar 1,2m als voorwaarde worden opgelegd.*

- *Er wordt een helling voorzien in de oprit t.h.v. de derde aangepaste parkeerplaats.*
- art. 19*

*Deze helling met een lengte van 10m overbrugd een niveauverschil van 63cm. Dit betekend een hellingspercentage van 6,3% terwijl een max. hellingspercentage van 5% is toegestaan bij een hoogte verschil van meer dan 50cm. Aangezien de oprit tevens dient als toegangspad naar de gebouwen, zijn deze niet te bereiken voor mensen die minder mobiel zijn. Dit is onaanvaardbaar. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat het perceel afhelt in de richting van de Pieter Pottaan.*

- *Naast de inkomdeuren van de gebouwen en de inkomdeur van appartement 0.02 wordt geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van min. 50cm voorzien.*

*art. 25*

*Door het niet voorzien van een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 50cm naast de inkomdeuren van de twee appartementsblokken zijn alle woongelegenheden niet toegankelijk voor rolstoelgebruikers.*

- *De aangepaste parkeerplaatsen voldoen niet.*

*art. 27*

*Voorliggende aanvraag voorziet in 3 aangepaste parkeerplaatsen vooraan op het terrein t.h.v. de afvalberging. Deze inplanting is niet dichtbij de (niet toegankelijke, zie art. 25) toegang van de twee appartementsgebouwen.*

***De aanvraag is niet in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'algemeen bouwreglement v3.1'.***

- *De aangepaste parkeerplaatsen voldoen niet aan de voorgeschreven afmetingen.*

*art. 1 definities*

*De min. breedte van de aangepaste parkeerplaatsen dient 3,5m te bedragen (in ondergeschikte orde, de verordening Toegankelijkheid legt geen min. breedte op m.b.t. de breedte bij langsparkeren). Voorliggende aanvraag voorziet wel in een breedte van 3,5m, maar 1m van deze breedte wordt voorzien over de oprit heen.*

- *In alle appartementen komt het toilet rechtstreeks uit in een ruimte die in verbinding staat met de keuken/woonkamer.*

*art. 12 toiletten*

*De toiletten in alle appartementen komen uit in de hal, dewelke in rechtstreekse verbinding staat met de keuken/woonkamer. Bij een eventuele vergunning zou als voorwaarde kunnen worden opgelegd dat er een tweede deur dient te worden voorzien tussen het toilet en de keuken/woonkamer.*

- *Het dak van de derde bouwlaag wordt niet afgewerkt met een groendak.*

*art. 36*

*Cfr. de voorschriften dienen alle platte daken te worden afgewerkt als groendak. Enkel de vrijgekomen zones t.h.v. de derde bouwlaag warden voorzien als groendak, het dak van de derde bouwlaag niet.*

*Aan de hand van art. 4.4.1 §1 is een afwijking van het materiaal mogelijk.*

*De afwatering van de platte daken gaat naar drie hemelwaterputten, waarbij voorzien wordt in hergebruik van het hemelwater voor de toiletten van de appartementen op het gelijkvloers en de dienstkranen. Een afwijking omwille van het kunnen voorzien in hergebruik van hemelwater, is aanvaardbaar.*

- *Artikel 39: Dit artikel bepaalt dat minimum 70% van de gebouwen voor een globaal bouwproject zongericht georiënteerd dienen te zijn.*

*De behandeling van dit artikel gebeurt in het luik van de goede ruimtelijke ordening.*

### **Afwijking wordt toegestaan.**

**Art. 4.4.1.** §1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :

- 1° de bestemming;
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
- 3° het aantal bouwlagen.

De afwijking heeft betrekking op de inplanting van het gebouw en is als beperkt te beschouwen. De motivatie voor deze aspecten kunnen teruggevonden worden in het deel van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

### **De aanvraag kan voorwaardelijk voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening.**

De aanvraag voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening mits het advies van de gemeentelijke milieudienst wordt nageleefd, dit advies wordt bijgetreden.

De appartementen die er gebouwd worden voorzien van een groendak die uitkomen in hemelwaterinstallaties, waarvan de overloop in wadi's terechtkomen. Er zijn 2 wadi's voorzien die gespreid gevuld worden omdat het hemelwater over de 2 wadi's verdeeld wordt. De uitlaat van de wadi 2 loopt over in de regenwaterriool van de Villermontstraat. Om dat echter mogelijk te maken moet het water wel opgepompt worden gezien er minstens 1 meter verschil is. Er werd onderzocht om het water naar de gracht van de expressweg (Boniverlei) te sturen via wadi 1, maar dat leek technisch niet mogelijk, nochtans had het water dan wel gravitair kunnen aflopen. Om nog extra waterbergingsmogelijkheden te creëren is er ook nog een slurf (zie stippellijnzone) voorzien met een beperkte diepte waar ook nog water kan geborgen worden. De kans dat dit in de praktijk zal gebeuren is echter zeer klein in het huidige concept daar eerder de regenwaterriool zal in werking treden.

Advies:

De milieudienst geeft een voorwaardelijk gunstig advies op voorwaarde dat:

- Er nog een aanpassing gebeurd bij de wijze van de verpompings van het overtollige regenwater (zie verder).
- Er gewerkt wordt met inheemse (bij voorkeur autochtone) bomen en struiken
- Er zonneboilers en zonnepanelen worden geplaatst.

Het regenwatersysteem bestaat uit een mooi cascadesysteem en spreid goed de regenwaterdebieten. Het heeft echter weinig zin een pomp te plaatsen aan wadi 2, want de kans dat de pomp in actie schiet is groot nog vooraleer de wadi 2 met slurf zich voldoende heeft gevuld. De projectontwikkelaar dient er juist voor te zorgen dat enkel in absolute noodgevallen er een overpompings naar de riool van de Villermontstraat noodzakelijk is. De regenwaterriool mag pas gevuld worden lang na de bui en enkel in gevallen van nood.

Daarom stelt de milieudienst voor het concept als volgt aan te passen:

- De pomp met overpompleiding naar de riolering moet komen aan het einde van de wadi zodat het hele wadistelsel optimaal kan functioneren. De slurf van de wadi moet zich laatst vullen, hier kan nog een belangrijke infiltratie in de zandleemgrond gerealiseerd worden samen met de eventuele verdamping in de zomermaanden.

- De slurf mag een meer meanderende vorm aannemen dan op het plan, dit vermijdt dat een vloedgolf de pompput bereikt. De meanders vertragen de snelheid van het water en het doet er ook langer over zodat meer sijpeling kan plaatsvinden als de wadi's beginnen te overstromen.

- Op het einde van de (meanderende) slurf dient het water dat over de wadi stroomt in een pompput te stromen en wanneer de pompput zich tot een welbepaald volume heeft gevuld, over te pompen naar de regenwaterriool die helaas 1 meter hoger ligt.

- Volgende aanpassing dienen te gebeuren:

- Bestaande leiding liquideren
- Slurf van wadi laten meanderen
- Pompput die in werking treedt wanneer het debiet kritisch wordt
- Nieuwe verbindingsleiding tussen pompput en bestaande riolering'

...

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

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

#### **Omgeving:**

De aanvraag is gelegen in het noordwesten van de kern van de gemeente Kontich. De aanvraag is gelegen naast de expressweg N171 te Kontich.

Het bestaande terrein bestaat uit 2 firma's dewelke daar gevestigd zijn en eveneens hun beperkte bedrijvigheid hebben ter plaatse. De omgeving bestaat voor het overige voornamelijk uit eengezinswoningen. Deze komen zowel voor in een open, gesloten als halfopen verband. Achter het perceel van de aanvraag is eveneens nog een recente verkaveling ontwikkeld met half-open eengezinswoningen. De verschijningsvorm varieert tussen 2 bouwlagen en schuin dak en eveneens nog enkele oudere woningen bestaande uit 1 bouwlaag en schuin dak.

Het terrein van de aanvraag is ingesloten en begrenst door de tuinen van de Villermontstraat, de tuinen van de Pieter Potlaan en de N171.

#### **Toelichting:**

**De aanvraag kan zich functioneel inpassen.**

Het voorzien van verschillende woongelegenheden in dit binnengebied is inpasbaar. De schil van dit binnengebied bestaat eveneens uit woonontwikkelingen waardoor de aanvraag zich naadloos kan inpassen in deze omgeving. De functionele inpasbaarheid verhoogd zelfs door de bestaande magazijnen en bedrijvigheid te verwijderen in functie van wonen.



### ***De aanvraag veroorzaakt geen negatieve mobiliteitsimpact.***

*Op het terrein van de aanvraag worden er 44 bovengrondse fietsstalplaatsen ingericht. Eveneens worden er 3 parkeerplaatsen bovengronds ingericht geschikt voor mensen met een beperking (mits de voorwaarden in functie van integrale toegankelijkheid worden nageleefd). Dat deze parkeerplaatsen niet in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen is stedenbouwkundig dan weer te verantwoorden aangezien op deze manier het binnengebied haast volledig autovrij kan blijven en ook vrij van verharding in functie hiervan. In de ondergrondse kelder worden nog eens 31 parkeerplaatsen worden voorzien. De aantallen van zowel de parkeerplaatsen als de fietsstalplaatsen zijn dan ook in overeenstemming met het aantal voorziene woongelegenheden. De bijkomende parkeerdruk kan door de huidige aanvraag worden opgevangen op het eigen terrein waardoor er in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de parkeerdruk niet zal verhogen door toedoen van de aanvrager. Tot slot wordt er ook voorzien in een trage wegverbinding naar het bestaande fietsen voetpad langsheen de expresweg evenwel ook in een verbinding met de carpoolparking ter plaatse waardoor ook voorzien wordt in een alternatief op het particulier autogebruik.*

*De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer moet verlopen langsheen de Villermontstraat, zoals de site op heden ook ontsluit. De verkeersveiligheid komt niet in het gedrang. Bij het oprijden van de weg dient men eerst een voetpad te kruisen. Op dit voetpad heeft de bestuurder die van de site komt een voldoende ruim zicht. Bij het oprijden van de weg zal er tijdens de spitsturen vaak sprake zijn van stilstaand tot traag verkeer gezien er op 40m afstand ervan wordt aangesloten op de N171. De meeste vervoersbewegingen zullen zich eveneens in de spitsuren afspelen waardoor er geen gevaarlijke situaties ontstaan. Ook tijdens de daluren in het verkeer kan er volledig zicht genomen worden op de rijweg alvorens deze op te rijden. Het snelheidsregime van 50km/u laat vervolgens toe de weg vlot op- en af te rijden. Bovendien wordt deze weg reeds jaren gebruikt voor de ontsluiting van de achterliggende bedrijven zowel voor personeel als toeleveranciers. Tot op heden is er geen enkel ongeval gekend door deze situatie waardoor in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen (bijkomende) verkeersonveiligheid wordt gecreëerd.*

*De inrit naar de ondergrondse parking zal niet voor enige bijkomende burenhinder zorgen. De inrit is zo geconcepieerd dat de wagens nooit met de koplampen in de tuin van de aanpalende eu-iegnaar zullen schijnen. Door deze inrit vooraan het terrein te voorzien zorgt men voor een volledig verkeersvrij binnengebied wat een grote ruimtelijke meerwaarde zal bieden. Ook wordt er een visuele afscheiding voorzien op de perceelgrens in haagbeuk. Het geluid afkomstig van een normale gezinswagen is verder niet als storend te beschouwen aan een woonomgeving. De aanvraag is gelegen aan de N171 waardoor het geluid van deze traag rijdende wagens naar de ondergrondse inrit niet bovenmaats zal zijn ten aanzien van het bestaande omgevingsgeluid.*

### ***De aanvraag kan zich inpassen qua schaal en ruimtegebruik in de omgeving.***

*De aanvraag is hoofdzakelijk gericht naar de N171 toe. Door deze inplanting te kiezen zorgt men enerzijds voor een geluidsbuffer naar het binnenplein en de overige bebouwing toe en zorgt men anderzijds voor een afgewerkt straatbeeld vanaf de N171 gezien. Deze inplantingsplaats komt meermaals voor, de aansluitende Tansvaalstraat is volledig georiënteerd op de N171 waardoor deze inplanting niet vreemd is aan de omgeving.*

*Deze inplanting zorgt echter voor een conflict met art. 39 van de gemeentelijke verordening. Dit artikel bepaalt dat minimum 70% van de gebouwen voor een globaal bouwproject zongericht georiënteerd dienen te zijn. Het is echter, gelet op het terrein en de aanpalende tuingronden, niet wenselijk dat deze oriëntatie wordt gehanteerd. De gevels nu zijn voornamelijk oost- en west georiënteerd en het betreffen allemaal doorzonappartementen, M.a.w. de woningen beschikken zowel in de ochtend als in de avond over rechtstreeks zonlicht waardoor de terrassen en de verschillende raampartijen eveneens voldoende zonlicht ontvangen. Bovendien zullen deze voornamelijk zonlicht ontvangen wanneer de bewoners thuis zijn, s' avonds en in de ochtenden. Door de niet zuid-georiënteerde inplanting zorgen de nieuwe volumes voor geen bijkomende schaduw hinder en/of inkijk bij de aanpalende tuinen. De gewijzigde inplanting is dan ook wenselijke vanuit de goede ruimtelijke ordening.*

*De aanvraag bestaat uit 2 bouwlagen en een terugliggende derde bouwlaag. Deze bouwhoogte komt overeen met verschillende gebouwen in de nabijheid van de aanvraag. Meer bepaald 2 verdiepingen en schuin dak en 3 bouwlagen met plat dak aan de overzijde van de N171. De hoogte is dan ook inpasbaar. Ze is tevens aanvaardbaar gelet op de afstanden dewelke worden gerespecteerd ten aanzien van de perceelsgrenzen, Ten opzichte van de N171 wordt er een bouwvrije afstand van 8 meter voorzien, conform het advies AWV en conform de bouwlijn van de woningen in de Transvaalstraat. Ten aanzien van de aanpalende tuingronden van de woningen in de Villermontstraat en de Pieter Potlaan wordt er steeds minimaal voldaan aan de 45° regel op de kortste afstanden, m.a.w. de kroonlijsthoogte is minstens gelijk aan de afstand ten aanzien van de perceelsgrenzen. Bovendien worden de gebouwen georiënteerd naar het nieuwe binnenplein waardoor er nauwelijks sprake zal zijn van inkijk.*

*De schaal van de bebouwing is beperkt ten aanzien van het grondaandeel. Zo wordt er 978,50m<sup>2</sup> bebouwd exclusief de toegangspaden en de terrassen van beide gebouwen. De schaal en de graad van bebouwing dient echter afgewogen te worden ten aanzien van de bestaande omgeving, Als we naar de meest recente verkaveling kijken in de Pieter Potstraat dan dient geoordeeld te worden dat deze bebouwing een gelijkaardige bebouwingsgraad heeft ten aanzien van de niet-bebouwde ruimte. Ook de aangrenzende woningen in de Villermontstraat kennen dergelijke bebouwingsgraad. De draagracht van de omgeving wordt hier dan ook niet overschreden.*

#### ***De aanvraag kan zich visueel-vormelijk inpassen in de omgeving.***

*Zoals reeds hierboven geoordeeld komt een dergelijke bouwvorm voor in de omgeving en is deze dus inpasbaar. Ook het materiaalgebruik is aanvaardbaar. Zo worden er enkel esthetische en kwaliteitsvolle materialen gehanteerd om zowel de woonblokken op de bouwen als in de terreinaanleg van het geheel. De gebruikte materialen zijn bovendien niet vreemd aan de bestaande omgeving waardoor de aanvraag visueel aanvaardbaar is.*

#### ***Er zal geen negatieve impact zijn van de beperkte wijzigingen aan het bodemreliëf.***

*De aanvraag houdt rekening met de natuurlijke glooiing van het terrein. Er worden enkel terreinniveaus aangepast in functie van het opvangen van het hemelwater in de vorm van wadi's. Deze reliëfwijzigingen zijn dan ook aanvaardbaar en zelfs noodzakelijk voor de goede waterhuishouding.*

#### ***Er zijn te verwachten hinderaspecten door toedoen van de aanvraag.***

*De aanvraag veroorzaakt geen abnormale hinderaspecten dewelke afkomstig zijn van de huidige aanvraag. De aangehaalde hinderaspecten van geluid door de gemeente zijn afkomstig van de N171. In alle redelijkheid moet geoordeeld worden dat deze woonbestemming geen bijkomende overmatige geluidshinder zal veroorzaken. De verschillende woningen beschikken behalve de tuinzones en terraszones aan de zijde van de N171 ook nog voldoende gemeenschappelijke tuin in het binnengebied zelf waardoor er steeds de mogelijkheid blijft om in rust te kunnen genieten van een buitenruimte. Tenslotte moet opgemerkt worden dat het nieuwe volume vooral een geluidswerend effect zal hebben op het binnengebied op zich maar evenzeer op de aangrenzende tuinzones. De aangehaalde hinder is dan ook niet afkomstig van de aanvraag maar is reeds bestaand.*

...

*Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de volgende voorwaarden :*

- Adviezen van de gemeentelijke milieudienst, de brandweer, eandis en AWV na te leven.*
- Het toegangspad te verbreden naar 1,2m breedte, hellingen (op uitzondering van de helling naar ondergrondse garage) mogen niet meer dan 5% bedragen en naast de inkomdeuren van de gebouwen en de inkomdeur van appartement 0.02 moet een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van min. 50 cm worden voorzien. Dit alles ifv integrale toegankelijkheid.*
- Er dient een tweede deur te worden voorzien tussen het toilet en de keuken/woonkamer.*
- De bekrachtigde archeologienota dient nageleefd te worden.*

..."

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert een schending aan van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, a) j. 4.4.1, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. De verzoekende partij zet uiteen :

"...

*Artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO bepaalt wat volgt:*

...

*Artikel 4.4.1, §1 VCRO houdt op zijn beurt afwijkingsmogelijkheden van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften in en stelt wat volgt:*

...

*Aldus kunnen, wanneer een openbaar onderzoek werd georganiseerd, enkel beperkte afwijkingen worden toegekend indien deze betrekking hebben op de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Deze opsomming is limitatief. Er kunnen geen afwijkingen worden toegekend van voorschriften die geen betrekking hebben op bovenvermelde opsomming. Uw Raad oordeelde dienaangaande reeds wat volgt:*

*"2.*

*Om een correcte beoordeling te kunnen maken van de toepassing van het artikel 4.4.1 §1 VCRO dient gezocht te worden naar de ratio legis van deze bepaling. Uit de memorie van toelichting van voormelde bepaling (Parl.St. VI. Parl. 2008-2009, stuk 2011/1, 136) blijkt dat het artikel 4.4.1 §1 VCRO gestoeld is op het toen van toepassing zijnde artikel 111bis DRO. Dit artikel werd ingevoegd bij decreet van 21 november 2003.*

*Uit de memorie van toelichting van het decreet van 21 november 2003 (Parl.St. VI. Parl. 20022003, 13-15) blijkt het volgende:*

*"Afwijken is gebonden aan heel wat strikte voorwaarden:*

- a) op gemotiveerd verzoek van de aanvrager*
- b) na een openbaar onderzoek,*
- c) enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken en de gebruikte materialen betreft,*
- d) geen afwijkingen inzake bestemming mogen worden toegestaan,*
- e) de afwijking mag evenmin leiden tot een toename van de maximaal mogelijke vloerterrein index,*
- f) evenmin mag afgeweken worden van het aantal bouwlagen.*

*Gaat het om een grotere afwijking, dan is een wijziging van RUP, BPA, of verkaveling vereist.*

*(...)*

*De lezing van de recente rechtspraak van de Raad van State leidt tot drie criteria bij de toetsing over een afwijking:*

- een afwijking kan geen aanleiding geven tot een oneigenlijke wijziging van het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning;*
  - de algemene strekking van het plan, bijzonder plan van aanleg of verkaveling, moet volledig en strikt nageleefd worden ;*
- de afwijking mag niet strijdig zijn met de goede ruimtelijke ordening*

*Deze drie voorwaarden zijn alle drie nodige voorwaarden. De motivering dient dus uitdrukkelijk naar elk van deze drie criteria te verwijzen.*

*a. een afwijking kan geen aanleiding geven tot een oneigenlijke wijziging van het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning. De samenlezing van artikel 2 § 1 en artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, leidt tot de vaststelling dat een aanvraag volledig moet kunnen vallen onder de voorwaarden bepaald in artikel 49. De afwijkingsmogelijkheid vermag niet tevens een ander voorschrift van een bijzonder plan van aanleg of van een verkaveling te veranderen. Als deze toetsing leidt tot de vaststelling dat tevens een ander voorschrift veranderd wordt, houdt de aanvraag tevens een feitelijke wijziging van de voorschriften van een bijzonder*

*plan van aanleg of van een verkaveling in. In dit geval valt de aanvraag buiten de mogelijkheden van artikel 49 en moet de afwijking om die reden geweigerd worden.*

*De afwijkmogelijkheid volgens artikel 49 van het decreet bestaat enkel voor de voorschriften in verband met :*

- *de perceelsafmetingen ;*
- *de afmetingen van de bouwwerken ;*
- *de plaatsing van de bouwwerken ;*
  - *het uiterlijk van de bouwwerken.*

*Een aanvraag om de plaatsing van een bouwwerk te wijzigen, kan niet worden toegestaan als tevens*

*(bij wijze van voorbeeld) :*

*- of de plaatsing zodanig gebeurt dat men een zonegrens overschrijdt waarbij binnen de ene een bouwmogelijkheid bestaat, en binnen de andere een feitelijk bouwverbod geldt (zone voor eengezinswoning die uitbreidt in de zone voor voortuinen);*

*- of de plaatsing zodanig gebeurt dat men een zonegrens overschrijdt tussen twee zones met een principieel andere hoofdbestemming (zone voor recreatie die uitbreidt in zone voor kantoren) ;*

*Bestemmingswijzigingen kunnen dus niet worden toegestaan met artikel 49. Een aanvraag tot verandering van de V/T-index is geen wijziging van een afmeting of van de plaatsing van een bouwwerk en kan dus niet via een afwijking aangepast worden. Een verdelingsindex tussen hoofd- en bijbestemmingen kan evenmin aanzien worden als een afmeting van een bouwwerk en valt dus ook buiten de mogelijkheden van artikel 49."*

### *3.*

*In tegenstelling tot wat de verwerende partij en de tussenkomende partij voorhouden, blijkt uit de voorbereidende werken dat de afwijkingen zoals opgenomen in artikel 4.4.1 §1 VCRO zeer restrictief dienen te worden geïnterpreteerd en enkel zijn toegestaan indien ze betrekking hebben op perceelsafmetingen, afmetingen van de bouwwerken, plaatsing van de bouwwerken en het uiterlijk van de bouwwerken, geformuleerd in het artikel 4.4.1 §1 VCRO als "perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen".*

*(...)"*

*Op basis van voorgaande rechtspraak is duidelijk dat enkel een afwijking kan worden toegestaan voor de voorschriften die betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Dit op voorwaarde dat deze afwijkingen beperkt zijn én een openbaar onderzoek werd georganiseerd.*

*Hoe het beperkt karakter van een afwijking beoordeeld dient te worden, dient steeds afgemeten te worden aan de voorschriften die van toepassing zijn:*

*"(...)*

*Uit deze toelichting blijkt dat essentiële afwijkingen zijn uitgesloten en dat het beperkt karakter van de gevraagde afwijking moet "afgemeten" worden aan de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften. (...)*

*In het bestreden besluit wordt onder de titel "de juridische aspecten" overwogen dat deze afwijkingen "beperkt" zijn om reden dat (1) de gevraagde afwijking qua oppervlakte geen uitzondering is binnen de verkaveling (2) het visuele verschil tussen de aangevraagde garage en een garage van 25 m<sup>2</sup> met een kroonlijsthoogte van 3 meter en een zadeldak zeer beperkt is (3) ook de inplanting op 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens*

*aanvaardbaar is gezien de beperkte diepte van de loten en gezien dit geen bijkomende hinder veroorzaakt voor de aanpalenden.*

*Deze beoordeling, die overigens grotendeels wordt herhaald onder de titel "goede ruimtelijke ordening", kan wel worden beschouwd als een beoordeling van verenigbaarheid van het aangevraagde (omvang, oppervlakte en inplanting van het betrokken bijgebouw) met de goede ruimtelijke ordening, maar niet als een beoordeling van het beperkt karakter van de gevraagde afwijking ten aanzien van de bestaande verkavelingsvoorschriften. Daargelaten de vraag naar de deugdelijkheid van de aangehaalde overwegingen, moet derhalve worden vastgesteld dat in de bestreden beslissing de afwijkingen alleszins niet worden afgemeten aan de bestaande verkavelingsvoorschriften."*

*Uw Raad oordeelde eveneens in volgende zin:*

*"(...)*

*De verwerende partij beschouwt de afwijking als een beperkte afwijking omdat de terrassen een beperkte impact zouden hebben in verhouding tot het bouwvolume van het hoofdgebouw en omdat een gelijkaardige bouwdiepte met terrassen in de omgeving veelvuldig voorkomt.*

*2.2*

*De Raad stelt vast dat de afwijking erop neerkomt dat een bouwdiepte van 15,05 m wordt toegestaan in plaats van de door het BPA vooropgestelde maximale bouwdiepte van 12 m. De afwijking van de bouwdiepte met 3,05 m vormt een afwijking van 25% en komt neer op een uitbreiding van de bouwdiepte met een vierde. Dit kan niet als een beperkte afwijking beschouwd worden en kan niet geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het BPA.*

*(...)"*

*Middels de in casu bestreden beslissing worden effectief afwijkingen vergund van de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Deze worden effectief opgesomd in de bestreden beslissing, en wel als volgt:*

*...*

*Bovendien zou sprake zijn van afwijkingen van de verordening Toegankelijkheid. Deze worden omschreven als volgt:*

*...*

*Dat sprake is van afwijkingen van de geldende stedenbouwkundige voorschriften, staat aldus buiten discussie. Vraag die zich stelt is of door het vergunnen van een project, in strijd met de geldende stedenbouwkundige voorschriften, voldaan werd aan de vereisten gesteld in artikel 4.3.1 en 4.4.1 VCRO, zoals omschreven in het voorgaande. Dit is niet het geval.*

*Wat vooreerst de afwijkingen van de Verordening toegankelijkheid betreft, moet worden vastgesteld dat afwijkingen werden vastgesteld op volgende punten:*

- Breedte toegangspad*
- Helling t.h.v. parkeerplaatsen*
- Het gebrek aan afdoende breedte bij de toegangsdeuren*
- Het niet voldoen van de inplanting van de 3 aangepaste parkeerplaatsen.*

*In de bestreden beslissing wordt geen motivering opgenomen omtrent de vraag of afwijkingen van de verordening vergund kunnen worden. Er wordt klaarblijkelijk van uit*

*gegaan dat voldaan kan worden aan de verordening door voorwaarden op te leggen. De voorwaarden die aan de vergunning werden verbonden, luiden evenwel als volgt:*

*...*

*Over de afwijking wat de parkeerplaatsen betreft, wordt m.a.w. geen voorwaarde opgelegd, wat impliceert dat uitgegaan moet worden van het feit dat dienaangaande nog steeds sprake is van een afwijking. Deze afwijking wordt op geen enkele wijze besproken in de bestreden beslissing, zodat evident niet voldaan werd aan de vereisten van artikel 4.4.1 VCRO. Er werd niet nagegaan of sprake is van een vergunbare afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO, evenmin of deze afwijking als beperkt aanzien kan worden. Dit houdt tevens een schending in van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*Voorgaande volstaat op zich om tot de onwettigheid van de bestreden beslissing te concluderen.*

*Bovendien blijkt evenmin voldaan te zijn aan de vereisten uit artikel 4.4.1 VCRO wat de afwijkingen van de gemeentelijke bouwverordening betreft. Deze afwijkingen hebben betrekking op:*

- De afmetingen van de parkeerplaatsen*
- De verbinding tussen de toiletten en leefruimten*
- De verplichting overal groendaken te voorzien*
- De oriëntatie van de gebouwen*

*Opnieuw moet worden vastgesteld dat niet elk van deze afwijkingen werd weggewerkt in het uiteindelijk vergund project. In de voorwaarden wordt immers enkel gesteld dat een bijkomende deur tussen toilet en leefruimte voorzien moet worden. Van de andere afwijkingen is geen sprake.*

*Klaarblijkelijk is verwerende partij er van uit gegaan de voormelde afwijkingen te kunnen vergunnen aan de hand van artikel 4.4.1 VCRO, nu in de bestreden beslissing het volgende wordt gesteld:*

*...*

*Wat concreet de afwijking van de inplanting van de gebouwen/de oriëntatie daarvan betreft, wordt het volgende gesteld in de verdere uiteenzetting in het kader van de goede ruimtelijke ordening:*

*...*

*Deze motivering voldoet evident niet aan hetgeen in de hiervoor aangehaalde rechtspraak van Uw Raad als vereisten wordt gesteld. Immers, op geen enkele wijze wordt de afwijking getoetst aan de 'planeconomie', noch wordt in concreto nagegaan of de afwijking ook effectief als beperkt aanzien kan worden. Iedere motivering ontbreekt. Een loutere motivering van het feit dat de afwijking ook een goede ruimtelijke ordening tot stand brengt, kan onmogelijk volstaan.*

*Dit geldt ook voor het gebrek aan groendaken, waarover enkel het volgende wordt gesteld:*

*...*

*De afwijkingen zijn niet beperkt in de zin van artikel 4.4.1 VCRO. Bovendien ontbreekt iedere motivering naar de aard van de voorschriften, het doel ervan, alsmede het beperkt karakter van de afwijking. Weerom doorstaat een en ander de wettigheidstoets niet.*

*Het voorgaande is duidelijk. De vergunning werd verleend mits afwijkingen van de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Deze afwijkingen werden manifest onvoldoende beoordeeld en gemotiveerd. De in de aanhef van het middel opgesomde bepalingen zijn dan ook geschonden.*

*...*

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De tussenkomende partij antwoordt :

*“ ...*

*Artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO luidt als volgt:*

*...*

*Artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO bepaalt derhalve dat een vergunning in principe moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.*

*Artikel 4.4.1 VCRO verduidelijkt hierbij:*

*...*

*Luidens artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Er kunnen evenwel geen afwijkingen worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Artikel 4.4.1 VCRO wordt als uitzonderingsbepaling restrictief geïnterpreteerd.*

## **B IN CONCRETO**

*In casu wordt er op zeer beperkte wijze afgeweken van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ‘algemeen bouwreglement v3.1’ en de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid, zonder dat hiermee de woon- en leefkwaliteit wordt aangetast. In tegendeel, deze afwijkingen komen de woon- en leefkwaliteit net ten goede.*

*Met betrekking tot de afwijkingen inzake de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ‘algemeen bouwreglement v3.1’ motiveerde verwerende partij als volgt (stuk 1):*

*...*

*Vooreerst moet worden opgemerkt dat wat de aangepaste **parkeerplaatsen** betreft, de breedte van deze parkeerplaatsen wel degelijk 3,5 meter bedraagt zodat er in geen geval sprake is van een afwijking van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.*

*Hetzelfde geldt voor het artikel 12 van de stedenbouwkundige verordening. Door het opleggen van de voorwaarde dat er tussen het toilet en de keuken/woonkamer een tweede deur moet worden geplaatst, wijkt de vergunning ook op dit punt in geen geval af van de stedenbouwkundige verordening. Deze voorwaarde is ook voldoende duidelijk en precies. Ze geeft aan wat er moet gebeuren (plaatsen van een deur) en waar dit moet gebeuren (tussen het toilet en de keuken/woonkamer).*



*De precisie van de voorwaarde moet betrekking hebben op het stedenbouwkundige relevante aspecten (zoals wat, waar,...), maar moet geen betrekking hebben op irrelevante uitvoeringsdetails. Zo is het in casu vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet relevant of dit een gewone deur of branddeur moet zijn, of die wit of grijs moet zijn, of de deurkruk goud of metaal moet zijn, of dit met of zonder een raampje moet zijn,... Hiermee wordt niet gesteld dat bijvoorbeeld het onderscheid tussen een branddeur of een gewone deur niet relevant kan zijn. Als het gaat om een inkomdeur, kan het vanuit brandtechnisch oogpunt wel relevant zijn dat de deur aan bepaalde weerstanden voldoet. Bovendien kan ook de kleur relevant zijn, bijvoorbeeld bij een buitendeur die het uitzicht van de woning bepaalt. Er kan daarentegen niet worden voorgehouden dat het kennelijk onredelijk is dat de vergunningverlenende overheid bij het opleggen van de voorwaarde van de plaatsing van een tweede deur tussen het toilet en de keuken/woonkamer geen blad specificering heeft opgenomen over de aard van de deur, de kleur van de deur, de sloten en hengsels, de plaatsing van de klink (links/rechts) etc... De opgelegde voorwaarde is in het licht van wat er mee beoogd wordt in redelijkheid voldoende duidelijk en precies (zie verder ook het tweede middel).*

*Bijgevolg wordt er (al dan niet door middel van het opleggen van een voorwaarde bij de vergunningsbeslissing) voor wat betreft deze twee punten niet langer afgeweken van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'algemeen bouwreglement v3.1'. Verzoekende partij meent dus geheel onterecht dat er in deze gevallen sprake is van een afwijking die getoetst zou moeten worden aan artikel 4.4.1, §1 VCRO.*

*Vervolgens wordt een beperkte afwijking toegestaan op artikel 36 van de stedenbouwkundige verordening inzake **groendaken**. Verwerende partij beschouwt deze afwijking als een afwijking op de gebruikte materialen die kan worden toegestaan ingevolge artikel 4.4.1, §1 VCRO. Verwerende partij motiveert hier duidelijk dat het slechts om een beperkte afwijking gaat aangezien uitsluitend het dak van de derde bouwlaag geen groendak heeft maar voor het overige wel volledig voldaan wordt aan artikel 36 van de stedenbouwkundige verordening.*

*Bovendien argumenteert de vergunningverlenende overheid expliciet dat de afwijking in casu kan worden toegestaan aangezien de afwatering van de platte dagen wordt opgevangen door drie hemelwaterputten, waarbij voorzien wordt in hergebruik van het hemelwater voor de toiletten van de appartementen op het gelijkvloers en de dienstkranen (stuk 1). Deze motivering is duidelijk en verantwoordt op deugdelijke wijze waarom er hiervoor een beperkte afwijking kan worden toegestaan.*

*Verzoekende partij kan dan ook niet zinvol voorhouden dat verwerende partij deze afwijking onvoldoende beoordeeld en gemotiveerd heeft.*

*Tot slot staat verwerende partij een tweede afwijking toe op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de **oriëntatie van de gebouwen**. Zij beschouwt deze afwijking als een afwijking met betrekking tot de inplanting van constructies.*

*Deze afwijking werd expliciet gevraagd door de aanvrager en beargumenteerd. Ook in de beroepsprocedure bij de Deputatie werd door de aanvrager duidelijk aangegeven waarom afgeweken wordt en waarom dit mogelijk moet zijn:*

*...*

Verwerende partij heeft in navolging hiervan terecht geoordeeld dat ook dit een beperkte afwijking betreft. De afwijkende positionering heeft immers geen betrekking op alle wooneenheden, maar uitsluitend op de wooneenheden uit blok A zodat de afwijking in haar omvang dan ook beperkt is. Bovendien is deze afwijking gebaseerd op rechtvaardige motieven die de woon- en leefkwaliteit verbeteren. Verwerende partij motiveert hieromtrent als volgt (stuk 1):

...

Bovenstaande argumentatie geeft duidelijk weer dat de vergunningverlenende overheid deze afwijking zorgvuldig heeft beoordeeld en afdoende heeft beargumenteerd. Verzoekende partij kan dan ook onmogelijk beweren dat op dit punt "iedere motivering ontbreekt" in hoofde van verwerende partij. Deze opmerking mist feitelijke grondslag.

Verzoekende partij houdt verkeerdelijk voor dat de motivering van de vergunningverlenende overheid louter bestaat uit de argumentatie dat de afwijking ook de goede ruimtelijke ordening ten goede komt. Dit is echter geenszins het geval. Verwerende partij toetst immers of in casu een afwijking kan worden toegestaan (afwijking met betrekking tot de inplanting van constructies), of deze beperkt is (de afwijking is niet op alle wooneenheden toepasselijk en maar is beperkt tot de wooneenheden aan de N171) en of de toegestane afwijking geen nadelige invloed heeft op de woon- en leefkwaliteit. Wat dit laatste aspect betreft verwijst verwerende partij naar hetgeen zij daarover heeft uiteengezet in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en waaruit blijkt dat een afwijking van dit stedenbouwkundig voorschrift niet alleen toegelaten is maar bovendien zelfs bevorderlijk is voor de goede ruimtelijke ordening (hetgeen toch hét uitgangspunt is van de ruimtelijke ordening, zoals bepaald in art. 1.1.4. VCRO en derhalve het ultiem toetsingscriterium).

Voorgaande overwegingen tonen dan ook duidelijk aan dat de door verwerende partij toegestane afwijkingen met betrekking tot de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen beperkt zijn en voldoende gemotiveerd werden.

Het is overigens opmerkelijk dat verzoekende partij n.a.v. een eerdere vergunningsaanvraag (met dezelfde positionering) hierover nooit een punt heeft gemaakt. De positionering was toen voor de gemeente alleszins geen probleem. Nu vormt dit plots een argument om de vernietiging van het hele project te vorderen. Dit kan toch bezwaarlijk zorgvuldig bestuur genoemd worden. Dit in combinatie met het gegeven dat nu zelfs ook een deur tussen toilet en keuken/woonkamer een probleem van formaat vormt voor verzoekende partij (er wordt zelfs een volledig tweede middel aan de toiletdeur gewijd), toont duidelijk aan dat de werkelijke beweegredenen van de verzoekende partij niets van doen hebben met het bewaken van de goede ruimtelijke ordening. Het lijkt er in deze constellatie sterk op dat de gemeente een andere agenda dient en eerst voorrang wenst te geven aan een ander project (dat anders niet verkocht geraakt). Reden waarom dit project geblokkeerd moet worden. Dergelijk middel waarbij de gemeente geen belang heeft of hetwelk doet blijken van procesrechtsmisbruik kan niet op ontvankelijke wijze worden ingediend.

Met betrekking tot de **afwijkingen inzake de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid** argumenteerde verwerende partij het volgende (stuk 1):

...

De vergunningverlenende overheid legde volgende voorwaarden op met betrekking tot de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid (stuk 1):

...

*Door middel van het opleggen van bovenstaande voorwaarden, moet worden vastgesteld dat voorliggende aanvraag niet langer afwijkt van de bepalingen 14 (inzake breedte van het toegangspad), 19 (inzake hellingspercentage) en 25 (inzake vrije en vlakke wand- en vloerbreedte) van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.*

*Aangezien er niet langer van deze bepalingen wordt afgeweken, is verwerende partij ook niet meer gehouden om deze punten te toetsen aan artikel 4.4.1 VCRO.*

*Verwerende partij heeft dan ook uitsluitend een beperkte afwijking toegestaan voor wat betreft de drie aangepaste, bovengrondse parkeerplaatsen.*

*Artikel 27 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid luidt als volgt:*

...

*Een aangepaste parkeerplaats die voldoet aan de normen inzake toegankelijkheid dient zich derhalve zo dicht mogelijk bij de toegankelijke ingang van de constructie of bij de voetgangersuitgang van de parkeervoorziening te bevinden.*

*Artikel 33 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid bepaalt het volgende:*

...

*In casu bevinden de aangepaste parkeerplaatsen zich bovengronds, vlakbij de inrit van de ondergrondse parking:*

*[afbeelding]*

*Verwerende partij argumenteerde hierover het volgende (stuk 1):*

...

*Uit het voorgaande kan worden vastgesteld dat de vergunningverlenende overheid oordeelt dat de inplanting van de drie parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid van de gebouwen in casu niet opportuun is gezien de plaatselijke omstandigheden. Om de toegankelijkheid op het binnengebied te vrijwaren wordt dan ook een afwijking toegestaan op deze bepaling.*

*De afwijking kan als beperkt worden beschouwd aangezien de parkeerplaatsen zich nog steeds dicht bij de gebouwen bevinden, nl. zo dicht mogelijk rekening houdend met de wenselijkheid om het binnengebied toch autovrij en vrij van verharding te houden.*

*Verzoekende partij beweert dan ook onterecht dat verwerende partij niet heeft nagegaan of deze afwijking vergunbaar en beperkt is. Derhalve is de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dan ook in geen geval geschonden.*

*Uit het voorgaande blijkt dat er in concreto slechts twee afwijkingen op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en slechts één afwijking op de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid werden toegestaan. Deze drie afwijkingen worden toegelaten ingevolge artikel 4.4.1, §1 VCRO en kunnen allen als beperkt worden beschouwd. Zulks wordt duidelijk en afdoende beargumenteerd door verwerende partij.*

..."

4.

De verzoekende partij voegt het volgende toe :

*“ ...*

*Tussenkomen de partij tracht het eerste middel te bagatelliseren, door aan te voeren dat er enerzijds ten onrechte sprake zou zijn van afwijkingen, en anderzijds te stellen dat deze uitvoerig behandeld zouden zijn in de bestreden beslissing. Dit is, wat geen van beide elementen betreft, correct.*

*Tussenkomen de partij stelt in de eerste plaats dat er geen sprake zou zijn van een afwijking van de geldende stedenbouwkundige voorschriften wat de parkeerplaatsen betreft. Deze zouden een breedte van 3.5m hebben, en aldus aan de voorschriften voldoen.*

*Dit is manifest in strijd met de tekst van de bestreden beslissing, waarin expliciet gesteld wordt dat de parkeerplaatsen weliswaar een breedte van 3.5m hebben, maar deels over de toegangsweg lopen, waardoor de gehele breedte niet weerhouden kan worden. Hierop geeft tussenkomen de partij geen antwoord.*

*Aldus is op het vlak van de parkeerplaatsen wel degelijk sprake van een afwijking. Deze afwijking wordt niet gemotiveerd in de bestreden beslissing, minstens moet worden vastgesteld dat deze motivering niet voldoet aan de vereisten die door Uw Raad in haar rechtspraak worden opgelegd (en die zeer uitvoerig weergegeven werden in het inleidend verzoekschrift).*

*Hetzelfde geldt voor de overige afwijkingen van de stedenbouwkundige verordening. Wat de deur tussen de toiletruimte en de andere ruimten betreft, meent tussenkomen de partij te kunnen volstaan met het feit dat dienaangaande een voorwaarde werd opgelegd, zodat geen sprake meer zou zijn van een afwijking. In het kader van het tweede middel wordt echter aangetoond dat deze voorwaarde niet uitvoerbaar is, en evenmin afdoende precies. Aldus blijft er sprake van een afwijking, die niet wordt gemotiveerd, en waarvan men zich zelfs de vraag kan stellen of zij onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1 VCRO valt. Hoe deze afwijking aanzien kan worden als een afwijking in het materiaalgebruik, de perceelsafmetingen, de inplanting van de gebouwen, de dakvorm of de gebruikte materialen is verzoeker immers geenszins duidelijk.*

*Hetzelfde geldt voor de groendaken. Tussenkomen de partij stelt dat effectief sprake is van een afwijking, maar dat deze beperkt is en dat dit beperkt karakter ook gemotiveerd wordt in de bestreden beslissing. Daarbij wordt gewezen op het feit dat in de bestreden beslissing gesteld wordt dat 'enkel de daken van de derde verdieping' niet als groendak worden uitgevoerd, maar de resterende daken wel.*

*Het is evident dat dergelijke motivering onmogelijk kan volstaan als een motivering van het beperkt karakter van de afwijking. Immers, vooreerst voldoet deze motivering op geen enkele wijze aan de vereisten die Uw Raad stelde, zoals bijvoorbeeld een aftoetsing aan de planeconomie van het plan/de voorschriften waarvan afgeweken wordt. Bovendien moet worden vastgesteld, op basis van de plannen, dat de derde verdieping net de grootste dakoppervlakte heeft. De afwijking die voorzien wordt, impliceert dus net dat het merendeel van de daken niet als groendak wordt uitgevoerd, wat evident manifest in strijd is met de bedoelingen van het voorschrift.*

*Ook op dit punt wordt met andere woorden zeer duidelijk niet voldaan aan de vereisten die gesteld worden in artikel 4.4.1 VCRO, en de rechtspraak van Uw Raad.*

*Wat voorts de oriëntatie van de gebouwen betreft, geldt hetzelfde. Op dit punt bestaat ontegensprekelijk een strijdigheid met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Er wordt een afwijking gevraagd. In de bestreden beslissing wordt wel ingegaan op deze afwijking, doch wordt enkel benadrukt dat de gewijzigde inplanting een betere ruimtelijke ordening zou opleveren.*

*Zoals aangehaald in het verzoekschrift, volstaat deze vaststelling niet om op wettige wijze toepassing te kunnen maken van artikel 4.4.1 VCRO. De afwijking dient getoetst te worden aan de algemene strekking van de verordening. Dit ontbreekt volledig in casu. De motivering die door tussenkomende partij wordt aangehaald, volstaat dan ook geenszins.*

*Tussenkomende partij wenst het voormelde gebrek nog recht te zetten, door te verwijzen naar haar eigen argumentatie in graad van beroep, en door een toelichting en uitwerking bij te brengen van de motivering van de bestreden beslissing. Uiteraard is zulks geenszins terzake dienend. Het is de bestreden beslissing die als uitgangspunt genomen dient te worden bij de beoordeling van de wettigheid ervan, niet de interpretatie en de toelichting van tussenkomende partij. Ook de insinuaties naar machtsafwendings/procesmisbruik die tussenkomende partij klaarblijkelijk in de procedure wenst te betrekken, zijn op geen enkele wijze terzake dienend, en overigens op geen enkel concreet element gestoeld.*

*Zelfs indien ingegaan zou worden op de toelichting van tussenkomende partij, moet worden vastgesteld dat ook deze de onwettigheid op dit punt niet kan rechtzetten. Zo wordt gesteld dat verwerende partij geoordeeld zou hebben dat de afwijking beperkt zou zijn, nu deze 'enkel' zou gelden voor de wooneenheden langsheen de N171, en niet voor alle wooneenheden. Opnieuw volstaat het te verwijzen naar de plannen. Er kan onmogelijk worden ontkend dat een aanzienlijk aandeel van de wooneenheden langsheen de N171 gelegen is. Het is aldus geenszins evident hieruit eenvoudig af te leiden dat de afwijking slechts beperkt is.*

*Voorgaande geldt onverkort voor de afwijkingen van de toegankelijkheidsverordening. Ook daar brengt tussenkomende partij enkel motieven bij die hoogstens kaderen binnen de goede ruimtelijke ordening, doch onmogelijk aanzien kunnen worden als een verantwoording van het beperkt karakter van de afwijking waarvan sprake is. De toevoegingen van tussenkomende partij in hun verzoekschrift enerzijds, en hun schriftelijke uiteenzetting anderzijds, doen daaraan geen afbreuk.*

*Aldus wordt niet voldaan aan de voorwaarden die in artikel 4.4.1 VCRO worden gesteld, minstens is de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd op dit punt. De in de aanhef van het middel opgesomde bepalingen zijn dan ook geschonden.*

*...*

## Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in dit middel in essentie aan dat de verschillende in de bestreden beslissing toegestane afwijkingen op het Bouwreglement en de Toegankelijkheidsverordening niet beperkt zijn, minstens dat het beperkt karakter onvoldoende onderzocht en gemotiveerd werd door de verwerende partij.

2.

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

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

“ ...

*§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :*

*1° de bestemming;*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*3° het aantal bouwlagen.*

...”

De Raad wijst in dit verband tevens op de verduidelijking in de parlementaire voorbereiding met betrekking tot de toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO (Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, 136, nr. 430), waarin het volgende wordt overwogen:

“ ...

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

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

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

...”

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

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en

de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

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

3.

De artikelen 2 en 3 Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurd of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn. Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

4.

Volgens de verzoekende partij werd in de bestreden beslissing afwijkingen toegestaan op de Toegankelijkheidsverordening op het vlak van de breedte van het toegangspad, de helling ter hoogte van de parkeerplaatsen, het gebrek aan een afdoende breedte bij de toegangsdeuren en het niet voldoen van de inplanting van de drie aangepaste parkeerplaatsen en op de Bouwverordening voor wat betreft de afmetingen van de parkeerplaatsen, de verbinding tussen de toiletten en leefruimten, de verplichting op groendaken en de oriëntatie van de gebouwen.

5.

De bestreden beslissing hanteert volgende zienswijze met betrekking tot de bestreden afwijkingen:

“ ...

***De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.***

- *Het toegangspad vanaf de Expressweg naar de gebouwen en vanaf de trap naar de ondergrondse parking aan de noordelijke zijde van blok A heeft geen breedte van min. 1,2m.*

*art. 14*

*Dit gedeelte van het toegangspad naar de gebouwen heeft slechts een breedte van 90cm. Bij een eventuele vergunning kan het verbreden van deze zone naar 1,2m als voorwaarde worden opgelegd.*

- *Er wordt een helling voorzien in de oprit t.h.v. de derde aangepaste parkeerplaats.*

*art. 19*

*Deze helling met een lengte van 10m overbrugt een niveauverschil van 63cm. Dit betekent een hellingspercentage van 6,3% terwijl een max. hellingspercentage van 5% is toegestaan bij een hoogte verschil van meer dan 50cm. Aangezien de oprit tevens dient als toegangspad naar de gebouwen, zijn deze niet te bereiken voor mensen die minder mobiel*

zijn. Dit is onaanvaardbaar. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat het perceel afhelt in de richting van de Pieter Pottaan.

- Naast de inkomdeuren van de gebouwen en de inkomdeur van appartement 0.02 wordt geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van min. 50cm voorzien.

art. 25

Door het niet voorzien van een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 50cm naast de inkomdeuren van de twee appartementsblokken zijn alle woongelegenheden niet toegankelijk voor rolstoelgebruikers.

- De aangepaste parkeerplaatsen voldoen niet.

art. 27

Voorliggende aanvraag voorziet in 3 aangepaste parkeerplaatsen vooraan op het terrein t.h.v. de afvalberging. Deze inplanting is niet dichtbij de (niet toegankelijke, zie art. 25) toegang van de twee appartementsgebouwen.

**De aanvraag is niet in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'algemeen bouwreglement v3.1'.**

- De aangepaste parkeerplaatsen voldoen niet aan de voorgeschreven afmetingen.

art. 1 definities

De min. breedte van de aangepaste parkeerplaatsen dient 3,5m te bedragen (in ondergeschikte orde, de verordening Toegankelijkheid legt geen min. breedte op m.b.t. de breedte bij langsparkeren). Voorliggende aanvraag voorziet wel in een breedte van 3,5m, maar 1m van deze breedte wordt voorzien over de oprit heen.

- In alle appartementen komt het toilet rechtstreeks uit in een ruimte die in verbinding staat met de keuken/woonkamer.

art. 12 toiletten

De toiletten in alle appartementen komen uit in de hal, dewelke in rechtstreekse verbinding staat met de keuken/woonkamer. Bij een eventuele vergunning zou als voorwaarde kunnen worden opgelegd dat er een tweede deur dient te worden voorzien tussen het toilet en de keuken/woonkamer.

- Het dak van de derde bouwlaag wordt niet afgewerkt met een groendak.

art. 36

Cfr. de voorschriften dienen alle platte daken te worden afgewerkt als groendak. Enkel de vrijgekomen zones t.h.v. de derde bouwlaag warden voorzien als groendak, het dak van de derde bouwlaag niet.

Aan de hand van art. 4.4.1 §1 is een afwijking van het materiaal mogelijk.

De afwatering van de platte daken gaat naar drie hemelwaterputten, waarbij voorzien wordt in hergebruik van het hemelwater voor de toiletten van de appartementen op het gelijkvloers en de dienstkranen. Een afwijking omwille van het kunnen voorzien in hergebruik van hemelwater, is aanvaardbaar.

- Artikel 39: Dit artikel bepaalt dat minimum 70% van de gebouwen voor een globaal bouwproject zongericht georiënteerd dienen te zijn.

De behandeling van dit artikel gebeurt in het luik van de goede ruimtelijke ordening.

**Afwijking wordt toegestaan.**

**Art. 4.4.1. §1.** In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :



- 1° de bestemming;
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
- 3° het aantal bouwlagen.

*De afwijking heeft betrekking op de inplanting van het gebouw en is als beperkt te beschouwen. De motivatie voor deze aspecten kunnen teruggevonden worden in het deel van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

...

***De aanvraag veroorzaakt geen negatieve mobiliteitsimpact.***

...

*Eveneens worden er 3 parkeerplaatsen bovengronds ingericht geschikt voor mensen met een beperking (mits de voorwaarden in functie van integrale toegankelijkheid worden nageleefd). Dat deze parkeerplaatsen niet in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen is stedenbouwkundig dan weer te verantwoorden aangezien op deze manier het binnengebied haast volledig autovrij kan blijven en ook vrij van verharding in functie hiervan.*

...

***De aanvraag kan zich inpassen qua schaal en ruimtegebruik in de omgeving.***

*De aanvraag is hoofdzakelijk gericht naar de N171 toe, Door deze inplanting te kiezen zorgt men enerzijds voor een geluidsbuffer naar het binnenplein en de overige bebouwing toe en zorgt men anderzijds voor een afgewerkt straatbeeld vanaf de N171 gezien. Deze inplantingsplaats komt meermaals voor, de aansluitende Tansvaalstraat is volledig georiënteerd op de N171 waardoor deze inplanting niet vreemd is aan de omgeving.*

*Deze inplanting zorgt echter voor een conflict met art. 39 van de gemeentelijke verordening. Dit artikel bepaalt dat minimum 70% van de gebouwen voor een globaal bouwproject zongericht georiënteerd dienen te zijn. Het is echter, gelet op het terrein en de aanpalende tuingronden, niet wenselijk dat deze oriëntatie wordt gehanteerd. De gevels nu zijn voornamelijk oost- en west georiënteerd en het betreffen allemaal doorzonappartementen, M.a.w. de woningen beschikken zowel in de ochtend als in de avond over rechtstreeks zonlicht waardoor de terrassen en de verschillende raampartijen eveneens voldoende zonlicht ontvangen. Bovendien zullen deze voornamelijk zonlicht ontvangen wanneer de bewoners thuis zijn, s' avonds en in de ochtenden. Door de niet zuid-georiënteerde inplanting zorgen de nieuwe volumes voor geen bijkomende schaduwshinder en/of inkijk bij de aanpalende tuinen. De gewijzigde inplanting is dan ook wenselijke vanuit de goede ruimtelijke ordening.*

...

In de bestreden beslissing worden volgende bijzondere voorwaarden opgelegd :

“ ...

*Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de volgende voorwaarden :*

- Adviezen van de gemeentelijke milieudienst, de brandweer, eandis en AWV na te leven.*
- Het toegangspad te verbreden naar 1,2m breedte, hellingen (op uitzondering van de helling naar ondergrondse garage) mogen niet meer dan 5% bedragen en naast de inkomdeuren van de gebouwen en de inkomdeur van appartement 0.02 moet een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van min. 50 cm worden voorzien. Dit alles ifv integrale toegankelijkheid.*

*-Er dient een tweede deur te worden voorzien tussen het toilet en de keuken/woonkamer.  
-De bekrachtigde archeologienota dient nageleefd te worden.  
...*

6.

Met deze motivering geeft de verwerende partij in de bestreden beslissing aan welke onderdelen van de aanvraag zij als afwijkingen beschouwt, meer bepaald de afwijkingen inzake de inplanting van de aangepaste parkeerplaatsen (artikel 33 Toegankelijkheidsverordening), de verplichting op groendaken (artikel 36 Bouwreglement) en de inplanting van de gebouwen (artikel 39 Bouwreglement).

De afwijkingen op het Bouwreglement kunnen volgens de verwerende partij op basis van artikel 4.4.1 VCRO worden toegestaan. De inplanting van de aangepaste parkeerplaatsen wordt door de verwerende partij toegestaan op grond van de afwijkmogelijkheid voorzien in artikel 33 Toegankelijkheidsverordening. Met betrekking tot de overige afwijkingen legt de verwerende partij een voorwaarde op zodat er volgens haar niet langer sprake is van enige vorm van afwijking van het specifieke stedenbouwkundige voorschrift.

7.1

De Raad stelt vast dat de afwijkingen op basis van artikel 4.4.1 VCRO individueel genomen, niet steeds zorgvuldig gemotiveerd werden in het licht van hun beperkt karakter ten opzichte van de toepasselijke voorschriften.

De verwerende partij beoordeelt de vastgestelde afwijkingen niet afdoende in het licht van de vraag of er afbreuk wordt gedaan aan essentiële elementen van de stedenbouwkundige voorschriften, noch kadert zij de 'beperkt' van alle afwijkingen in functie van de voorschriften zelf en de discrepantie van de aanvraag ermee.

Evenmin blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij heeft onderzocht of alle afwijkingen samen genomen als 'beperkt' in de zin van artikel 4.4.1 VCRO kunnen worden aangemerkt.

7.2

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing dat de afwijking op de oriëntatie van de gebouwen niet vreemd is aan de omgeving en wenselijk is gelet op het terrein en de aanpalende tuingronden zodat er voor geen bijkomende schaduw hinder en/of inkijk gezorgd wordt. De verwerende partij overweegt verder dat de afwijkende oriëntatie zorgt voor het creëren van doorzonappartementen zodat er rechtstreeks zonlicht is 's morgens en 's avonds wanneer de bewoners thuis zijn.

De overweging dat de inplanting van de gebouwen niet vreemd is in de omgeving, kan wel relevant zijn bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, maar is geen maatstaf om te oordelen of het al dan niet om een beperkte afwijking gaat. De maatstaf daarvoor is het stedenbouwkundig voorschrift en de discrepantie van de aanvraag ermee.

De intrinsieke ongeschiktheid van het terrein gelet op de aanpalende tuinterrassen en de daarmee samenhangende schaduw hinder en inkijk, kan geen verantwoording vormen om af te wijken van een stedenbouwkundig voorschrift. Artikel 39 Bouwcode schrijft voor dat minimum 70 % van de gebouwen als zodanig georiënteerd dienen te worden zodat één gevel op het zuiden gericht is.

De overweging uit de bestreden beslissing dat in voorliggend project doorzonappartementen aanwezig zijn waarbij de zon 's morgens en 's avonds rechtstreeks schijnt op de terrassen en in

de appartementen, betreft een loutere stijlformule waarbij de verwerende partij niet concreet onderzoekt of de toegestane afwijking een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO betreft. Uit de bestreden beslissing kan immers niet afgeleid worden waarom op grond van bovenvermelde overwegingen afgeweken kan worden van de finaliteit van het stedenbouwkundig voorschrift. De discrepantie die aanwezig is tussen het kwantitatief karakter van de afwijking en het kwalitatief karakter, is niet afdoende verantwoord.

### 7.3

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat het platte dak van de derde bouwlaag niet wordt afgewerkt met een groendak gelet op de afwatering van de platte daken naar drie hemelwaterputten zodat dit hemelwater hergebruikt kan worden (voor de toiletten van appartementen op het gelijkvloers en de dienstkranen).

Uit deze motivering kan echter niet afgeleid worden in hoeverre de aanvraag afwijkt van het voorschrift dat alle nieuwe platte daken met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> en waarvan het oppervlak zichtbaar is vanuit de gebouwen en in hoeverre deze afwijking als beperkt beschouwd kan worden. Het afleiden van regenwater van het plat dak naar de hemelwaterput staat los van de finaliteit van het stedenbouwkundig voorschrift om onder bepaalde voorwaarden de platte daken in te richten als groendak, minstens blijkt het verband tussen beide niet uit de bestreden beslissing.

### 8.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

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

## **VII. KOSTEN**

### 1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, inclusief de hierna bedoelde rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

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

### 2.

In zoverre de vordering van de verzoekende partij gegrond wordt bevonden, dient de verwerende partij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij aangemerkt te worden. Er is derhalve grond om de kosten van het geding, zijnde het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, ten laste van de verwerende partij te leggen. Om dezelfde reden kan de door de verzoekende partij gevorderde rechtsplegingsvergoeding toegekend worden en dit evenzeer ten laste van de verwerende partij.

### 3.

De Raad acht het verder passend om de kosten van de tussenkomst ten laste van de tussenkomende partij te laten. De tussenkomende partij beslist immers zelf om (vrijwillig) tussen te komen en de Raad meent dat eventuele tussenkomst de inzet van de procedure, ook voor wat de verwerende partij betreft, niet mogen verzwaren

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv MARTENS VASTGOED is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 november 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van werkplaatsen en magazijnen, het uitbreken van bestaande verhardingen, het rooien van bomen, het oprichten van gestapelde woningen met ondergrondse garage en de heraanleg van een toegangsweg op de percelen gelegen te 2550 Kontich, De Villermontstraat 6A en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 111 R, 112 P, 113 B, 114 E.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep 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.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 juni 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER