

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0686
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0193-A

Verzoekende partijen	1. mevrouw Leen DE CLERCQ 2. de heer Frank PRIMIS , met woonplaatskeuze te 2650 Edegem, Mechelsesteenweg 432 – 434 bus D.4.1
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	1. de nv GROUND INVEST vertegenwoordigd door advocaat Joost BOSQUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 2650 Edegem, Mechelsesteenweg 326 2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente EDEGEM 3. de gemeente EDEGEM , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen beide vertegenwoordigd door advocaat Stefaan BLEYENBERGH met woonplaatskeuze op het kantoor te 2650 Edegem, Molenveldlaan 25

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 november 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 mei 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van derden (waaronder de verzoekende partijen) tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Edegem van 12 december 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een kantoorgebouw naar studio's op een perceel gelegen te Edegem, Mechelsesteenweg 432, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 80W9.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 april 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 14 juni 2018 toe in de debatten.

De tweede en derde tussenkomende partij verzoeken met een aangetekende brief van 3 mei 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tweede en derde tussenkomende partij met een beschikking van 14 juni 2018 toe in de debatten, doch er wordt vastgesteld dat het verzoekschrift tot tussenkomst op het eerste gezicht onontvankelijk is en de tweede en derde tussenkomende partij de mogelijkheid moeten krijgen om hierover tegenspraak te voeren.

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 geen schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 januari 2019.

De heer Frank PRIMIS en mevrouw Leen DE CLERCQ voeren het woord als verzoekende partijen. Advocaat Joost BOSQUET voert het woord voor de eerste tussenkomende partij. Advocaat Stefaan BLEYENBERGH voert het woord voor de tweede en derde tussenkomende partij.

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 historie van het betrokken perceel wordt als volgt weergegeven in de bestreden beslissing:

- “ ...
- 08/09/1983: stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een burelencomplex;
 - 22/03/1994: stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een demonteerbare meetopstelling;
 - 28/07/2014: stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een elektriciteitscabine.
 - 13/06/2016: weigering van stedenbouwkundige vergunning door college voor een grotendeels dezelfde aanvraag
 - 22/09/2016: weigering van stedenbouwkundige vergunning door deputatie
 - op 2/12/2016 werd tegen deze beslissing beroep ingesteld bij de RvVB
- ...”

Bij arrest met nummer RvVb/A/1718/0406 van 9 januari 2018 stelt de Raad de afstand van het geding tegen de weigeringsbeslissing van 22 september 2016 vast.

2.

De eerste tussenkomende partij dient op 21 oktober 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Edegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het verbouwen van een kantoorgebouw naar studio's" op een perceel gelegen te Edegem, Mechelsesteenweg 432.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'Mussenburg', goedgekeurd op 27 oktober 1981, in een strook bestemd voor aaneengesloten en gekoppelde bebouwing.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen', definitief vastgesteld op 19 juni 2009.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 oktober 2016 tot en met 25 november 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 12 december 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college beslist:

" ...

1. AARD VAN DE WERKEN:

De voorliggende bouwaanvraag bestaat uit het verbouwen van een kantoorgebouw naar een meergezinswoning met 39 woongelegenheden. De kantoorruimten worden omgevormd tot zelfstandige woongelegenheden, namelijk:

- *De gelijkvloerse verdieping wordt ingericht met 13 appartementen en 1 triplex-appartement.*
- *De 1ste verdieping bevat 9 appartementen, 2 duplex-appartementen en het triplex-appartement*
- *De 2de verdieping bevat 8 appartementen, de duplex-appartementen en het triplex-appartement.*
- *De 3de verdieping is volledig nieuw en bevat 6 appartementen.*
- *De kelderverdieping bevat technische ruimten.*

De oppervlakten van de studio's variëren van ongeveer 50 m² tot maximaal 89,09 m².

- *de triplexstudio heeft een nuttige ruimte van ongeveer 50m²*
- *31 studio's hebben een oppervlakte tussen 52 en 60m².*
- *3 studio's hebben een oppervlakte van 66m²*
- *3 studio's hebben een oppervlakte van 76m²*
- *1 studio heeft een oppervlakte van 89,09m²*

Op het gelijkvloers wordt het bestaande gebouw uitgebreid tot 20,50 meter. Bovenop het bestaande dak wordt een teruggetrokken 4e bouwlaag bijgebouwd.

Het gebouw wordt volledig bekleed met isolatie en afgewerkt met een lichtgrijze sierbepleistering. Het teruggetrokken bouwvolume op het bestaande dak wordt afgewerkt met een houten beplanking.

In de achtertuin en naast de bestaande toegangsweg worden 30 autostaanplaatsen aangelegd. Daarnaast wordt een groene open fietsenberging opgericht.

Daarnaast voorziet het voorliggende aanvraagdossier het vellen van 7 bomen:

- *2 bomen in de voortuin, daar waar 6 nieuwe bomen worden aangeplant.*
- *5 bomen in de achtertuin, daar waar 8 nieuwe bomen worden aangeplant.*

2. STEDENBOUWKUNDIGE GEGEVENS:

Het pand ligt in een goedgekeurd gewestplan 'Antwerpen', goedgekeurd op 3 oktober 1979. Volgens dit gewestplan ligt het pand in woongebied.

Bovendien ligt het goed in een BPA nr. 1 Mussenburg (4e herziening), goedgekeurd op 10 juni 2010.

De aanvraag wijkt af van de bepalingen van het BPA nr. 1 Mussenburg (4e herziening), voor wat betreft:

- dakvorm: een plat dak in plaats van een hellend dak, overeenkomstig het door het BPA opgelegde bouwprofiel.*

Volgens artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mag de afwijking enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreffen. De afwijking mag dus enkel details betreffen, gering in omvang en meetbaar, zonder te raken aan het essentiële gegeven van het bestemmingsplan en de bijhorende voorschriften.

Drie criteria worden aangegeven voor de toetsing over een afwijking:

- Een afwijking kan geen aanleiding geven tot een oneigenlijke wijziging van het BPA;*
- De algemene strekking van het BPA moet volledig en strikt nageleefd worden;*
- De afwijking mag niet strijdig zijn met de goede ruimtelijke ordening.*

Aangezien:

- de gevraagde afwijking geen aanleiding geeft tot abnormale burenhinder, schending van de privacy en een verstoring van de straat;*
- de afwijking geen aanleiding geeft tot een oneigenlijke wijziging van het BPA; wordt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang gebracht.*

3. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:

Niet alleen de voorschriften van het BPA zijn bepalend bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, maar ook de feitelijke toestand van de plaatselijke ruimtelijke ordening.

3.1 bestaande feitelijke toestand:

Het bestaande kantoorgebouw ligt langsheen de Mechelsesteenweg (N1). Deze gewestweg vormt een belangrijke verbinding tussen Mortsel en Kontich.

Het bestaande kantoorgebouw bestaat momenteel uit 3 bouwlagen. Het gebouw heeft een breedte van circa 45 meter en een diepte van circa 15 meter.

Aan de rechterzijde van het bestaande kantoorgebouw ligt een servitudeweg die toegang verleent tot het achterliggende appartementsgebouw. Deze toegangsweg is 6 meter breed.

3.2 ruimtelijke afweging:

In uitvoering van artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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 het college van burgemeester en schepenen rekening met de volgende criteria:

- functionele inpasbaarheid:*

De omschakeling van kantoor- naar appartementsgebouw is ruimtelijk inpasbaar in de omgeving.

- mobiliteitsimpact:*

Dit item wordt behandeld in de weerlegging van de bezwaarschriften.

- schaal:*

Het ontwerp past binnen de onmiddellijke omgeving.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid:*

Deze items worden behandeld in de weerlegging van de bezwaarschriften.

- visueel-vormelijke elementen:*

Het voorziene materiaalgebruik is aanvaardbaar in deze stedelijke context.

- cultuurhistorische aspecten zijn hier niet van toepassing.
- het bodemreliëf wordt nauwelijks gewijzigd.
- andere hinderaspecten op het vlak van gezondheid, gebruikgenot en veiligheid worden uitvoerig behandeld in de weerlegging van de bezwaarschriften.

3.3 Conclusie:

Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt principieel geen bezwaar tegen het verbouwen van een kantoorgebouw naar 39 studio's. De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

4. WATERTOETS:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid moet elke aanvraag onderworpen worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt bijkomende regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Uit de rapportering van de watertoets blijkt dat er geen bijkomende advies vereist is.

Het betreft het verbouwen van een kantoorgebouw naar studio's, waarbij de oppervlakte echter relatief beperkt blijft. Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied.

Juridische gronden

(...)

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. Er werden 16 bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek, beginnend op 27 oktober 2016 en eindigend op 25 november 2016. Eén ervan is een collectief bezwaarschrift, ondertekend door 4 bezwaarindieners.

Het proces-verbaal van sluiting van openbaar onderzoek is opgesteld op 8 december 2016. Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat de bezwaarschriften hoofdzakelijk handelen over:

- *Eenzijdige verzwarende van de erfdienstbaarheid:*

Volgens de huidige notariële akte mag de huidige servitutedeweg enkel en alleen gebruikt worden voor de parkeerplaatsen aan de rechterzijde en voor de parking gelegen achter zijn gebouw. Met de aanleg van een nieuwe parking wordt deze erfdienstbaarheid eenzijdig verzwaaard waarvoor de eigenaar van de servitutedeweg geen toestemming heeft gegeven.

- *Toename van de woondichtheid:*

Het bouwen van een extra bouwlaag zorgt ervoor dat de woondichtheid enorm gaat toenemen. Te veel wooneenheden op een te kleine ruimte.

- *Het vellen van bomen op andermans eigendom:*

Er worden bomen geveld achteraan voor de aanleg van een parking, in tegenstrijdigheid met het geldende BPA nr. 1 'Mussenburg'. Deze bomen vormen een groene buffer tussen de 2 gebouwen.

- *Inkijk op de terrassen en tuinen:*

Door het bouwen van een extra bouwlaag komt dit gebouw hoger dan het achtergelegen appartementsgebouw waardoor er inkijk ontstaat op de terrassen en tuinen. De inperking van groen door het vellen van bomen tast de levenskwaliteit van de bewoners van de residentie Fairway ernstig aan.

Het plaatsen van afvalcontainers:

Het voetpad en de directe omgeving laten een groot aantal afvalcontainers niet toe als alle wooneenheden bewoond zijn. Om de 2 weken staan er nu al bijna 40 vuilcontainers op straat voor restafval en om de week voor groenafval. Een keer per maand komt de blauwe zak en het karton er nog bij.

Plaats van de fietsenstalling:

De fietsers (volwassenen met kinderen) moeten doorheen de servitudeweg manoeuvreren waarvoor er geen plaats is voorzien.

Verkeersonveiligheid bij uitrijden van de toegangsweg:

Een gevaarlijke situatie door het niet zien aankomen van voetgangers en fietsers bij het uitrijden van de toegangsweg. Door het in- en uitrijden van auto's en de bijkomende hinder van 40 á 80 mensen op een zeer beperkte ruimte worden er serieuze verkeersproblemen gevormd.

· Gebrek aan parkeerplaatsen:

Het BPA vereist dat per wooneenheid één parkeerplaats wordt voorzien. De aanvrager voorziet in 30 parkeerplaatsen, terwijl men wel 39 wooneenheden wenst te realiseren. Het ontbreken van alternatieve parkeergelegenheid voor eventuele gezinnen met meerdere wagens en/of bezoekers.

· Aanplanting van bomen:

Geen enkele informatie over de aanplanting van nieuwe bomen (inheemse soort, plantmaat, ...).

· Aantal bouwlagen:

De voorliggende bouwaanvraag beoogt extra bouwvolume te creëren door een extra bouwlaag te voorzien. De aangrenzende bebouwing bestaat uit 3 bouwlagen. Er is geen harmonische overgang en samenhang van bouwvolumes.

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

· Weerlegging: éénzijdige verzwarende van de erfdienstbaarheid:

De beoordeling van dit onderwerp valt buiten de appreciatiebevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen omdat ze van privaatrechtelijke aard is. Het college van burgemeester en schepenen verleent steeds een stedenbouwkundige vergunning onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning houdt geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze erfdienstbaarheid. Volgens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechter.

· Weerlegging: toename van de woondichtheid:

De reconversie van het kantoor- naar een appartementsgebouw is in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften van het geldende BPA. Meergezinswoningen zijn hier toegelaten.

· Weerlegging: vellen van bomen op andermans eigendom:

Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning houdt geen enkele beslissing in omtrent het mogen vellen van bomen op andermans eigendom. Volgens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechter.

· Gedeeltelijke aanvaarding: inkijk op de terrassen en tuinen:

Het Burgerlijk Wetboek heeft enkele bepalingen opgenomen om de privacy te waarborgen. Ramen of terrassen moeten op een afstand van 1,90 meter van de perceelsgrens verwijderd blijven. Uit de ingediende bouwplannen blijkt duidelijk dat alle terrassen op meer dan 2 meter van de perceelsgrenzen zijn geplaatst. Voor appartement 03.01 legt het college een ruimere afstand t.o.v. de linkerperceelsgrens op: de linkerzijde van het terras valt samen met de dagkant van het schuifraam. Dit levert een vermeerdering van 1,50m bovenop de 2,38m afstand t.o.v. de linkerperceelsgrens op.

· Aanvaarding: afvalcontainers:

Vanaf 2016 heeft de gemeente Edegem een nieuw systeem voor huisvuilophaling via diftar ingevoerd. Bij elk nieuwbouwproject van een zekere omvang wordt afgewogen welke wijze

van afvalophaling het meest aangewezen is. Omdat het hier gaat om kleine studio's, is het niet aangewezen om afzonderlijke diftarbakken per studio gedurende 2 weken te stockeren. De terrasruimte is hiervoor te klein en er werd geen gemeenschappelijke berging voorzien om gezamenlijke stockage te organiseren. Daarom wordt een ondergrondse afvalcontainer voor restafval verplicht opgelegd. De bewoners kunnen hun afval op elk moment deponeren en zijn niet afhankelijk van de ophaling om de 2 weken. Ook de ruimte voor de overige fracties dient beter georganiseerd te worden. Het college beslist om een zone voor stockage en ophaling van afval af te bakenen aan de toegangsweg, grenzend aan het openbaar domein.

De zone ligt in de voortuinstrook, in het verlengde van de parkeerplaatsen en wordt ingericht als een semi-verharde zone. De bestaande bomen moeten bewaard blijven.

De ondergrondse afvalcontainer voor rest is compatibel met de reeds aanwezige systemen in Edegem. De specificaties worden aan de bouwheer bezorgd. De kosten voor aankoop, plaatsing en in werking stelling ervan zijn ten laste van de bouwheer.

· Weerlegging: fietsenstalling

Het bepalen van de afmetingen van een fietsenstalling is een compromis tussen een minimaal ruimtegebruik en een optimale kwaliteit voor de gebruikers. Een te krappe afmeting gaat echter ten koste van de capaciteit en dient dus vermeden te worden.

Volgende algemene gebruikte normen moeten in acht genomen worden:

- De oppervlakte van de fietsenberging wordt afgestemd op het aantal en de omvang van de in de meergezinswoning voorziene woonentiteiten. Er wordt een bezetting van 1,5 bewoner per studio verwacht. Voor 39 studio's betekent dit 60 bewoners. Het college legt op dat er 1.5m² per fiets moet worden voorzien. Concreet is er een fietsenberging van minimaal 90m² vereist.
- Een overdekte fietsenstalling is essentieel.
- Om fietsgebruik aan te moedigen moet de loopafstand naar de fietsenstalling minimaal zijn. Daarom wordt deze overdekte en afgesloten fietsenstalling verplaatst naar de parkeerplaatsen met nummers 14, 15, 16, 17, 18 en 19.

Op de oorspronkelijke plaats van de fietsenstalling, zoals aangeduid op het inplantingsplan, worden de 6 parkeerplaatsen voorzien, waardoor het aantal parkeerplaatsen ongewijzigd blijft.

Weerlegging: verkeersonveiligheid bij uitrijden van de toegangsweg:

De verkeersbewegingen die gegenereerd worden kunnen op een normale manier opgenomen worden in de bestaande verkeersstromen. Gezien de 30 parkeerplaatsen gebundeld worden aan één zijde van de toegangsweg en de overdekte fietsenstalling aan de andere kant van deze toegangsweg wordt opgelegd, wordt de verkeersstroom op een verantwoorde manier georganiseerd.

Aanvaarding: gebrek aan parkeerplaatsen:

Het geldende BPA vereist dat per wooneenheid één parkeerplaats wordt voorzien. De aanvrager voorziet 30 parkeerplaatsen, voor 39 wooneenheden. Met het oog op het nastreven en bekomen van een rechtvaardige toestand inzake parkeren en om dit probleem op een doeltreffende wijze het hoofd kunnen bieden, heeft de gemeenteraad besloten een compensatoire vergoeding in te voeren voor elke bouwheer die niet kan voldoen aan de hem opgelegde verplichtingen inzake parkeren.

Volgens de algemene bepalingen van het geldende BPA moet 1 parkeerplaats per wooneenheid worden voorzien. Deze vereiste parkeerruimte kan enkel worden aangelegd binnen de bouwstrook, aangeduid door de algemeen toegepaste regels. Gezien de voorliggende bouwaanvraag niet voldoet aan de vereiste parkeernorm, dient de bouwheer een compensatoire vergoeding van 81 900 EUR te betalen voor de 9 ontbrekende parkeerplaatsen.

Het plaatsen van een elektrische laadpaal voor wagens wordt opgenomen in de voorwaarde van de vergunning alsook het voorzien van 2 parkeerplaatsen voor personen met een handicap (cfr. het advies Toegankelijkheid)

Aanvaarding: gebrek aan informatie over aanplanting van nieuwe bomen:

De te vellen bomen moeten vervangen worden door inheemse exemplaren van minimum 1° orde met een minimum plantmaat 18/20. Deze bomen moeten in stand worden gehouden tot ze opnieuw een aanvraag tot velling vergen. De keuze van de inheemse soorten is conform de lijst, opgenomen in het geldende BPA. Indien het niet realistisch blijkt om de twee bomen op de servitudeweg te behouden, geeft het college van burgemeester en schepenen de toestemming om de bomen te vellen. Deze 2 bomen staan voor 4 parkeerplaatsen met nummers 20, 21, 23 en 24. Het vellen van de 2 bomen kan echter niet zonder schriftelijk akkoord van de eigenaar. De bruikbaarheid van de parkeerplaatsen staat voorop. Moest blijken dat er geen akkoord wordt verkregen voor het vellen van de bomen en hierdoor parkeerplaatsen onbruikbaar worden, wordt nadien een bijkomende compensatoire vergoeding van 10 000 EUR per onbruikbare parkeerplaats aangerekend.

Weerlegging: aantal bouwlagen:

In de omgeving zijn diverse gebouwen terug te vinden waarvan het aantal bouwlagen hoger ligt dan drie lagen:

- Het Koninklijk Atheneum Morsel, gesitueerd op 190 meter van het bouwproject en ten noorden van het bouwproject, bestaat grotendeels uit 4 bouwlagen.*
- Enkele appartementsgebouwen verderop langs de Mechelsesteenweg hebben zelf 4 à 5 bouwlagen.*

Om die reden is het college van burgemeester en schepenen van oordeel dat het aantal bouwlagen ruimtelijk inpasbaar is in de bestaande omgeving.

Adviezen

Er is advies gevraagd aan het Agentschap Wegen en Verkeer.

Op 25 november 2016 bracht deze administratie een voorwaardelijk gunstig advies uit gezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en bijzondere voorwaarden.

Er is advies gevraagd aan de Brandweer Edegem-Lint. Op 9 november 2016 bracht deze administratie een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Er is advies gevraagd aan Eandis Deurne. Op 30 november 2016 bracht deze administratie een voorwaardelijk gunstig advies uit. Dit advies luidt samengevat als volgt:

· De afstand tot de bestaande middenspanningscabine is van die aard dat er een bijkomende distributiecabine moet worden ingeplant. Hiervoor dient de bouwheer een lokaal ter beschikking te stellen waarin de distributienetbeheerder de nodige apparatuur zal plaatsen om een nieuwe middenspanningscabine uit te rusten (aan de straatkant). Het lokaal ter beschikking dient in de basisakte te worden opgenomen evenals de erfdienstbaarheden voor aanleg van nutsleidingen.

Er is een gasnet voor residentieel gebruik aanwezig aan de straatkant. Er dient een meterlokaal gas voorzien te worden aan de straatkant.

Er is advies gevraagd aan Rio-Link. Op 25 november 2016 bracht deze nutsmaatschappij een ongunstig advies uit.

· het afvalwater dient aangesloten te worden via een septische put. De dimensionering van de septische put staat niet op plan. Deze dient te voldoen aan de wettelijke normering.

· er wordt een gescheiden stelsel aangelegd. In de Mechelsesteenweg ligt een gemengde riolering. De DWA dient ter hoogte van de rooilijn samen genomen te worden met de RWA en zo via één huisaansluiting aan te sluiten op de gemengde leiding in de straat.

· Indien er afvoerpunten van de woning lager gelegen zijn dan het straatniveau t.h.v. de collector dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming.

- de voorziene diameter van de huisaansluiting staat niet op de plannen. Indien aangesloten wordt met een diameter 160mm en op een diepte van 80cm kan dit toegestaan worden.
 - er wordt een infiltratievoorziening met 16.000 liter en een infiltratieoppervlakte van 30m² geïnstalleerd. Er kan niet akkoord gegaan worden met de vooropgestelde oppervlakte en inhoud, vanwege een tegenstrijdigheid van de dakoppervlakte in de aanstiplijst en de bouwplannen.
 - de voorziene diameter van de overloop van de infiltratievoorziening staat niet op de plannen. Indien aangesloten wordt met een diameter 160mm en op een diepte van 80cm kan dit toegestaan worden.
 - Er is geen buffervoorziening voorzien. Echter is met de hemelwaterput en de infiltratievoorziening niet voldaan aan de stedenbouwkundige verordening hemelwater. De infiltratievoorziening dient vergroot te worden.
 - de hemelwaterafvoer wordt aangesloten op een leiding waarlangs ook afvalwater getransporteerd wordt. Bij hevige neerslag zou op die manier afvalwater in de hemelwaterput kunnen terecht komen. De overloop van de hemelwaterput dient daarom uitgerust te worden met een terugslagklep.
- Er is advies gevraagd aan het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen. Op 7 november 2016 bracht deze administratie een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Beoordeling van de aangevraagde adviezen:

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij deze uitgebrachte adviezen, behoudens het advies van Aquafin nv, en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering. De voorwaarden geformuleerd in deze uitgebrachte adviezen zullen als voorwaarden bij de stedenbouwkundige vergunning worden opgelegd. Bijkomend legt het college op dat de hoogspanningscabine niet in de buitenruimte mag worden geplaatst. Het college van burgemeester en schepenen is van mening dat de reden van het ongunstig advies van Aquafin nv een technische grondslag heeft en legt de oplossing ervan vaar de start der werken op als voorwaarde in de vergunning.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 12 DECEMBER 2016 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 werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.

Artikel 1

Het college verleent een stedenbouwkundige vergunning aan de heer Van der Veken voor Ground Invest NV, voor het verbouwen van een kantoorgebouw naar studio's op het adres, Mechelsesteenweg 432, kadastraal gekend: afdeling 2, sectie B, nr. 80 W9, onder volgende voorwaarden:

- De voorwaarden in het advies van 25 november 2016 van het Agentschap Wegen en Verkeer moeten strikt opgevolgd worden:
 - o het peil van de dorpels dient hoger gesitueerd te zijn dan dat van de kruin van de weg.
 - o diepte van de zone van achteruitbouw: 5m
 - o de rooilijn volgens het K.B. 25/2/1909 is van toepassing
 - o de inplanting t.o.v. de gewestweg gebeurt zoals voorgesteld op het bij de bouwaanvraag ingediende plan.

De voorwaarden in het advies van 9 november 2016 van de Brandweer Edegem-Lint moeten strikt opgevolgd worden:

- o de doorvoeringen door wanden van leidingen voor fluïda of voor elektriciteit en de uitzetvoegen van wanden mogen de vereiste brandweerstand van de bouwelementen niet nadelig beïnvloeden. Dit dient geattesteerd te worden.
- o Op de derde verdieping dient tussen de trappenhal en appartement 03.01 een element E30 voorzien te worden over een afstand van 1 m.
- o de veiligheidsverlichting voldoet aan de geldende normen, maar moet bij uitval van stroom gevoed worden door een autonome stroombron.
- o er dienen handbrandmelders voorzien te worden
- o er dient per verdieping en per 150m2 vloeroppervlakte 1 draagbare poederblusser ABC 6 kg of schuimblusser 6 L BENOR-ATG of gelijkwaardig gekeurd voorzien te worden.
- o er dienen muurhaspels met axiale voeding en muurhydranten voorzien te worden conform de geldende regelgeving.
- o het gebouw en de studio's moeten beschikken over correct geïnstalleerde rookmelders.
- o De gevelbekledingen vertonen klasse D-s3, dl. Er dient geattesteerd te worden dat een maximum van 5% van de zichtbare oppervlakte van de gevels niet onderworpen is aan deze vereiste.
- De voorwaarden in het hierbijgevoegde advies van 7 november 2016 van het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen moeten strikt opgevolgd worden:
- o er moeten 2 parkeerplaatsen voorbehouden worden voor personen met een handicap.
- o in het liftsas op verdieping 1 en 2 moet mogelijk gemaakt worden dat er een draaicirkel van 50cm kan gemaakt worden.
- o de evacuatie van personen met een beperking bij brand dient te worden voorzien overeenkomstig het wijzigingsbesluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van de basisnormen voor preventie van brand en ontploffing waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen, alsook de specifieke voorzieningen bepaald in het BVR van 9 december 2011 inzake brandveiligheidsnormen waaraan oudere voorzieningen en centra voor herstelverblijf moeten voldoen.
- De voorwaarden in het advies van 30 november 2016 van Eandis moeten strikt opgevolgd worden:
- o De afstand tot de bestaande middenspanningscabine is van die aard dat er een bijkomende distributiecabine moet worden ingeplant. Hiervoor dient de bouwheer een lokaal ter beschikking te stellen waarin de distributienetbeheerder de nodige apparatuur zal plaatsen om een nieuwe middenspanningscabine uit te rusten (aan de straatkant).
- o Het lokaal ter beschikking dient in de basisakte te worden opgenomen evenals de erfdienstbaarheden voor aanleg van nutsleidingen.
- o Er is een gasnet voor residentieel gebruik aanwezig aan de straatkant. Er dient een meterlokaal gas voorzien te worden aan de straatkant.
- Het college van burgemeester en schepenen vult het advies van EANDIS aan met de bijkomende voorwaarde dat elke nieuwe ingreep binnen het gebouw moet worden opgelost.

De voorwaarden in het advies van Rio-Link van 25 november 2016 moeten strikt opgevolgd worden:

- o het afvalwater dient aangesloten te worden via een septische put, die gedimensioneerd moet worden conform de wettelijke normering.
- o er wordt een gescheiden stelsel aangelegd. In de Mechelsesteenweg ligt een gemengde riolering. De DWA dient ter hoogte van de rooilijn samen genomen te worden met de RWA en zo via één huisaansluiting aan te sluiten op de gemengde leiding in de straat.

- o *Indien er afvoerpunten van de woning lager gelegen zijn dan het straatniveau t.h.v. de collector dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming.*
 - o *De huisaansluiting wordt goedgekeurd voor een diameter 160mm en op een diepte van 80cm.*
 - o *De oppervlakte en inhoud van de infiltratievoorziening dient vergroot te worden.*
 - o *de voorziene diameter van de overloop van de infiltratievoorziening wordt goedgekeurd voor een diameter 160mm en op een diepte van 80cm.*
 - o *De overloop van de hemelwaterput dient uitgerust te worden met een terugslagklep.*
- Het college van burgemeester en schepenen vult het advies van Rio-Link aan met de bijkomende voorwaarde dat de onduidelijkheden moeten weggewerkt zijn voorafgaand aan de werken.*
- *De 2 bomen, gesitueerd voor de 4 parkeerplaatsen met nummers 20, 21, 23 en 24 kunnen, mits akkoord van de eigenaar, geveld worden indien de parkeerplaatsen hierdoor onbruikbaar worden.*
 - *De fietsenstalling, minimum 90m2 groot, moet uit een overdekte en afgesloten constructie bestaan, opgetrokken uit duurzame materialen. Daarnaast moet deze overdekte en afgesloten fietsenstalling verplaatst worden naar de parkeerplaatsen met nummers 14,15,16,17,18 en19. Op de oorspronkelijke plaats van de fietsenstalling, zoals aangeduid op het inplantingsplan, worden de 6 parkeerplaatsen voorzien, waardoor het aantal parkeerplaatsen ongewijzigd blijft.*
 - *Er dient een elektrische laadpaal voorzien te worden.*
 - *Er wordt in het verlengde van de parkeerplaatsen en naast de toegangsweg en de Mechelsesteenweg een zone voor afvalophaling ingericht. De bestaande bomen moeten evenwel behouden blijven.*
 - *Wanneer een grondwaterbemaling noodzakelijk is dient voor de start van de werken de noodzakelijke melding of milieuvergunning verkregen worden. Alle bronbemalingen voor de realisatie van bouwkundige werken ofwel de aanleg van nutsleidingen zijn ingedeelde inrichtingen conform het Vlare I rubriek 53.2 zijnde:*
 - *53.2.2° a) met een netto opgepompt debiet van maximum 30.000 m3/jaar of een maximale verlaging van het grondwaterpeil tot 4 meter onder het maaiveld: klasse 3 inrichting (meldingsplichtig).*
 - *53.2.2° b) met een netto opgepompt debiet van meer dan 30.000 m3/jaar en een maximale verlaging van het grondwaterpeil tot meer dan 4 meter onder het maaiveld: klasse 2 (milieuvergunning).*

Wanneer een bronbemaling wordt uitgevoerd zonder het respecteren van de Vlawetwetgeving worden de werken stilgelegd wegens illegale lozing. Schade aan de bouwwerken ten gevolge van deze stillegging kunnen niet op de gemeente verhaald worden.

Artikel 2

Het college verleent een stedenbouwkundige vergunning aan de heer Van der Veken voor Ground Invest NV, voor het verbouwen van een kantoorgebouw naar studio's op het adres, Mechelsesteenweg 432, kadastraal gekend: afdeling 2, sectie B, nr. 80 W9, onder volgende lasten:

- *het voorafgaande aan de werken betalen van een compensatoire vergoeding van 81 900 EUR voor de 9 ontbrekende parkeerplaatsen.*
- *het leveren, plaatsen en in werking stellen van de ondergrondse afvalcontainer voor restafval in de zone voor afvalophaling. De ondergrondse afvalcontainer voor rest is compatibel met de reeds aanwezige systemen in Edegem. De zone wordt semi-verhard ingericht en de bestaande bomen moeten behouden blijven.*

Artikel 3

Het college van burgemeester en schepenen keurt de volgende busnummers goed voor het appartementsgebouw op het adres, Mechelsesteenweg 432, zoals aangeduid op het bijgevoegde schema.
...

Tegen deze beslissing tekenen derden, waaronder de verzoekende partijen, administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 maart 2017 om deze beroepen in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

B. LEGALITEIT: niet OK

Planningscontext:

- Gewestplan Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979): woongebied
- Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen
- BPA mussenburg d.d. 27 oktober 1981: art.4 strook bestemd voor aaneengesloten en gekoppelde bebouwing
- Verordeningen: gewestelijke verordening toegankelijkheid, gewestelijke verordening hemelwater

Overeenstemming:

- Gewestplan: wel
- BPA: niet
- Gewestelijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen: Ok
- Gewestelijke verordening toegankelijkheid: niet
- Gewestelijke verordening hemelwater: niet

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 niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg mussenburg d.d. 27 oktober 1981.

Volgens het plan situeert de aanvraag zich in art.4 strook bestemd voor aaneengesloten en gekoppelde bebouwing.

de aanvraag wijkt af van:

(1) 0.03.3. Uitsprongen uit het gevelvlak

a) Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing

1) Uit de voorgevel:

erkers, balkons: maximumuitsprong 1 m over maximum 1/3 van de voorgevelbreedte en maximumuitsprong 0,5 m over de volledige voorgevelbreedte, op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van de scheidsmuur.

-> de terrassen aan de voorzijde hebben een uitsprong van 2,2m

(2) 0.03.9. Parkeer-, laad- en losplaatsen

2. bij een woongebouw moet 1 parkeerplaats per woongelegenheid worden voorzien (=39)

3.2. Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen. Opdat een stallingsplaats in aanmerking zou kunnen worden genomen bij de berekening van de stallingscapaciteit zijn de volgende minimale afmetingen vereist:

- a) voor boxgarage: 5,00 m x 2,75 m x 1,80 m hoogte;*
- b) voor afgesloten ruimten: 4,50 m x 2,25 m x 1,80 m hoogte;*
- c) voor stallingen in open lucht: 5,50 m x 2,50 m;*

-> er worden 30 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 28 bestemd zijn voor de appartementen én 1 als elektrisch laadpunt en 1 voor cambio autodelen.

-> de parkeerplaatsen hebben een diepte van 5,00m

(3) Artikel 4. Strook bestemd voor aaneengesloten of gekoppelde bebouwing

4.1.5. Welstand van de gebouwen

Dakvormen: Schuine daken met helling tussen 25° en 50° of gebogen daken. Binnen het hellend profiel mogen platte daken worden gerealiseerd, met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd.

-> er wordt een extra verdieping gebouwd met plat dak

-> er wordt geen harmonische overgang met de bestaande en vergunde gebouwen gecreëerd.

Bespreking afwijkingen:

(1)De terrassen aan de voorzijde op de 2de en de 3de bouwlaag hebben een uitsprong van 2,2m uit het gevelvlak en hebben een totale breedte van bijna de helft van de gevelbreedte. Het BPA beperkte de uitsprong uit de voorgevel. Anderzijds wordt in artikel 4,1.6 bepaald dat elke woning een terras moet hebben van minimaal 1m² per 10m² bruto-vloeroppervlakte. Deze terrassen hebben als minimumafmeting 1,5m x 2.5m.

Het ontwerp houdt zich aan de opgelegde minimumoppervlakte, maar negeert hierbij de individuele uitsprongen uit de voorgevel en de verhouding tussen de totale breedte van de terrassen ten opzichte van de totale breedte van de gevel.

Aan de achtergevel zijn wel terrassen mogelijk die 2m uitspringen uit de zone voor hoofdgebouwen. Het is duidelijk dat bij het ontwerp van de voorschriften specifiek gekozen is om de voorgevels eenvoudig te houden en niet gedomineerd door terrassen en uitbouwen. Dit wordt nog extra bevestigd in art.4.1.5 van de voorschriften:

Gevelopbouw uitsprongen uit het gevelvlak:

Volgens de algemene bepalingen 0.03. punt 3. De oppervlakte van de vooruitspringende volumes mag maximum 1/3 van de geveloppervlakte bedragen.

De opvatting van de gevel moet getuigen van bescheidenheid en beperkte verscheidenheid, waarbij de structuur van het gebouw over alle bouwlagen herkenbaar en in harmonie met de omgeving is.

De gevels moeten dus bescheiden zijn en moeten niet sterk afwijken van deze die in de omgeving aanwezig zijn, met vooral een beoordeling met de naastliggende panden. In dit geval dient vastgesteld te worden dat in de omgeving geen gebouwen met vergelijkbare uitkragende terrassen aan de voorgevel voorkomen.

--> Omdat de nieuwe gevel met grote uitkragende terrassen niet in harmonie is met de ruime omgeving kan de afwijking dan ook niet toegelaten worden.

(2)Er dienen 39 parkeerplaatsen voorzien te worden volgens het BPA. De autostalplaatsen zijn allemaal 0,5m te kort, ondanks vrijwel het volledige perceel wordt gebruikt als parking

Door het drukke programma van 39 appartementen is er een noodzaak aan minimum 39 parkeerplaatsen, conform de voorschriften van het BPA. Het ontwerp, voorziet in het totaal maar 30 parkeerplaatsen, waarvan slechts 28 voorzien zijn voor de appartementen. Bovendien zijn er enkele parkeerplaatsen die niet kunnen gebruikt worden omdat er bomen bevinden op de servitudeweg die de toegang belemmeren. Er is tot op heden geen toestemming van de eigenaar van het aanpalende perceel om de bomen te mogen rooien, zodat deze parkeerplaatsen niet kunnen in aanmerking genomen voor de berekening van de noodzakelijke parkeercapaciteit.

-> er ontbreken 13 parkeerplaatsen om voor elke nieuwe woning 1 parkeerplaats te voorzien.

Bovendien zijn de afmetingen van alle parkeerplaatsen niet voldoende om in aanmerking te kunnen komen voor de berekening van de stallingscapaciteit. Er is door de inplanting van de parkeerplaatsen geen mogelijkheid om de meeste parkeerplaatsen te verlengen, omdat deze gelegen zijn in de zijtuin van het eigendom tot tegen de perceelsgrens.

(3)Er moet een hellend of gebogen dak voorzien worden. Er mogen binnen het hellend profiel platte daken gerealiseerd worden, maar er moet een harmonische overgang naar de aanpalende percelen worden gerealiseerd.

In het ontwerp wordt er gekozen voor een extra verdieping, zonder hellend profiel. Er is ook geen harmonische overgang naar de aanpalende percelen. De aanpalende gebouwen, en alle gebouwen in de ruime omgeving hebben ongeveer de hoogte van het bestaande gebouw, zonder de extra verdieping. De gebouwen waar de gemeente naar verwijst liggen in een ander gedeelte van de straat, met een andere structuur en opbouw. De gemeente motiveert ook niet waarom het gebouw, als enige in de omgeving mag refereren naar die andere structuur in dat andere gedeelte van de straat.

De aanvraag voldoet niet aan de verordening toegankelijkheid.

Toegankelijk Vlaanderen (of nu Inter) legde als voorwaarde op om 2 aangepaste parkeerplaatsen voor personen met een handicap te voorzien en in de liftsas op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping dient de deur naar de gang opgeschoven te worden zodat een draaicirkel van 1,5m gemaakt kan worden.

Inter heeft in haar advies rekening gehouden met het aantal ingetekkende parkeerplaatsen. Zoals hiervoor vermeld noodzaakt het programma 39 parkeerplaatsen. 6% van deze parkeerplaatsen dient te worden voorzien voor personen met een handicap. Hieruit volgt dat 2,34 plaatsen dienen voorzien te worden, wat naar boven afgerond 3 plaatsen betekend. De parkeerplaatsen dienen zo dicht mogelijk bij de ingang voorzien te worden en moeten een breedte hebben van minimum 3,5m. Dit heeft als gevolg dat het volledige ontwerp van de parkeerplaatsen dient aangepast te worden om te kunnen voldoen.

De voorwaarde die door het CBS werd opgelegd om te voldoen aan het advies is onvoldoende precies. Bovendien heeft dit als gevolg dat de volledige buitenaanleg dient worden veranderd. Dit is een essentiële wijziging die niet kan worden opgelegd.

Aan het advies van het advies van Eandis kan niet worden voldaan zonder het ontwerp op essentiële punten te wijzigen.

De voorwaarde van het CBS is niet correct aangezien het advies van Eandis geen voorwaarden bevat.

Het advies van Rio-Link is ongunstig.

De voorwaarde door het CBS opgelegd dat aan de voorwaarden in het advies van Rio-link van 26 november 2016 strikt dient opgevolgd is niet correct aangezien dit advies ongunstig is en geen voorwaarden bevat. Het college draait het ongunstig advies op eigen initiatief om naar een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorwaarde van het CBS waarin wordt gesteld dat de infiltratievoorziening dient vergroot te worden is onvoldoende precies. De aanvullende voorwaarde dat de

onduidelijkheden moeten weggewerkt zijn voorafgaand aan de werken is onvoldoende precies.

Bovendien is het hemelwaterformulier waarop Rio-link het advies heeft gebaseerd, niet correct. Er wordt gesteld dat het regenwater op natuurlijke wijze naast de constructie of de verharde oppervlakte op eigen terrein infiltreert. Er is geen opvang op eigen terrein voorzien voor de meeste parkeerplaatsen, er is ook geen mogelijkheid om op natuurlijke wijze te infiltreren. Bovendien bevatten de plannen geen duidelijke materialen, maar enkel voorbeelden van materiaal. Het college heeft ook geen materialen opgelegd.

Het advies van de brandweer is voorwaardelijk gunstig, mits de nodige attesten worden voorgelegd.

Het is niet duidelijk of de attesten werden voorgelegd, het CBS heeft in haar beslissing gewoon deze voorwaarde overgenomen. Het college had echter moeten nagaan of deze attesten zijn bijgebracht. Indien dit niet het geval is dan moet het advies niet als voorwaardelijk gunstig maar als ongunstig worden gelezen.

De andere opgelegde voorwaarden van het CBS:

- De voorwaarde dat de bomen voor de 4 parkeerplaatsen kunnen worden geveld mits akkoord van de eigenaar is niet correct. De realisatie van de opgelegde voorwaarde mag niet afhangen van een toekomstige onzekere gebeurtenis, waarvan het zich voordoen afhangt van het handelen van een derde.
- De voorwaarde dat "de fietsenstalling, minimum 90m² groot, moet uit een overdekte en afgesloten constructie bestaan, opgetrokken uit duurzame materialen. Daarnaast moet deze overdekte en afgesloten fietsenstalling verplaatst worden naar de parkeerplaatsen met nrs.14 tot en met 19. De oorspronkelijke plaats van de fietsenstalling, zoals aangeduid op het inplantingsplan, worden 6 parkeerplaatsen voorzien", is onvoldoende precies, is een essentiële wijziging van de aanvraag en werd genomen zonder de decretaal verplichte plannen en is niet wettig.
- De voorwaarde: "er wordt in het verlengde van de parkeerplaatsen en naast de toegangsweg en de Mechelsesteenweg een zone voor afvalophaling ingericht. De bestaande bomen moeten eventueel behouden blijven." is onvoldoende precies.

Erfdienstbaarheid:

De wetgeving over de ruimtelijke ordening staat volkomen los van de burgerrechtelijke regelgeving (m.b.t. erfdienstbaarheden). Een stedenbouwkundige vergunning is immers een administratieve aangelegenheid die geen rekening moet houden met burgerlijke rechten. De stedenbouwkundige vergunning wordt immers verleend onder voorbehoud van eventuele burgerlijke rechten.

In zoverre art. 4.2.22. §1. VCRO het zakelijk karakter van een stedenbouwkundige vergunning bevestigt en tegelijk benadrukt dat een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend erfgoed betrokken burgerlijke rechten, zal een eventuele verzwaring van de bestaande erfdienstbaarheid, dan wel een eventuele wijziging van de staat en de ligging van de betrokken weg, niet zozeer de wettigheid doch wel de potentiële uitvoerbaarheid van de bestreden beslissing aantasten.

Besluit legaliteit:

Al deze afwijkingen zijn het rechtstreeks gevolg van een (tweede) poging om het bouwprogramma te realiseren. Deze afwijkingen zijn niet te remediëren door het opleggen van voorwaarden. De voorwaarden die werden opgelegd door CBS zijn onvoldoende precies en onvoldoende om de afwijkingen te kunnen goedkeuren.

Het ontwerp moet aangepast worden aan de opmerkingen van de ongunstige adviezen en dient dan opnieuw voorgelegd worden aan deze instanties. Aan deze opmerkingen kan enkel worden voldaan door een nieuwe aanvraag te doen in eerste aanleg, met aangepaste plannen.

9. *GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK Overeenstemming:*
- *Functionele inpasbaarheid: niet OK*
 - *Mobiliteitsimpact: niet OK*
 - *Schaal: niet OK*
 - *Ruimtegebruik: niet OK*
 - *Visueel-vormelijke aspecten: OK*

Omgeving:

Het eigendom is gelegen langsheen de Mechelsesteenweg, in het noorden van de "gemeente dichtbij de grens met Mortsel. De Mechelsesteenweg is een drukke verbindingsweg tussen Antwerpen en Mechelen en de tussengelegen gemeenten. Ter plekke heeft de weg 2 gescheiden rijbanen met telkens 2 rijstroken. Er zijn parkeerstroken aan beide zijden en een gecombineerd voet- en fietspad.

Het straatbeeld bestaat uit bouwblokken met gesloten bebouwing en gekoppelde bebouwing, met maximum 3, bouwlagen, meestal met plat dak.

Toelichting:

De vergunningverlenende overheid dient elke bouwaanvraag te beoordelen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke aanleg. Deze beoordelingsbevoegdheid wordt begrensd door de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen van aanleg (of verkaveling). Een verwijzing naar de verenigbaarheid met de voorschriften van een plan van aanleg kan ter motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke aanleg slechts volstaan in de mate dat deze voorschriften dermate gedetailleerd zijn dat zij aan de vergunningverlenende overheid geen eigen beoordelingsruimte meer laten. Bij gebrek aan voldoende gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften in het bijzonder plan van aanleg (of in de verkaveling) is de bouwaanvraag desbetreffend aan een eigen beoordeling te onderwerpen.

In casu behandelt het BPA de criteria van de goede ruimtelijke ordening voldoende, enkel op volgende punten wordt de beoordeling aangevuld:

Gebruiksgenot:

De meeste appartementen hebben een slaapkamer zonder rechtstreeks daglicht. De appartementen op de verdiepingen zijn enkel toegankelijk met trap of met 1 kleine lift. De appartementen zijn enkel toegankelijk met een niet overdekte buitenpasserelle.

De nieuwe woningen hebben dan ook geen goede woonkwaliteit. Er is geen noodzaak om dergelijk kleine appartementen te voorzien met binnenmuren op dezelfde plaats als de bestaande binnenmuren, aangezien alle binnenmuren volledig vervangen worden.

Er worden geen afvalbergingen voorzien. De gemeente Edegem stelt dat er een zone voor afvalberging wordt voorzien in het verlengde van de parkeerplaatsen en naast de toegangsweg. De ingediende plannen bevatten echter geen inrichting van deze plaats en geen ontwerp, noch voorstel. Door de gemeente werd een vage zone omcirkelt op het plan. Ook hiervoor dienen de plannen gewijzigd te worden, naar de richtlijnen van de gemeente.

Hinder:

De terrassen op de verdiepingen zijn op de noodzakelijke afstanden voorzien. De ramen aan de achterzijde tegen de perceelsgrens voldoen echter niet aan de regels van het burgerlijk wetboek dat oplegt dat onrechtstreeks zicht enkel kan op minimaal 0,6m van de perceelsgrens.

Besluit:

De aanvraag kan met het huidige dossier en plannen niet vergund worden. Het is niet voldoende om op te leggen aan de voorwaarden van de adviesverlenende instanties strikt na te leven, als deze instanties geen voorwaarden hebben opgelegd. Een beoordeling van de omgeving dient in eerste instantie te gebeuren naar de aanpalende percelen en niet naar een school die op enkele honderden meter in een aanpalende gemeente is gelegen.

Het nieuwe ontwerp dient bovendien meer rekening te houden met woonkwaliteit en niet met een zo hoog mogelijke maximalisatie, zonder rekening te houden met gevolgen voor perceel en omgeving.

10, VOORSTEL TOT BESLISSING

Ontvankelijkheid:

- . Voordeckers - Janssens: OK
- . Coaten - Veters: OK
- . Marc Verhaegen: OK
- . Daniël De Preter: OK
- . Ronald Bultinck: OK
- . Ingrid Waegeman: OK
- . Carl Carpentier: OK
- . Loïc Cogels: OK
- . Isabel Cordon: OK
- . Frank Prims: OK
- . Sonja Van Hoof: OK
- . Leen De Clercq: OK
- . Romain Sneyers: OK
- . Gerda De Bleser: OK
- . Ludo Francken: OK
- . Norbert Voorspoels: OK
- . Constant Stevens: OK
- . Weygaerts: OK
- . Monique Van De Velde: OK
- . Raekelboom - Delbeque: OK
- . Verdonck - Vanden Berghe: OK

Beroep:

- . Voordeckers - Janssens: ingewilligd
- . Coolen - Veters: ingewilligd
- . Marc Verhaegen: ingewilligd
- . Daniël De Preter: ingewilligd
- . Ronald Bultinck: ingewilligd
- . Ingrid Waegeman: ingewilligd
- . Carl Carpentier: ingewilligd
- . Loïc Cogels: ingewilligd
- . Isabel Cordon: ingewilligd
- . Frank Prims: ingewilligd
- . Sonja Van Hoof: ingewilligd
- . Leen De Clercq: ingewilligd
- . Romain Sneyers: ingewilligd
- . Gerda De Bleser: ingewilligd
- . Ludo Francken: ingewilligd
- . Norbert Voorspoels: ingewilligd
- . Constant Stevens: ingewilligd
- . Weygaerts: ingewilligd
- . Monique Van De Velde: ingewilligd
- . Raekelboom - Delbeque: ingewilligd
- . Vei-donck - Vanden Berghe: ingewilligd

Beslissing: weigering

...

De hoorzitting vindt plaats op 14 maart 2017.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 24 maart 2017 om deze beroepen in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Op 16 maart 2017 behandelde uw college het beroep van verschillende beroepers tegen de vergunning van de gemeente Edegem voor het verbouwen van een kantoorgebouw naar studio's. Het dossier werd verdaagd voor aanvullend verslag na een onderhoud met de gemeente Edegem.

Door beroeper wordt een aanvullende nota op 13/03/2017 bezorgd. Deze nota bevat volgende elementen:

- *De aanvrager verzoekt de Deputatie met eerbied rekening te willen houden met de inspanningen die worden geleverd om een bestaand zonevreemde kantoorgebouw van de FOD Financiën te herbestemmen voor residentiële en eigentijdse bebouwing*

Ten onrechte beweert beroeper dat het bestaand kantoorgebouw zonevreemd zou zijn. In het BPA worden gebouwen voor openbare diensten in deze zone die wordt begrenst door de Mechelsesteenweg, Oude Baan en Molenlei specifiek toegelaten, ook zonder woonbestemming. Het BPA is hier duidelijk en laat geen andere interpretatie toe.

4.1.1. Bestemmingen

Overeenkomstig de bestemmingen aangeduid op het bestemmingsplan.

Zone 2:

- één- of meergezinsgebouwen
- handel, horeca, enkel toegelaten op de benedenverdieping
- privé en openbare diensten vrije beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming; deze beperking geldt niet voor het bouwblok dat begrepen wordt tussen Mechelsesteenweg, Oude Baan en Molenlei.

Er is in toepassing van deze voorschriften geen verbod op kantoorgebouwen met en zonder woongelegenheden, noch op woongebouwen.

College en aanvrager zijn van mening dat het gebouw dient behouden te blijven en dat dit een bijzondere uitdaging vertoont. Feit is dat het gebouw totaal geen architectonische waarde heeft (het is een kantoorgebouw zonder meer) en erg veel afwijkingen op het bestaande RUP dienen te worden voorzien om het woonprogramma te realiseren. Bovendien gaat dit ten koste van woonkwaliteit. Indien dit bewaren van het gebouw wordt losgelaten kan een ondergrondse parking worden voorzien. De voorschriften laten bovendien een gebouw toe dat voldoende woonkwaliteit kan bieden, met een gelijkwaardig programma.

- *Volgens beroeper hebben de voorwaarden van de vergunning geen betrekking op essentiële wijzigingen van de aanvraag.*
- o *Beroeper stelt dat de voorwaarde dat de aanvrager een ruimte dient te voorzien op de gelijkvloers voor een elektriciteitscabine geen essentiële wijziging van de aanvraag inhoud.*

Deze aanpassing heeft echter als gevolg dat de gelijkvloerse verdieping dient aangepast te worden en dat hieruit volgt dat woongelegenheden dienen aangepast te worden. Aangezien dat deze woongelegen al erg klein zijn (tussen 55 en 57m² met 1 uitzondering van 76 m²) en er geen ruimten op de gelijkvloers met een andere bestemming dan woonbestemming heeft dit als gevolg dat minimaal 1 woongelegenheid essentieel wordt gewijzigd en misschien wel dient geschrapt te worden. Bovendien dient de aanpassing voorgelegd te worden aan Eandis en aan de brandweer.

Het is dus geen voorwaarde die kan gerealiseerd worden door enige toedoen van de aanvrager en de voorwaarde heeft als gevolg dat de uitvoering wel afhankelijk wordt gemaakt van een bijkomende beoordeling van de overheid.

Het niet opleggen van deze voorwaarde is geen oplossing omdat dan ook niet is voldaan aan het advies van Eandis. In het advies van Eandis wordt gesteld dat door het grote woonprogramma van de aanvraag de elektriciteitsbevoorrading voor het project niet kan worden gewaarborgd. Het voorzien van een middenspanningscabine in het gebouw is een essentiële wijziging heeft tot gevolg dat bijzondere maatregelen dienen te worden genomen voor de brandveiligheid en een nieuw aangepast advies van de brandweer is dan ook noodzakelijk.

o Beroeper zegt dat de fietsenberging werd voorzien in de originele plannen en dat de verplaatsing geen essentieel element is.

In de originele plannen werd enkel een zone voorzien voor een open fietsenberging, er zijn geen plannen, geen materialen en geen afmetingen voorzien in de aanvraag.

De gemeente Edegem legde niet enkel de verplaatsing van de fietsenberging op, maar stelde bovendien dat de constructie overdekt en afgesloten moet zijn en minimum 90m² dient te bedragen.

De fietsenberging wordt echter voorzien in de zone voor private parking met groen karakter, waarin specifiek staat dat alle constructie zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen. Hierop zijn geen afwijkingen mogelijk. Het is dus een voorwaarde die niet kan uitgevoerd worden.

Beroeper herhaalt dat de erfdienstbaarheid beoordeeld wordt door de burgerlijke rechtbank. Dit punt werd al als dusdanig geadviseerd in het verslag van PSA

o Beroeper stelt dat het vellen van bomen niet strijdig is met het BPA.

Het vellen van de bomen zoals aangevraagd, kan aanvaard worden, met als evidente uitzondering van de bomen die op het eigendom van de burens is gelegen en waarvoor het vellen noodzakelijk is om te kunnen gebruik maken van een aantal parkeerplaatsen.

o Beroeper stelt dat de terrassen maar 20cm te ver uitsteken (2,2 ipv 2m). Beroeper leest echter de voorschriften van het BPA totaal verkeerd. In het BPA staat vermeld:

0.03.

3. Uitsprongen uit het gevelvlak

a) Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing

1) Uit de voorgevel:

- erkers, balkons: maximumuitsprong 1 m over maximum 1/3 van de voorgevelbreedte en maximumuitsprong 0,5 m over de volledige voorgevelbreedte, op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van de scheidsmuur.

Indien een voortuinstrook aanwezig is kunnen erkers tot op het maaiveld worden toegelaten mits ze beperkt blijven tot 2/3 van de gevelbreedte;

De terrassen die worden voorzien in het ontwerp springen 2,2m uit de voorgevel en hebben een totale breedte van 21,5m van de voorgevel van 45m. Dit is duidelijk een erg grote afwijking van de voorschriften. Het gaat niet over 20cm, maar over 120 cm indien de terrassen worden beperkt tot 15m breedte, 170cm indien de terrassen over de volledige breedte van de gevel wordt voorzien. Het BPA laat geen andere breedtes toe.

Uiteraard vallen terrassen in de voorgevel onder bovenvermeld art.0.03.3. indien dit niet onder deze regeling zou vallen, zijn terrassen in de voorgevel zelfs niet mogelijk. Ook art.4.1.6 uit het BPA dat de minimum afmetingen van terrassen vastlegt verwijst naar art.0.03.3.

4.1.6. Terrassen

Elke woning, niet gelegen op een benedenverdieping, moet een terras hebben van minimum 1 m² per 10 m² bruto-vloeroppervlakte. Een woning gelegen op een benedenverdieping moet een tuin of terras hebben van minimum 30 m². Elk verplicht te

realiseren terras heeft als minimumafmeting: 1,5 m x 2,5 m. Voor de inplanting van de terrassen zie algemene bepalingen 0.03. punt 3.

Deze minimumafmetingen van een terras zijn absoluut wel realiseerbaar met een uitsprong van 1m door het voorzien van een gedeeltelijk inpandig terras.

- o Beroeper stelt dat dient rekening gehouden te worden met de reconversie van een atypisch kantoorgebouw voor de beoordeling van de woonkwaliteit en de bouwprogrammatie.

In het ontwerp worden echter geen van de bestaande binnenmuren behouden, maar ze worden allen vervangen door bredere exemplaren. Dit is dan ook geen reden om de reconversie te gebruiken als reden voor de lagere woonkwaliteit van de appartementen en het hoge aantal woongelegenheden. Bovendien wordt er een bijkomende bouwlaag voorzien die geen uitstaans heeft met de reconversie, noch met de aanpassing aan de omgeving.

De gevolgen voor het aantal parkeerplaatsen en de kwaliteit van de woningen kan bezwaarlijk op de reconversie worden afgewenteld, aangezien enkel de buitenstructuur gedeeltelijk wordt behouden en uitgebreid.

- o Beroeper stelt dat het BPA voorziet dat kan afgeweken worden van de harmonieuze overgang naar het profiel van de aanpalende gebouwen, door toepassing van art.4.1.2;

"Tegen een bestaand gebouw dat afwijkt van het op het bestemmingsplan aangeduide profiel (zie ook artikel 1 punt 1.2) moet harmonisch worden aangesloten. Harmonie slaat tevens op de bebouwingswijze zodat uitzonderingen op de aaneengesloten bebouwing kunnen worden gemaakt. Dit kan gekoppeld of vrijstaand zijn, indien hierdoor geen onafgewerkte situatie (bijvoorbeeld wachtgevels) worden bestendigd of gecreëerd."

Dit artikel bepaalt echter het tegenovergestelde geval: indien moet worden aangesloten aan gebouw dat afwijkt van het aangeduide profiel.

De harmonische aansluiten wordt echter geregeld in art.1.2, waarnaar het hiervoor vermelde artikel ook naar verwijst. Dit artikel vermeldt totaal andere voorwaarden:

1.2. Aansluitingen bij de aanpalende gebouwen

Tegen een bestaand gebouw dat afwijkt van de hierboven beschreven profielen, moet harmonisch worden aangesloten. Uitzonderingen kunnen gemaakt worden indien het profiel van het aanpalende pand lager is dan het aangegeven minimumprofiel of indien het naastliggende pand in een zeer slechte fysische toestand verkeert en hier dringende en ingrijpende bouwwerken noodzakelijk zijn.

Bij het aanbouwen aan bestaande vergunde gebouwen met een groter gabarit dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken. De aanwezige bebouwing kan een andere bebouwingsvorm verantwoorden. De bouwaanvraag en de bouwvergunning dienen aangaande dergelijke afwijkingen specifieke motieven te bevatten.

(...)

De aanpalende gebouwen hebben een profiel dat volledig conform de voorgestelde profielen uit het BPA hebben. Ze zijn niet lager dan het voorgestelde minimumprofiel (6.5m). De aanvraag voldoet niet aan deze uitzonderingen en kan dan ook niet vergund worden.

Het zijn trouwens niet de aanpalende gebouwen die ondergedimensioneerd zijn (zij zijn conform de voorschriften en het straatbeeld), maar het is het gebouw van de aanvraag dat overgedimensioneerd is.

- o Beroeper is niet akkoord met de beoordeling van de woonkwaliteit. Hij stelt dat de kwaliteit van de slaapruimten wel wordt gewaarborgd door doorzonning, waarbij een doorzichtige scheidingswand wordt voorzien of geen gesloten afscheiding (cfr. De gekartelde of onderbroken scheidingen op het plan).

Er is geen legende die deze planaanduidingen benoemd. Alle gebruikte materialen dienen volgens het besluit van de Vlaamse regering betreffende de dossiersamenstelling, vermeld te worden op de plannen.

De 'onderbroken scheidingen' zorgen echter niet voor rechtstreeks zonlicht, aangezien deze gericht zijn naar een blinde tussenmuur. Er is in deze gevallen geen sprake van doorzoning. Van doorzoning is enkel sprake als een woonruimte zowel aan de voorzijde als de achterzijde ramen heeft.

Zoals hoger werd vermeld zijn de buitenruimten van de appartementen aan de voorzijde door de grote afwijking van de voorschriften niet vergunbaar.

- o Beroeper stelt dat de vergunningsvoorwaarde voor het afvalverzamelingsstelsel voldoende duidelijk is en dat er geen bomen moeten worden gerooid. Hij stelt dat er geen specifieke inrichting vereist naast de opgelegde verharding.*

De gemeente voorziet in de voorwaarde enkel een omgeving, maar geen exacte plaats. Er is wel een inrichting nodig en door het gebrek van ontwerp en afmetingen is er geen beoordeling mogelijk of de voorwaarde kan uitgevoerd worden. Een ondergronds diftar stelsel bestaat uit een grote ondergrondse container en een bovengronds deponeringssysteem, per gescheiden ophalingsmaterie. Dergelijke containers hebben een ruime ondergrondse ruimte nodig, die niet wordt onderbroken door boomwortels en dergelijke. Het is net op basis van de inplanting van de te behouden bomen op zijn minst twijfelachtig dat een dergelijke constructie kan worden geplaatst.

Het stelsel wordt niet door de gemeente geïnstalleerd, maar dit dient te gebeuren door de aanvrager zelf (zie vergunning CBS). De plannen bevatten geen gegevens over de afvalophaling, er wordt door de aanvrager geen concrete inplantingsplaats aangeduid op de plannen. Uiteraard dient deze plaats conform de voorschriften van het BPA zijn. De door de gemeente aangeduide plaats is niet uitvoerbaar zonder de bestaande bomen te beschadigen.

- o Beroeper stelt dat de regelgeving zo ingevuld is dat de afstandsregels ruim worden ingevuld op die plaatsen waar inkijk een ruimtelijk relevant risico zou vormen. Het bestuur kan daarbij niet in de beoordeling van burgerlijke subjectieve rechten treden door alle regels van het burgerlijk wetboek ter zake te gaan toetsen. De ramen of terrassen op die plaatsen waar inkijk ruimtelijk relevant kan zijn blijven op meer dan 2 meter van de perceelsgrenzen.*

Het is wel aan de deputatie om mogelijke hinder te onderzoeken (dit is 1 van de criteria betreffende de goede ruimtelijke ordening). Beroeper stelt niet waarom er geen 'relevante' inkijk is uit het raam op de scheiding.

Het burgerlijk wetboek verplicht een minimumafstand van 60cm voor ramen met onrechtstreeks zicht. Het is wel de taak van de vergunningverlenende, in het kader van goed bestuur, geen toelating te verlenen aan aanvragen die niet voldoen aan deze regels.

- o Beroeper stelt dat de afwijking van de parkeerplaatsen zeer beperkt is en dezelfde zijn dan deze die reeds jaren gebruikt wordt*

Het BPA stelt echter dat enkel de parkeerplaatsen die voldoen aan de afmetingen zoals voorzien in het BPA kunnen gebruikt worden voor de berekening van de stallingscapaciteit 3.2. Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen. Opdat een stallingsplaats in aanmerking zou kunnen worden genomen bij de berekening van de stallingscapaciteit zijn de volgende minimale afmetingen vereist:

- a) voor boxgarage: 5,00 m x 2,75 m x 1,80 m hoogte;*
- b) voor afgesloten ruimten: 4,50 m x 2,25 m x 1,80 m hoogte;*
- c) voor stallingen in open lucht: 5,50 m x 2,50 m;*
- d) voor staanplaatsen in de voortuinstrook: 500m x 2,25 m.*

De parkings langs de rechtergevel hebben een diepte van maar 4,5m. Het vademecum duurzaam parkeerbeleid stelt een minimum lengte van een parkeerstrook voor van 4,5m + 0,5m (vrije ruimte aan de voorzijde van een parkeerplaats, dus een totaal van 5m minimum.

Indien een afwijking wordt toegestaan, zullen er dikwijls auto's geparkeerd staan die voor een

gedeelte op het aanpalende perceel (servitudeweg) bevinden.

- o Volgens beroeper moeten de cambioplaats en de plaats voor elektrische wagens ook kunnen gebruikt worden door de bewoners en moeten meegerekend worden voor de stallingscapaciteit

Een cambioplaats op zich is aan te moedigen. Het is echter zo dat enkel de parkings die exclusief ter beschikken staan voor de bewoners kunnen meegerekend worden. Dat deze parkings ook kunnen gebruikt worden door de bewoners maakt geen enkel onderscheid met de parkeerplaatsen aan de openbare weg. Deze parkeerplaatsen op de straat kunnen ook door de bewoners gebruikt

worden, maar kunnen uiteraard niet meegerekend worden.

Beroeper stelt dat blijkt uit de plannen dat de bomen niet in de weg staan voor het gebruik van de parking.

Uit de plannen kan enkel vastgesteld worden dat er bomen staan voor parkeerplaatsen 20/21 en 23/24. Er kan niet worden afgeleid of de parkeerplaatsen volledig onbruikbaar zijn, maar wel dat de gebruik ervan minstens sterk bemoeilijkt wordt. Op de plannen wordt ook niet vermeld over welke soorten het gaat en welke dikte de bomen hebben. Dit is noodzakelijk om een beoordeling te kunnen vormen of deze parkeerplaatsen überhaupt kunnen gebruikt worden. Zolang dit niet duidelijk wordt gemaakt kunnen deze parkeerplaatsen niet voor de parkeercapaciteit worden gebruikt.

Stellen dat de realisatie een zaak van handhaving is, getuigt niet van een behoorlijk bestuur. Bij het onzorgvuldig verlenen van een vergunning kan een overheid ook aansprakelijk worden gesteld indien hierdoor schade bij burens of gebruikers van de parkings ontstaat.

- o Het voorzien van aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten kan volgens beroeper perfect worden opgelegd zonder dat dat een herintekening van de parkeerplaatsen noodzakelijk is.

Waar door beroeper geen rekening wordt mee gehouden is dat de parkeerplaatsen voor 7 gehandicapten dienen te voldoen aan andere afmetingen. Ze moeten een breedte hebben van 3,5m ipv van 2,5m. Voor 3 parkeerplaatsen betekent dit minimaal 1 parkeerplaats minder. Het voorzien van deze parkeerplaatsen dient in de onmiddellijke omgeving van de toegang te worden voorzien.

Beroeper verwijst naar de 'residentie Fairway' die achter het eigendom wordt opgebouwd en een 4de bouwlaag voorziet, om de bijkomende bouwlaag te voorzien

De residentie Fairway is echter vrijstaand opgericht op een achterliggend perceel en is niet zichtbaar vanop de openbare weg en behoort niet tot het straatbeeld.

In het straatbeeld is geen enkel woongebouw gelegen met 4 bouwlagen. Aanvrager verwijst naar een school in een volgend bouwblok (en andere gemeente) en appartementsgebouwen die nog verder zijn gelegen. Bovendien dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met de onmiddellijke omgeving en in tweede instantie pas met de ruime omgeving. Indien toch wordt besloten om een extra bouwlaag toe te laten, dan dient zeker voldaan te worden aan de harmonische overgang en mogen er geen blinde gevels tegen de perceelsgrens worden opgericht waartegen waarschijnlijk nooit wordt aangebouwd.

Het advies van de brandweer kan aangepast worden door de betrokken artikels te vermelden waaraan moet voldaan worden en die moeten geattesteerd worden.

Argumenten 22/09/2016	weigering	Dep	Argumenten 9/03/2017	voorstel	PSA
--------------------------	-----------	-----	-------------------------	----------	-----

<i>Ontbreken van terrassen op de Benedenverdieping</i>	<i>Nieuw ontwerp voorziet tuintjes OK</i>
<i>4 bouwlagen komt niet voor in de onmiddellijke omgeving</i>	<i>IDEM</i>
<i>Er is geen harmonische overgang voorzien voor de nieuwe 4^e verdieping tov van het aanpalende gebouw</i>	<i>IDEM</i>
<i>Parkeerplaatsen in de voortuinstrook</i>	<i>Geen in nieuw ontwerp OK</i>
<i>Tuin- en afvalberging is niet conform de voorschriften van de zone voor private parking met groen karakter</i>	<i>Geen tuin en afvalberging meer in nieuw ontwerp</i>
<i>Er moet ten minste 1 boom per 50m² parking worden voorzien</i>	<i>Ok</i>
<i>De uitpandige terrassen springen 1,8m uit de voorgevel ipv max. 1m</i>	<i>De nieuwe plannen hebben nog grotere terrassen waardoor de afwijking nog groter wordt (2.2 ipv 1m)</i>
<i>Er worden meer dan noodzakelijk bomen gerooid</i>	<i>ok</i>
<i>Ongunstig advies AWV: De aanvraag voorziet een oprit tov bestaande bomen langsheen de gewestweg</i>	<i>ok</i>
<i>Niet conform de verordening Toegankelijkheid</i>	<i>Nog steeds enkele afwijkingen Geen parkeerplaatsen voor gehandicapten werden voorzien</i>
<i>Doorstaat de watertoets niet / ongunstig advies van rio-link</i>	<i>IDEM</i>
<i>Ongunstig advies brandweer</i>	<i>Voorwaarden om attesten voor te leggen voor aanvang werken</i>
<i>Aanvrager is geen eigenaar van het perceel dat tussen de 2 parkings ligt</i>	<i>IDEM</i>
<i>De ontsluiting van alle parkeerplaatsen is afhankelijk van het perceel waar een servitude op rust</i>	<i>IDEM</i>
<i>De ontbrekende parkeerplaatsen en de compensatievergoeding</i>	<i>IDEM</i>
<i>Onvoldoende kwaliteit van de parkeerplaatsen</i>	<i>IDEM</i>

De verwerende partij verklaart de beroepen op 4 mei 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. BEOORDELING

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

Watertoets

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit

van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Planningscontext:

- Gewestplan Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979): woongebied
- Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen
- BPA mussenburg d.d. 27 oktober 1981: art.4 strook bestemd voor aaneengesloten en gekoppelde bebouwing
- Verordeningen: gewestelijke verordening toegankelijkheid, gewestelijke verordening hemelwater

2 Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsplicht, is de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een beroep, er niet toe gehouden alle bezwaren en opmerkingen die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd, te beantwoorden. Het volstaat aan te geven welke met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen haar beslissing verantwoorden. Deze redengeving dient des te meer concreet en precies te zijn wanneer de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in eerste instantie een ongunstig advies heeft uitgebracht (R.v.St., Vereecke, nr. 135.631, 1 oktober 2004).

Overeenstemming:

- Gewestplan: wel
- BPA: niet
- Gewestelijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen: Ok
- Gewestelijke verordening toegankelijkheid: niet
- Gewestelijke verordening hemelwater: niet

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 niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg mussenburg d.d. 27 oktober 1981.

Volgens het plan situeert de aanvraag zich in art.4 strook bestemd voor aaneengesloten en gekoppelde bebouwing.

de aanvraag wijkt af van:

(1) 0.03.3. Uitsprongen uit het gevelvlak

a) Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing

1) Uit de voorgevel:

erkers, balkons: maximumuitsprong 1. m over maximum 1/3 van de voorgevelbreedte en maximumuitsprong 0,5 m over de volledige voorgevelbreedte, op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van de scheidsmuur.

-> de terrassen aan de voorzijde hebben een uitsprong van 2,2m

(2) 0.03.9. Parkeer-, laad- en losplaatsen

2. bij een woongebouw moet 1 parkeerplaats per wooneenheid worden voorzien (=39)

3.2. Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen. Opdat een stallingsplaats in aanmerking zou kunnen worden genomen bij de berekening van de stallingscapaciteit zijn de volgende minimale afmetingen vereist:

a) voor boxgarage: 5,00 m x 2,75 m x 1,80 m hoogte;

b) voor afgesloten ruimten: 4,50 m x 2,25 m x 1,80 m hoogte;

c) voor stallingen in open lucht: 5,50 m x 2,50 m;

-> er worden 30 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 28 bestemd zijn voor de appartementen en 1 als elektrisch laadpunt en 1 voor cambio autodelen.

-> de parkeerplaatsen hebben een diepte van 5,00m

(3) Artikel 4. Strook bestemd voor aaneengesloten of gekoppelde bebouwing

4.1.5. Welstand van de gebouwen

Dakvormen: Schuine daken met helling tussen 25° en 50° of gebogen daken. Binnen het hellend profiel mogen platte daken worden gerealiseerd, met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd.

-> er wordt een extra verdieping gebouwd met plat dak

Bespreking afwijkingen:

(1) De terrassen aan de voorzijde op de 2de en de 3de bouwlaag hebben een uitsprong van 2,2m uit het gevelvlak en hebben een totale breedte van bijna de helft van de gevelbreedte. Het BPA beperkte de uitsprong uit de voorgevel. Anderzijds wordt in artikel 4.1.6 bepaald dat elke woning een terras moet hebben van minimaal 1m² per 10m² bruto-vloeroppervlakte. Deze terrassen hebben als minimumafmeting 1,5m x 2.5m.

Het ontwerp houdt zich aan de opgelegde minimumoppervlakte, maar negeert hierbij de individuele uitsprongen uit de voorgevel en de verhouding tussen de totale breedte van de terrassen ten opzichte van de totale breedte van de gevel.

Aan de achtergevel zijn wel terrassen mogelijk die 2m uitspringen uit de zone voor hoofdgebouwen. Het is duidelijk dat bij het ontwerp van de voorschriften specifiek gekozen is om de voorgevels eenvoudig te houden en niet gedomineerd door terrassen en uitbouwen. Dit wordt nog extra bevestigd in art.4.1.5 van de voorschriften:

'Gevelopbouw - uitsprongen uit het gevelvlak:

Volgens de algemene bepalingen 0.03. punt 3. De oppervlakte van de vooruitspringende volumes mag maximum 1/3 van de geveloppervlakte bedragen.

De opvatting van de gevel moet getuigen van bescheidenheid en beperkte verscheidenheid, waarbij de structuur van het gebouw over alle bouwlagen herkenbaar en in harmonie met de omgeving is.'

De gevels moeten dus bescheiden zijn en moeten niet sterk afwijken van deze die in de omgeving aanwezig zijn, met vooral een beoordeling met de naastliggende panden. In dit geval dient vastgesteld te worden dat in de omgeving geen gebouwen met vergelijkbare uitkragende terrassen aan de voorgevel voorkomen.

De deputatie is van oordeel dat de terrassen noodzakelijk zijn om de leefkwaliteit in de appartementen te verbeteren. Het uitzicht van het kantoorgebouw wordt door deze terrassen gewijzigd naar een gevel die duidelijker een van een woongebouw is. Het uitkragen van de terrassen gebeurt bovendien op het eigen terrein. De afwijking wordt goedgekeurd.

(2)Er dienen 39 parkeerplaatsen voorzien te worden volgens het BPA. De autostalplaatsen zijn allemaal 0,5m te kort, ondanks vrijwel het volledige perceel wordt gebruikt als parking

Door het drukke programma van 39 appartementen is er een noodzaak aan minimum 39 parkeerplaatsen, conform de voorschriften van het BPA. Het ontwerp voorziet in het totaal maar 30 parkeerplaatsen, waarvan slechts 28 voorzien zijn voor de appartementen. Bovendien zijn er enkele parkeerplaatsen die niet kunnen gebruikt worden omdat er bomen bevinden op de servitudeweg die de toegang belemmeren. Er is tot op heden geen toestemming van de eigenaar van het aanpalende perceel om de bomen te mogen rooien, zodat deze parkeerplaatsen niet kunnen in aanmerking genomen voor de berekening van de noodzakelijke parkeercapaciteit.

-> er ontbreken 13 parkeerplaatsen om voor elke nieuwe woning 1 parkeerplaats te voorzien.

Bovendien zijn de afmetingen van alle parkeerplaatsen niet voldoende om in aanmerking te kunnen komen voor de berekening van de stallingscapaciteit. Er is door de inplanting van de parkeerplaatsen geen mogelijkheid om de meeste parkeerplaatsen te verlengen, omdat deze gelegen zijn in de zijtuin van het eigendom tot tegen de perceelsgrens.

De deputatie is van oordeel dat voor dit aspect een beperkte afwijking kan worden toegestaan op het BPA. De parkeerplaatsen hebben een breedte van 4,50 m ipv de 5,50m die in het BPA is voorzien. Dit is een beperkte afwijking. Bovendien blijven de parkeerplaatsen functioneel bruikbaar en sluiten zij aan bij hetgeen door de Vlaamse Overheid werd vastgesteld in het Vademecum voor een duurzaam parkeerbeleid.

Het standpunt van de gemeente kan gevolgd worden: het gebrek aan parkeerplaatsen dient te worden gecompenseerd via een compensatoire vergoeding, er wordt opgelegd 2 gehandicaptenparkeerplaatsen te voorzien

(3)Er moet een hellend of gebogen dak voorzien worden. Er mogen binnen het hellend profiel platte daken gerealiseerd worden, maar er moet een harmonische overgang naar de aanpalende percelen worden gerealiseerd.

In het ontwerp wordt er gekozen voor een extra verdieping, zonder hellend profiel. Er is ook geen harmonische overgang naar de aanpalende percelen. De aanpalende gebouwen, en alle gebouwen in de ruime omgeving hebben ongeveer de hoogte van het bestaande gebouw, zonder de extra verdieping. De gebouwen waar de gemeente naar verwijst liggen in een ander gedeelte van de straat, met een andere structuur en opbouw. De gemeente motiveert ook niet waarom het gebouw, als enige in de omgeving mag refereren naar die andere structuur in dat andere gedeelte van de straat.

De harmonische aansluiten wordt echter geregeld in art.1.2, waarnaar het hiervoor vermelde artikel ook naar verwijst. Dit artikel vermeldt totaal andere voorwaarden:

'1.2. Aansluitingen bij de aanpalende gebouwen

Tegen een bestaand gebouw dat afwijkt van de hierboven beschreven profielen, moet harmonisch worden aangesloten. Uitzonderingen kunnen gemaakt worden indien het profiel van het aanpalende pand lager is dan het aangegeven minimumprofiel of indien het naastliggende pand in een zeer slechte fysische toestand verkeert en hier dringende en ingrijpende bouwwerken noodzakelijk zijn.

Bij het aanbouwen aan bestaande vergunde gebouwen met een groter gabarit dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een

harmonische overgang mogelijk te maken. De aanwezige bebouwing kan een andere bebouwingsvorm verantwoorden. De bouwaanvraag en de bouwvergunning dienen aangaande dergelijke afwijkingen specifieke motieven te bevatten.'

De Deputatie is van oordeel dat voormelde bepaling duidelijk een uitzondering toelaat op de zogenaamde harmonisch overgang met gebouwen waartegen moet worden gebouwd. Het BPA voorziet duidelijk in een aantal gebouwprofielen ter indicatie van de maximale gabariten die mogen worden gerealiseerd (artikel 1). Voor het bouwperceel voorziet het BPA in de ontwikkelingsmogelijkheid conform het gebouwprofiel C. Het ontwerp als voorwerp van de aanvraag blijft ook binnen deze maximale gabariten. Voor het geval het naastgelegen gebouw deze profielen van het BPA niet volgt en dus ondergedimensioneerd is volgens het BPA kan een uitzondering worden gemaakt op een perfect harmonisch aansluiten. Dit is ook logisch. In het andere geval zou het BPA niet kunnen worden ontwikkeld in haar volle potentie zolang de naastgelegen gebouwen die de gewenste ruimtelijke ordening nog niet hebben gerealiseerd niet tegelijkertijd worden verbouwd/herbouwd.

De aanvraag voldoet niet aan de verordening toegankelijkheid.

Toegankelijk Vlaanderen (of nu Inter) legde als voorwaarde op om 2 aangepaste parkeerplaatsen voor personen met een handicap te voorzien en in de liftsas op de 1ste en 2de verdieping dient de deur naar de gang opgeschoven te worden zodat een draaicirkel van 1,5m gemaakt kan worden.

Inter heeft in haar advies rekening gehouden met het aantal ingetekende parkeerplaatsen. Zoals hiervoor vermeld noodzaakt het programma 39 parkeerplaatsen. 6% van deze parkeerplaatsen dient te worden voorzien voor personen met een handicap. Hieruit volgt dat 2,34 plaatsen dienen voorzien te worden, wat naar boven afgerond 3 plaatsen betekend. De parkeerplaatsen dienen zo dicht mogelijk bij de ingang voorzien te worden en moeten een breedte hebben van minimum 3,5m. Dit heeft als gevolg dat het volledige ontwerp van de parkeerplaatsen dient aangepast te worden om te kunnen voldoen.

De deputatie sluit zich aan bij het standpunt van de gemeente, dezelfde voorwaarden worden opgelegd.

Het advies van het advies van Eandis:

Volgens de deputatie werd op de plannen voldoende ondergrondse ruimte voorzien voor technische lokalen. Het advies van Eandis geeft zelf geen uitsluitsel over de noodzaak tot het plaatsen van een nieuwe middenspanningscabine. Het is niet de verantwoordelijkheid van de aanvrager om uitrustingen inzake openbare nutsvoorzieningen in de aanvraag op te nemen. Als Eandis hier een middenspanningscabine wenst te voorzien zal zij dienaangaande de nodige schikkingen moeten treffen om daartoe een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te voorzien om haar opdracht van openbaar nut uit te voeren. In deze kan de aanvrager niet worden gegijzeld door de besluiteloosheid van een openbare nutsinstantie. Tot op heden werd in het te verbouwen en uit te breiden pand een kantoorgebouw uitgebaat. Hiertoe was in elk geval voldoende elektriciteitscapaciteit ter beschikking. Idem voor de volledige residentie Fairway die werd opgericht achter het voorwerp van deze aanvraag. Voor voormelde aanvragen zou er geen probleem zijn geweest. Ruimte voor het plaatsen van een elektriciteitscabine, als zij zou nodig zijn, kan door Eandis worden ingenomen, en dient geenszins op de plannen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden voorzien. De elektriciteitscabine behoort niet tot het voorwerp van de aanvraag, en dus ook niet tot de beoordelingsmarge van de vergunningverlenende overheid.

Het advies van Rio-Link is ongunstig.

De voorwaarde door het CBS opgelegd dat aan de voorwaarden in het advies van Rio-link van 26 november 2016 strikt dient opgevolgd is niet correct aangezien dit advies ongunstig is en geen voorwaarden bevat. Het college draait het ongunstig advies op eigen initiatief om naar een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorwaarde van het CBS waarin wordt gesteld dat de infiltratievoorziening dient vergroot te worden is onvoldoende precies. De aanvullende voorwaarde dat de onduidelijkheden moeten weggewerkt zijn voorafgaand aan de werken is onvoldoende precies.

Bovendien is het hemelwaterformulier waarop Rio-link het advies heeft gebaseerd, niet correct. Er wordt gesteld dat het regenwater op natuurlijke wijze naast de constructie of de verharde oppervlakte op eigen terrein infiltreert. Er is geen opvang op eigen terrein voorzien voor de meeste parkeerplaatsen, er is ook geen mogelijkheid om op natuurlijke wijze te infiltreren. Bovendien bevatten de plannen geen duidelijke materialen, maar enkel voorbeelden van materiaal. Het college heeft ook geen materialen opgelegd.

Het advies van de brandweer is voorwaardelijk gunstig, mits de nodige attesten worden voorgelegd.

Erfdienstbaarheid:

De wetgeving over de ruimtelijke ordening staat volkomen los van de burgerrechtelijke regelgeving (m.b.t. erfdienstbaarheden). Een stedenbouwkundige vergunning is immers een administratieve aangelegenheid die geen rekening moet houden met burgerlijke rechten. De stedenbouwkundige vergunning wordt immers verleend onder voorbehoud van eventuele burgerlijke rechten.

In zoverre art. 4.2.22. §1. VCRO het zakelijk karakter van een stedenbouwkundige vergunning bevestigt en tegelijk benadrukt dat een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend erfgoed betrokken burgerlijke rechten, zal een eventuele verzwarende van de bestaande erfdienstbaarheid, dan wel een eventuele wijziging van de staat en de ligging van de betrokken weg, niet zozeer de wettigheid doch wel de potentiële uitvoerbaarheid van de bestreden beslissing aantasten.

De aanvraag is 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.

Overeenstemming:

- Functionele inpasbaarheid: OK*
- Mobiliteitsimpact: OK*
- Schaal: OK*
- Ruimtegebruik: OK*
- Visueel-vormelijke aspecten: OK*

Omgeving:

Het eigendom is gelegen langs de Mechelsesteenweg, in het noorden van de gemeente dichtbij de grens met Mortsel. De Mechelsesteenweg is een drukke verbindingsweg tussen Antwerpen en Mechelen en de tussengelegen gemeenten. Ter

plekke heeft de weg 2 gescheiden rijbanen met telkens 2 rijstroken. Er zijn parkeerstroken aan beide zijden en een gecombineerd voet- en fietspad.

Het straatbeeld bestaat uit bouwblokken met gesloten bebouwing en gekoppelde bebouwing, met maximum 3 bouwlagen, meestal met plat dak.

Toelichting:

De vergunningverlenende overheid dient elke bouwaanvraag te beoordelen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke aanleg. Deze beoordelingsbevoegdheid wordt begrensd door de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen van aanleg (of verkaveling). Een verwijzing naar de verenigbaarheid met de voorschriften van een plan van aanleg kan ter motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke aanleg slechts volstaan in de mate dat deze voorschriften dermate gedetailleerd zijn dat zij aan de vergunningverlenende overheid geen eigen beoordelingsruimte meer laten. Bij gebrek aan voldoende gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften in het bijzonder plan van aanleg (of in de verkaveling) is de bouwaanvraag desbetreffend aan een eigen beoordeling te onderwerpen.

In casu behandelt het BPA de criteria van de goede ruimtelijke ordening voldoende, enkel op volgende punten wordt de beoordeling aangevuld:

Schaal:

De aanvraag voorziet het bijbouwen van een extra bouwlaag. In dit gedeelte van de straat zijn er geen voorbeelden van dergelijke gebouwen aanwezig, maar de deputatie verwijst naar de school die verderop is gelegen (grondgebied Mortsel) om de inpassing van het gebouw te verantwoorden.

Gebruiksgenot:

De meeste appartementen hebben een slaapkamer zonder rechtstreeks daglicht. De appartementen op de verdiepingen zijn enkel toegankelijk met trap of met 1 kleine lift. De appartementen zijn enkel toegankelijk met een niet overdekte buitenpasserelle.

De nieuwe woningen hebben dan ook geen goede woonkwaliteit. Er is geen noodzaak om dergelijk kleine appartementen te voorzien met binnenmuren op dezelfde plaats als de bestaande binnenmuren, aangezien alle binnenmuren volledig vervangen worden.

De deputatie is van oordeel dat alle units voorzien in voldoende buitenruimte, waarbij de leefruimten rechtstreeks lichtinval ontvangen, en van alle modern comfort worden voorzien. Het enkele feit dat aansluitend aan de centrale leefruimte in enkele units sprake is van slaaphoeken die niet volledig worden dicht gemaakt maar worden begrensd met lichtdoorlatende scheidingen betekent geen aantasting van het wooncomfort. Zij grenzen in die gevallen onmiddellijk aan een open leefruimte die een rechtstreeks contact heeft met een buitenruimte of ruime raamopening. Opnieuw wordt binnen oppervlakten die een bescheiden woonaanbod toelaten (55-88m²) een woning voorzien die alle noden van modern comfort heeft, en aan alle eisen van isolatie en brandveiligheid voldoet. Het aansturen op een lager aantal woongelegenheden impliceert het verlaten van een bescheiden woonaanbod, waarvoor het bestaande gebouw commercieel ook niet aantrekkelijk is. Minimale oppervlakte, verluchting, verlichting en privacy binnen een zone voor aaneengesloten bebouwing vormen geen concrete problemen in dit voorliggend ontwerp. Concrete pijnpunten inzake woonkwaliteit worden niet vastgesteld.

Er worden geen afvalbergingen voorzien. De gemeente Edegem stelt dat er een zone voor afvalberging wordt voorzien in het verlengde van de parkeerplaatsen en naast de toegangsweg. De deputatie volgt het standpunt van de gemeente.

Hinder:

De terrassen op de verdiepingen zijn op de noodzakelijke afstanden voorzien. De ramen aan de achterzijde tegen de perceelsgrens voldoen echter niet aan de regels van het burgerlijk wetboek dat oplegt dat onrechtstreeks zicht enkel kan op minimaal 0,6m van de perceelsgrens.

De deputatie is echter van oordeel dat er geen inkijk zal zijn via dit raam.

BESLUIT

(...)

Een vergunning wordt verleend overeenkomstig de in rood aangepaste plannen onder de voorwaarden opgenomen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van Edegem van 12 december 2016 en het volgen van het voorwaardelijke brandweeradvies.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

A. Ontvankelijkheid wat betreft de eerste tussenkomende partij

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het verzoek tot tussenkomst en de betaling van de rolrechten van de tweede en derde tussenkomende partij

1.

In de beschikking van 14 juni 2018 beslist de voorzitter van de Raad dat het verzoekschrift tot tussenkomst van de tweede en derde tussenkomende partij op het eerste gezicht onontvankelijk is omdat het laattijdig werd ingediend.

Aan de verzoekende partijen tot tussenkomst wordt wel de toelating verleend om in de debatten betreffende het ingestelde beroep tot vernietiging tussen te komen om de mogelijkheid te krijgen om hierover tegenspraak te voeren.

2.

Met een aangetekende brief van 18 juni 2018 heeft de griffier aan de verzoekende partijen tot tussenkomst een afschrift van de bovenvermelde beschikking betekend, alsook de vraag tot betaling van het rolrecht.

3.

De tweede en derde tussenkomende partij hebben noch het rolrecht betaald, noch een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

4.

Artikel 4 Procedurebesluit stelt dat de verzoekschriften en processtukken op straffe van onontvankelijkheid moeten worden ingediend binnen de termijnen vermeld in dit besluit.

Een verzoekschrift tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervalt termijn van twintig dagen, die ingaat op de dag na de betekening van de brief waarin de griffier conform artikel 59/3 Procedurebesluit de belanghebbenden de mogelijkheid heeft geboden om een verzoek tot tussenkomst in te dienen, met toepassing van artikel 61, §1 Procedurebesluit.

Met een aangetekende brief van 10 april 2018 heeft de griffier aan de tweede en derde tussenkomende partij een afschrift van het verzoekschrift betekend.

De termijn om een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen verstreek derhalve op woensdag 2 mei 2018.

Met een aangetekende brief van 3 mei 2018 verzoeken de tweede en derde tussenkomende partij om in de procedure tot vernietiging te mogen tussenkomen.

5.

Overeenkomstig artikel 21, §1, derde lid DBRC-decreet is de tussenkomende partij een rolrecht verschuldigd. Het rolrecht dat per tussenkomende partij verschuldigd is, bedraagt 100 euro.

Artikel 21, §5 DBRC-decreet bepaalt dat het verschuldigde rolrecht binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de dag van de betekening van de brief waarmee het verschuldigde bedrag wordt meegedeeld, gestort wordt. Indien het rolrecht niet tijdig betaald is, wordt het verzoekschrift tot tussenkomst niet ontvankelijk verklaard.

De Raad stelt vast dat de tweede en derde tussenkomende partij het rolrecht niet hebben betaald.

6.

In toepassing van het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van de wet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling gemilderd kan worden, werden de tweede en derde tussenkomende partij in de gelegenheid gesteld om in hun schriftelijke uiteenzetting en op de zitting het bestaan van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling te verantwoorden en aldus de sanctie van onontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst af te wenden. De tussenkomende partijen hebben van die mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Het verzoek tot tussenkomst van de tweede en derde tussenkomende partij is onontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Vooraf

De verzoekende partijen hebben hun verzoekschrift ingediend met vermelding van een verkeerde postcode (1000 in plaats van 1030) op de enveloppe waardoor de (tijdige) eerste aangetekende zending van 2 augustus 2017 de Raad niet heeft bereikt en als onbestelbaar werd teruggezonden naar de verzoekende partijen. Vervolgens hebben de verzoekende partijen op 22 november 2017, buiten termijn, een tweede verzending met de juiste postcode aan de Raad gericht.

Standpunt van de partijen

1.

In de brief van 22 november 2017, die het (tweede) verzoek tot vernietiging begeleidt, stellen de verzoekende partijen dat dit verzoekschrift een eerste maal werd verstuurd naar de Raad op datum van 2 augustus 2017.

Toen zij na 75 dagen nog geen uitnodiging tot betaling van de rolrechten hadden ontvangen, hebben zij op 19 oktober 2017 per e-mail contact opgenomen met de griffie met de vraag of alles in regel was met het verzoekschrift.

De griffie antwoordde op 6 november 2017 dat er geen verzoekschrift bij de Raad werd geregistreerd.

De verzoekende partijen namen contact op met de klantendienst van Bpost om te informeren naar de stand van zaken van deze zending en op vrijdag 17 november 2017 werd de zending terug bezorgd. De verzoekende partijen menen dat zij konden vaststellen dat de adressering correct was en dat de enveloppe door de postdiensten was geopend op zoek naar een afzender.

Zij voegen in bijlage een afgiftebewijs van aangetekende zending afgestempeld met datum 2 augustus 2017 met als geadresseerde de Raad met vermelding '1000 Brussel' en een foto van de enveloppe van de eerder verstuurd zending.

2.

In haar schriftelijke uiteenzetting stelt de eerste tussenkomende partij vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift verklaren dat zij op 19 juni 2017 kennis kregen van de bestreden beslissing en dat het verzoekschrift op 2 augustus 2017 zou verstuurd zijn.

Uit de beschikking van de voorzitter van 14 juni 2018 (zie hoger) omtrent de tussenkomst blijkt evenwel dat het verzoekschrift werd ingesteld bij aangetekend brief van 22 november 2017. Het verzoekschrift is dus laattijdig.

Vervolgens verwijst zij naar de inhoud van de bovenvermelde begeleidende brief en de verantwoording omtrent de laattijdigheid van het verzoekschrift en stelt dat deze verantwoording ontbreekt in het verzoekschrift zelf.

Volgens de eerste tussenkomende partij kan deze verantwoording de laattijdigheid niet regulariseren.

In casu zouden de verzoekende partijen pas op 19 oktober 2017, 75 dagen na de vermeende tijdige verzending van het verzoekschrift, contact opgenomen hebben met de Raad om te informeren of het verzoekschrift in goede orde was ontvangen. Pas na antwoord van de Raad op 6 november 2017, hebben de verzoekende partijen Bpost gecontacteerd om te informeren naar de vermeende zending. De verzoekende partijen verwijzen in hun begeleidende brief zelf naar het elektronische tracking-systeem van Bpost dat de verzoekende partijen had toegelaten om verzending en ontvangst van de zending onmiddellijk na verzending in augustus op te volgen.

Het zou getuigen van onzorgvuldig handelen dat de verzoekende partijen pas 75 dagen na de vermeende zending contact hebben opgenomen met de Raad en meer dan drie maanden hebben gewacht om Bpost te contacteren.

Het feit dat het verzoekschrift pas op 22 november 2017 werd ingediend, meer dan drie maanden na het verstrijken van de termijn, ligt volgens de eerste tussenkomende partij dan ook niet volledig buiten de wil van verzoekende partijen in tegenstelling tot wat zij beweren in de begeleidende brief bij het verzoekschrift. Bij overmacht mag de schuldenaar zich geen enkele fout te verwijten hebben in de gebeurtenissen, die het overkomen van die vreemde oorzaak zijn voorafgegaan, hebben voorbereid of vergezeld.

Er wordt ook geen enkele plausibele verklaring aangevoerd waarom een beveiligde zending niet als dusdanig zou zijn behandeld, en of hieraan geen eigen nalatigheid van de verzoekende partijen zelf ten grondslag ligt.

Zelfs als eigen nalatigheid bij verzending niet het geval zou zijn, konden de verzoekende partijen volgens de eerste tussenkomende partij niet zonder meer stilzitten gedurende maanden. Het

gebrek aan ontvangst van het verzoek tot betaling van rolrecht en de inschrijving van de zaak op de rol had hen eerder dienen te verontrusten.

3.

De verzoekende partijen antwoorden dat zij het verzoekschrift tijdig hebben overhandigd aan de postdiensten. Bovendien hebben zowel de verwerende partij als de eerste tussenkomende partij een kopie van het verzoekschrift ontvangen, wat blijkt uit een brief van de eerste tussenkomende partij van 6 september 2017 waarin de verzoekende partijen werden beticht van rechtsmisbruik.

Zij wijzen op het feit dat zij geen advocaat onder de arm hebben genomen en dat zij niet vertrouwd zijn met de procedure.

Na contactname met de griffie hebben ze onmiddellijk contact opgenomen met Bpost en hebben zij de verzending terug ontvangen op 17 november 2017.

Bij nader inzien hebben zij vastgesteld dat het postnummer verkeerd was, doch dat de rest van het adres correct was. Het zou een kleine moeite zijn geweest voor Bpost om deze vergissing recht te zetten.

Een verzending per aangetekende brief zou totaal achterhaald zijn.

In een soortgelijke zaak zou de Raad geoordeeld hebben dat de vermelding van een verkeerde postcode louter een materiële vergissing betreft.

Beoordeling door de Raad

1.

Het artikel 4.8.11, §2, 1° VCRO, in de toepasselijke versie, luidt:

“...

De beroepen worden ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen, die ingaat als volgt :

1° wat betreft vergunningsbeslissingen :

a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is,

b) hetzij de dag na de startdatum van de aanplakking, in alle andere gevallen;

...”

Artikel 338 Omgevingsvergunningsdecreet vervangt artikel 4.8.11 VCRO. Deze bepaling treedt in werking op 23 februari 2017.

Artikel 397, §2, laatste lid Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat procedures in beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen worden behandeld op grond van de procedureregels die van toepassing waren in eerste administratieve aanleg. Artikel 397, §2, laatste lid Omgevingsvergunningsdecreet heeft niet enkel betrekking op de administratieve beroepsprocedure, maar ook op de jurisdictionele beroepsprocedure. Ten tijde van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Edegem van 21 december 2016 was het toenmalige artikel 4.8.11, §2 VCRO nog van toepassing. De verzoekende partij beroept zich dan ook terecht op het (toenmalige) artikel 4.8.11, §2 VCRO.

De bestreden beslissing werd betekend aan de verzoekende partijen op 19 juni 2017.

De beroepstermijn is op basis van artikel 4.8.11, §2, 1°, b VCRO beginnen lopen op dinsdag 20 juni 2017 om te eindigen op vrijdag 4 augustus 2017.

2.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen het verzoekschrift tot vernietiging een eerste maal op 2 augustus 2017 en dus tijdig aangetekend opstuurden naar de Raad. Op de enveloppe wordt echter foutief als postcode '1000 Brussel' vermeld in plaats van '1030 Brussel'. Deze zending wordt op 17 november 2017 als onbestelbaar teruggezonden naar de verzoekende partijen.

Op 22 november 2017 wordt het verzoekschrift nogmaals aangetekend opgestuurd naar de Raad, ditmaal met vermelding van de juiste postcode.

Bij het verzoekschrift wordt ook kopie gevoegd van een afgiftebewijs van aangetekende zending afgestempeld met datum 2 augustus 2017 met als geadresseerde de Raad met vermelding '1000 Brussel' en een foto van de enveloppe van de eerder verstuurd zending.

Het op 22 november 2017 opgestuurde verzoekschrift wordt wel ontvangen door de Raad maar is volgens de bepalingen van artikel 4.8.11, §2, 1° VCRO laattijdig ingediend.

3.

Luidens artikel 8 Procedurebesluit moet een verzoekschrift op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending aan de Raad worden bezorgd. Een beveiligde zending is overeenkomstig artikel 2, 8° DBRC-decreet een aangetekend schrijven, een afgifte tegen ontvangstbewijs of een andere door de Vlaamse regering toegestane betekeningwijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

De Raad neemt aan dat de bedoeling van dit voorschrift van een beveiligde zending erin bestaat een vaste datum te geven aan de aan de Raad toegezonden stukken. Het is dan ook de datum van de aantekening ter post die in aanmerking wordt genomen voor het bepalen van de tijdigheid van de procedurestukken.

De toepassing van de ontvankelijkheidsvereiste in artikel 4.8.11, §2, 1° VCRO samengelezen met artikel 8 Procedurebesluit mag er niet toe leiden dat het recht van toegang tot de Raad wordt beperkt op een wijze die niet in evenredigheid staat met het doel van deze ontvankelijkheidsvereiste, met name de rechtszekerheid en een behoorlijke rechtsbedeling.

4.

Het recht op toegang tot de rechter is volgens het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: EHRM) af te leiden uit artikel 6 EVRM en is aldus een onderdeel van het recht op een eerlijk proces.

Het Grondwettelijk Hof heeft meermaals de rechtspraak van het EHRM inzake het recht van toegang tot de rechter bevestigd (waaronder de arresten GwH 14 december 2016, nr. 160/2016; GwH 30 maart 2017, nr. 43/2017; GwH 15 juni 2017, nr. 80/2017).

Het recht op toegang tot de rechter, dat een onderdeel is van het recht op een eerlijk proces, kan worden onderworpen aan ontvankelijkheidsvoorwaarden, maar die voorwaarden mogen er niet toe leiden dat het recht op zodanige wijze wordt beperkt dat de kern ervan wordt aangetast. Dit zou het geval zijn wanneer de beperkingen geen wettig doel nastreven of indien er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel. De verenigbaarheid van die beperkingen met het recht op toegang tot een rechterlijke instantie

hangt af van de bijzonderheden van de in het geding zijnde procedure en wordt beoordeeld in het licht van het proces in zijn geheel (EHRM, 24 februari 2009, L'Erablière t. België, § 36; 29 maart 2011, R.T.B.F. t. België, § 69; 18 oktober 2016, Miessen t. België, § 64).

Meer in het bijzonder zijn de regels betreffende de vormvoorschriften en termijnen om beroep in te stellen gericht op een goede rechtsbedeling en het weren van de risico's van rechtsonzekerheid. Die regels mogen de rechtzoekenden echter niet verhinderen de beschikbare rechtsmiddelen te doen gelden. Bovendien “dienen de rechtbanken, door de procedureregels toe te passen, zowel een overdreven formalisme dat afbreuk zou doen aan het eerlijke karakter van de procedure, als een buitensporige soepelheid die zou leiden tot het afschaffen van de bij de wet vastgestelde procedurele vereisten, te vermijden” (EHRM, 25 mei 2004, Kadlec en anderen t. Tsjechische Republiek, § 26; 26 juli 2007, Walchli t. Frankrijk, § 29). “Het recht op toegang tot een rechter wordt immers aangetast wanneer de reglementering ervan niet langer de doelstellingen van de rechtszekerheid en de behoorlijke rechtsbedeling dient en een soort van hinderpaal vormt die de rechtzoekende verhindert zijn geschil ten gronde door het bevoegde rechtscollege beslecht te zien” (EHRM, 13 januari 2011, Evaggelou t. Griekenland, § 19; 24 mei 2011, Sabri Gunes t. Turkije, § 58; 18 oktober 2016, Miessen t. België, § 66).

5.

Inzake het laattijdig indienen van een verzoekschrift ten gevolge van het vermelden van een verkeerde postcode kan ook verwezen worden naar het arrest van de Raad van State met nummer 237.013 van 12 januari 2017, waaruit blijkt dat dergelijke onzorgvuldigheid bij het indienen van een verzoekschrift niet noodzakelijk tot de onontvankelijkheid ervan dient te leiden.

6.

Na onderzoek van de feitelijke gegevens bij het indienen van het verzoekschrift, neemt de Raad aan dat het opgeven van een verkeerde postcode op de zending van 2 augustus 2017 louter een materiële vergissing betreft. Uit niets blijkt dat de verzoekende partijen de intentie hadden de voorgeschreven termijn waarbinnen de vordering kon worden ingesteld, te omzeilen of te ontduiken.

De verzoekende partijen hebben op 2 augustus 2017 tevens een afschrift van het verzoekschrift aan de verwerende partij en aan de eerste tussenkomende partij verstuurd. De verzoekende partijen blijken aldus te zijn tegemoet gekomen aan de doelstelling van de decreetgever om binnen de decretaal voorgeschreven termijn een beroep in te stellen, gericht op het verzekeren van een goede rechtsbedeling en het weren van de risico's van rechtsonzekerheid.

De verzoekende partijen hebben de nodige alertheid en zorgvuldigheid aan de dag gelegd om hun belangen te behartigen. Zij hebben immers op eigen initiatief op 19 oktober 2017 contact opgenomen met de griffie met de vraag of alles in regel was met het verzoekschrift.

Het feit dat zij dit deden na een periode van 75 dagen volgend op de (eerste) verzending van het verzoekschrift kan de verzoekende partijen niet worden verweten en wordt aanzien als een redelijke termijn, te meer daar de volgende stap in de procedure na het verzenden van een verzoekschrift een brief betreft met uitnodiging tot betaling van de rolrechten uitgaande van de griffie. Er is evenwel geen termijn voor de griffie bepaald voor het zenden van dergelijke brief na ontvangst van het verzoekschrift. In deze omstandigheden acht de Raad een termijn van 75 dagen niet onredelijk.

In deze feitelijke context kan, in het licht van een interpretatie vanuit het fundamentele recht op toegang tot de rechter, worden aangenomen dat het verzoekschrift tijdig is ingediend. Het verbinden van een dergelijke zware sanctie als de onontvankelijkheid van het beroep, aan de

miskenning van een formaliteit, die in deze welbepaalde zaak niet de doelstelling dient waarvoor ze is ingesteld zou, gelet op de voormelde rechtspraak van het EHRM, het recht van de verzoekende partijen op toegang tot de rechter op een onevenredige wijze beperken.

Het beroep is tijdig ingesteld.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen beroepen zich op de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, onder meer het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, het continuïteitsbeginsel, dit alles al dan niet in samenhang met de artikelen 0.03.3, 0.03.7, 0.03.9.2, 0.03.9.3.2, 4.1.2, 4.1.5, 20.2, 20.2.1 en 20.2.2. van het BPA nr. 1 Mussenburg, artikel 4.4.1 VCRO en de motiveringsplicht zoals voorzien in artikel 4.7.23 VCRO, de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en het motiveringsbeginsel.

1.1.

In een eerste onderdeel verwijzen de verzoekende partijen naar een vermelding in de bestreden beslissing dat het college toestemming geeft om de bomen op de servitudeweg te vellen, mits het akkoord van de eigenaar.

Zij zetten uiteen dat artikel 0.03.7 van het BPA het vellen van bomen enkel toestaat indien dit het oprichten van gebouwen of het nemen van toegangen tot een gebouw tot doel heeft, terwijl in dit geval toestemming werd gegeven om bomen te vellen om parkeerplaatsen te maken, wat dus in strijd is met het BPA.

Bovendien stellen zij dat zij als mede-eigenaars van deze weg nooit zouden instemmen met het vellen van deze bomen, wat zij ook duidelijk te kennen gegeven hebben aan de verwerende partij. Toch worden deze parkeerplaatsen nog steeds opgenomen in het totaal aantal op te leveren parkeerplaatsen.

1.2.

In een tweede onderdeel verwijzen de verzoekende partijen naar de overweging in de bestreden beslissing dat de fietsenstalling minimaal 90m² groot dient te zijn en dient verplaatst te worden naar de parkeerplaatsen 14 tot en met 19.

Het perceel waarnaar verwezen wordt (80X9) is evenwel als private parking met groen karakter bestemd volgens het BPA. Deze zone is volgens artikel 20.2.1 BPA bestemd voor het parkeren van voertuigen en voor het aanleggen van groene zones. Artikel 20.2.2 BPA stelt daarenboven dat alle constructies hier verboden zijn, met uitzondering van verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

Een fietsstalling valt niet onder deze uitzonderingen en kan dus volgens het BPA niet op deze locatie worden opgericht. Ook artikel 4.4.1 VCRO zou geen rechtsgrond vormen daar het een afwijking zou betreffen inzake de bestemming.

1.3.

Het derde onderdeel heeft betrekking op de overweging in de bestreden beslissing dat de terrassen aan de voorzijde op de tweede en derde bouwlaag een uitsprong hebben van 2,2 m uit het gevelvlak en een totale breedte van bijna de helft van de gevelbreedte hebben.

De verzoekende partijen menen dat artikel 0.03.3 BPA wordt geschonden, dat bepaalt dat balkons een maximum uitsprong hebben van 1 m over maximum 1/3 van de voorgevelbreedte en een maximum uitsprong van 0,5 m over de volledige gevelbreedte.

In de bestreden beslissing wordt geoordeeld dat de terrassen noodzakelijk zijn om de leefkwaliteit van de appartementen te verbeteren.

De leefkwaliteit kan volgens de verzoekende partijen verbeterd worden door het hertekenen en herindelen van de wooneenheden, niet door de bepalingen inzake terrassen van het BPA te schenden.

Overigens zou de slechte woonkwaliteit bevestigd worden in de bestreden beslissing in een andere overweging, met name dat de nieuwe woningen geen goede woonkwaliteit hebben.

De verzoekende partijen zijn ook van mening dat daarbij artikel 4.1.5 BPA wordt geschonden, dat bepaalt dat de gevels moeten getuigen van bescheidenheid en beperkte verscheidenheid en in harmonie moeten zijn met de omgeving.

In de directe omgeving van de op te richten wooneenheden zijn er geen uitkragende 'leeffterrassen' aan de straatzijde. Indien deze terrassen dienen om de leefkwaliteit te verbeteren zoals de verwerende partij het stelt, mag men er van uitgaan dat de toekomstige bewoners deze terrassen zullen gebruiken om op te leven, waardoor deze terrassen zullen worden volgestouwd met meubelen, planten, waslijnen en dergelijke meer, waardoor het bescheiden karakter volledig teniet zal worden gedaan.

1.4.

In een vierde onderdeel stellen de verzoekende partijen vast dat de verwerende partij overweegt dat er 39 parkeerplaatsen dienen te worden voorzien volgens het BPA en de autostalplaatsen allemaal 0.5 m te kort zijn, ondanks het feit dat vrijwel het volledige perceel wordt gebruikt als parking.

De zone waarin deze parkeerplaatsen gepland zijn, is voorzien voor een "private parking met groen karakter", zoals beschreven in artikel 20.2 van het BPA. Momenteel is er een grote groene zone met volwassen bomen. Er worden evenwel enkel parkeerplaatsen voorzien, op enkele jonge boompjes na, wat indruist tegen het groen karakter.

Artikel 0.03.9.2 BPA voorziet één parkeerplaats per inwoner, doch van de 39 vereiste plaatsen zijn er 13 plaatsen niet beschikbaar of 1/3 van de vereiste parkeerplaatsen. De plaatsen op de openbare weg zijn eerder beperkt. Een compensatoire betaling aan de gemeente is geen oplossing van het parkeerprobleem dat wordt afgewenteld op de buurt.

De verwerende partij overweegt dat de parkeerplaatsen een lengte van 4,5 m hebben, terwijl artikel 0.03.9.3.2 BPA in een lengte van 5,5 m voor stallingen in open lucht voorziet.

De verwerende partij beroept zich op het Vademecum voor duurzaam parkeerbeleid van de Vlaamse overheid om deze afwijking alsnog goed te keuren.

Dit vademecum stelt inderdaad dat 4,5 m kan worden toegestaan “indien er een overhangstrook voorzien wordt”. Dit is hier echter niet mogelijk, omdat de parkeerplaatsen veelal voorzien worden tegen de perceelgrens of het gebouw, waardoor een overhang onmogelijk is. De wagens zullen vermoedelijk een stuk ‘overhangen’ over de toegangsweg en zodoende het verkeer van en naar de openbare weg danig hinderen.

Doordat de tussenkomenende partij haar perceel volledig opvult met parkeerplaatsen, is er bovendien via haar eigen perceel geen doorgang meer van de openbare weg naar het gebouw zelf noch naar de zij- en achtergelegen parkeerplaatsen.

De tussenkomenende partij zou zich een doorgang ‘toegeëigend’ hebben via de toegangsweg van het achtergelegen gebouw Residentie Fairway.

Het college van burgemeester en schepenen stelt in haar weigeringsbeslissing van 9 mei 2016 dat de heer Van der Veken geen toestemming tot gebruik van deze toegangsweg van de huidige eigenaar kon voorleggen bij zijn dossier. De verwerende partij stelt in haar weigeringsbeslissing van 22 september 2016 dat het onaanvaardbaar is dat het project voor het ontsluiten van alle parkeerplaatsen volledig afhankelijk is van perceel 80B10.

In onderhavige zaak, zowel in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 12 december 2016 als in de bestreden beslissing, wordt deze voorwaarde tot toestemming van de eigenaar niet meer opgenomen, alhoewel er aan de situatie volgens de verzoekende partijen niets veranderd is.

1.5.

In een vijfde onderdeel verwijzen de verzoekende partijen naar de overweging dat er een hellend of gebogen dak voorzien moet worden. Er mogen binnen het hellend profiel platte daken gerealiseerd worden, maar er moet een harmonische overgang naar de aanpalende percelen worden gerealiseerd.

Volgens de verzoekende partijen wordt evenwel voorzien in een extra verdieping zonder hellend profiel, wat in strijd zou zijn met artikel 4.4.1 VCRO. Er kan immers geen afwijking worden toegestaan voor wat betreft het aantal bouwlagen.

Artikel 4.1.2 BPA stelt dat gebouwen harmonisch moeten worden aangesloten. De volledige buurt en in het bijzonder de Mechelsesteenweg heeft over de ganse lengte binnen de gemeente Edegem slechts twee of drie bouwlagen met plat of eventueel schuin dak. Een volledige vierde bouwlaag met plat dak zou dit straatbeeld volledig verstoren.

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat er precedents zijn voor het bouwen met vier bouwlagen, maar hier wordt verwezen naar een school die eveneens gelegen is op de Mechelsesteenweg, op enkele honderden meters van het betrokken gebouw, op het grondgebied van Mortsel. Dit is een schoolgebouw, wat een totaal verschillende bestemming is. Bovendien valt de gemeente Mortsel buiten het BPA Mussenburg en kan dit dus niet als referentie opgenomen worden.

Verder verwijst de verwerende partij in de bestreden beslissing naar artikel 1.2 BPA betreffende de aanpalende gebouwen dat stelt dat men mag afwijken van de harmonische aansluiting van

gebouwen indien het profiel van het aanpalend pand lager is dan het aangegeven minimumprofiel of indien dit naastliggend pand in een zeer slechte fysische toestand verkeert en hier dringende en ingrijpende bouwwerken noodzakelijk zijn.

De woningen gelegen aan de huisnummers 430 en verder zijn allen aaneengesloten gezinswoningen met drie bouwlagen, die boven het minimum bouwvoorschrift uitkomen. Zij zijn volgens de verzoekende partijen allen in perfecte staat van onderhoud en vragen geen dringende noch ingrijpende bouwwerken en zijn niet aan vervanging toe. Deze eengezinswoningen en het huidig bestaande projectgebouw zijn volledig harmonisch op elkaar afgestemd. Een bijkomende bouwlaag zou de ganse uniforme bouwlijn op de Mechelsesteenweg teniet doen.

2.

2.1.

De tussenkomenende partij antwoordt met betrekking tot het eerste onderdeel dat de verzoekende partijen voorbijgaan aan het feit dat de verwerende partij de parkeerplaatsen die niet bruikbaar zouden zijn door de bomen op de servitudeweg niet betrokken heeft bij de beoordeling van de aanvraag. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij uitging van 26 bruikbare parkeerplaatsen, namelijk de 30 parkeerplaatsen voorzien op de plannen verminderd met de vier plaatsen die door de aanwezigheid van twee bomen op de servitudeweg niet bruikbaar zouden zijn.

Er is geen schending van artikel 0.03.7 BPA. De verleende vergunning bevat geen onvoorwaardelijke toestemming om de twee bomen op de servitudeweg te vellen, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren.

2.2.

De tussenkomenende partij is van mening dat een fietsenstalling die bestemd is voor het parkeren van fietsen wel in overeenstemming is met de bestemming 'private parking met groen karakter', zoals bepaald in artikel 20.2.1 BPA, met name voor het parkeren van voertuigen en voor de aanleg van groene ruimten. Een fietsenstalling zou niet strijdig zijn met deze bestemming.

Met betrekking tot de schending van artikel 20.2.2 BPA stelt de tussenkomenende partij dat artikel 4.4.1 VCRO een afwijking toestaat met betrekking tot de inplanting van constructies, met name de plaatsing van een overdekte en afgesloten fietsenstalling in duurzame materialen.

2.3.

Met betrekking tot het derde onderdeel, wijst de tussenkomenende partij op de beperkte toetsing van de Raad. De Raad kan enkel beoordelen of het vergunningverlenend bestuursorgaan is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

De verwerende partij heeft de afwijking op afdoende en pertinente wijze gemotiveerd door te overwegen dat de terrassen noodzakelijk zijn om de leefkwaliteit in de appartementen te verbeteren. Het uitzicht van het kantoorgebouw wordt door deze terrassen gewijzigd naar een gevel die duidelijker van een woongebouw is. Het uitkragen van de terrassen gebeurt bovendien op het eigen terrein.

Dat de toegestane afwijking geen oplossing zou vormen voor de verbetering van de levenskwaliteit, wordt volgens de tussenkomenende partij niet hard gemaakt door de verzoekende partijen. Ook de stelling van verzoekende partijen dat de toekomstige inwoners de terrassen zouden volstouwen met meubelen, planten, waslijnen en dergelijke meer waardoor het bescheiden karakter zou worden geschonden, betreft een loutere hypothese die niet hard wordt gemaakt.

De kritiek van de verzoekende partijen beperkt zich tot louter ongefundeerde opportunistiekritiek. Bovendien gaan zij voorbij aan de referentie-toestand zoals neergelegd in het BPA zelf. Het BPA geeft een gewenste ruimtelijke toestand aan waarbij terrassen en buitenruimten worden voorzien. De omstandigheid dat de gebouwen in de onmiddellijke omgeving zich (nog) niet aan het BPA hebben geconformeerd, levert geen beletsel op om de bouwwerken met een beperkte afwijking te voorzien van voldoende buitenruimte.

2.4.

Ook het vierde onderdeel van het eerste middel is volgens de tussenkomende partij ongegrond.

De zone voor private parking met groen karakter is bestemd voor zowel het parkeren van voertuigen als voor de aanleg van groene ruimten. Het groene karakter in deze zone wordt volgens de tussenkomende partij volledig gevrijwaard. Er worden geen bomen geveld in deze zone en de parkeerplaatsen en fietsenstalling worden geïntegreerd tussen het bestaande groen.

Artikel 0.03.9.1.2 BPA bepaalt uitdrukkelijk dat in geval het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen niet kan worden voorzien, dit gecompenseerd mag worden door middel van een bijdrage mits akkoord van de gemeente. Deze vervanging van een deel van het aantal te voorziene parkeerplaatsen is dan ook in overeenstemming met het BPA. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de ruimtelijke draagkracht ter plaatse zou worden aangetast door deze compensatoire bijdrage. Deze bijdrage wordt gestort in de gemeentekas voor een speciaal fonds dat bestemd is voor het aanleggen van publieke parkeerplaatsen buiten de openbare weg.

Volgens de tussenkomende partij bedraagt de diepte van de parkeerplaatsen 5 m (en niet 4,5 m zoals beweerd wordt door de verzoekende partijen) in plaats van de 5,5 m vereist door artikel 03.9.2. BPA en is deze afwijking mogelijk op basis van artikel 4.4.1 VCRO. Deze beperkte afwijking verhindert het normaal gebruik van de parkeerplaatsen niet.

Dit is volledig in overeenstemming met het Vademecum voor een duurzaam parkeerbeleid dat stelt dat de diepte van haakse parkeervlakken 5 m is (met oversteek), of 4,50 m indien de oversteek niet mee geteld wordt. De doorgang wordt niet geblokkeerd.

Tot slot overweegt de verwerende partij volgens haar terecht dat een eventuele verzwaring van de bestaande erfdienstbaarheid, dan wel een eventuele wijziging van de staat en de ligging van de betrokken weg, niet zozeer de wettigheid doch wel de potentiële uitvoerbaarheid van de bestreden beslissing aantast. Het komt niet aan het vergunningverlenend bestuur toe om bij de beoordeling van een aanvraag over burgerlijke rechten uitspraak te doen in toepassing van artikel 4.2.22, §1 VCRO en artikel 144 Grondwet.

2.5.

Inzake het laatste middelonderdeel stelt de tussenkomende partij dat er geen verboden afwijking op het aantal bouwlagen werd toegekend.

Het BPA legt geen maximaal aantal bouwlagen op voor het betrokken gebouw. Er is in artikel 1 en 4.1.4 BPA enkel sprake van een maximale nokhoogte van 14 m, terwijl het vergunde gebouw een nokhoogte heeft van 12,90 m.

Enkel met betrekking tot de dakvorm werd een beperkte afwijking op het BPA Mussenburg gevraagd en toegekend. Zo is er *in casu* sprake van een plat dak, terwijl dit overeenkomstig artikel 4.1.5 BPA Mussenburg in principe een schuin dak met een helling tussen 25° en 50° of een

gebogen dak dient te zijn. Een afwijking op de dakvorm is uitdrukkelijk toegelaten overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO.

Met betrekking tot de vermeende schending van artikel 1.2 BPA wijst de tussenkomende partij op de uitzondering die is opgenomen in het artikel zelf. De verwerende partij oordeelde volgens haar terecht dat voor het geval het naastgelegen gebouw de voorziene profielen van het BPA niet volgt en dus ondergedimensioneerd is volgens het BPA een uitzondering kan worden gemaakt op een perfect harmonisch aansluiten. Het BPA zou niet kunnen worden ontwikkeld in haar volle potentie zolang de naastgelegen gebouwen die de gewenste ruimtelijke ordening nog niet hebben gerealiseerd niet tezelfdertijd worden verbouwd of herbouwd.

Ook wat betreft artikel 4.1.2 BPA meent de tussenkomende partij dat er een uitzondering is opgenomen in het artikel zelf.

De harmonieregel dient in functie van de ontwikkelingsperspectieven van het BPA te worden beoordeeld en niet in functie van de bestaande gebouwen daterend van vóór het BPA, die derhalve niet dienden te voldoen aan de maximale en minimale bouwprofielen uit het BPA.

3.

In hun toelichtende nota benadrukken de verzoekende partijen nog dat artikel 4.1.1 VCRO een afwijking kan toestaan op de stedenbouwkundige voorschriften, doch dat deze afwijkingen beperkt dienen te zijn, wat hier niet het geval is.

Volgens het BPA mogen de terrassen van 0,5 m tot maximaal 1 m diep zijn, terwijl de verwerende partij een vergunning verleent voor terrassen met een diepte van 2,2 m. Dit vormt een afwijking van minstens 100%, wat volgens de verzoekende partijen niet beperkt is.

In toepassing van artikel 20.2.2 BPA zijn op de private parking met groen karakter alle constructies verboden, met uitzondering van verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen. De tussenkomende partij meent dat fietsen ook voertuigen zijn en dat er daarom een overdekte fietsenstalling mag gebouwd worden. Dit zou echter betekenen dat er ook voor wagens een overdekt staanplaatsen zou mogen gemaakt worden, wat zeker niet het geval is. Alle constructies zijn verboden volgens artikel 20.2.2 BPA. Gezien een fietsenstalling geen verlichtingsapparatuur is, geen wegwijzer, geen verkeersbord en nog minder installaties behorend bij een ondergrondse nutsleiding, kan gesteld worden dat hier een constructie plaatsen geen beperkte afwijking is van het BPA.

Overeenkomstig artikel 0.03.9.3.2. BPA zijn de minimale afmetingen voor stallingen in open lucht 5,5 m x 2,5 m. Volgens de bestreden beslissing zijn de voorziene plaatsen 4,5 m lang. Dit is een vermindering van meer dan 18%, wat niet als beperkte afwijking kan verantwoord worden. Er kan niet naar de vroegere situatie verwezen worden daar de erfdienstbaarheid met één meter werd uitgebreid.

Het BPA verwijst regelmatig naar de regel dat harmonisch aangesloten moet worden aan de aanpalende woningen. Hieruit leiden de verzoekende partijen af dat het aantal verdiepingen wordt bepaald door de omliggende gebouwen. Op de Mechelsesteenweg in Edegem is dit maximum drie bouwlagen.

De tussenkomende partij is van mening dat het voorzien van een plat dak op 12,90 m in overeenstemming is met het maximum gabarit van 14 m zoals voorzien in artikel art.1.1-type C BPA. Volgens de verzoekende partijen is de nokhoogte enkel van toepassing op puntdaken, waar het raakpunt van de twee schuine dakhelften elkaar ontmoeten in de nok.

Artikel 4.1.4, §2 BPA bepaalt dat de bouwhoogte gemeten wordt van het voetpadniveau tot de bovenkant van de kroonlijst. Bij het type C, waaronder het gebouw van tussenkomende partij zou vallen, is de maximum kroonlijst vastgesteld op 9 m, wat onder de 12,90 m hoogte is van de bijkomende verdieping die tussenkomende partij wenst bij te bouwen.

Het gebouw wordt door dit bijkomende verdiep vergroot met ongeveer 25% van het bestaande volume (inclusief de nieuw te bouwen achterbouw).

De verzoekende partijen zijn van mening dat de opgesomde afwijkingen geen afwijkingen meer vormen van beperkte aard zoals voorzien in artikel 4.1.4 VCRO.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen verwijzen in diverse onderdelen van dit middel naar stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 1 Mussenburg die geschonden zouden worden door de bestreden beslissing. Minstens is de bestreden beslissing volgens hen op diverse punten niet afdoende gemotiveerd.

2.

In een eerste middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de voorwaarde inzake het vellen van de bomen in strijd zou zijn met artikel 0.03.7 BPA. Het betreft de volgende voorwaarde die aanvankelijk in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 12 december 2016 werd opgelegd: de twee bomen, gesitueerd voor de vier parkeerplaatsen met nummers 20, 21, 23 en 24 kunnen, mits akkoord van de eigenaar, geveld worden indien de parkeerplaatsen hierdoor onbruikbaar worden. De door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarde wordt hernomen door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

Artikel 0.03.7 BPA bepaalt:

“Ontbossing en vellen van bomen kan enkel worden toegelaten voor zover dat noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen. Er mogen geen opritten voor voertuigen worden aangelegd tegenover bestaande bomen langsheen de gewestwegen.”

Uit dit artikel blijkt niet dat het vellen van bomen voor de aanleg of het gebruik van parkeerplaatsen toegelaten is. Het argument dat deze parkeerplaatsen in de bestreden beslissing niet in aanmerking werden genomen voor de berekening van de voorziene parkeercapaciteit doet daar geen afbreuk aan, daar dit enkel gebeurde omdat de eigenaar van het aanpalend perceel voor het vellen van de bomen tot op heden geen toestemming heeft verleend, in tegenstelling tot de vergunningverlenende bestuursorganen.

De Raad stelt verder vast dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met deze bepaling niet heeft nagegaan en dus ook de motiveringsplicht hieromtrent heeft geschonden. De Raad stelt immers vast dat deze bepaling en de vermeende schending ervan werd aangevoerd in de administratieve beroepschriften, waaronder het beroepschrift van de verzoekende partijen, zoals ook blijkt uit de samenvatting van de beroepsargumenten in de bestreden beslissing.

Het middelonderdeel is gegrond.

3.

Het tweede onderdeel betreft de verenigbaarheid van de overdekte fietsenstalling met de stedenbouwkundige voorschriften van de zone 'private parking met groen karakter' zoals bepaald in het BPA.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 12 december 2016 werd de fietsenstalling verplaatst van de achterkant van het gebouw naar de parkeerplaatsen met nummers 14 tot en met 19 op het perceel 80X9 om de loopafstand naar de fietsenstalling minimaal te houden.

Dit perceel is gelegen in een zone bestemd door het BPA als 'private parking met groen karakter'.

Artikel 20.2 BPA bevat volgende stedenbouwkundige voorschriften:

“20.2.1. Bestemming

Deze strook is bestemd voor het parkeren van voertuigen en voor de aanleg van groene ruimten.

20.2.2. Bebouwing

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

20.2.3. Aanleg

Aanleg van de noodzakelijke verhardingen in een hoogwaardig bestratingsmateriaal; k.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn verboden. Er dient minimum 1 streekeigen hoogstam per 50 m² parkeerruimte te worden aangeplant.”

De verzoekende partijen zijn in de eerste plaats van mening dat een fietsenparking niet verenigbaar is met het bestemmingsvoorschrift dat de zone bestemt “voor parkeren van voertuigen en voor de aanleg van groene ruimten” en menen met andere woorden dat fietsen geen voertuigen zouden zijn.

Een voertuig wordt niet gedefinieerd in het BPA, waardoor het in zijn spraakgebruikelijke betekenis dient te worden begrepen, met name als een “vervoermiddel voor vervoer over land” of nog “elk object waarmee iemand zich over een weg voortbeweegt”. Een fiets is een voertuig, zodat een fietsenparking op zich dan ook in overeenstemming is met artikel 20.2.1 BPA.

In de tweede plaats menen de verzoekende partijen dat de fietsenstalling in strijd is met artikel 20.2.2 BPA. Uit de voorwaarde opgelegd door het college van burgemeester en schepenen en overgenomen in de bestreden beslissing blijkt dat de fietsenstalling dient te bestaan uit een overdekte en afgesloten constructie uit duurzame materialen. Dergelijke constructie is evenwel niet toegelaten op grond van artikel 20.2.2 BPA.

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

Op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet toegestaan worden. Voor zover de afwijking kan worden toegestaan, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan te beoordelen of het aangevraagde dan overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, b) VCRO verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

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

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar beslissing duidelijk de met de gevraagde afwijking van de voorschriften verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

De Raad kan enkel vaststellen dat in de bestreden beslissing geen enkele motivatie wordt vermeld omtrent de afwijking van artikel 20.2.2 BPA.

Het middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

3.

Het derde middelonderdeel heeft betrekking op de terrassen aan de voorzijde op de tweede en derde bouwlaag die een uitsprong hebben van 2,2 m uit het gevelvlak en een totale breedte van bijna de helft van de gevelbreedte. De verwerende partij past voor het vergunnen van deze terrassen artikel 4.4.1, §1 VCRO toe.

Artikel 0.03.3 BPA bepaalt:

“ ...

Uitsprongen uit het gevelvlak

a) Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing

1) Uit de voorgevel:

- erkers, balkons: maximumuitsprong 1 m over maximum 1/3 van de voorgevelbreedte en maximumuitsprong 0,5 m over de volledige voorgevelbreedte, op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van de scheidsmuur. Indien een voortuinstrook aanwezig is kunnen erkers tot op het maaiveld worden toegelaten mits ze beperkt blijven tot 2/3 van de gevelbreedte;

(...)

2) Uit de achtergevel:

- terrassen, balkons: maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2 m, en op ten minste 2 m van elke perceelsgrens;
- erkers: uitsprongen buiten de strook voor hoofdgebouwen zijn verboden.

...”

De verwerende partij verwijst ook naar artikel 4.1.6 BPA, dat het volgende voorschrijft:

“Terrassen

Elke woning, niet gelegen op een benedenverdieping, moet een terras hebben van minimum 1 m² per 10 m² bruto-vloeroppervlakte. Een woning gelegen op een benedenverdieping moet een tuin of terras hebben van minimum 30 m².

Elk verplicht te realiseren terras heeft als minimumafmeting: 1,5 m x 2,5 m. Voor de inplanting van de terrassen zie algemene bepalingen 0.03. punt 3.

Voor woningen die gelegen zijn op hoekpercelen kan het College van Burgemeester en Schepenen van deze regel gemotiveerd afwijken.”

In artikel 4.1.5 BPA worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgelegd voor de gevelopbouw:

“Gevelopbouw - uitsprongen uit het gevelvlak

Volgens de algemene bepalingen 0.03. punt 3. De oppervlakte van de vooruitspringende volumes mag maximum 1/3 van de geveloppervlakte bedragen.

De opvatting van de gevel moet getuigen van bescheidenheid en beperkte verscheidenheid, waarbij de structuur van het gebouw over alle bouwlagen herkenbaar en in harmonie met de omgeving is.

De woning moet voldoen aan een voldoende bezonning en lichtinval. De raamopeningen van een woonvertrek dienen minstens 1/8 van de vloeroppervlakte te omvatten en moeten zicht geven op een vrije en open ruimte.”

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO volgt dat een vergunning moet geweigerd worden als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken.

Op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet toegestaan worden. Voor zover de afwijking kan worden toegestaan, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan te beoordelen of het aangevraagde dan overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, b) VCRO verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

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

Uit de parlementaire voorbereiding van deze bepaling blijkt dat het “beperkte karakter” van afwijkingen afgemeten moet worden aan de stedenbouwkundige voorschriften en dat er geen afbreuk mag gedaan worden aan essentiële gegevens van het plan. De bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen worden op zich beschouwd als essentiële gegevens, maar deze opsomming wordt niet als limitatief beschouwd. Ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten, waarbij ervan wordt uitgegaan dat ze afbreuk doen aan de algemene strekking van het plan (Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, 136, nrs. 430 en 431).

De Raad kan zijn beoordeling van de conformiteit van de betreffende afwijking met artikel 4.4.1, §1 VCRO niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij in haar beslissing duidelijk de met de gevraagde afwijking van de voorschriften verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

De motivering in de bestreden beslissing omtrent de toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO is niet afdoende.

De verwerende partij bespreekt de gevraagde afwijking in de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

(1)De terrassen aan de voorzijde op de 2de en de 3de bouwlaag hebben een uitsprong van 2,2m uit het gevelvlak en hebben een totale breedte van bijna de helft van de gevelbreedte.

Het BPA beperkte de uitsprong uit de voorgevel. Anderzijds wordt in artikel 4.1.6 bepaald dat elke woning een terras moet hebben van minimaal 1m² per 10m² bruto-vloeroppervlakte. Deze terrassen hebben als minimumafmeting 1,5m x 2.5m.

Het ontwerp houdt zich aan de opgelegde minimumoppervlakte, maar negeert hierbij de individuele uitsprongen uit de voorgevel en de verhouding tussen de totale breedte van de terrassen ten opzichte van de totale breedte van de gevel.

Aan de achtergevel zijn wel terrassen mogelijk die 2m uitspringen uit de zone voor hoofdgebouwen. Het is duidelijk dat bij het ontwerp van de voorschriften specifiek gekozen is om de voorgevels eenvoudig te houden en niet gedomineerd door terrassen en uitbouwen. Dit wordt nog extra bevestigd in art.4.1.5 van de voorschriften:

(...)

De gevels moeten dus bescheiden zijn en moet niet sterk afwijken van deze in de omgeving aanwezig zijn, met vooral een beoordeling met de naastliggende panden. In dit geval dient vastgesteld te worden dat in de omgeving geen gebouwen met vergelijkbare uitkragende terrassen aan de voorgevel voorkomen.

De deputatie is van oordeel dat de terrassen noodzakelijk zijn om de leefkwaliteit in de appartementen te verbeteren. Het uitzicht van het kantoorgebouw wordt door deze terrassen gewijzigd naar een gevel die duidelijker een van een woongebouw is. Het uitkragen van de terrassen gebeurt bovendien op het eigen terrein. De afwijking wordt goedgekeurd.

...

De verwijzing naar artikel 4.1.6 BPA, meer bepaald de noodzaak aan een verplicht te realiseren terras met bepaalde minimumafmetingen, kan niet nuttig ingeroepen worden als reden voor het verlenen van een afwijking, aangezien ook aan de achtergevel terrassen met de vereiste minimumafmetingen realiseerbaar zijn, zoals blijkt uit het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De terrassen die worden voorzien in het ontwerp springen 2,2 m uit de voorgevel en hebben een totale breedte van 21,5 m op een voorgevelbreedte van 45 m. De terrassen overschrijden de voorschriften inzake de maximumuitsprong van 1 m over het toegelaten maximum van 1/3 van de voorgevelbreedte. Een afwijking van 120 % op de maximale toegelaten uitsprong van het terras (van 1 m naar 2,2 m) kan in redelijkheid niet beschouwd worden als een beperkte afwijking zoals opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

Het louter poneren dat de terrassen noodzakelijk zijn om de leefkwaliteit in de appartementen te verbeteren vormt hieromtrent geen afdoende motivering en is eerder een algemene bewering die, indien aanvaard, elke afwijking zou kunnen rechtvaardigen.

Het vermeende feit dat de terrassen het uitzicht van het kantoorgebouw wijzigen naar een gevel die duidelijker van een woongebouw is, kan ook bereikt worden door kleinere terrassen te voorzien die in overeenstemming zijn met de voorschriften in het BPA, en vormt dus evenmin een afdoende motivering omtrent het beperkt karakter van de gevraagde afwijking.

Tenslotte vermeldt de bestreden beslissing nog dat het uitkragen van het terras gebeurt op het eigen terrein. Deze vaststelling verandert niets aan het feit dat een grote afwijking werd gevraagd op de voorschriften van het BPA.

Overigens overweegt de verwerende partij zelf dat er in de omgeving geen gebouwen met vergelijkbare uitkragende terrassen aan de voorgevel voorkomen.

Op basis van de bestreden beslissing wordt niet afdoende concreet, pertinent en overtuigend gemotiveerd dat een dermate grote afwijking in het voorliggende geval als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO voor vergunning in aanmerking komt. Dat artikel laat immers enkel toe om, desgevallend, “beperkt” af te wijken van toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften. Dat deze afwijking als beperkt kan worden aanzien, wordt zelfs niet als dusdanig behandeld.

De Raad dient dan ook vast te stellen dat de hierboven weergegeven beoordeling niet als een deugdelijk geformuleerde motivering kan beschouwd worden van de verleende afwijking op basis van artikel 4.4.1 VCRO. Dit geldt des te meer gelet op het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In dat geval geldt voor de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht.

Het middelonderdeel is gegrond.

4.

Het vierde middelonderdeel betreft het aantal parkeerplaatsen, de inrichting van de parkeerruimte en de toegang tot het perceel.

4.1

De voorziene parkeerplaatsen bevinden zich in de zone ‘private parking met groen karakter’ zoals beschreven in artikel 20.2 BPA:

“20.2.1. Bestemming

Deze strook is bestemd voor het parkeren van voertuigen en voor de aanleg van groene ruimten.

20.2.2. Bebouwing

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

20.2.3. Aanleg

Aanleg van de noodzakelijke verhardingen in een hoogwaardig bestratingsmateriaal; k.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn verboden. Er dient minimum 1 streekeigen hoogstam per 50 m² parkeerruimte te worden aangeplant.”

Ten eerste zijn de verzoekende partijen van mening dat niets anders wordt voorzien dan parkeerplaatsen, uitgezonderd een aantal jonge boompjes, waardoor de aanleg van groene ruimtes zoals bepaald in het bestemmingsvoorschrift zou “vervallen”.

Artikel 20.2.3 BPA bevat evenwel een voorschrift inzake het minimum aantal bomen die dienen aangeplant te worden, waaraan klaarblijkelijk voldaan wordt, minstens betwisten de verzoekende partijen dit niet.

4.2

Ten tweede klagen de verzoekende partijen een gebrek aan parkeerplaatsen aan. Artikel 0.03.9.2 BPA bepaalt dat per woongelegenhed één stallingsplaats vereist is. Het wordt niet betwist dat dit voor het voorliggende project met 39 appartementen leidt tot een vereist totaal van 39 parkeerplaatsen.

Deze verplichting wordt evenwel genuanceerd door artikel 0.03.9.1.2 BPA dat stelt:

“ ...

Indien de vereiste parkeerruimte, zoals bepaald onder punt 1.1. hierboven, geheel of gedeeltelijk niet op het perceel kan of - ingevolge de voorwaarden van de bijzondere

bepalingen - niet mag aangelegd worden, kan het gemeentebestuur op verzoek van de aanvrager toelating verlenen om aan de parkeerverplichting te voldoen door betaling van een belasting of compensatoire vergoeding naar rato van de ontbrekende parkeerruimte. Voor woningen mag de verplichte stallingscapaciteit ook gerealiseerd worden binnen een straal van 400 m. De aanvrager dient volle eigenaar te zijn van deze parkeerplaatsen en moet bij zijn aanvraag de nodige eigendomsbewijzen voorleggen.
...”

In de bestreden beslissing wordt overwogen:

“ ...
(2) *Er dienen 39 parkeerplaatsen voorzien te worden volgens het BPA (...)*
Door het drukke programma van 39 appartementen is er een noodzaak aan minimum 39 parkeerplaatsen, conform de voorschriften van het BPA. Het ontwerp voorziet in het totaal maar 30 parkeerplaatsen, waarvan slechts 28 voorzien zijn voor de appartementen. Bovendien zijn er enkele parkeerplaatsen die niet kunnen gebruikt worden omdat er bomen bevinden op de servitudeweg die de toegang belemmeren. Er is tot op heden geen toestemming van de eigenaar van het aanpalende perceel om de bomen te mogen rooien, zodat deze parkeerplaatsen niet kunnen in aanmerking genomen voor de berekening van de noodzakelijke parkeercapaciteit.
-> er ontbreken 13 parkeerplaatsen om voor elke nieuwe woning 1 parkeerplaats te voorzien.
...
Het standpunt van de gemeente kan gevolgd worden: het gebrek aan parkeerplaatsen dient te worden gecompenseerd via een compensatoire vergoeding, er wordt opgelegd 2 gehandicaptenparkeerplaatsen te voorzien
...”

De verwerende partij besluit dus dat er dertien parkeerplaatsen ontbreken. Zij stelt vervolgens dat het standpunt van de gemeente kan gevolgd worden, meer bepaald dat het gebrek aan parkeerplaatsen dient te worden gecompenseerd door een compensatoire vergoeding en dat er wordt opgelegd twee gehandicaptenparkeerplaatsen te voorzien.

Om te beginnen dient de Raad vast te stellen dat de berekening in de bestreden beslissing van het aantal ontbrekende parkeerplaatsen (dertien parkeerplaatsen) niet in overeenstemming is met het uitgangspunt van de verwerende partij dat er slechts 28 parkeerplaatsen zijn voor de appartementen, in combinatie met de overweging inzake de twee bomen die staan voor vier parkeerplaatsen met nummers 20, 21, 23 en 24, waardoor deze onbruikbaar zouden zijn. Dit betekent dat slechts 24 parkeerplaatsen zoals aangeduid op het bouwplan beschikbaar zijn voor de bewoners van de appartementen, terwijl artikel 0.03.9.2 BPA vereist dat er minimaal 39 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Er ontbreken op basis van deze gegevens in beginsel minimaal vijftien parkeerplaatsen.

De verwerende partij oordeelt vervolgens dat het gebrek aan parkeerplaatsen dient te worden gecompenseerd via een compensatoire vergoeding, zoals volgt uit het standpunt van het college van burgemeester en schepenen. De vergunning wordt verleend “onder de voorwaarden opgenomen in het besluit van college van burgemeester en schepenen van Edegem van 12 december 2016”. Het college van burgemeester en schepenen ging evenwel uit van 30 parkeerplaatsen, terwijl de verwerende partij uitgaat van 28 parkeerplaatsen voor de appartementen. Het college van burgemeester en schepenen legde een compensatoire vergoeding op van 81.900 € voor negen ontbrekende parkeerplaatsen. Het is dan ook onduidelijk hoe de verwerende partij kan oordelen dat de voorwaarden inzake de compensatoire vergoeding

opgelegd door het college van burgemeester en schepenen ongewijzigd worden hernomen, terwijl zij stelt dat het ontwerp slechts 28 parkeerplaatsen voorziet voor de appartementen en het college van burgemeester en schepenen zich nog baseerde op 30 voorziene parkeerplaatsen.

In ieder geval doet het enkele feit dat het BPA een mogelijkheid bevat om aan de parkeerverplichting te voldoen door betaling van een compensatoire vergoeding naar rato van de ontbrekende parkeerruimte geen afbreuk aan de toets van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO volgt immers dat, in de mate dat de stedenbouwkundige voorschriften een beoordelingsruimte laten, de verwerende partij tot een eigen appreciatie van de aanvraag moet overgaan.

Deze beoordelingsruimte blijkt duidelijk uit de bewoordingen van artikel 0.03.9.1.2 BPA dat stelt dat het gemeentebestuur op verzoek van de aanvrager toelating kan verlenen om aan de parkeerverplichting te voldoen door betaling van een belasting of compensatoire vergoeding naar rato van de ontbrekende parkeerruimte indien de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk niet op het perceel kan of mag aangelegd worden. Uit deze bewoordingen blijkt dat de parkeerplaatsen in beginsel op het eigen terrein moeten gerealiseerd worden en dat enkel indien dit niet mogelijk is een uitzondering wordt gemaakt en de betaling van een belasting of vergoeding kan worden gevraagd om aan de parkeerverplichting te voldoen.

Zelfs indien deze compensatoire vergoeding integraal gestort wordt in de gemeentekas tot spijzing van een speciaal fonds dat bestemd is voor het aanleggen van publieke parkeerplaatsen, kan parkeerhinder ontstaan voor de omwonenden. Er is geen enkele garantie dat op korte of lange termijn publieke parkeerplaatsen zullen aangelegd worden in de omgeving van het voorliggende project.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat er “door het drukke programma van 39 appartementen” een noodzaak is “aan minimum 39 parkeerplaatsen”. Het voorzien van één parkeerplaats per appartement wordt dus door de verwerende partij zelf reeds als een minimum beschouwd. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat er in de omgeving nog voldoende andere parkeergelegenheid te vinden is. De mogelijke parkeerhinder is reëel en de verwerende partij heeft volledig nagelaten deze hinderaspecten te beoordelen.

4.3

Bovendien blijkt dat geen enkele parkeerplaats voldoet aan de minimale afmetingen zoals bepaald in artikel 0.03.9.3.2 BPA, meer bepaald is de lengte van de stallingen kleiner dan de voorziene 5,5 m.

De minimale afmetingen zijn bepaald in artikel 0.03.9.3.2 BPA:

“ ...

Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen. Opdat een stallingsplaats in aanmerking zou kunnen worden genomen bij de berekening van de stallingscapaciteit zijn de volgende minimale afmetingen vereist:

(...)

c) voor stallingen in open lucht: 5,50 m x 2,50 m;

...”

De verwerende partij oordeelt dat hiervoor een beperkte afwijking kan worden toegestaan op het BPA:

“ ...

De deputatie is van oordeel dat voor dit aspect een beperkte afwijking kan worden toegestaan op het BPA. De parkeerplaatsen hebben een breedte van 4,50 m ipv de 5,50m die in het BPA is voorzien. Dit is een beperkte afwijking. Bovendien blijven de parkeerplaatsen functioneel bruikbaar en sluiten zij aan bij hetgeen door de Vlaamse Overheid werd vastgesteld in het Vademecum voor een duurzaam parkeerbeleid.

...

De tussenkomende partij tracht nog te verantwoorden dat de parkeerplaatsen 5 m lang zijn, maar de verwerende partij geeft uitdrukkelijk aan in de bestreden beslissing dat een afwijking wordt verleend van de voorgeschreven 5,5 m naar 4,5 m. In de bestreden beslissing wordt enkel verklaard dat dit een beperkte afwijking zou zijn zonder een relevante toelichting hieromtrent. De functionele bruikbaarheid van de parkeerplaatsen kan bovendien betwijfeld worden. De verwerende partij verwijst naar het Vademecum voor een duurzaam parkeerbeleid. In dat Vademecum wordt een diepte van haakse parkeervlakken vooropgesteld van 5 m met oversteek, of 4,5 m indien de oversteek niet mee geteld wordt. In dit geval dient de oversteek (het overhangen van de carrosserie) evenwel meegeteld te worden aangezien de parkeerplaatsen gelegen zijn tussen de perceelsgrens en de bebouwing, zoals blijkt uit de vergunde plannen. Het kan niet de bedoeling zijn dat de wagens zich gedeeltelijk bevinden buiten het eigen terrein en op de servitudeweg, ongeacht het burgerrechtelijk statuut van deze weg.

Op basis van de bestreden beslissing wordt dan ook niet afdoende concreet, pertinent en overtuigend gemotiveerd dat de voorgestelde afwijking in het voorliggende geval als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO voor vergunning in aanmerking komt.

4.4

Verder argumenteren de verzoekende partijen dat het college van burgemeester en schepenen in de weigeringsbeslissing van 9 mei 2016 stelt dat de aanvrager geen toestemming tot gebruik van deze toegangsweg van de huidige eigenaar kon voorleggen bij zijn dossier. De verwerende partij stelt in haar beslissing van 22 september 2016 dat het onaanvaardbaar is dat het project voor het ontsluiten van alle parkeerplaatsen volledig afhankelijk is van perceel 80B10. In onderhavige zaak wordt deze voorwaarde tot toestemming van de eigenaar niet meer in de bestreden beslissing opgenomen, alhoewel er aan de situatie niets veranderd zou zijn volgens de verzoekende partijen.

De verwerende partij wijst in de bestreden beslissing terecht op het feit dat een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 VCRO verleend wordt onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten en een zakelijk karakter heeft en dat de vergunningverlenende overheid geen uitspraak mag doen over deze burgerlijke rechten. Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet immers uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Het onderzoek van een eventuele verzwarende van de bestaande erfdienstbaarheid, dan wel een eventuele wijziging van de staat van de betrokken weg behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid en evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

4.5

Het middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

5.

In een laatste middelonderdeel wijzen de verzoekende partijen op afwijkingen van de BPA-voorschriften door het realiseren van een extra verdieping zonder hellend profiel. Ze argumenteren

dat op basis van artikel 4.4.1 VCRO geen afwijking op het aantal bouwlagen kan worden toegestaan.

Artikel 4.1.2 BPA bepaalt de bebouwingwijze:

“Aaneengesloten zoals aangeduid op het bestemmingsplan. De aanwezige bebouwing kan echter een andere bebouwingvorm verantwoorden.

Tegen een bestaand gebouw dat afwijkt van het op het bestemmingsplan aangeduide profiel (zie ook artikel 1 punt 1.2.) moet harmonisch worden aangesloten. Harmonie slaat tevens op de bebouwingwijze zodat uitzonderingen op de aaneengesloten bebouwing kunnen worden gemaakt.

Dit kan gekoppeld of vrijstaand zijn, indien hierdoor geen onafgewerkte situaties (bijvoorbeeld wachtgevels) worden bestendigd of gecreëerd. Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.”

Artikel 4.1.5 BPA omschrijft de voorgeschreven dakvormen:

“Schuine daken met helling tussen 25° en 50° of gebogen daken. Binnen het hellend profiel mogen platte daken worden gerealiseerd, met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd.

De voornaamste noklijn is evenwijdig met de bouwlijn. Voor kopgebouwen mag de overheersende nokrichting loodrecht op de bouwlijn staan mits harmonisch wordt aangesloten aan de aanpalende bebouwing of toekomstige bebouwing volgens de desbetreffende stedenbouwkundige voorschriften.”

Artikel 1.2 bepaalt de aansluitingen bij de aanpalende gebouwen:

“Tegen een bestaand gebouw dat afwijkt van de hierboven beschreven profielen, moet harmonisch worden aangesloten. Uitzonderingen kunnen gemaakt worden indien het profiel van het aanpalende pand lager is dan het aangegeven minimumprofiel of indien het naastliggende pand in een zeer slechte fysische toestand verkeert en hier dringende en ingrijpende bouwwerken noodzakelijk zijn.”

Het wordt niet betwist dat het aantal bouwlagen niet bepaald wordt door de voorschriften van het BPA.

Bij ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften omtrent het aantal bouwlagen die, met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO, worden geacht de goede ruimtelijke ordening te regelen, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening na te gaan.

In de bestreden beslissing wordt deze overeenstemming als volgt getoetst:

“Schaal:

De aanvraag voorziet het bijbouwen van een extra bouwlaag. In dit gedeelte van de straat zijn er geen voorbeelden van dergelijke gebouwen aanwezig, maar de deputatie verwijst naar de school die verderop is gelegen (grondgebied Mortsel) om de inpassing van het gebouw te verantwoorden.”

De verzoekende partijen zijn evenwel van mening dat de verwijzing naar een school die gelegen is op de Mechelsesteenweg, doch op enkele honderden meters van het betrokken gebouw, op het

grondgebied van een andere gemeente, met een andere bestemming en gelegen buiten het BPA Mussenburg, niet als referentie kan gebruikt worden.

De verwerende partij dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening rekening te houden met de relevante in de omgeving bestaande toestand. De loutere verwijzing naar een schoolgebouw op bijna 200 m afstand vormt geen afdoende motivering inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening met de bebouwing op de aanpalende percelen inzake het aantal bouwlagen.

Bovendien is ook de motivering inzake de afwijking van artikel 4.1.5 BPA over de dakvorm en de aansluiting bij het aanpalende gebouw problematisch.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij:

“ ...

de aanvraag wijkt af van:

...

(3) Artikel 4. Strook bestemd voor aaneengesloten of gekoppelde bebouwing

4.1.5. Welstand van de gebouwen

Dakvormen: Schuine daken met helling tussen 25° en 50° of gebogen daken. Binnen het hellend profiel mogen platte daken worden gerealiseerd, met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd.

-> er wordt een extra verdieping gebouwd met plat dak

...

Bespreking afwijkingen:

....

(3) Er moet een hellend of gebogen dak voorzien worden. Er mogen binnen het hellend profiel platte daken gerealiseerd worden, maar er moet een harmonische overgang naar de aanpalende percelen worden gerealiseerd.

In het ontwerp wordt er gekozen voor een extra verdieping, zonder hellend profiel. Er is ook geen harmonische overgang naar de aanpalende percelen. De aanpalende gebouwen, en alle gebouwen in de ruime omgeving hebben ongeveer de hoogte van het bestaande gebouw, zonder de extra verdieping. De gebouwen waar de gemeente naar verwijst liggen in een ander gedeelte van de straat, met een andere structuur en opbouw. De gemeente motiveert ook niet waarom het gebouw, als enige in de omgeving mag refereren naar die andere structuur in dat andere gedeelte van de straat.

De harmonische aansluiten wordt echter geregeld in art.1.2, waarnaar het hiervoor vermelde artikel ook naar verwijst. Dit artikel vermeldt totaal andere voorwaarden:

‘1.2. Aansluitingen bij de aanpalende gebouwen

*Tegen een bestaand gebouw dat afwijkt van de hierboven beschreven profielen, moet harmonisch worden aangesloten. **Uitzonderingen kunnen gemaakt worden indien het profiel van het aanpalende pand lager is dan het aangegeven minimumprofiel of indien het naastliggende pand in een zeer slechte fysische toestand verkeert en hier dringende en ingrijpende bouwwerken noodzakelijk zijn.***

Bij het aanbouwen aan bestaande vergunde gebouwen met een groter gabarit dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken. De aanwezige bebouwing kan een andere bebouwingsvorm verantwoorden. De bouwaanvraag en de bouwvergunning dienen aangaande dergelijke afwijkingen specifieke motieven te bevatten.’

De Deputatie is van oordeel dat voormelde bepaling duidelijk een uitzondering toelaat op de zogenaamde harmonisch overgang met gebouwen waartegen moet worden gebouwd. Het BPA voorziet duidelijk in een aantal bouwprofielen ter indicatie van de maximale

gabariten die mogen worden gerealiseerd (artikel 1). Voor het bouwperceel voorziet het BPA in de ontwikkelingsmogelijkheid conform het bouwprofiel C. Het ontwerp als voorwerp van de aanvraag blijft ook binnen deze maximale gabariten. Voor het geval het naastgelegen gebouw deze profielen van het BPA niet volgt en dus ondergedimensioneerd is volgens het BPA kan een uitzondering worden gemaakt op een perfect harmonisch aansluiten. Dit is ook logisch. In het andere geval zou het BPA niet kunnen worden ontwikkeld in haar volle potentie zolang de naastgelegen gebouwen die de gewenste ruimtelijke ordening nog niet hebben gerealiseerd niet tegelijkertijd worden verbouwd/herbouwd.

...

Uit deze overwegingen leidt de Raad af dat de verwerende partij van oordeel is dat artikel 4.4.1, §1 VCRO niet moet worden toegepast, aangezien artikel 1.2 BPA een afwijking zou verantwoorden. Uit de motivering valt ook af te leiden dat de verwerende partij suggereert dat het naastgelegen gebouw het bouwprofiel van het BPA niet volgt en dus ondergedimensioneerd is.

De verwerende partij motiveert de afwijking van artikel 4.1.5 BPA evenwel louter door een algemene verwijzing naar artikel 1.2 BPA en de uitzonderingsmogelijkheid die dit artikel biedt. Zij suggereert wel dat het naastgelegen gebouw ondergedimensioneerd is, maar laat daarbij volledig na om dit concreet te beoordelen op basis van de werkelijk bestaande naastgelegen bebouwing. Een uitzonderingsbepaling is restrictief te interpreteren. De in de bestreden beslissing opgenomen motivering is niet concreet, zorgvuldig en pertinent en verantwoordt dan ook geen afwijking van artikel 4.1.5 BPA.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. De overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen vragen de Raad om een injunctie op te leggen aan de verwerende partij tot weigering van de vergunning onder verbeurte van een dwangsom dan wel zelf tot weigering van de vergunning te besluiten.

2.

De tussenkomende partij stelt dat artikel 37 DBRC-decreet de Raad niet machtigt om de verwerende partij te gebieden de vergunning te weigeren.

Beoordeling door de Raad

1.

Het toepasselijke artikel 37 DBRC-decreet luidt onder meer als volgt:

“ ...

§ 1. Na gehele of gedeeltelijke vernietiging kan een Vlaams bestuursrechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, a) en b), de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen die opgenomen zijn in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. Het kan daarbij de volgende voorwaarden opleggen:

1° welbepaalde rechtsregels of rechtsbeginselen moeten bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken;

2° welbepaalde procedurele handelingen moeten voorafgaand aan de nieuwe beslissing worden gesteld;

3° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven mogen niet bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken.

Een Vlaams bestuursrechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, a) en b), kan aan het bevel, opgelegd conform het eerste lid, een ordetermin verbindend voor de uitvoering ervan.

...

§ 2. Het Vlaams bestuursrechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, b), kan, als de nieuw te nemen beslissing, bevolen conform paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.

...”

De parlementaire voorbereiding bij dit, door het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft, in de bovenvermelde zin gewijzigd artikel 37 DBRC-decreet luidt onder meer:

“ ...

Substitutiebevoegdheid

Naast de hierboven aangehaalde aanpassingen, wordt in artikel 37, §2, voorzien in een (beperkte) bevoegdheid tot indeplaatsstelling van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, dit naar analogie met artikel 36, §1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, wanneer de nieuw te nemen beslissing, bevolen overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een zuiver gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het geval waarbij de bestreden beslissing een vergunning verleend heeft voor stedenbouwkundige handelingen, die naar het oordeel van de Raad voor Vergunningsbetwistingen geenszins kunnen worden vergund wegens een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering. Omwille van de louter gebonden bevoegdheid, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan in dat geval de vergunning enkel weigeren, zodat het overbodig is de zaak terug te verwijzen naar dit bestuursorgaan. Omwille van de efficiëntie is het in dat geval beter dat de Raad zich in de plaats stelt van het betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan en op die manier een definitief einde stelt aan het betrokken rechtsgeschil. Deze substitutiebevoegdheid van de Raad moet aldus bijdragen tot een (meer) definitieve geschilbeslechting binnen het vergunningscontentieux.

Het dient evenwel opgemerkt dat deze bevoegdheid enkel kan worden aangewend ingeval er sprake is van een zuiver gebonden bevoegdheid, in die zin dat het vergunningverlenende bestuursorgaan over geen enkele beleidsvrijheid of appreciatiemarge (meer) beschikt bij het nemen van de beslissing. Anders oordelen, zou afbreuk doen aan het beginsel van de scheiding der machten.

...”

Uit bovenvermeld artikel, zoals toegelicht in de parlementaire voorbereiding, blijkt dat de Raad over een beperkte substitutiebevoegdheid beschikt om, met respect voor de scheiding der machten en met het oog op een efficiënte geschillenbeslechting, zijn arrest in de plaats te stellen van de bestreden beslissing.

De Raad kan aldus slechts bij wijze van absolute uitzondering zelf een vergunning weigeren voor zover de bevoegdheid van de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan specifiek daartoe volstrekt gebonden is.

3.

Aangezien uit de beoordeling van de Raad niet is gebleken dat er in hoofde van de verwerende partij een volstrekt gebonden bevoegdheid bestaat om de vergunning, in navolging van een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering te weigeren, gaat de Raad niet over tot de in artikel 37, §2 DBRC-decreet vermelde indeplaatsstelling.

VIII. KOSTEN

De tussenkomende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verzoekende partij komt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de tussenkomende partij niet gehouden kan worden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding kan genieten.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv GROUND INVEST is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen en de gemeente Edegem is onontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 mei 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een kantoorgebouw naar studio's op een perceel gelegen te Edegem, Mechelsesteenweg 432, met als kadastrale omschrijving 2de afdeling, sectie B, nummer 80W9.
4. 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.
5. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro ten laste van de verwerende partij.
6. 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 5 maart 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO