

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 18 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0774  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0614/SA/0588

Verzoekende partij	het <b>college van burgemeester en schepenen</b> van de gemeente <b>ESSEN</b>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkomenende partij	de bvba <b>Y&amp;L CONSTRUCT</b>  vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 juni 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 mei 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 28 januari 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking (11 appartementen) op de percelen gelegen te Essen, Beliestraat 12-14-16-18, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 143, 144D, 144E en 144F.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 augustus 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 18 augustus 2015 toe in de debatten.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 6 oktober 2015 met nummer RvVb/1415/0614/SA/0588 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 februari 2017.

Advocaat Nele ANSOMS voert het woord voor de tussenkomende partij. De verzoekende en verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen niet op de zitting.

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

### III. FEITEN

Op 17 september 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van twee meergezinswoningen & ondergrondse parking”*.

Voor dezelfde percelen had de tussenkomende partij op 31 december 2013 reeds een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking (11 appartementen). De verzoekende partij heeft deze vergunning geweigerd op 14 mei 2014.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in woongebied. De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 6 maart 2003 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 3bis ‘Centrum-Oost’, deels in zone voor gesloten bebouwing en in zone voor meergezinswoningen en deels in tuinstrook.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 oktober 2014 tot en met 20 november 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 26 januari 2015 een ongunstig advies uit.

De verzoekende partij weigert op 28 januari 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### *5.2 Planningscontext*

*Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in een woongebied.*

... ”

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan, vermits het gaat om het bouwen van een nieuwe meergezinswoning.*

*De aanvraag situeert zich binnen de begrenzing van het bijzonder plan van aanleg nr. 3bis "Centrum-Oost", goedgekeurd bij MB van 06-03-2003.*

*De bouwplaats is gelegen binnen de zoneringen: artikel 7 - zone voor gesloten bebouwing , artikel 12 - zone voor meergezinswoningen en artikel 52 - tuinstrook. Ook de algemene bepalingen zijn van toepassing op de aanvraag (art. 1, art. 2 en art. 3).*

*De stedenbouwkundige voorschriften van de bovenvermelde bestemmingszones zijn van toepassing op de aanvraag.*

*De aanvraag voldoet niet volledig aan de voorschriften van bovenvermeld BPA. Op basis van art. 4.4.1. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen er, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*De volgende afwijking(en) zijn van toepassing:*

**Afwijking 1:** Artikel 7 "Zone voor gesloten bebouwing" - 3.2. "Afmetingen van de gebouwen" :

*De voorschriften bepalen dat de bouwdiepte op het gelijkvloers de maximum diepte van de bouwstrook volgens plan mag bedragen. Deze bouwdiepte bedraagt 17 m ;*

- > De aanvraag voorziet een onderkeldering omvattende bergingen en parking over een diepte van ca. 35 m. Deze kelderconstructie situeert zich dus ca. 18 m buiten de bouwstrook.*
- > Vermits de bouwdiepte op het gelijkvloers wordt beperkt tot 17 m dienen de ondergrondse constructies in functie hiervan (funderingen en/of onderkeldering) eveneens beperkt te worden tot deze diepte. De ondergrondse parking dient als een onderdeel van het hoofdgebouw te worden aanzien. Ze vormt er fysisch één geheel mee en de helling (inrit), die deze ruimte verbindt met het openbaar domein, loopt dwars door de bouwstrook. De ondergrondse parking betreft een overschrijding van de max. mogelijke vloerterreinindex op het perceel, wat niet mogelijk is volgens art. 4.4.1. van de VCRO. De gevraagde afwijking is ruimtelijk onaanvaardbaar. De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt overschreden. De ondergrondse parking heeft een grote impact op het project en de omgeving. De parkeervoorzieningen in functie van de 11 appartementen op basis van de parkeernorm volgens het BPA (1 parkeerplaats per wooneenheid) worden er immers in ondergebracht.*

**Afwijking 2:** Artikel 7 "Zone voor gesloten bebouwing" - 3.2. "Afmetingen van de gebouwen":

*De voorschriften bepalen uitdrukkelijk dat dakterrassen en dakterrasmuren volledig binnen het bouwprofiel dienen te worden voorzien.*

- > De aanvraag voorziet aan de achterzijde terrassen op de eerste en de tweede verdieping. De borstweringen van al deze terrassen komen buiten het bouwprofiel volgens het BPA. Ook de schermen in functie van de privacy tussen de terrassen op de eerste en de tweede verdieping komen buiten het profiel.*
- > De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt reeds overschreden door de ondergrondse parking. De terrassen die buiten het maximale bouwprofiel komen, hebben nog een bijkomende impact op de draagkracht van het perceel. Het blijft een drukke gevel met grote impact op de omgeving. De privacy tussen de terrassen onderling dient gegarandeerd te worden binnen bouwprofiel. De afwijking is onaanvaardbaar en overschrijdt de ruimtelijke draagkracht.*

**Afwijking 3:** Artikel 7 "Zone voor gesloten bebouwing" - 3.2. "Afmetingen van de gebouwen" - "Voorgevelbreedte bij nieuwbouw":

De voorschriften bepalen dat de voorgevelbreedte bij nieuwbouw maximum 10 m mag bedragen.

- > De voorgevel heeft een breedte van ca. 19.89 m. In de aanvraag wordt gesproken over 2 gekoppelde meergezinswoningen. Er wordt echter slechts 1 gemeenschappelijke inrit naar de gemeenschappelijke ondergrondse garage voorzien. Hoewel er voor gekozen wordt om te variëren in materiaalgebruik (grijs genuanceerde gevelsteen voor het linker gedeelte en rood genuanceerde gevelsteen voor het rechter gedeelte) vormt deze gevel over de ganse breedte één architecturaal geheel. Het dak omvat eveneens weinig variatie. Enkel wordt de rechter dakkapel voorzien van een plat dak en de linker dakkapel van een hellend dak. Het gebouw dient dus ruimtelijk als één geheel beschouwd te worden.
- > Het blijft een eentonige gevel die zich uitdrukkelijk in het straatbeeld zal manifesteren. Deze gevel heeft dus een aanzienlijke impact op de omgeving. De voorgestelde afwijking is onaanvaardbaar.

### 5.3 Watertoets:

...

De horizontale dakoppervlakte van het appartementsgebouw, exclusief ondergrondse parking, bedraagt 351 m<sup>2</sup>. De horizontale dakoppervlakte van de tuinberging bedraagt 34.30 m<sup>2</sup>. De totale horizontale dakoppervlakte die de architect in aanmerking neemt bedraagt 385.30 m<sup>2</sup>. In functie van deze oppervlakte wordt een hemelwaterput voorzien en op basis hiervan worden ook de infiltratieoppervlakte en het buffervolume van de infiltratievoorziening berekend. De ondergrondse parking, met een oppervlakte van ca. 297 m<sup>2</sup>, wordt hierbij buiten beschouwing gelaten. De tuinberging overlapt de ondergrondse parking met de volledige oppervlakte, zodat er nog ca. 262.70 m<sup>2</sup> overblijft waar de architect geen rekening mee houdt in de berekening.

Op het kelderplan wordt een regenwaterput met een capaciteit van 10.000 liter voorzien, wat neerkomt op de maximale inhoud volgens de verordening. Via een PE-darm wordt deze put aangesloten op een regenwaterpomp voor recuperatie van het regenwater (buitenkranen poetswater). In het advies van rioolbeheerder INFRAX wordt gesteld dat minstens 1 grootverbruiker dient aangesloten te worden op de regenwaterput (vb. WC). Dit is momenteel niet het geval.

De noodoverloop van de regenwaterput wordt aangesloten op een infiltratieput, die op zijn beurt wordt voorzien van een overloop naar de straatriolering. Voor de dimensionering van deze infiltratievoorziening wordt zowel de horizontale dakoppervlakte van het hoofdgebouw, exclusief ondergrondse parking, als de horizontale dakoppervlakte van de tuinberging (385.30 m<sup>2</sup> in totaal) in rekening gebracht, verminderd met 60 m<sup>2</sup> wegens de plaatsing van een hemelwaterput. De minimale infiltratieoppervlakte van de infiltratieput dient 13.01 m<sup>2</sup> te bedragen en het minimale buffervolume 8132.50 liter. De oppervlakte van de te plaatsen infiltratievoorziening bedraagt 13.05 m<sup>2</sup> en het volume 10.000 liter.

Zoals hierboven reeds aangehaald brengt de architect de ondergrondse parking niet mee in rekening. Het gaat om een oppervlakte van ca. 262.70 m<sup>2</sup>. Op de doorsnede is te zien dat er bovenop de parking een daktuin wordt voorzien met eronder drainagematten, die het regenwater vermoedelijk snel naar de zijkanten zullen afvoeren om de kelderconstructie droog te houden. Het is echter niet duidelijk wat er vervolgens met het hemelwater gebeurt. De inhoud van de hemelwaterput is berekend in functie van de horizontale dakoppervlakte van het appartementsgebouw, exclusief ondergrondse parking, en de tuinberging en heeft reeds de maximale inhoud volgens de verordening. De oppervlakte en het volume van de infiltratieput worden iets groter voorzien dan verplicht volgens verordening, maar dit is niet

voldoende om het hemelwater afkomstig van het dak van de ondergrondse parking te verwerken.

De terrassen in functie van de gelijkvloers appartementen, met een totale gezamenlijke oppervlakte van 39.00 m<sup>2</sup>, worden grotendeels boven de ondergrondse parking, voorzien. De architect gaat ervan uit dat deze verhardingen afwateren in de omliggende tuin waar het op natuurlijk wijze op het eigen terrein in de bodem kunnen infiltreren. Door de onderliggende kelderconstructie wordt het hemelwater echter hoofdzakelijk via de drainagematten afgevoerd. Wat er vervolgens mee gebeurt, blijkt niet uit de aanvraag. De aanvraag **voldoet niet** aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

...

5.5 De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

...

Het aangevraagde werd getoetst aan de geldende voorschriften van BPA waarin al deze aspecten beoordeeld worden. De afwijkingen van het BPA worden hierboven uitgebreid besproken.

Aangezien de aanvraag niet in overeenstemming is met de decretale en reglementaire bepalingen wordt verder geen uitspraak gedaan over de overeenstemming van het project met de goede ruimtelijke ordening.

...

7. Algemene conclusie:

**De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming, maar niet met de decretale en reglementaire bepalingen:**

- De max. mogelijke vloerterreinindex op het perceel wordt overschreden door de ondergrondse parking, wat niet mogelijk is volgens art. 4.4.1. van de VCRO ;
- De aanvraag is niet in overeenstemming met de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

**De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard. De ruimtelijke draagkracht op het perceel wordt overschreden. Doordat de maximale vloerterreinindex met de ondergrondse parking wordt overschreden, kan geconcludeerd worden dat het bouwterrein te klein is voor 11 appartementen.**

**De gevraagde afwijkingen op basis van artikel 4.4.1. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden niet toegestaan.**

...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 3 maart 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 april 2015 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

**8. LEGALITEIT: niet OK**

...

**BPA voorwaardelijk OK**

- globaal in overeenstemming met voorschriften BPA (uitgezonderd afwijking dakterrassen en terasschermen (zie verder))

- *nieuwbouw wordt opgetrokken met dezelfde kroonlijst als rechterbuur*
- *op gelijkvloers wordt een bouwdiepte van 17m aangehouden*
- *enkel in voorgevel worden geveluitbouwen voorzien op meer dan 1m van perceelsgrenzen en met breedte van 3,95m.*
- *aan voorzijde worden 2 dakuitbouwen voorzien op meer dan 1m van perceelsgrenzen en met breedte van 3,95m per dakuitbouw*
- *gevels worden opgetrokken in gevelsteen, enkel gevels van dakuitbouwen worden afgewerkt met planchetten*
- *in tuinstrook worden tuinbergingen voorzien voor de gelijkvloerse appartementen. Deze worden gecombineerd met de verluchting van de ondergrondse parking. De totale verharde oppervlakte bedraagt 39m<sup>2</sup>. Dit blijft ruim onder toegelaten 90 m<sup>2</sup>.*
- *in de ondergrondse parking worden 12 parkeerplaatsen voorzien. Hiermee is voldaan aan het voorschrift dat elk appartement 1 parkeerplaats moet hebben.*
- *In de kelder is fietsenberging voorzien met een oppervlakte van 49,5m<sup>2</sup>. Dit is 4,5m<sup>2</sup> per appartement. Hiermee is voldaan aan eis van 3m<sup>2</sup> per appartement.*
- *Voor elk appartement is een individuele (afval)berging voorzien in de kelder.*
- *voorzien kelderconstructie (ondergrondse parkeergarage) is in overeenstemming met voorschriften BPA*
  - *kelderconstructie situeert zich circa 18m buiten bouwstrook → CBS meent dat ondergrondse parking als een onderdeel van het hoofdgebouw zou moeten worden aanzien, waardoor te beperken tot gelijkvloerse bouwdiepte 17m*
  - *geldend BPA bevat nergens verbod om ondergrondse parkeergarages aan te leggen die zich deels onder de tuinstrook uitstrekken. De toegestane bouwdiepte zoals opgelegd door het BPA werd louter bepaald voor de bovengrondse bebouwing en niet voor de ondergrondse bebouwing. Door een dergelijke constructie aan te leggen verhoogt verhardingsgraad niet. Evenmin wordt de bebouwbare oppervlakte van de tuinstrook overschreden. Door de garage ondergronds te brengen, wordt het groene karakter van de tuin maximaal gevrijwaard. De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt evenmin overschreden.*
- *Voorgevel(breedte) geen onlosmakelijk geheel én in overeenstemming met BPA*
  - *wat betreft voorgevelbreedte oordeelde CBS dat voorgevel breedte heeft van 19,89m terwijl deze max. 10m mag bedragen*
  - *in casu oprichting van twee gekoppelde meergezinswoningen met elk afzonderlijke toegang en inkomhal. Het feit dat zij een ondergrondse parkeergarage delen doet hieraan geen afbreuk.*
  - *Aanvraag beoogt het realiseren van twee afzonderlijke gebouwen in het straatbeeld: gebouwen vormen architecturaal/visueel geen onlosmakelijk geheel cfr. verschillend materiaalgebruik gevelsteen en verschillende afwerking dakkapellen, ook door toegang tot parkeergarage asymmetrie tussen beide gevels*
  - *CBS impact op omgeving ⇔ foto's en dossierstukken beroeper die duidelijk maken dat in onmiddellijke omgeving reeds meerdere gekoppelde woningen aanwezig zijn die zo goed als volledig gelijkaardige verschijningsvorm hebben*
- *afwijking inzake dakterrassen en dakterrasmuren in toepassing van art. 4.4.1. §1 VCRO*
  - *aanvraag voorziet aan achterzijde terrassen op de eerste en tweede verdieping. De borstweringen van deze terrassen en de terrasschermen komen buiten bouwprofiel van BPA*

- vermelde overschrijding van bouwprofiel is uiterst miniem en niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening m.a.w. te beschouwen als een beperkte afwijking van het BPA conform art. 4.4.1 VCRO
- uit door beroeper bijgebrachte stukken valt op te maken dat er eerder al vergunningen werden afgeleverd waarbij de dakterrassen of terrasafscheidings voorkomen buiten het bouwprofiel van een BPA, in bepaalde gevallen zelfs aan voorzijde pand ⇔ in casu achterzijde en geen impact op straatbeeld

### **Hemelwaterverordening/watertoets NIET OK**

- ⇒ in het advies van rioolbeheerder Infrac wordt gesteld dat minstens 1 grootverbruiker dient aangesloten te worden op de regenwaterput. Dit is momenteel niet het geval.
- ⇒ op de doorsnede is te zien dat er bovenop de parking een daktuin wordt voorzien met eronder drainagematten, die het regenwater vermoedelijk snel naar de zijanten zullen afvoeren om de kelderconstructie droog te houden. Het is echter niet duidelijk wat er vervolgens met het hemelwater gebeurt.
- ⇒ architect brengt ondergrondse parking niet mee in rekening (opp. ca. 262,70m<sup>2</sup>):
  - de inhoud van de hemelwaterput is berekend in functie van de horizontale dakoppervlakte van het appartementsgebouw, exclusief ondergrondse parking, en de tuinberging en heeft reeds de maximale inhoud volgens de verordening.
  - de oppervlakte en het volume van de infiltratieput worden iets groter voorzien dan verplicht volgens verordening, maar dit is niet voldoende om het regenwater afkomstig van het dak van de ondergrondse parking te verwerken.
- ⇒ de berekening dient opnieuw te gebeuren en uitgeklaard te worden. Het aangepast regenwatersysteem dient grafisch te worden weergegeven op de plannen
- ⇒ betreft geen kennelijk bijkomstige zaken cfr. art. 4.3.1. §1 VCRO  
cfr. artikel 4.3.1. §1. 4° dient een vergunning te worden geweigerd in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd

...

### **9. GOEDE RO: niet OK**

#### **Toelichting:**

- bouwplaats gelegen aan Beliestraat in centrum gemeente Essen
- omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk door eengezinswoningen, een aantal meergezinswoningen en enkele handelspanden, zowel van het type gesloten, halfopen en open bebouwing, Beliestraat zelf gekenmerkt door een variatie aan bouwstijlen
- op de aanpalende percelen meergezinswoningen van het type gesloten bebouwing
  - kroonlijsthoogte rechterbuur bedraagt 6,48m
  - kroonlijsthoogte linkerbuur bedraagt 5,92m
  - beide appartementsgebouwen hebben 2 volwaardige bouwlagen en een grote uitbouw in het hellend dak
- functioneel inpasbaar cfr. gewestplan, BPA en omgeving
- beperkte en aanvaardbare mobiliteitsimpact
  - 12 eenvoudig toegankelijke parkeerplaatsen voor 11 wooneenheden
  - slechts 1 in- en uitrit voor de twee gebouwen samen (verkeersveilig)
- schaal en ruimtegebruik inpasbaar in onmiddellijke omgeving (centrumomgeving)
  - schaal en ruimtegebruik zijn conform BPA
  - andere recente projecten hebben een gelijkaardige schaal
  - in centrum hogere woondichtheden na te streven

- draagkracht perceel niet overschreden door ondergrondse parkeergarage
    - bebouwde oppervlakte bovengronds neemt op geen enkele wijze toe
    - de garage is niet zichtbaar
    - het groene karakter van de tuin wordt maximaal gevrijwaard door de garage ondergronds te voorzien
  - gevraagde past qua architectuur in onmiddellijke omgeving
    - klassieke tijdloze stijl
    - degelijke materialen
  - resulteert in evenwichtig straatbeeld
    - door volledig dichtbouwen van perceel en aansluiten op kroonlijst van rechterbuur ontstaat een meer evenwichtig straatbeeld met opeenvolgende gebouwen met 2 volwaardige bouwlagen en een hellend dak
    - door de aanwezigheid van 2 geveluitbouwen vooraan en gebruik van 2 kleuren gevelsteen ontstaat er een speels effect
    - geveluitbouwen zorgen voor verticale geleiding van de gevel, hierdoor wordt horizontale geleiding van bestaande appartementsblokken links doorbroken
    - beelden in beroepschrift tonen aan dat project zich goed integreert in straatbeeld, het sluit qua schaal meer aan bij het gebouw rechts ervan (Beliestraat 10), dan bij de monotone gevels aan de linkerkant (Beliestraat 20 en volgende)
  - geen problemen inzake veiligheid en wooncomfort: appartementen hebben gemiddelde woonoppervlakte en beschikken elk over een buitenruimte
  - geen hinderaspecten uitgezonderd eventuele waterproblematiek kelderconstructie
- ... ”

Na de hoorzitting van 5 mei 2015 beslist de verwerende partij op 7 mei 2015 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

**De aanvraag situeert zich binnen de begrenzing van het bijzonder plan van aanleg nr. 3bis "Centrum-Oost", goedgekeurd bij MB van 06 maart 2003.**

*De bouwplaats is gelegen binnen de zoneringen: artikel 7 - zone voor gesloten bebouwing, artikel 12 - zone voor meergezinswoningen en artikel 52 - tuinstrook. Ook de algemene bepalingen zijn van toepassing op de aanvraag (art. 1, art. 2 en art. 3).*

*De volgende stedenbouwkundige voorschriften van de bovenvermelde bestemmingszones zijn van toepassing op de aanvraag:*

- hoofdbestemming: eengezinswoningen en meergezinswoningen
- voorgevelbreedte: min. 6m (7m in geval van garage) en max. 10m
- kroonlijsthoogte: ofwel wordt aangesloten op de kroonlijsthoogte van één van de aanpalenden, ofwel is de kroonlijsthoogte 6m
- geveluitbouwen: max. 40cm voorbij bouwzone op minstens 250cm boven het maaiveld. Zijkant op minstens 1m van de zijdelingse perceelsgrenzen. Gezamenlijke breedte maximum de helft van de gevelbreedte met een maximum van 5m per uitbouw.
- dakvorm: 75% van het grondoppervlak bestaande uit hellende daken. Dakhelling verplicht 45°. Nok niet hoger dan 6,5m boven de onderkant van de kroonlijst.
- dakuitbouwen: gezamenlijke breedte maximum de helft van de gevelbreedte met een maximum van 5m per dakuitbouw, hoogte niet meer dan 3m boven de kroonlijst. Zijkant op minstens 1m van de zijdelingse perceelsgrenzen.



- maximum 50% van de totale geveloppervlakte mag afgewerkt worden met andere materialen dan gevelsteen.
- tuinstrook:
  - bebouwing: maximum 50m<sup>2</sup> en max. 25% van de totale oppervlakte van de tuinstrook
  - verhardingen: maximum 10% van de oppervlakte van de tuinstrook
- parkeernorm: 1 parkeerplaats per woongegelegenheid
- fietsenberging: 3m<sup>2</sup> per woongegelegenheid
- afvalberging: 1,5m<sup>2</sup> per woongegelegenheid

**Het gevraagde is globaal in overeenstemming met de voorschriften van het geldende BPA, uitgezonderd afwijking dakterrassen en terrasschermen (zie verder).**

- de nieuwbouw wordt opgetrokken met dezelfde kroonlijst als de rechterbuur
- op het gelijkvloers wordt een bouwdiepte van 17m aangehouden
- enkel in de voorgevel worden geveluitbouwen voorzien op meer dan 1m van de perceelsgrenzen en met een breedte van 3,95m. Aan de voorzijde worden 2 dakuitbouwen voorzien op meer dan 1m van de perceelsgrenzen en met een breedte van 3,95m per dakuitbouw.
- de gevels worden opgetrokken in gevelsteen. Enkel de gevels van de dakuitbouwen worden afgewerkt met planchetten.
- in de tuinstrook worden tuinbergingen voorzien voor de gelijkvloerse appartementen. Deze worden gecombineerd met de verluchting van de ondergrondse parking. De totale bebouwde oppervlakte in de tuin bedraagt 34,3m<sup>2</sup>. Dit blijft ruim onder de toegelaten 50m<sup>2</sup>.
- voor de gelijkvloerse appartementen worden terrassen voorzien in de tuinstrook. De totale verharde oppervlakte bedraagt 39m<sup>2</sup>. Dit blijft ruim onder de toegelaten 90m<sup>2</sup>.
- in de ondergrondse parking worden 12 parkeerplaatsen voorzien. Hiermee is voldaan aan het voorschrift dat elk appartement 1 parkeerplaats moet hebben.
- in de kelder is een fietsenberging voorzien met een oppervlakte van 49,5m<sup>2</sup>. Dit is 4,5m<sup>3</sup> per appartement. Hiermee is voldaan aan de eis van 3m<sup>2</sup> per appartement.
- voor elk appartement is een individuele (afval)berging voorzien in de kelder.

**De voorziene kelderconstructie (ondergrondse parkeergarage) is in overeenstemming met de voorschriften van het BPA.**

betreft artikel 7 "Zone voor gesloten bebouwing" - 3.2. "Afmetingen van de gebouwen": de voorschriften bepalen dat de bouwdiepte op het gelijkvloers de maximum diepte van de bouwstrook volgens plan mag bedragen. Deze bouwdiepte bedraagt 17m.

Het aangevraagde voorziet in een ondergrondse parkeergarage. Deze situeert zich, samen met de berging, deels onder de hoofdgebouwen en deels onder de tuinstrook. In concreto situeert de kelderconstructie zich circa 18m buiten de bouwstrook. Het college meent dat de ondergrondse parking als een onderdeel van het hoofdgebouw zou moeten worden aanzien, waardoor de ondergrondse constructies dienen te worden beperkt tot de bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers. Het geldende BPA bevat sowieso nergens een verbod om ondergrondse parkeergarages aan te leggen die zich deels onder de tuinstrook uitstrekken. De toegestane bouwdiepte zoals opgelegd door het BPA werd louter bepaald voor de bovengrondse bebouwing en niet voor de ondergrondse bebouwing. Door een dergelijke constructie aan te leggen verhoogt de verhardingsgraad niet. Evenmin wordt de bebouwbare oppervlakte van de tuinstrook overschreden. Door de garage ondergronds te

brengen, wordt het groene karakter van de tuin maximaal gevrijwaard. De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt evenmin overschreden.

### **Voorgevel(breedte) geen onlosmakelijk geheel én in overeenstemming met BPA**

betreft artikel 7 "Zone voor gesloten bebouwing" - 3.2. "Afmetingen van de gebouwen" - "Voorgevelbreedte bij nieuwbouw": voorgevelbreedte bij nieuwbouw mag maximum 10m bedragen.

Wat betreft de voorgevelbreedte oordeelde het college dat de voorgevel een breedte heeft van 19,89m terwijl deze max. 10m mag bedragen.

In casu betreft het de oprichting van twee gekoppelde meergezinswoningen met elk een afzonderlijke toegang en inkomhal. Het feit dat zij een ondergrondse parkeergarage delen doet hieraan geen afbreuk. De aanvraag beoogt het realiseren van twee afzonderlijke gebouwen in het straatbeeld. De voorgevel van het linker gebouw bedraagt 9,97m en die van het rechtergebouw bedraagt 9,96m. Beide gebouwen worden dan wel samen aangevraagd en opgericht, doch ze vormen architecturaal/visueel geen onlosmakelijk geheel. Dit manifesteert zich in het verschillende materiaalgebruik voor de gevelsteen en door het feit dat de rechter dakkapel wordt voorzien van een plat dak en de linker dakkapel van een hellend dak. Ook de positionering van de toegang tot de ondergrondse parkeergarage geeft aanleiding tot een zekere asymmetrie tussen beide gevels.

Verder oordeelde het college dat de eentonige gevel een impact zou hebben op de omgeving. In het beroepschrift en de aanvullende nota (27 april 2015) werden foto's bijgevoegd die duidelijk maken dat in de onmiddellijke omgeving meerdere gekoppelde woningen aanwezig zijn die zo goed als een volledige gelijkaardige verschijningsvorm hebben.

### **Afwijking inzake dakterrassen en dakterrasmuren in toepassing van art. 4.4.1. §1 VCRO**

betreft artikel 7 "Zone voor gesloten bebouwing" - 3.2. "Afmetingen van de gebouwen": de voorschriften bepalen dat dakterrassen en dakterrasmuren volledig binnen het bouwprofiel dienen te worden voorzien.

De aanvraag voorziet aan de achterzijde terrassen op de eerste en tweede verdieping. De borstweringen van deze terrassen komen buiten het bouwprofiel van het BPA. Ook de schermen in functie van de privacy tussen de terrassen op de eerste en tweede verdieping komen buiten het profiel.

Vermelde overschrijding van het bouwprofiel door de balustrades en terrassschermen is uiterst miniem en niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening. Voorgaande kan beschouwd worden als een beperkte afwijking van het BPA conform art. 4.4.1 van de VCRO. Op basis van dit artikel kunnen er immers, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

In de omgeving werd voor soortgelijke gebouwen en verschijningsvormen reeds geoordeeld dat deze in overeenstemming zijn met het daar van toepassing zijnde BPA, o.a. wat de terrassen betreft, dan wel dat er op een geldige wijze kan van worden afgeweken. Uit de door beroeper bijgebrachte aanvullende nota dd. 27 april 2015 valt op te maken dat er eerder al vergunningen werden afgeleverd waarbij de dakterrassen of terrasafscheidings voorkomen buiten het bouwprofiel. In bepaalde gevallen bevinden deze dakterrassen zich

*zelfs aan de voorzijde van het pand, in tegenstelling tot het aangevraagde door beroepende partij. Dakterrassen in de voorgevel hebben sowieso een grotere ruimtelijke impact op het straatbeeld dan dakterrassen in de achtergevel. Het aangevraagde project van beroepende partij komt in aanmerking voor vergunning. De terrasmuren komen immers beperkt buiten het bouwprofiel en zij worden voorzien aan de achterzijde van het gebouw waardoor er nagenoeg geen impact is op het straatbeeld.*

*...*

#### ***De aanvraag doorstaat op voorwaardelijke wijze de watertoets***

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

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

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

*Op het kelderplan wordt een regenwaterput met een capaciteit van 10.000l voorzien, wat neerkomt op de maximale inhoud volgens de verordening. Via een PE-darm wordt deze put aangesloten op een regenwaterpomp voor recuperatie van het regenwater (buitenkranen-poetswater).*

*In het advies van rioolbeheerder Infrac wordt gesteld dat minstens 1 grootverbruiker dient aangesloten te worden op de regenwaterput (vb. WC). Het naleven van het advies van Infrac wordt als voorwaarde gekoppeld aan de af te leveren stedenbouwkundige vergunning.*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelde dat er op de doorsnede te zien is dat er bovenop de parking een daktuin wordt voorzien met eronder drainagematten die het regenwater vermoedelijk snel naar de zijanten zullen afvoeren om de kelderconstructie droog te houden, en dat het daarbij onduidelijk is wat er verder met het hemelwater zal gebeuren.*

*Via in fase van beroep bijgebrachte nota (4 mei 2015) verklaart aanvrager dat er langs de zijwanden van de parking drainagebuizen worden voorzien en dat het water dat in deze buizen komt zal worden afgeleid naar de wadi achteraan op het terrein (zoals aangeduid op de aangepaste plannen). Zo wordt verzekerd dat de kelderconstructie niet te maken zal krijgen met wateroverlast.*

*Bovendien oordeelde de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat de architect de ondergronds parking niet mee in rekening heeft gebracht bij de berekening van oppervlakte en het buffervolume van de infiltratievoorziening. Zoals blijkt uit de aanvullende nota van 4 mei 2015 werd er een herberekening van het hemelwater gemaakt en werden de ingevolge deze berekening aanpassingen aangeduid op de in fase van beroep bijgebrachte plannen.*

De ondergrondse parking zal worden afgewerkt met een groendak van 268m<sup>2</sup>, namelijk de tuin. De horizontale dakoppervlakte van de overdekte constructies die nieuw gebouwd of herbouwd worden bedraagt in totaal 519,30m<sup>22</sup>. Deze oppervlakte bevat de bebouwde oppervlakte bovengronds alsook de helft van de oppervlakte van de daktuin op de ondergrondse parking (groendak).

De dimensionering van de infiltratie ziet er (cfr. bijgebrachte nota van 4 mei 2015) uit als volgt: Afwaterende oppervlakte = som van de bebouwde oppervlakte + helft van het groendak - 60m<sup>2</sup> indien er een regenwaterput met herbruik van regenwater aanwezig is. Concreet brengt dit het volgende met zich mee: 385,30m<sup>2</sup> + (0,5 x 268m<sup>2</sup>) - 60m<sup>2</sup> = 459,30m<sup>2</sup>.

Per vierkante meter afwaterende oppervlakte dient er 25 liter buffervolume te worden voorzien: 459,30m<sup>2</sup> x 25l/m<sup>2</sup> = 11.482,50 liter.

Per 25m<sup>2</sup> afwaterende oppervlakte moet 1m<sup>2</sup> infiltratie worden voorzien: 459/25 = 18,37m<sup>2</sup>.

De bodem van de op aangepast plan aangeduide wadi kan fungeren als infiltratieoppervlak. In casu wordt er een wadi van 40m<sup>2</sup> voorzien met een gemiddelde diepte van 30cm. In deze wadi kan 12.000 liter water worden gebufferd.

Zoals blijkt uit bovenstaande bijgebrachte berekening, is de voorgestelde wadi van afdoende grootte om het regenwater afkomstig van het dak van de ondergrondse parking te kunnen verwerken.

Het aangevraagde is door vermelde herberekening in overeenstemming met de hemelwaterverordening. Het advies van Infrac dd. 28 oktober 2014 dient hierbij strikt te worden nageleefd.

Onder voormelde voorwaarde is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

### **Aanpassing plannen toegelaten overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO**

Vermelde herberekening en aanpassing op de plannen zijn toegelaten overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1 VCRO.

Tevens wordt voldaan aan de voorwaarden die een aanpassing van de plannen mogelijk maken:

- de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu en staan ten voordele van de goede ruimtelijke ordening: door herberekening is aangevraagde in overeenstemming met de hemelwaterverordening en vormt de aangehaalde waterproblematiek niet langer een hinderaspect op het vlak van de goede ruimtelijke ordening (zie verder);
- de wijziging heeft betrekking op kennelijk bijkomstige zaken want er wordt niets gewijzigd aan de grond van de aanvraag;
- de wijzigingen brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

**De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.**

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. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

### **Aangevraagde is functioneel inpasbaar.**

*In het kader van voorliggende aanvraag stellen zich geen problemen op het vlak van functionele inpasbaarheid van het project. De aanvraag strekt tot het oprichten van twee gekoppelde meergezinswoningen in een zone die door het gewestplan werd bestemd tot woongebied. Bovendien voorziet het BPA expliciet de mogelijkheid om meergezinswoningen te realiseren, meer bepaald in artikel 7 (overdruk M) en artikel 12.*

*De bouwplaats is gelegen aan de Beliestraat (gemeenteweg), in het centrum van de gemeente Essen. Deze weg is voldoende uitgerust, gelet op de plaatselijke toestand. De omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk door eengezinswoningen, een aantal meergezinswoningen en enkele handelspanden, zowel van het type gesloten, halfopen en open bebouwing. De Beliestraat wordt gekenmerkt door een variatie aan bouwstijlen.*

*Zowel op het aanpalende perceel links als rechts staat een meergezinswoning van het type gesloten bebouwing. De kroonlijsthoogte van de rechterbuur bevindt zich op 6,48m boven het voetpad. De kroonlijsthoogte van de linkerbuur bevindt zich op 5,92m boven het voetpad. Beide appartementsgebouwen hebben 2 volwaardige bouwlagen en een grote uitbouw in het hellend dak. Verder paalt het terrein van de aanvraag zowel links als rechts aan tuinen. Achteraan paalt het eveneens aan een tuin met een groot bijgebouw.*

### **Het aangevraagde heeft een beperkte en aanvaardbare mobiliteitsimpact.**

*Het aangevraagde heeft betrekking op het oprichten van twee meergezinswoningen, met respectievelijk 5 en 6 wooneenheden. Wat betreft de effecten inzake mobiliteit dient de toename in vervoersbewegingen niet als aanzienlijk te worden beschouwd, maar blijft deze eerder beperkt.*

*Er wordt hierbij in totaal 12 parkeerplaatsen voorzien. Dit is in overeenstemming met de geldende parkeernorm van 1 parkeerplaats per wooneenheid. De parkeerplaatsen zijn eenvoudig toegankelijk via het eigen terrein, zodat er ook geen overlast ingevolge in- en uitrijdend verkeer op de voorliggende weg te verwachten valt. Het voorzien van een gemeenschappelijke parkeergarage in functie van twee meergezinswoningen heeft als voordeel dat het aantal in- en uitritten dat uitgaat op de openbare weg beperkt blijft tot 1. Een dankbare oplossing op vlak van verkeersveiligheid.*

### **Het project is qua schaal en ruimtegebruik inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.**

*De schaal en het ruimtegebruik zijn conform het BPA. Het aangevraagde is qua schaal en ruimtegebruik ook aanvaardbaar in deze centrumomgeving, waar hogere woondichtheden dienen te worden nagestreefd. Andere recente projecten in de omgeving hebben een gelijkaardige schaal.*

### ***Draagkracht perceel niet overschreden door ondergrondse parkeergarage.***

*Door het voorzien van een ondergrondse parkeergarage, die groter is dan de bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers, neemt de bebouwde oppervlakte bovengronds op geen enkele wijze toe. De garage is niet zichtbaar. Het groene karakter van de tuin wordt maximaal gevrijwaard door de garage ondergronds te brengen.*

### ***Het gevraagde past qua architectuur in de onmiddellijke omgeving.***

*De meergezinswoningen zullen worden opgetrokken in een klassieke tijdloze stijl waarbij gebruik zal worden gemaakt van degelijke materialen.*

### ***Evenwichtig straatbeeld.***

*De voorgevel van de nieuwbouw wordt gebouwd op de lijn die de hoeken van de voorgevels van de aanpalenden verbindt.*

*Door het volledig dichtbouwen van het perceel en het aansluiten op de kroonlijst van de rechterbuur ontstaat een meer evenwichtig straatbeeld met opeenvolgende gebouwen met 2 volwaardige bouwlagen en een hellend dak. Dit in tegenstelling tot de woningen die gesloopt zullen worden (met 1 bouwlaag en een schuin dak).*

*Door de aanwezigheid van 2 geveluitbouwen vooraan en het gebruik van 2 kleuren gevelsteen, ontstaat er een speels effect waardoor het project minder breed toont. De geveluitbouwen zorgen voor een verticale geleiding van de gevel. Hierdoor wordt de horizontale geleiding van de bestaande appartementsblokken links doorbroken. Dit komt het straatbeeld algemeen ten goede.*

*De beelden in de beroepsnota (2) Goede ruimtelijke ordening, D. Visueel-vormelijke elementen) tonen aan dat het project zich goed integreert in het straatbeeld. Het sluit qua schaal meer aan bij het gebouw rechts ervan (Beliestraat 10), dan bij de monotone gevels aan de linkerkant (Beliestraat 20 en volgende).*

### ***Geen impact of cultuurhistorische aspecten en bodemreliëf***

*Het aangevraagde is niet gelegen in de omgeving van gebouwen met een cultuurhistorische waarde en heeft evenmin zelf een dergelijke waarde.*

*Evenmin hebben de aangevraagde werken een impact op het bodemreliëf.*

### ***Geen problemen inzake hinder, veiligheid, wooncomfort***

*Er stellen zich met voorliggende aanvraag geen problemen wat hinder naar de omgeving en veiligheid in het algemeen betreft.*

*Er wordt voldaan aan de regels van het BPA. De afstandsregels uit het BW worden gerespecteerd. De appartementen hebben een gemiddelde woonoppervlakte en beschikken elk over een eigen buitenruimte.*

*Zoals blijkt uit vermelde watertoets is het aangevraagde, door bijgebrachte herberekening, in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening.*

*Door het regenwater af te voeren via drainagebuizen langs de zijwanden van de ondergrondse parking waardoor het water vervolgens in de wadi terecht komt, wordt de door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar aangehaalde waterproblematiek ingevolge de kelderconstructie weerlegd. Het aangevraagde is dan ook op dit vlak in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*  
...”

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden op dit punt geen excepties opgeworpen.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij zet in haar verzoekschrift uiteen:

“...  
*Omschrijving van het belang van de verzoeker:*  
*Het gemeentebestuur Essen is een bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan.*  
...”

2.

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partij niet over het rechtens vereiste belang en de rechtens vereiste hoedanigheid beschikt bij haar vordering. De tussenkomende partij zet uiteen:

“...  
11. *In huidig, dossier wordt het beroep tot nietigverklaring en de vordering tot schorsing ingesteld door 'de gemeente Essen':*  
...  
12. *Het belang van verzoeker wordt als volgt omschreven:*  
...  
13. *Deze omschrijving verwijst naar hetgeen bepaald wordt in artikel 4.8.11 VCRO:*  
...  
14. *Nochtans kan 'de gemeente Essen' zich geenszins op dit artikel beroepen om haar belang te duiden. De gemeente is immers een van haar bestuursorganen te onderscheiden rechtspersoon. Het belang van 'de gemeente' is dan ook niet gelijklopend met dat van haar*

*College van Burgemeester en Schepenen. Daar waar het College een vergunningverlenend bestuursorgaan is, geldt zulks niet voor de 'gemeente'.*

*15. Voor het belang van de gemeente als onderscheiden rechtspersoon kan eventueel teruggeregpen worden naar artikel 4.8.11 § 1, 3° VCRO, doch in dit geval dient de gemeente Essen als rechtspersoon te duiden welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder zij kan ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing. In het ingediende verzoekschrift tot schorsing en tot nietigverklaring is dit echter niet gebeurd, waardoor verzoekende partij in tussenkomst van oordeel is dat het beroepschrift in zoverre het werd ingediend door 'de gemeente Essen' onontvankelijk is."*

3.

De verzoekende partij herhaalt in haar toelichtende nota de eerder gegeven omschrijving van haar belang.

#### *Beoordeling door de Raad*

In haar verzoekschrift omschrijft zij haar belang en hoedanigheid als 'gemeentebestuur Essen' en baseert de verzoekende partij zich expliciet op artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO als bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan.

Tevens blijkt uit haar beslissing om in rechte op te treden van 10 juni 2015 dat zij als college van burgemeester en schepenen heeft beslist om een verzoekschrift in te dienen bij de Raad. Op basis hiervan oordeelt de Raad dat de verzoekende partij wel degelijk optreedt in haar hoedanigheid van college van burgemeester en schepenen en niet als vertegenwoordiger van de gemeente.

De vermelding in de aanhef van het verzoekschrift dient beschouwd te worden als een loutere materiële vergissing en doet dus geen afbreuk aan het bovenstaande.

De Raad verwierpt de exceptie van de tussenkomende partij.

### **C. Schending van artikel 15 Procedurebesluit**

#### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij acht het verzoekschrift tot vernietiging onontvankelijk en zet als volgt uiteen:

*"...*

*9. Het verzoekschrift tot nietigverklaring is onontvankelijk. Artikel 15 van het besluit 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges bepaalt dat het verzoekschrift minstens de volgende gegevens dient te bevatten:*

*"1° de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker en de gekozen woonplaats;*

*2° in voorkomend geval, de naam en het adres van de verweerder;*

*3° het voorwerp van het beroep of bezwaar;*

*4° een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;*

*5° een inventaris van de overtuigingsstukken." (eigen accentuering)*



10. *In haar arrest van 12 januari 2016 oordeelde Uw Raad m.b.t. bovenstaand artikel het volgende:*

*Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift de ingeroepen middelen bevat.*

*Een middel is een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze rechtsregels naar het oordeel van de verzoekende partijen worden geschonden door de verwerende partij in de bestreden beslissing.*

*De in het verzoekschrift vervatte grieven kunnen inhoudelijk niet worden beschouwd als een middel zoals bedoeld in de zin van artikel 15, 4° Procedurebesluit.(eigen accentuering)*

11. *Met andere woorden, overeenkomstig bovenstaande dient een verzoekschrift een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur te bevatten én van de wijze waarop deze rechtsregels volgens verzoekende partij zouden zijn geschonden.*

12. *In casu valt uit de tekst van het verzoekschrift echter op geen enkele wijze af te leiden of te lezen welke bepalingen (regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur) de verzoekende partij door de bestreden beslissing geschonden acht. Er wordt een louter opsomming gegeven van de problematiek die de verzoeker voorziet, echter geenszins op welke wijze de bestreden beslissing een schending zou uitmaken van enige op straffe van nietigheid voorgeschreven rechtsregel.*

13. *Gelet hierop, dient het verzoekschrift dan ook onontvankelijk verklaard te worden.  
...*

#### *Beoordeling door de Raad*

De tussenkomende partij werpt op dat het verzoekschrift onontvankelijk is omdat hieruit niet valt af te leiden welke bepalingen geschonden zouden zijn en op welke wijze de bestreden beslissing een schending uitmaakt van deze bepalingen.

De verzoekende partij voert een betoog onder de titel “*de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en de wijze waarop de regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.*”

Of en in welke mate het betoog van de verzoekende partij een ontvankelijk middel omvat, vergt een onderzoek van dit betoog en zal hierna worden behandeld bij het onderzoek van de middelen.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in een eerste middel de schending in van de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg. De verzoekende partij stelt:

“  
...

### **Ondergrondse parking onder tuinstrook:**

Belangrijkste discussiepunt heeft betrekking op de ondergrondse constructie (parkeergarage) die voorzien wordt tot op een bouwdiepte van 35m00. De bouwstrook op het gelijkvloers heeft een bouwdiepte van 17m00.

- Het college is van oordeel dat deze ondergrondse constructie qua bouwdiepte gelijkaardig dient te zijn aan de constructie op de gelijkvloerse verdieping. De tuinstrook, dient als tuin aangelegd te worden, ook ondergrondse constructies horen hier niet thuis.
- Deputatie is van oordeel dat in het BPA geen verbod wordt opgelegd voor het voorzien van ondergrondse parkeergarages. Deputatie is van oordeel dat de verhardingsgraad op het perceel niet verhoogt. Door het voorzien van ondergrondse garages wordt het groene karakter van de tuin maximaal gevrijwaard volgens deputatie.

### Aanvullende motivatie visie college

- De gemeente Essen heeft verschillende RUP's en BPA's. in geen enkel van deze plannen wordt een uitspraak gedaan over 'ondergrondse constructies'. Voor de gemeente Essen was het duidelijk dat de bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping overgenomen werd voor de ondergrondse constructies.
- Deputatie oordeelt dat er in het BPA nergens het verbod wordt opgelegd om ondergrondse parkeergarages aan te leggen die zich deels onder de tuinstrook bevinden. Dit standpunt wordt niet bijgetreden.
- De voorschriften van de tuinstrook bepalen immers o.a. volgende (art. 52.2 Tuinstrook - Bebouwing): "De totale oppervlakte van de bebouwing binnen de tuinstrook bedraagt maximum 50 m<sup>2</sup> én maximum 25 % van de totale oppervlakte van de tuinstrook." Het college van burgemeester en schepenen kan de visie - om het aandeel bijgebouwen ondergronds i.p.v. bovengronds te voorzien - bijtreden, zodat het groene karakter van de tuin maximaal bewaard blijft. Echter, het toelaten van een ondergrondse constructie van ca. 18m00 diep op 16m70 breed (zijnde ca. 300 m<sup>2</sup>) onder de tuinstrook staat absoluut niet in verhouding met constructie (max. 50m<sup>2</sup>) die bovengronds toegelaten wordt ! Bovendien wordt bovengronds een berging voorzien van 7m93 op 4m33 (zijnde 34,34m<sup>2</sup>). Dit wil zeggen dat de ondergrondse parking geen bijdrage levert tot het behoud van de groene tuinstrook, daar het BPA sowieso maar bijgebouwen van max. 50m<sup>2</sup> toelaat waarvan huidig ontwerp reeds een bijgebouw van 34,34m<sup>2</sup> voorziet. Het argument van deputatie 'door de garages ondergronds te brengen, wordt het groene karakter van de tuin maximaal gevrijwaard' gaat niet op.
- Op basis van een aantal definities kunnen we afleiden dat het niet de bedoeling van het BPA geweest is, om ondergronds onbeperkt bebouwing toe te laten:
  - ➔ Definitie 'zone' volgens BPA: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.  
De ondergrondse garage ligt voor het gedeelte achter de 17m00 in de tuinstrook (groene zone). Op het bestemmingsplan is geopteerd om in deze zone 'tuin' te voorzien met uitzondering van een bijgebouw van max. 50m<sup>2</sup>. Een ondergrondse constructie van ca. 300m<sup>2</sup> voldoet niet aan de bestemming van de zone waarin het gelegen is.
  - ➔ Definitie 'constructie' volgens VCRO (art. 4.1.1): een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter

*plaats te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed **volledig ondergronds**.*

- *Het college is ervan overtuigd dat door het bijkomend toelaten van een ondergrondse constructie in de 'tuinzone' van ca. 300m<sup>2</sup> de draagkracht van het perceel en de directe omgeving overschreden wordt. Wanneer de tuin daadwerkelijk als tuin wordt aangelegd, met een max. aan 50m<sup>2</sup> bijgebouwen (al dan niet ondergronds of bovengronds), kunnen op deze plaats geen 11 appartementen voorzien worden, omdat ze niet kunnen voldoen aan de parkeernorm (1 parking per woongelegenheden). Het gebruik van het perceel wordt intenser door het voorzien van de garages onder/in de tuinstrook.*

*De andere afwijkingen van het geldend BPA m.b.t. de voorgevelbreedte en de dakterrassen / dakterrasmuren zijn van ondergeschikte orde voor het schepencollege en bevestigen dat door de aanvrager geopteerd wordt voor het maximaliseren van het bouwprofiel waardoor de draagkracht van het perceel en de omgeving overschreden wordt.*

*...*

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomen partij stelt:

*“ ...*

29. *In een eerste middel formuleert verzoeker een aantal bezwaren bij het feit dat de bestreden beslissing een ondergrondse parkeergarage vergunt. Zulks zou volgens verzoeker niet toegestaan zijn, wegens strijdigheid met het geldende BPA 'Centrum-Oost'.*

30. *Het valt tussenkomen partij op dat de argumentatie van verzoeker enigszins contradictorisch is op dit punt. Enerzijds wordt expliciet gesteld dat verzoekende partij de visie kan bijtreden om de bijgebouwen in de tuinstrook ondergronds te voorzien i.p.v. bovengronds. In een volgende onderdeel van de argumentatie wordt daarentegen evenwel gesteld dat het voorzien van een ondergrondse parkeergarage in strijd zou zijn met de voorschriften van het BPA. Het is tussenkomen partij onduidelijk hoe beide standpunten tegelijkertijd geformuleerd kunnen worden.*

31. *Verzoeker leidt uit de samenlezing van een aantal definities af dat het nooit de bedoeling geweest is om ondergrondse parkeergarages toe te staan in de tuinstrook. Hiervoor wordt enerzijds gewezen op de definitie van de term 'zone' uit het BPA 'Centrum-Oost', en anderzijds op de definitie van de term 'constructie' uit de VCRO (artikel 4.1.1).*

32. *Tussenkomen partij kan zich niet in deze argumentatie vinden. Er kan geen discussie bestaan over de vraag of het aangevraagde in overeenstemming is met het BPA. Vooreerst bevat het BPA geen expliciet verbod op het voorzien van een ondergrondse parkeergarage, noch in de strook voor meergezinswoningen, noch in de tuinstrook.*

33. *Evenmin bevat het BPA andere voorschriften die niet in overeenstemming zouden kunnen worden gebracht met de idee van een ondergrondse parkeergarage.*

34. *Verzoeker wijst op de term 'zone' uit het BPA. Deze wordt als volgt gedefinieerd:*

*‘Het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.’*

35. *Verzoeker stelt dat de ondergrondse parkeergarage in strijd zou zijn met dit voorschrift, nu een ondergrondse constructie niet aan de bestemming van de zone waarin deze gelegen is zou voldoen.*

36. *De ondergrondse garage is deels gelegen onder de zone voor hoofdgebouwen (meergezinswoningen), en deels onder de tuinzone.*

37. *De overeenstemming met de bestemming van de zone voor meergezinswoningen (artikel 12 van het BPA) stelt klaarblijkelijk geen probleem voor verzoeker. Dit is ook correct. Op het perceel wordt een meergezinswoning voorzien. Artikel 2 omschrijft de term ‘meergezinswoning’ als ‘gebouw met meerdere woonegelegenheden in de vorm van studio’s of appartementen, inclusief bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen.’*

38. *Het is evident dat de parkeergarage in overeenstemming is met deze bestemming.*

39. *Hetzelfde geldt evenwel voor de bestemming ‘tuinzone’. Artikel 52 stelt aangaande de bestemming van dit gebied immers het volgende:*

*‘strook voor tuinen, afzonderlijke (tuin)bergingen en autobergplaatsen. Hobbyserres, dierenhokken zijn eveneens toegelaten’*

40. *In tegenstelling tot wat verzoeker in haar verzoekschrift stelt, is er geen strijdigheid met de bestemming. Artikel 52.1 van het BPA stelt expliciet dat in deze zone autobergplaatsen toegestaan zijn. Het lijkt geen twijfel dat een ondergrondse parkeergarage moet worden aanzien als een autobergplaats. De argumentatie van verzoeker kan op dit punt dan ook niet weerhouden worden.*

41. *Verzoeker verwijst voorts naar de term ‘constructie’ uit de VCRO (artikel 4.1.1) om aan te geven dat het aangevraagde in strijd zou zijn met het BPA. De term constructie zou immers zowel betrekking hebben op bovengrondse als op ondergrondse constructies.*

42. *Het is verzoeker in tussenkomst niet duidelijk waarom verzoeker naar de term ‘constructie’ uit de VCRO verwijst. Vooreerst dateert de VCRO van 2009, daar waar het BPA reeds van 2002 dateert. In die zin kan een definitie uit een decreet dat zes jaar jonger is dan het BPA bezwaarlijk aangewend worden om dit BPA te interpreteren.*

43. *Daarnaast lijkt de verwijzing naar deze definitie ook irrelevant te zijn. Immers, de term ‘constructie’ wordt in het BPA niet gebruikt. Integendeel, in artikel 52 wordt uitsluitend melding gemaakt van ‘gebouwen’. Zoals verzoeker zelf aanhaalt, is er een duidelijk onderscheid tussen de term ‘constructie’ enerzijds, en de term ‘gebouw’ anderzijds. De term constructie is ruimer dan de term gebouw, en omvat gebouwen, bouwwerken, verhardingen etc. Het loutere feit dat de term ‘gebouw’ voorkomt in de definitie van de term constructie, betekent evenwel geenszins dat een ondergrondse constructie op zich als gebouw aanzien dient te worden. Dit is niet het geval.*

44. *Overigens spreekt ook het BPA dit tegen. Zo kan gewezen worden op artikel 12.2.3 betreffende de welstand van gebouwen in een zone voor meergezinswoningen. Klaarblijkelijk betwist verzoeker niet dat in deze zone een ondergrondse parkeergarage voorzien kan worden. In de mate deze parkeergarage evenwel als een gebouw aanzien*

*zou moeten worden, zouden de buitenwanden als gevel beschouwd moeten worden, en dus in gebakken gevelsteen uitgevoerd moeten worden. Het spreekt voor zich dat dergelijke interpretatie van de voorschriften niet aanvaard kan worden. De term 'gebouw' heeft evident betrekking op een bovengrondse constructie, en niet op een ondergrondse constructie.*

*45. Artikel 52 van het BPA bevat enkel voorschriften wat de mogelijkheid betreft om gebouwen op te richten. De doelstelling van dit artikel is de tuin maximaal als tuin in te richten. Aan deze voorschriften wordt in casu ontegensprekelijk voldaan.*

*46. Artikel 52 bevat geenszins een verbod om onder de tuinstrook een ondergrondse parkeergarage aan te leggen. Er is dan ook op geen enkele wijze sprake van een strijdigheid met de voorschriften van het BPA.*

*47. Verzoeker stelt in een laatste onderdeel van dit middel dat de draagkracht van het perceel overschreden zou worden door het vergunnen van de ondergrondse parking. In se betreft dit een bekritiseren van de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. Verzoeker in tussenkomst kan wat dit aspect betreft volstaan met een verwijzing naar het feit dat Uw Raad wat dit aspect betreft slechts over een marginaal toetsingsrecht beschikt, en dus slechts tot de onwettigheid van een beslissing kan besluiten wanneer blijkt dat het de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening 'kennelijk onredelijk' is. Het is evenwel aan verzoeker aan te tonen dat dit het geval is. In casu wordt dienaangaande geen enkel argument bijgebracht. Het middel is op dit punt dan ook ongegrond.*

*48. Het eerste middel is in zijn geheel ongegrond  
..."*

4.

De verzoekende partij herhaalt haar standpunt in de toelichtende nota.

5.

De tussenkomende partij voegt toe:

*" ...*

*19. Tussenkomende partij kan dan ook volstaan met een verwijzing naar haar schriftelijke uiteenzetting van 3 december 2015.*

*20. Evenwel wil tussenkomende partij er nogmaals op wijzen dat het BPA 'Centrum-Oost' geen expliciet verbod op het voorzien van een ondergrondse parking, noch in de strook voor meergezinswoningen, noch in de tuinstrook bevat. Evenmin bevat het BPA andere voorschriften die niet in overeenstemming zouden kunnen worden gebracht met de idee van een ondergrondse parkeergarage. Tussenkomende partij verwijst hiervoor integraal naar haar schriftelijke uiteenzetting van 3 december 2015.*

*21. Verzoeker stelt tenslotte in een laatste onderdeel van dit middel dat de draagkracht van het perceel overschreden zou worden door het vergunnen van de ondergrondse parking. Tussenkomende partij moet nogmaals benadrukken dat dit in se het bekritiseren van de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving betreft. Tussenkomende partij kan wat dit aspect betreft, volstaan met een verwijzing naar het feit dat Uw Raad wat dit aspect betreft slechts*

*over een marginaal toetsingsrecht beschikt, en dus slechts tot de onwettigheid van een beslissing kan besluiten wanneer blijkt dat het de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening 'kenmerkend onredelijk' is. Het is evenwel aan verzoeker aan te tonen dat dit het geval is. In casu wordt dienaangaande geen enkel argument bijgebracht. Het middel is op dit punt dan ook ongegrond.*

22. *Het eerste middel is in zijn geheel ongegrond.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In zoverre de tussenkomen partij meent dat artikel 15 Procedurereglement geschonden is, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij in haar eerste middel van mening is dat de bouwdiepte van de ondergrondse parkeergarage niet in overeenstemming is met de bepalingen van het geldende bijzonder plan van aanleg en dat een ondergrondse parkeergarage niet mogelijk is in de tuinstrook.

Ook de tussenkomen partij heeft dit middel in die zin begrepen en tracht dit betoog te weerleggen. Artikel 15 Procedurereglement is niet geschonden.

2.

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij waarom de ondergrondse parkeergarage in overeenstemming is met het bijzonder plan van aanleg:

*“ ...*

*De voorziene kelderconstructie (ondergrondse parkeergarage) is in overeenstemming met de voorschriften van het BPA.*

*betreft artikel 7 "Zone voor gesloten bebouwing" - 3.2. "Afmetingen van de gebouwen": de voorschriften bepalen dat de bouwdiepte op het gelijkvloers de maximum diepte van de bouwstrook volgens plan mag bedragen. Deze bouwdiepte bedraagt 17m.*

*Het aangevraagde voorziet in een ondergrondse parkeergarage. Deze situeert zich, samen, met de berging, deels onder de hoofdgebouwen en deels onder de tuinstrook. In concreto situeert de kelderconstructie zich circa 18m buiten de bouwstrook. Het college meent dat de ondergrondse parking als een onderdeel van het hoofdgebouw zou moeten worden aanzien, waardoor de ondergrondse constructies dienen te worden beperkt tot de bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers. Het geldende BPA bevat sowieso nergens een verbod om ondergrondse parkeergarages aan te leggen die zich deels onder de tuinstrook uitstrekken. De toegestane bouwdiepte zoals opgelegd door het BPA werd louter bepaald voor de bovengrondse bebouwing en niet voor de ondergrondse bebouwing. Door een dergelijke constructie aan te leggen verhoogt de verhardingsgraad niet. Evenmin wordt de bebouwbare oppervlakte van de tuinstrook overschreden. Door de garage ondergronds te brengen, wordt het groene karakter van de tuin maximaal gevrijwaard. De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt evenmin overschreden.*

*...”*

Artikel 52.2.2 van het betrokken bijzonder plan van aanleg luidt als volgt:

*“ ...*

*Afmetingen van de gebouwen*

*De totale oppervlakte van de bebouwing binnen de tuinstrook bedraagt maximum 50 m<sup>2</sup> én maximum 25 % van de totale oppervlakte van de tuinstrook.*

*De bouwhoogte bedraagt maximum 3 m. tot aan de nok of de dakrand.*

...”

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat het voorzien van een ondergrondse parkeergarage onder de tuinzone een schending uitmaakt van bovenvermelde bepalingen. De Raad stelt vast dat de van toepassing zijnde bepalingen van het bijzonder plan van aanleg ondergrondse parkeergarages niet verbieden. Dit geldt des te meer gelet op het feit dat in een andere zone (zone voor wonen in het groen) expliciet wordt bepaald dat ondergrondse garages niet toegelaten zijn en *in casu* meergezinswoningen mogelijk zijn als hoofdbestemming.

Bouwdieptes worden enkel bepaald voor het gelijkvloers en de verdieping, doch niet voor de ondergrond.

De bestemming van de tuinstrook wordt als volgt gedefinieerd in artikel 52.1 van het bijzonder plan van aanleg: *“strook voor tuinen, afzonderlijke (tuin)bergingen en autobergplaatsen. Hobbyserres, dierenhokken zijn eveneens toegelaten.”* De bestemming van de tuinstrook wordt volledig gevrijwaard en het voorzien van een ondergrondse parking doet hieraan geen afbreuk.

Verder meent de verzoekende partij dat door het bijkomend toelaten van een ondergrondse constructie in de tuinzone van ca. 300m<sup>2</sup> de draagkracht van het perceel en de directe omgeving worden overschreden. De verzoekende partij hanteert hiertoe de enigszins intern tegenstrijdige premisse dat als de tuinzone als tuin wordt aangelegd, geen parkeerplaatsen kunnen worden voorzien. Het is evenwel duidelijk dat zowel een tuinzone als ondergrondse parkeerplaatsen vergund worden door de bestreden beslissing.

Ook de ‘andere’ afwijkingen van het toepasselijke bijzonder plan van aanleg met betrekking tot de voorgevelbreedte en de dakterrassen/dakterrasmuren zouden volgens de verzoekende partij bevestigen dat door de tussenkomende partij geopteerd wordt voor het maximaliseren van het bouwprofiel, waardoor de draagkracht van het perceel en de omgeving overschreden worden.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij een andere visie heeft dan de verwerende partij, doch niet op concrete wijze motiveert op welke wijze de draagkracht van het perceel en de omgeving worden overschreden, laat staan aan toont dat verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend, met name dat zij is uitgegaan van onjuiste feitelijke gegevens, deze niet correct heeft beoordeeld of op grond daarvan kennelijk onredelijk of onzorgvuldig tot de bestreden beslissing is gekomen.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in een tweede middel de schending in van ‘de watertoets’. De verzoekende partij stelt:

“ ...

*De horizontale dakoppervlakte van het bovengronds appartementsgebouw bedraagt 351m<sup>2</sup>. De horizontale dakoppervlakte van de tuinberging bedraagt 34,30m<sup>2</sup>. De totale dakoppervlakte bedraagt 385,30m<sup>2</sup>. Er wordt een hemelwaterput van 10.000 liter voorzien. Dit hemelwater zal gebruikt worden voor buitenkranen en poetswater.*

*In het advies van Infracx staat dat de hemelwaterput aangesloten moet worden op minstens 1 grootgebruiker (bv. WC). Dit is niet het geval !  
Verder wordt er een infiltratievoorziening van 10.000 liter voorzien met een oppervlakte van 13,05m<sup>2</sup> in de vorm van een wadi in de tuinstrook.*

*De ondergrondse constructie in de tuin werd niet in rekening gebracht bij het indienen van de bouwaanvraag. Op de ondergrondse constructie wordt een daktuin voorzien van ca. 35 cm diep. Deze constructie heeft een oppervlakte van 300m<sup>2</sup>. Op deze zone staat de berging met een oppervlakte van 34,30m<sup>2</sup>, zodat er nog een 'daktuin' overblijft van 265,70m. Op de tekeningen is te zien dat op de constructie van de ondergrondse parking een drainagematten voorzien worden, waardoor het regenwater snel naar de zijanten afgevoerd zal worden om de kelderconstructie droog te houden.*

*Voor 'groene daken' dient onder de planten een buffervolume van minimaal 35 liter per vierkante meter voorzien te worden. Op basis van het ingediende dossier is het niet duidelijk of hieraan voldaan wordt.*

*Wanneer we ervan uitgaan dat de ondergrondse kelderverdieping beschouwd kan worden als een groendak, dient de helft van deze oppervlakte mee in rekening gebracht te worden bij de berekening van het afwaterend oppervlakte. Concreet betekent dit dat er bijkomend  $265,70\text{m}^2 / 2 = 132,85\text{m}^2$  in rekening gebracht moet worden.  
Er dient bijkomend  $132,85\text{m}^2 \times 25$  liter aan volume van de infiltratievoorziening voorzien te worden. Dit is 3.321,25 liter met een oppervlakte van minimaal  $132,85\text{m}^2 / 25 = 5,31\text{m}^2$ .*

*Naar aanleiding van de beroepsprocedure wordt een bijkomend plan bijgebracht waardoor een wadi van 12.000 liter voorzien wordt met een oppervlakte van 40m<sup>2</sup>.*

*De vraag kan gesteld worden of de ondergrondse constructie onder de tuinzone ook gecompenseerd moet worden. Hierover is de verordening niet duidelijk. Wel kan gesteld worden dat dit ongetwijfeld een invloed zal hebben voor de waterhuishouding, ook voor de aanpalende percelen (ondergrondse constructie onder tuinzone situeert zich tot nagenoeg tegen de perceelsgrenzen.*

*...*

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partij stelt:

*“ ...*

*49. In een tweede middel formuleert verzoekende partij een opmerking bij de watertoets. Het is tussenkomende partij niet geheel duidelijk wat de draagwijdte van deze opmerking is. Voor zover tussenkomende partij het middel begrijpt, wordt immers geen schending van een bepaalde rechtsregel, noch van een beginsel aangehaald.*

*50. De watertoets werd overigens zeer uitvoerig beoordeeld in de bestreden beslissing: (...)*

*51. Verzoeker geeft op geen enkele wijze aan dat deze beoordeling inhoudelijk onjuist zou zijn, dan wel kennelijk onredelijk zou zijn. Tussenkomende partij ziet dan ook niet in op welke wijze er sprake zou kunnen zijn van enige onwettigheid.*



52. Ook dit middel is niet ernstig, noch gegrond.

4.

De verzoekende partij herhaalt haar standpunt in de toelichtende nota.

5.

De tussenkomenende partij voegt niets inhoudelijk toe in de laatste schriftelijke uiteenzetting.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het tweede middel stelt de verzoekende partij zich de vraag of bij de watertoets voldoende rekening werd gehouden met de ondergrondse parkeergarage.

Uit de bestreden beslissing blijkt evenwel duidelijk dat de verwerende partij op uitvoerige wijze de watertoets heeft uitgevoerd en wel degelijk rekening heeft gehouden met de ondergrondse parkeergarage:

*“..."*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelde dat er op de doorsnede te zien is dat er bovenop de parking een daktuin wordt voorzien met eronder drainagematten die het regenwater vermoedelijk snel naar de zijkanten zullen afvoeren om de kelderconstructie droog te houden, en dat het daarbij onduidelijk is wat er verder met het hemelwater zal gebeuren.*

*Via in fase van beroep bijgebrachte nota (4 mei 2015) verklaart aanvrager dat er langs de zijwanden van de parking drainagebuizen worden voorzien en dat het water dat in deze buizen komt zal worden afgeleid naar de wadi achteraan op het terrein (zoals aangeduid op de aangepaste plannen). Zo wordt verzekerd dat de kelderconstructie niet te maken zal krijgen met wateroverlast.*

*Bovendien oordeelde de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat de architect de ondergronds parking niet mee in rekening heeft gebracht bij de berekening van oppervlakte en het buffervolume van de infiltratievoorziening. Zoals blijkt uit de aanvullende nota van 4 mei 2015 werd er een herberekening van het hemelwater gemaakt en werden de ingevolge deze berekening aanpassingen aangeduid op de in fase van beroep bijgebrachte plannen. De ondergrondse parking zal worden afgewerkt met een groendak van 268m<sup>2</sup>, namelijk de tuin. De horizontale dakoppervlakte van de overdekte constructies die nieuw gebouwd of herbouwd worden bedraagt in totaal 519,30m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte bevat de bebouwde oppervlakte bovengronds alsook de helft van de oppervlakte van de daktuin op de ondergrondse parking (groendak).*

*De dimensionering van de infiltratie ziet er (cfr. bijgebrachte nota van 4 mei 2015) uit als volgt: Afwaterende oppervlakte = som van de bebouwde oppervlakte + helft van het groendak - 60m<sup>2</sup> indien er een regenwaterput met herbruik van regenwater aanwezig is. Concreet brengt dit het volgende met zich mee: 385,30m<sup>2</sup> + (0,5 x 268m<sup>2</sup>) - 60m<sup>2</sup> = 459,30m<sup>2</sup>.*

*Per vierkante meter afwaterende oppervlakte dient er 25 liter buffervolume te worden voorzien: 459,30m<sup>2</sup> x 25l/m<sup>2</sup> = 11.482,50 liter. Per 25m<sup>2</sup> afwaterende oppervlakte moet 1m<sup>2</sup> infiltratie worden voorzien: 459/ 25 = 18,37m<sup>2</sup>.*

*De bodem van de op aangepast plan aangeduide wadi kan fungeren als infiltratieoppervlak. In casu wordt er een wadi van 40m<sup>2</sup> voorzien met een gemiddelde diepte van 30cm. In deze wadi kan 12.000 liter water worden gebufferd.*

*Zoals blijkt uit bovenstaande bijgebrachte berekening, is de voorgestelde wadi van afdoende grootte om het regenwater afkomstig van het dak van de ondergrondse parking te kunnen verwerken.*

*Het aangevraagde is door vermelde herberekening in overeenstemming met de hemelwaterverordening. Het advies van Infrax dd. 28 oktober 2014 dient hierbij strikt te worden nageleefd.*

*Onder voormelde voorwaarde is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.*

*...*

2.

De invloed van de parking op de waterhuishouding wordt uitvoerig besproken en heeft geleid tot een bijkomende nota en berekeningen, alsook een aanpassing van de plannen. De verzoekende partij houdt op geen enkele wijze rekening met bovenvermelde overwegingen, laat staan dat zij aantoonde dat deze beoordeling kennelijk onredelijk, onzorgvuldig of foutief is.

Het middel wordt verworpen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba Y&L CONSTRUCT is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 18 april 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER