

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0640
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0213-A

Verzoekende partij de bvba **REDAVILLE**

vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS met
woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

Tussenkommende partijen 1. mevrouw **Marleen MATTHIJS**
 2. de heer **Michel DE TROGH**
 3. mevrouw **Martine DE WILDE**
 4. de heer **Jean-Pierre LEMEY**

vertegenwoordigd door advocaat Frank VAN HOECKE met
woonplaatskeuze op het kantoor te 9040 Gent, Victor Braeckmanlaan
239

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 november 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 oktober 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 16 mei 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van assistentief flats + randaccommodatie na het slopen van de bestaande villa met tuinhuis op een perceel gelegen te 9080 Lochristi, Antwerpsesteenweg 131, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nr. 950K,L.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De tussenkommende partijen verzoeken met twee aangetekende brieven van 26 januari 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met twee beschikkingen van 14 juni 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 februari 2019.

Advocaat Thomas RYCKALTS voert het woord voor de verzoekende partij.
Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.
Advocaat Frank VAN HOECKE voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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

De verzoekende partij dient op 9 januari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van assistentiefats + randaccommodatie na het slopen van de bestaande villa met tuinhuis” op een perceel gelegen te 9080 Lochristi, Antwerpsesteenweg 131.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van een algemeen plan van aanleg (APA), goedgekeurd op 30 juni 1994, in een multifunctionele woonzone.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 februari 2017 tot en met 28 maart 2017, dienen de derde en vierde tussenkomende partij een bezwaarschrift in.

Het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer adviseert op 13 februari 2017 ongunstig.

De brandweerzone Centrum adviseert op 23 februari 2017 voorwaardelijk gunstig met als bijzonder aandachtspunt de eisen inzake de brandweerweg.

De Polder van Moervaart en Zuidlede bracht op 8 mei 2017 een gunstig advies uit over de watertoets.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 27 april 2017 :

“ ...

openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd één bezwaarschrift ingediend. Omtrent het bezwaarschrift wordt het volgende standpunt ingenomen:

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

- *Impact op leefkwaliteit, gebouw zal het gezichtsveld van bezwaarindieners*
- *Privacy van aanpalenden wordt door de kleine afstanden tot de perceelsgrenzen in het gedrang gebracht*
- *Minstens de 45°-regel moet gerespecteerd worden*
- *3 volwaardige bouwlagen, daar waar het APA slechts 2 bouwlagen toelaat*
- *Atypisch volume dat met de nodige omzichtigheid moet worden beoordeeld*
- *Onvoldoende parkeerplaatsen bovengronds, waardoor er risico is op wildparkeren in de omgeving. Daarom dient een doorsteek naar de Bloembollenlaan sowieso uitgesloten te worden.*

Volgende bezwaren worden als ongegrond beschouwd

Voorliggend dossier betreft inderdaad een atypisch volume (in X-vorm), hetgeen uitzonderlijk als totaalconcept kan worden aanvaard. Dergelijke volumes zullen niet te pas en te onpas kunnen worden gerealiseerd, maar zijn gelet op specifieke bestemming, nl. assistentiewoningen, op deze locatie, waar de gemeente meer wenst in te zetten op het "wonen" en de veel voorkomende "winkeldozen" wenst tegen te houden, wel aanvaardbaar. We kunnen dus stellen dat voorliggend project met de nodige omzichtigheid werd behandeld.

Het bezwaar met betrekking tot de parkeerplaatsen en de mobiliteit is ongegrond. Er wordt voorzien in slechts 3 parkeerplaatsen bovengronds om het groene karakter van het huidige perceel zoveel mogelijk te garanderen. De 44 parkeerplaatsen ondergronds zullen gedeeltelijk worden toegewezen aan bewoners, maar zullen ook zeker gedeeltelijk aangewend kunnen worden voor bezoekers. Een aan de aanvraag toegevoegde e-mail van Zorgpro geeft aan dat slechts 1/3 van de bewoners nog over een auto beschikken. Dit wil zeggen dat er 2/3 van de parkeerplaatsen kan worden aangewend worden voor bezoekers en/of hulpverleners.

Aangezien er voldoende parkeerplaatsen ondergronds worden voorzien, ook voor bezoekers, is het risico op wildparkeren in de omgeving beperkt. In de nota wordt toegelicht dat de aanvrager, in samenspraak met de buurtbewoners, opteert om geen ontsluiting mogelijk te maken naar de Bloembollenlaan, zelfs niet voor wandelaars en fietsers, maar dat wel voorzien wordt in een afgesloten poortje. Het bezwaar met betrekking tot deze doorsteek is bijgevolg zonder voorwerp aangezien de aanvrager deze doorsteek niet vraagt.

Voorliggende aanvraag betreft geen gebouw met 3 bouwlagen, maar een gebouw met 2 bouwlagen met een teruggetrokken dakvolume met plat dak. Er kan niet gesteld worden dat de aanvraag in strijd is met het APA of dat een afwijking wordt gevraagd voor het wijzigen van het aantal bouwlagen, hetgeen conform art. 4.4.1. §1 uiteraard niet kan worden toegestaan.

Volgende bezwaren worden als gegrond beschouwd

Er kan gedeeltelijk akkoord worden gegaan met het bezwaar dat de privacy van de aanpalenden door voorliggend project zal worden geschaad. *Wat betreft de gelijkvloerse (eerste) en tweede bouwlaag wordt voldaan aan de door de gemeente gehanteerde gangbare afstanden van minimum 8 m tov de achterste perceelsgrens. In voorliggend project bedraagt deze afstand tot een hoekpunt van het gebouw minstens 12,21 m. Op de uiterste hoeken van het gebouw worden de circulatieruimten voorzien, met een minimum aan ramen aan de zuidelijke benen van de "X-vorm". Voor de gelijkvloerse (eerste) en*

tweede bouwlaag, kan bijgevolg niet gesteld worden dat de privacy van de aanpalenden wordt geschaad.

Er worden echter wel terrassen voorzien bovenop de tweede bouwlaag, tot aan de rand van het hoofdvolume. De terrassen op deze hoogte en tot op voorgestelde afstanden van de perceelsgrenzen, zorgen wel degelijk voor een enorme inkijk vanop het dakvolume (zij het met plat dak) tot de aanpalende woningen. Voor dergelijke gebouwen, waarbij een extra dakvolume met plat dak wordt gerealiseerd binnen het gabariet van een schilddak van 45°, kunnen ook de terrassen slechts voorzien worden binnen dit gabariet van een schilddak.

Het bezwaar met betrekking tot de impact op de leefkwaliteit, de gewenste 45° regel kan als gegrond worden beschouwd, louter voor de derde bouwlaag (teruggetrokken dakvolume). Voor de gelijkvloerse en tweede bouwlaag, wordt voldaan aan de gangbare afmetingen, deze afstanden worden bijgevolg niet in twijfel getrokken. De derde bouwlaag is echter van die aard dat de impact op de aanpalende percelen niet meer gering is. De gemeente hanteert bij teruggetrokken dakvolumes met plat enkele regels:

- zo dient het dakvolume met plat dak, inclusief de terrassen, volledig binnen het maximale gabariet van een schilddak met een dakhelling van 45° te zitten.*
- Dit maximale gabariet gaat uit van een maximale gangbare bouwdiepte van 15 m. Indien het gebouw een minder grote bouwdiepte heeft dan gangbaar, zal nog steeds dit maximale gabariet bij een bouwdiepte van 15 m worden gehanteerd.*
- Aangezien het APA bovenop een kroonlijsthoogte van 6 m (twee bouwlagen), normaliter ook een zadeldak met een hoogte van 6 m boven de kroonlijsthoogte toelaat, kan gesteld worden dat de ruimtelijke impact van een teruggetrokken dakvolume met plat dak (met een beperktere kroonlijsthoogte) beperkter is dat dit van een zadeldak met de toegelaten hoogte van 12 m. Daarnaast zijn, conform het APA, bij hellende bedaking nog dakkapellen toegelaten tot een maximale breedte van 2/3 van de gevel. In dat opzicht kan ook bij dit teruggetrokken dakvolume plaatselijk worden uitgesprongen tot buiten het gabariet van het schilddak.*

3 van de 4 voorgestelde "dakuitbouwen" buiten het gabariet van een schilddak bevinden zich allemaal aan de uiteinden van de benen van de "X-vorm", op minimum 8 m van de perceelsgrenzen. Met deze dakuitbouwen wordt in principe het uitzicht van 3 bouwlagen gerealiseerd met een kroonlijsthoogte van 10,75 m. Dit heeft een grote visuele impact voor de aanpalende percelen Bloembollenlaan 11 en 13 en Sparrenlaan 133. Het is aangewezen de "dakuitbouwen" meer centraal te voorzien in een ontwerp of, indien deze uitbouwen noodzakelijkerwijs op de uiteinden van de benen van de "X-vorm" moeten, minstens een grotere afstand tot de perceelsgrenzen aan te houden.

Met voorliggende aanvraag wordt de volledige dakoppervlakte, buiten het gesloten woonvolume, benut als terras met afsluitingen tot tegen de uiterste gevelmuren. In dat geval kan bijgevolg nog moeilijk gesproken worden van een teruggetrokken dakvolume met enkele lokale "dakuitbouwen". Ook de terrassen moeten zich binnen dit maximale gabariet van een schilddak bevinden!

Bovendien is de aanvrager bijzonder inventief bij het bepalen van het maximale gabariet. Zo gaat de architect uit van een bouwdiepte van 15,80 m (gebaseerd op de terrassen) ipv 15 m. Ook dit is niet aanvaardbaar.

Het dakvolume dient bijgevolg grondig herbekeken te worden. Bij voorkeur wordt dit ook bij de aanpalende eigenaars afgetoetst.

...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

...

Andere plannen

Er is een rooilijn 'Gewestweg N70 - Antwerpse Steenweg - Dorp-West - Dorp-Oost - Denen' goedgekeurd dd 19/12/1984.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het algemeen plan van aanleg dateert van na de vaststelling van het gewestplan, zodat hier wordt geoordeeld op basis van het voor het goed meer gedetailleerde gemeentelijk plan van aanleg.

Toetsing

De aanvraag is NIET in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het APA.

De kroonlijsthoogte van het hoofdvolume (2 bouwlagen) bedraagt 6 m, de kroonlijsthoogte van het teruggetrokken dakvolume bedraagt 9,17 m. Op de uiteinden van de benen van de X-vorm worden volumes gerealiseerd buiten het maximale schilddak. Deze dakuitbouwen/dakkapellen bevinden zich in lijn met de gevelvlakken van het 2-laags bouwvolume, terwijl art. 1.4.13 van het APA bepaalt dat eventuele dakvensters en kapvensters op minimum 60 cm moeten staan achter de bouwlijn en de som van dezen mogen niet meer zijn dan 2/3 van de kroonlijstlengte.

Conform art. 4.4.1. kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

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

Het afwijkingsvoorstel is aanvaardbaar gezien ze voldoet aan volgende criteria:

De afwijking geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het APA. Het betreft een afwijking op de inplanting van mogelijk dakkapellen/uitbouwen indien de aanvrager toch geopteerd had voor een schilddak.

Naar aanleiding van het gegronde bezwaar met betrekking tot de te grote visuele impact van dit massief volume uiteindes van de X-vorm, kan deze afwijking op het APA echter niet aanvaard worden.

Het perceel paalt aan een voldoende uitgeruste weg.

Voorliggende aanvraag betreft een, volgens art. 5 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, gezondheids- of welzijnsinstelling met kamers of wooneenheden. De verordening is bijgevolg van toepassing op alle gemeenschappelijke delen, met inbegrip van toegangsdeuren tot elke kamer of wooneenheid. Het dossier werd voorafgaand aan het indienen gunstig geadviseerd door Inter (toegankelijkheidsbureau).

- De toegang tot de 4 ingangen van het gebouw is gegarandeerd via een hellend vlak van 2,25 m breed met een helling van 5% (art. 19)*
- Voor de liftdeuren is een voldoende brede vrije en vlakke draairuimte voorzien. De breedte van de liftdeuren is groter dan 90 cm (art. 21)*
- Minstens 6% van het totale aantal parkeerplaatsen moet een aangepaste parkeerplaats zijn, met een minimumbreedte van 3,50 m. Er zijn vijf aangepaste plaatsen voorzien in de ondergrondse parking, deze bevinden zich dicht bij de toegangen tot de trappenhallen (met liften).*

Voor wat betreft de zaken niet beoordeeld kunnen worden op voorliggende plannen, kan worden opgenomen dat moet voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.

Voor het project is geen MER vereist: Voorliggend project is niet opgenomen in bijlage 1 of 2 van het besluit van 10 december 2004 houdende de vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, maar wel in de bijlage 3 (stadsontwikkeling) zodat wel een MER-screening vereist is. Er werd een project-MER-screening toegevoegd aan het dossier, hieruit blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn. Het terrein ligt niet in een bijzondere beschermingszone of kwetsbaar gebied. De watertoets heeft ook een voorwaardelijk gunstige uitkomst (zie rubriek watertoets), bijgevolg kan er geconcludeerd worden dat geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn die de opmaak van project-MER vereisen.

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De aanvrager wenst, in afwijking op de gewestelijke verordening, 1203 m² (punt 25) in mindering te brengen van de in rekening te brengen oppervlakte. Als motivatie hiervoor het plaatsen van de grotere hemelwaterputten van in totaal 40.000 l en het herbruik van dit hemelwater op 49 toiletten en 44 wasmachines. De gemeente kan akkoord gaan met deze gevraagde afwijking, maar zal wel in de voorwaarden uitdrukkelijk benadrukken dat het hemelwater effectief aangesloten moet worden op 49 toiletten en 44 wasmachines. De gemeente kan hiervoor controles komen uitvoeren.

Voorgestelde infiltratiekratten hebben een volume van 19.380 liter en een infiltratieoppervlakte van 31,75 m². (19.356,25 liter en 30,97 m² vereist).

Er werd een archeologienota toegevoegd aan voorliggend dossier. Hieruit bleek dat de kans bestaat dat in het terrein nog intacte archeologische waarden aanwezig zijn. Of dergelijke resten aanwezig zijn, dient door middel van een proefsleuvenonderzoek/vooronderzoek met ingreep in de bodem onderzocht te worden.

Aangezien de aanvrager nog geen eigenaar is van het terrein, kan dit vooronderzoek nog niet worden uitgevoerd.

In de voorwaarden kan bijgevolg opgenomen dat, alvorens gestart kan worden met de werken, men een bekrachtigde nota moet bekomen. Deze bekrachtiging zal dan pas bekomen kunnen worden nadat een proefsleuvenonderzoek werd uitgevoerd. Bij de effectieve werken zal het voorgestelde programma van maatregelen in die nota nageleefd moeten worden.

Indien de voor vergunning aangevraagde ingreep in de bodem afwijkt van de ingreep omschreven in de bekrachtigde archeologienota, geldt de procedure overeenkomstig art. 5.4.16 tot en met art. 5.4.21 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Die houdt in dat een bekrachtigde nota moet bekomen worden, en dat het daarin voorgestelde programma van maatregelen nageleefd moet worden.

*Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer dd 13 februari 2017 is **ongunstig**. De vergunningsaanvraag is strijdig met de bepalingen van het rooilijndecreet van 8 mei 2009. Er wordt een keermuur (ter plaatse van de toegang tot de ondergrondse parkeerplaatsen) en een regenwaterpomp voorzien in de achteruitbouwstrook.*

*Conform art. 4.3.3. VCRO moet een vergunning geweigerd worden of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning, indien uit de verplicht in te winnen advies (in dit geval het Agentschap Wegen en Verkeer) blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening. **Aangezien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde strijdig is met de rooilijndecreet, en het onmogelijk is hiertoe voorwaarden op te leggen, dient voorliggende aanvraag geweigerd te worden.***

...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het bouwen van assistentiefats met bijhorende randaccommodatie na het slopen van een bestaande villa.

Groen

Op het terrein zijn er een aantal grote waardevolle bomen aanwezig (bv. esdoorn, eik, lijsterbes,). Reeds bij de voorbespreking van het dossier werd opgemerkt dat er maximaal rekening moet gehouden worden met de waardevolle bomen op het terrein. Het huidige ontwerp voorziet echter in het rooien van het merendeel van deze bomen omwille van hun situering binnen de bouwzone en/of de brandweerweg. Er wordt dus weinig of geen rekening gehouden met de bestaande groenelementen, die een bijzondere meerwaarde kunnen bieden voor het voorliggende project met zorgfunctie.

De ingediende plannen zijn misleidend qua aanduiding van de te rooien bomen (plan "inplanting huidige situatie & inplanting principeontwerp" voorziet het bebouw van meer bomen dan plan "2/9 inplanting huidige situatie & inplanting nieuwe situatie & terreinprofielen) en qua nieuwe beplanting voorziet men op "plan zonder naam van Tuinen Desauw" minder bomen dan plan 2/9. Volgens de beschrijvende nota zal het aan te planten groen inheems zijn, terwijl dit totaal niet blijkt uit het zeer beperkte groenplan. Bijgevoegde 3D-beelden zijn eveneens heel misleidend. Zo lijkt het alsof voorliggend project een groene oase is langsheen de Antwerpse Steenweg. Het grootste deel van de op deze beelden getekende bomen bevinden zich echter op aanpalende percelen.

Voorliggende aanvraag houdt te weinig rekening met de aanwezige waardevolle groenelementen. Mits enkele creatieve aanpassingen van het ontwerp (bv. situering van brandweerweg, aanpassen bouwvolume,.) moet het mogelijk zijn om meer bestaande bomen te vrijwaren. De voorgestelde compensatie is bovendien ondermaats en voldoet niet.

Impact op omgeving/ruimtelijke impact

Voorliggend dossier betreft een atypisch volume (in X-vorm), hetgeen uitzonderlijk als totaalconcept kan worden aanvaard. Dergelijke volumes zullen niet te pas en te onpas kunnen worden gerealiseerd, maar zijn gelet op specifieke bestemming, nl. assistentiewoningen, op deze locatie, waar de gemeente meer wenst in te zetten op het "wonen" en de veel voorkomende "winkeldozen" wenst tegen te houden, wel aanvaardbaar.

De afstanden tot de perceelsgrenzen zijn, rekening houdende dat in de multifunctionele woonzone slechts 2 bouwlagen (met eventueel teruglegend plat dak) mogen worden gerealiseerd, ruimtelijk aanvaardbaar.

Het "dakvolume" is echter van die aard dat de impact op de aanpalende percelen niet gering is. De gemeente hanteert bij teruggetrokken dakvolumes met plat enkele spelregels:

- zo dient het dakvolume met plat dak, inclusief de terrassen, volledig binnen het maximale gabariet van een schilddak met een dakhelling van 45° te zitten.
- Dit maximale gabariet gaat uit van een maximale gangbare bouwdiepte van 15 m. Indien het gebouw een minder grote bouwdiepte heeft dan gangbaar, zal nog steeds dit maximale gabariet bij een bouwdiepte van 15 m worden gehanteerd.
- Aangezien het APA bovenop een kroonlijsthoogte van 6 m (twee bouwlagen), normaliter ook een zadeldak met een hoogte van 6 m boven de kroonlijsthoogte toelaat, kan gesteld worden dat de ruimtelijke impact van een teruggetrokken dakvolume met plat dak (met een beperktere kroonlijsthoogte) beperkter is dan dat van een zadeldak met de toegelaten hoogte van 12 m. Daarnaast zijn, conform het APA, bij hellende bedaking nog dakkapellen toegelaten tot een maximale breedte van 2/3 van de gevel. In dat opzicht kan ook bij dit teruggetrokken dakvolume plaatselijk worden uitgesprongen tot buiten het gabariet van het schilddak.

Met voorliggend project wordt een teruggetrokken dakvolume gerealiseerd, waarbij de "dakkapellen/dakuitbouwen" zich net bevinden op de uiteinden van de benen van de X-vorm, en dus op de minst grote afstanden tot de perceelsgrenzen. Met deze "dakkapellen/dakuitbouwen" wordt een volledig gesloten volumes gerealiseerd met een kroonlijsthoogte van 10,75 m, hetgeen hoger is dan een gemiddelde meergezinswoningen van 3 bouwlagen (welke enkel in de kernwoonzone zijn toegelaten) met een kroonlijsthoogte van 9,6 m!!

Het college van burgemeester en schepenen ging in een principieel akkoord met het principe van de dakuitbouwen bij het teruglegend dakvolume. Een principieel akkoord is echter onder voorbehoud van eventuele bezwaren bij een openbaar onderzoek. De visuele impact op de aanpalende woningen is, zo blijkt uit het bezwaar, te groot. Het bezwaar dat hiervoor minstens de 45°-regel kan worden gevolgd, is gegrond.

Het is aangewezen deze "dakkapellen/dakuitbouwen" meer centraal te voorzien in het ontwerp of, indien deze uitbouwen noodzakelijkerwijs op de uiteinden van de benen van de "X-vorm" moeten, minstens binnen een hoek van 45° tov de perceelsgrens gerealiseerd worden.

Met voorliggende aanvraag wordt de volledige dakoppervlakte, buiten het gesloten woonvolume, benut als terras met afsluitingen tot tegen de uiterste gevelmuren. In dat geval kan bijgevolg ook nog moeilijk gesproken worden van een teruggetrokken dakvolume met enkele lokale "dakuitbouwen". Ook de terrassen moeten zich binnen dit maximale gabariet van een schilddak bevinden!

Bovendien is de aanvrager bijzonder inventief bij het bepalen van het maximale gabariet. Zo gaat de architect uit van een bouwdiepte van 15,80 m (gebaseerd op de terrassen) ipv 15 m. Ook dit is niet aanvaardbaar.

Functie assistentiewoningen

De aanvraag omvat 44 assistentiewoningen voor een doelgroep van zorgbehoevende bewoners.

In de beschrijvende nota wordt melding gemaakt van de leeftijdsvoorwaarde opgenomen in de "regelgeving inzake groepen van assistentiewoningen". Per erkende groep van assistentiewoningen kan een aantal assistentiefiets worden aangeboden aan gebruikers, die jonger zijn dan 65 jaar. Maximaal 25 procent van het totale aantal erkende assistentiewoningen van de groep kan hiervoor in aanmerking komen. Het project zou dan 11 flats mogen verhuren aan mensen jonger dan 65 jaar.

Deze bepaling werd niet teruggevonden in het van kracht zijnde woonzorgdecreet. Conform art. 33 van het woonzorgdecreet is een groep van assistentiewoningen een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen. Het verhuren van een deel van de assistentiewoningen aan gebruikers, jonger dan 65 jaar, lijkt dan ook niet in overeenstemming met het woonzorgdecreet.

Bij vergunning, kan opgenomen worden in de voorwaarden dat:

- *Voorliggend project moet voldoen aan de bepalingen uit het woonzorgdecreet, nl. groep van assistentiewoningen*
- *Voorafgaandelijk aan de start der werken worden de nodige attesten aan het gemeentebestuur voorgelegd aangaande: een samenwerkingsovereenkomst met een zorgverlener m.b.t. crisiszorg en overbruggingszorg, waarin ze zich verbinden die zorg met voorrang te verlenen en de aanstelling van een beheersinstantie m.b.t. de dagelijkse leiding van de zorgsite*
- *Het gebouw mag niet in gebruik worden genomen voor andere doeleinden dan een assistentiewoningen in de zin van het woonzorgdecreet*
- *De wooneenheden bewoond worden door ouderen met een minimumleeftijd zoals opgelegd door artikel 33 van het woonzorgdecreet.*
- *Elke wooneenheid beschikt over een oproepsysteem in het kader van crisishulp*
- *De wooneenheden zijn volledig rolstoeltoegankelijk, met inbegrip van de sanitaire ruimtes*
- *Elk verdiep bereikbaar is en toegankelijk is voor rolstoelgebruikers*

Er kan aangenomen worden dat de goede ruimtelijke ordening wel degelijk zal worden geschaad.

watertoets

Het voorliggende (bouw)project heeft een omvangrijke oppervlakte, maar ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Bovendien worden er geen belangrijke ondergrondse constructies gebouwd en worden er geen grachten gedempt, overwelfd, ingebuisd of beschoeid, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is.

Het watertoetsinstrument werd online doorlopen. Hieruit bleek dat het advies van Polder van Moervaart en Zuidlede vereist is. Het advies van Polder van Moervaart en Zuidlede is stilzwijgend gunstig (geen tijdig advies ontvangen).

Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterputten met een totale inhoud van 60.000 l (met herbruik van hemelwater) en een infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Voorliggend perceel is, gelet op de ligging palend aan de Bloembollenlaan, gelegen in centraal gebied. De plannen voorzien een gescheiden afvoer van het afvalwater en het hemelwater, beide naar richting Antwerpse Steenweg.

Het RWA dient afgevoerd te worden naar de bestaande straatgracht langs de Antwerpse Steenweg, het DWA dient afgevoerd te worden naar de bestaande gemengde leiding in de Bloembollenlaan. Hiertoe dient aan de zijde van de Antwerpse Steenweg een PP-aansluitputje (RWA) geplaatst te worden ter hoogte van de rooilijn. Diepte loop aansluitputje: zo diep mogelijk met een maximum diepte van 0,80 m tov de as van de rijweg. Het is aangewezen dat er een terugslagklep geplaatst wordt op de RWA-overloop op privaat terrein.

Aan de zijde van de Bloembollenlaan dient een PP-aansluitputje (DWA) geplaatst te worden ter hoogte van de rooilijn van de Bloembollenlaan. De DWA-afvoer van het aansluitputje DWA dient aangesloten op de bestaande gemengde leiding diam. 400 mm in de bloembollenlaan.

Indien er bij de uitvoering een tijdelijke bemaling noodzakelijk is, moet een melding volgens VlareM (klasse 3) van de activiteit gebeuren. De bemaling kan evenwel milieuvergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag. Voor bronbemalingen en voor de lozing van het bemalingswater moet voldaan worden aan de VlareM-voorwaarden. Het niet-verontreinigde bemalingswater dient bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht te worden buiten de onttrekkingszone, zodat de grondwaterspiegel opnieuw wordt verrijkt. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. Er dient steeds een zandvang geplaatst te worden vóór de lozing in de openbare riolering en/of grachten/waterlopen. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Volumes hoger dan 10 m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie (AquaFin).

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal

waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Aangezien voorliggende aanvraag betrekking heeft tot het bouwen van 44 assistentiefats, is er conform art. 4.2.1. van het decreet grond- en pandenbeleid geen bescheiden woninglast op voorliggend project.

conclusie

Ongunstig

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 16 mei 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“...

Toetsing

De aanvraag is NIET in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het APA.

De kroonlijsthoogte van het hoofdvolume (2 bouwlagen) bedraagt 6 m, de kroonlijsthoogte van het teruggetrokken dakvolume bedraagt 9,17 m. Op de uiteinden van de benen van de X-vorm worden volumes gerealiseerd buiten het maximale schilddak. Deze dakuitbouwen/dakkapellen bevinden zich in lijn met de gevelvlakken van het 2-laags bouwvolume, terwijl art. 1.4.13 van het APA bepaalt dat eventuele dakvensters en kapvensters op minimum 60 cm moeten staan achter de bouwlijn en de som van dezen mogen niet meer zijn dan 2/3 van de kroonlijstlengte.

Conform art. 4.4.1. kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

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

Het afwijkingsvoorstel is aanvaardbaar gezien ze voldoet aan volgende criteria:

De afwijking geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het APA. Het betreft een afwijking op de inplanting van mogelijk dakkapellen/uitbouwen indien de aanvrager toch geopteerd had voor een schilddak.

Zoals reeds gemotiveerd bij de behandeling van het bezwaarschrift, blijven deze dakuitbouwen buiten het theoretisch maximale schilddak beperkt tot de smalle circulatiekokers en enkele terrassen op de dakverdieping. Mits het uitsluiten van enkele terrassen (zie toegevoegd plan met aanduiding uitgesloten terrassen) kan aangenomen worden dat deze “dakuitbouwen” ruimtelijke aanvaardbaar zijn op voorliggende locatie.

Het perceel paalt aan een voldoende uitgeruste weg.

Voorliggende aanvraag betreft een, volgens art. 5 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, gezondheids- of welzijnsinstelling met kamers of wooneenheden. De verordening is bijgevolg van toepassing op alle gemeenschappelijke delen, met inbegrip van toegangsdeuren tot elke kamer of wooneenheid. Het dossier werd voorafgaand aan het indienen gunstig geadviseerd door Inter (toegankelijkheidsbureau).

- De toegang tot de 4 ingangen van het gebouw is gegarandeerd via een hellend vlak van 2,25 m breed met een helling van 5% (art. 19)*
- Voor de liftdeuren is een voldoende brede vrije en vlakke draairuimte voorzien. De breedte van de liftdeuren is groter dan 90 cm (art. 21)*
- Minstens 6% van het totale aantal parkeerplaatsen moet een aangepaste parkeerplaats zijn, met een minimumbreedte van 3,50 m. Er zijn vijf aangepaste plaatsen voorzien in de ondergrondse parking, deze bevinden zich dicht bij de toegangen tot de trappenhallen (met liften).*

Voor wat betreft de zaken die niet beoordeeld kunnen worden op voorliggende plannen, kan worden opgenomen dat moet voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.

Voor het project is geen MER vereist: Voorliggend project is niet opgenomen in bijlage 1 of 2 van het besluit van 10 december 2004 houdende de vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, maar wel in de bijlage 3 (stadsontwikkeling) zodat wel een MER-screening vereist is. Er werd een project-MER-screening toegevoegd aan het dossier, hieruit blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn. Het terrein ligt niet in een bijzondere beschermingszone of kwetsbaar gebied. De watertoets heeft ook een voorwaardelijk gunstige uitkomst (zie rubriek watertoets), bijgevolg kan er geconcludeerd worden dat geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn die de opmaak van project-MER vereisen.

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De aanvrager wenst, in afwijking op de gewestelijke verordening, 1203 m² (punt 25) in mindering te brengen van de in rekening te brengen oppervlakte. Als motivatie hiervoor het plaatsen van de grotere hemelwaterputten van in totaal 40.000 l en het herbruik van dit hemelwater op 49 toiletten en 44 wasmachines. De gemeente kan akkoord gaan met deze gevraagde afwijking, maar zal wel in de voorwaarden uitdrukkelijk benadrukken dat het hemelwater effectief aangesloten moet worden op 49 toiletten en 44 wasmachines. De gemeente kan hiervoor controles komen uitvoeren.

Voorgestelde infiltratiekratten hebben een volume van 19.380 liter en een infiltratieoppervlakte van 31,75 m². (19.356,25 liter en 30,97 m² vereist).

Er werd een archeologienota toegevoegd aan voorliggend dossier. Hieruit bleek dat de kans bestaat dat in het terrein nog intacte archeologische waarden aanwezig zijn. Of dergelijke resten aanwezig zijn, dient door middel van een proefsleuvenonderzoek/vooronderzoek met ingreep in de bodem onderzocht te worden. Aangezien de aanvrager nog geen eigenaar is van het terrein, kan dit vooronderzoek nog niet worden uitgevoerd.

In de voorwaarden kan bijgevolg opgenomen dat, alvorens gestart kan worden met de werken, men een bekrachtigde nota moet bekomen. Deze bekrachtiging zal dan pas bekomen kunnen worden nadat een proefsleuvenonderzoek werd uitgevoerd. Bij de effectieve werken zal het voorgestelde programma van maatregelen in die nota nageleefd moeten worden.

Indien de voor vergunning aangevraagde ingreep in de bodem afwijkt van de ingreep omschreven in de bekrachtigde archeologienota, geldt de procedure overeenkomstig art. 5.4.16 tot en met art. 5.4.21 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Die houdt in dat een bekrachtigde nota moet bekomen worden, en dat het daarin voorgestelde programma van maatregelen nageleefd moet worden.

Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer dd 13 februari 2017 is ongunstig. De vergunningsaanvraag is strijdig met de bepalingen van het rooilijndecreet van 8 mei 2009. Er wordt een keermuur (ter plaatse van de toegang tot de ondergrondse parkeerplaatsen) en een regenwaterpomp voorzien in de achteruitbouwstrook.

Conform art. 4.3.3. VCRO moet een vergunning geweigerd worden of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning, indien uit de verplicht in te winnen advies (in dit geval het Agentschap Wegen en Verkeer) blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Er werden gedurende de procedure aangepaste plannen bezorgd waarbij tegemoet wordt gekomen aan de opmerkingen van het Agentschap Wegen en Verkeer. Om vergunningstechnische redenen en om verwarring te voorkomen, werden alle originele plannen (1/9 tem 9/9) vervangen door de gewijzigde (oprit AWW en RW-pomp en terrassen uitsluiten) plannen. De werken zullen uitgevoerd moeten worden conform deze aangepaste plannen.

Het advies van Astrid-veiligheidscommissie FOD Binnenlandse Zaken dd 14 februari 2017 is gunstig.

Het advies van Brandweerzone Centrum dd 23 februari 2017 is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van Onroerend Erfgoed - Oost-Vlaanderen dd 8 februari 2017 is geen advies.

Het advies van Polder van Moervaart en Zuidlede dd 8 mei 2017 is gunstig.

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het bouwen van assistentiefiets met bijhorende randaccommodatie na het slopen van een bestaande villa.

Voorliggend dossier betreft een atypisch volume (in X-vorm), hetgeen uitzonderlijk als totaalconcept kan worden aanvaard. Dergelijke volumes zullen niet te pas en te onpas kunnen worden gerealiseerd, maar zijn gelet op specifieke bestemming, nl. assistentiewoningen, op deze locatie, waar de gemeente meer wenst in te zetten op het “wonen” en de veel voorkomende “winkeldozen” wenst tegen te houden, wel aanvaardbaar.

De afstanden tot de perceelsgrenzen zijn, rekening houdende dat in de multifunctionele woonzone slechts 2 bouwlagen (met eventueel terugliggend plat dak, zoals in voorliggende aanvraag) mogen worden gerealiseerd, ruimtelijk aanvaardbaar.

In het ontwerp werd rekening gehouden met een maximaal behoud van bestaande en hoogstammige bomen op het terrein. Aan het dossier werd een tuinplan toegevoegd door een tuinarchitect. Zo worden tussen de 4 benen van het X-vormige gebouw worden park- en tuinzones gecreëerd die het groene karakter van het project moeten benadrukken.

Functie assistentiewoningen

De aanvraag omvat 44 assistentiewoningen voor een doelgroep van zorgbehoevende bewoners.

In de beschrijvende nota wordt melding gemaakt van de leeftijdsvoorwaarde opgenomen in de “regelgeving inzake groepen van assistentiewoningen”. Per erkende groep van assistentiewoningen kan een aantal assistentiefiets worden aangeboden aan gebruikers, die jonger zijn dan 65 jaar. Maximaal 25 procent van het totale aantal erkende assistentiewoningen van de groep kan hiervoor in aanmerking komen. Het project zou dan 11 flats mogen verhuren aan mensen jonger dan 65 jaar.

Deze bepaling werd niet teruggevonden in het van kracht zijnde woonzorgdecreet. Conform art. 33 van het woonzorgdecreet is een groep van assistentiewoningen een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen. Het verhuren van een deel van de assistentiewoningen aan gebruikers, jonger dan 65 jaar, lijkt dan ook niet in overeenstemming met het woonzorgdecreet.

Bij vergunning, kan opgenomen worden in de voorwaarden dat:

Voorliggend project moet voldoen aan de bepalingen uit het woonzorgdecreet, nl. groep van assistentiewoningen

- *Voorafgaandelijk aan de start der werken worden de nodige attesten aan het gemeentebestuur voorgelegd aangaande: een samenwerkingsovereenkomst met een zorgverlener m.b.t. crisiszorg en overbruggingszorg, waarin ze zich verbinden die zorg met voorrang te verlenen en de aanstelling van een beheersinstantie m.b.t. de dagelijkse leiding van de zorgsite*
- *Het gebouw mag niet in gebruik worden genomen voor andere doeleinden dan een assistentiewoningen in de zin van het woonzorgdecreet*
- *De wooneenheden bewoond worden door ouderen met een minimumleeftijd zoals opgelegd door artikel 33 van het woonzorgdecreet.*
- *Elke wooneenheid beschikt over een oproepsysteem in het kader van crisishulp*
- *De wooneenheden zijn volledig rolstoeltoegankelijk, met inbegrip van de sanitaire ruimtes*
- *Elk verdiep bereikbaar is en toegankelijk is voor rolstoelgebruikers*

Er kan aangenomen worden dat de goede ruimtelijke ordening niet zal worden geschaad, mits rekening gehouden wordt met bovenstaande opmerkingen.

Om vergunningstechnische redenen en om verwarring te voorkomen, werd aan de aanvrager gevraagd de gegeven opmerkingen (uitsluiten dakterrassen, wijzigen inrit naar ondergrondse parking) aan te passen op de plannen die toegevoegd worden aan voorliggende vergunning. Deze plannen (1/9 tot en met 9/9) hebben als datum 19 mei 2016.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

De werken dienen uitgevoerd te worden conform de aangepaste plannen dd 19 mei 2017 waarbij:

- Tegemoet gekomen werd aan het advies van Agentschap Wegen en Verkeer. De keermuur (ter plaatse van de toegang tot de ondergrondse parkeerplaatsen) werd aangepast zodanig dat deze zich niet meer in de achteruitbouwstrook bevindt en de regenwaterpomp werd verplaatst.
- De uiterste 2 m van de terrassen van de linker vleugels van de X-vorm en een gedeelte terras aan de achterste rechter vleugel ontoegankelijk gemaakt werden (enkel plat dak, geen balustrades).

Het raam in de circulatieruimte van de achterste, rechtse vleugel van de X-vorm dient uitgevoerd te worden met melkglas zodanig dat er geen zicht mogelijk is naar de aanpalende woningen.

Voorwaarden m.b.t. archeologie

Alvorens gestart kan worden met de werken, dient men een bekrachtigde nota te bekomen. Deze bekrachtiging zal pas bekomen kunnen worden nadat een proefsleuvenonderzoek werd uitgevoerd. Bij de effectieve werken zal het voorgestelde programma van maatregelen in die nota nageleefd moeten worden.

Er dient rekening gehouden te worden met de eventuele voorwaarden gesteld in het advies van Onroerend Erfgoed - Oost-Vlaanderen dd 8 februari 2017.

Voorwaarden m.b.t. de zorgfunctie

Alvorens gestart kan worden met de werken, dient men de nodige attesten aan het gemeentebestuur voorgelegd aangaande: een samenwerkingsovereenkomst met een zorgverlener m.b.t. crisiszorg en overbruggingszorg, waarin ze zich verbinden die zorg met voorrang te verlenen en de aanstelling van een beheersinstantie m.b.t. de dagelijkse leiding van de zorgsite.

Voorliggend project moet voldoen aan de bepalingen uit het woonzorgdecreet, nl. groep van assistentiewoningen.

Het gebouw mag niet in gebruik worden genomen voor andere doeleinden dan een assistentiewoningen in de zin van het woonzorgdecreet.

De wooneenheden bewoond worden door ouderen met een minimumleeftijd zoals opgelegd door artikel 33 van het woonzorgdecreet.

Elke wooneenheid beschikt over een oproepsysteem in het kader van crisishulp.

De wooneenheden zijn volledig rolstoeltoegankelijk, met inbegrip van de sanitaire ruimtes.

Elk verdiep bereikbaar is en toegankelijk is voor rolstoelgebruikers.

Voorwaarden m.b.t. riolering (zowel RWA als DWA) en hemelwateropvang

De hemelwaterputten en de infiltratiekratten worden uiterlijk bij de ingebruikname van de overdekte constructie of de verharding geplaatst en in gebruik genomen. Ze moeten vanaf dan ook in gebruik blijven.

De gemeente kan akkoord gaan met de gevraagde afwijking ikv de gewestelijke hemelwaterverordening. De hemelwaterputten dienen echter aangesloten te zijn op een pompinstallatie voor het herbruik van hemelwater op 49 toiletten en 44 wasmachines. De gemeente kan hiervoor controles komen uitvoeren.

Voor de ingebruikname van het gebouw of bij belangrijke wijzigingen dient de privé-riolering voor afvoer van afval- en/of hemelwater gekeurd te worden door een hiervoor erkende keurder. Meer info hierover is terug te vinden op de website van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM). Een kopie van het conformiteitsattest dient bezorgd te worden aan de technische dienst van de gemeente, uiterlijk 6 maanden na de ingebruikname van het gebouw.

Het RWA dient afgevoerd te worden naar de bestaande straatgracht langs de Antwerpse Steenweg, het DWA dient afgevoerd te worden naar de bestaande gemengde leiding in de Bloembollenlaan. Hiertoe dient aan de zijde van de Antwerpse Steenweg een PP-aansluitputje (RWA) geplaatst te worden ter hoogte van de rooilijn. Diepte loop aansluitputje: zo diep mogelijk met een maximum diepte van 0,80 m t.o.v. de as van de rijweg. Het is aangewezen dat er een terugslagklep geplaatst wordt op de RWA-overloop op privaat terrein.

Aan de zijde van de Bloembollenlaan dient een PP-aansluitputje (DWA) geplaatst te worden ter hoogte van de rooilijn van de Bloembollenlaan. De DWA-afvoer van het aansluitputje DWA dient aangesloten op de bestaande gemengde leiding diam. 400 mm in de bloembollenlaan.

Alle aanwezige niet herbruikte bestaande afvoeren dienen afgedicht te worden volgens de bepalingen van het standaardbestek 250 V3.1.

De aansluitingen van de aansluitputjes naar de openbare riolering/straatgracht dienen te gebeuren in kunststof (volwandige PP SN8) diam. 160 mm. Oranje/bruine kleur voor DWA-leiding, grijze kleur voor RWA-leiding.

De uitvoering van de werken en herstelling van eventuele opgebroken verhardingen/bestratingen op het openbaar domein zijn volgens het standaardbestek 250 V3.1. Er mogen enkel BENOR- en/of COPRO-gekeurde materialen gebruikt worden. De werken op openbaar domein dienen te gebeuren door een aannemer erkend in categorie C, zijn ten laste van de bouwheer en zijn steeds in samenspraak met de technische dienst. De bouwheer kan ook een beroep doen op de door de gemeente aangestelde aannemer van het onderhoudscontract.

Overige voorwaarden

Voor wat betreft de zaken niet beoordeeld kunnen worden op voorliggende plannen, kan worden opgenomen dat moet voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.

Een plaatsbeschrijving van het openbaar domein in een straal van 50 m rond de projectzone dient opgemaakt te worden en in het bezit te zijn van de gemeente voor aanvang van de werken. Bij het ontbreken van een plaatsbeschrijving wordt het openbaar domein geacht zich in perfecte staat te bevinden.

Bij welkdanige beschadigingen van de weginfrastructuur, van installaties van concessiehoudende diensten of van particuliere eigendommen zal de bouwheer onmiddellijk de nodige maatregelen treffen en de veroorzaakte beschadigingen binnen de kortst mogelijke termijn te doen herstellen op zijn kosten.

Er dient rekening gehouden te worden met de eventuele voorwaarden gesteld in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer dd 13 februari 2017. De werken worden uitgevoerd conform aangepaste plannen dd 19 mei 2017.

Er dient rekening gehouden te worden met de eventuele voorwaarden gesteld in het advies van

- Astrid-veiligheidscommissie FOD Binnenlandse Zaken dd 14 februari 2017*
- Brandweerzone Centrum dd 23 februari 2017.*

Er dient rekening gehouden te worden met de eventuele voorwaarden gesteld in het advies van Polder van Moervaart en Zuidlede dd 8 mei 2017.

Indien er bij de uitvoering een tijdelijke bemaling noodzakelijk is, moet een melding volgens Vlare (klasse 3) van de activiteit gebeuren. De bemaling kan evenwel milieuvergunningplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag. Voor bronbemalingen en voor de lozing van het bemalingswater moet voldaan worden aan de Vlare-voorwaarden. Het niet-verontreinigde bemalingswater dient bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht te worden buiten de onttrekkingszone, zodat de grondwaterspiegel opnieuw wordt verrijkt. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. Er dient steeds een zandvang geplaatst te worden vóór de lozing in de openbare riolering en/of grachten/waterlopen. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Volumes hoger dan 10 m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie (Aquafin).

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 23 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 augustus 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 5 september 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 5 oktober 2017 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 28 augustus 2017;

... ”

Argumentatie appellant, hier de derde-beroepsinsteller

Appellanten halen volgende argumenten aan:

- 1. Geldigheid van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning: heeft de gemeente wel binnen de geldende termijn een beslissing genomen? De beslissing werd genomen op 16 mei 2017, als voorwaarde wordt verwezen naar aangepaste plannen van 19 mei 2017?*
- 2. Het APA voorziet in slechts 2 bouwlagen met een maximale hoogte van 3m per bouwlaag terwijl in huidig project 3 volwaardige bouwlagen worden voorzien.*
- 3. Het ontwerp voldoet niet aan de 45°-regel die overal in Lochristi wordt toegepast. Appellant verwijst hierbij naar de voorschriften voor de verkaveling Bloembollenlaan waaruit moet blijken dat balkons en/of terrassen boven de 4m niet toegestaan zijn, evenmin standvensters in het dak bij een kroonlijsthoogte van meer dan 4m. De 3e bouwlaag is dan ook ontoelaatbaar.*
- 4. De ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving wordt sterk overschreden: de woondichtheid bedraagt hier 95 wooneenheden per ha, terwijl de aangrenzende verkaveling een woondichtheid heeft van maximaal 12 woonentiteiten per ha.*
- 5. De privacy van de aanpalende verkaveling zal door de rechtstreekse lichten en zichten enorm geschaad worden.*

Appellanten stellen tenslotte geen probleem te hebben met het voorzien van serviceflats op die locatie, maar niet met 3 volwaardige verdiepingen.

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Er worden hemelwaterputten met een totale inhoud van 75.000 liter geplaatst met overloop naar een infiltratievoorziening met inhoud 19,38m³ en oppervlakte 31,75m². Aanvrager toont aan dat een grotere regenwaterput te verantwoorden is: het hemelwater zal worden hergebruikt voor alle toiletten in het gebouw (49 stuks) alsook voor de aansluiting van de wasmachine (44 aansluitingen).

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten

aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

2.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag dient in overeenstemming te zijn met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Alle verdiepingen zijn bereikbaar via trap en lift. De buitendeuren worden automatisch geopend en zijn voldoende breed. De overgang tussen buiten en binnen bedraagt maximaal 2cm. Elke flat is voorzien van een aangepaste badkamer.

2.3 Archeologietoets

Bij deze aanvraag is een bekrachtigde archeologienota gevoegd.

2.4 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

De aanvraag betreft het bouwen van assistentiefats.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.5 De juridische aspecten

De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het APA. Het bouwperceel ligt volgens de planologische voorzieningen van het APA Lochristi in een multifunctionele woonzone.

In deze zone zijn de volgende stedenbouwkundige voorschriften van toepassing:

ART. 8. MULTIFUNCTIONELE WOONZONE

8.1. Bestemming :

Wonen, groot- en detailhandel, kleinbedrijf tot categorie I, voor de distribuerende sector categorie 3 en horeca.

Bedrijfswoningen: maximum 1 per bedrijf.

Zijn verboden : nieuwe bio- industriële bedrijven en producerende bedrijven (zie kleinbedrijf).

De parkeerplaatsen worden omgeven door groen (zie bufferzones Art.I.4.11.).

8.2. Gegevens ;

A. Woningen:

2. Open bebouwing.

3. Aantal bouwlagen : max. 2 bouwlagen.

7. Max. hoogte per bouwlaag: 3 m

B. Bedrijfsgebouwen:

Agrarische en niet agrarische bedrijfsgebouwen : zie de desbetreffende voorschriften van art. 11 - 13 en art. 17.

Afstand t.o.v. de rooilijn: min. 15 m.

8.4. Groenindex:

Voor nieuwe verkavelingen en woonentiteiten met meer dan 10 loten of wooneenheden is een groenindex voorzien van 5 % van de totale bruto- terreinoppervlakte, in te richten door de verkavelaar of bouwheer als openbaar groen en verkeersgroen.

8.5. Bufferzones:

Voor bedrijven dienen zijdelingse en achterliggende bufferzones te worden aangelegd van min. 5 m breedte. De bufferzones, te realiseren op het bedrijventerrein , en de groene zones worden aangelegd binnen het jaar na de bouwvergunning. Bij de aanwezigheid van een bufferzone op het APA dient deze door het bedrijf te worden aangelegd. De aangelegde bufferzones worden in stand gehouden door het bedrijf en onderhouden.

Kappen is alleen toegelaten met een kapvergunning en nieuwe aanplant.

8.6. Publiciteit :

Is toegelaten zie Art. 2.2. A en B

8.7. Parkeerplaatsen ;

Is van toepassing zie Art. 3.

De aanvraag is in strijd met het APA wat het aantal bouwlagen betreft: het ontwerp voorziet 3 bouwlagen onder een plat dak, met kroonlijsthoogte 9,50m, plaatselijk 10,75m. De derde bouwlaag is weliswaar een teruggetrokken bouwlaag, maar dient wel degelijk te worden beschouwd als een volwaardige bouwlaag. Het APA definieert "bouwlaag" als volgt: "een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd. Zijn geen bouwlagen de onderbouw, kelders en de dak- of zolderruimten."

De derde bouwlaag betreft een volwaardige woonlaag zodat niet kan worden voorgehouden dat er sprake zou zijn van een loutere 'dakruimte'.

Het APA laat echter maar twee bouwlagen toe met een maximale kroonlijsthoogte van 6m.

De voorschriften van een algemeen plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

Aangezien hier een afwijking op het aantal bouwlagen wordt beoogd, kan de vergunning niet worden verleend.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen (ontbreken van een bekrachtigde archeologienota en strijdigheid met APA) voor het afleveren van een vergunning, zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.

2.7 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.
Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

1.

De verzoekende partij betwist de ontvankelijkheid van de verzoeken tot tussenkomst niet.

Het onderzoek naar de ontvankelijkheid van een verzoek tot tussenkomst komt evenwel ambtshalve aan de Raad toe. De beschikkingen waarbij de tussenkomende partijen toelating wordt verleend om in de debatten tussen te komen hebben immers slechts een voorlopig karakter.

2.

Artikel 4.8.21, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat elk van de belanghebbenden, vermeld in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, in de zaak kan tussenkomen.

Om als belanghebbende derde bij de Raad op ontvankelijke wijze te kunnen tussenkomen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de tussenkomende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi ingewilligd en een stedenbouwkundige vergunning geweigerd aan de verzoekende partij.

Rechtstreekse hinder of nadelen kan de tussenkomende partij ingevolge deze weigeringsbeslissing niet ondervinden. Het door de tussenkomende partij ingestelde beroep bij de verwerende partij werd immers ingewilligd en zij heeft als het ware reeds voldoening gekregen.

De figuur van de tussenkomst kan evenwel ook aangewend worden om de beslissing van de verwerende partij te ondersteunen en in dit licht de middelen van de verzoekende partij te weerleggen en de beslissing van de verwerende partij te ondersteunen. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep kan immers potentieel leiden tot de vernietiging van de weigeringsbeslissing van de deputatie.

Hiermee wordt aangetoond dat de tussenkomende partijen een belang kunnen laten gelden bij hun tussenkomst. Zij wensen immers dat de Raad het beroep tegen de weigeringsbeslissing verwerpt. Anders oordelen zou neerkomen op een onevenredige beperking van het recht op toegang tot de administratieve rechter.

In hun verzoekschrift tot tussenkomst verwijzen de tussenkomende partijen naar de mogelijke hinder en nadelen bij een eventuele vergunningsbeslissing, met name de teloorgang van hun woon- en leefkwaliteit en de schending van hun privacy. De tussenkomende partijen kunnen dan ook beschouwd worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

3.

In hun schriftelijke uiteenzetting werpen de tussenkomende partijen de schending op van artikel 1.4.26, 8.2.A.2 en 8.2.A.3 van het APA Lochristi, de schending van de goede ruimtelijke ordening zoals opgeworpen in hun administratief beroepsschrift en duiden zij op het bindend negatief advies van het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer van 13 februari 2017.

Een tussenkomende partij kan de weigeringsbeslissing van de verwerende partij ondersteunen, maar zij dient daarbij binnen de krijtlijnen te blijven van het debat zoals getrokken door de verzoekende partij en zij kan de inzet van het geding niet wijzigen. De Raad stelt vast dat de argumentatie van de tussenkomende partijen enkel voor wat betreft de schending van artikel 8.2.A van het APA kan gelinkt worden aan het middel zoals ingeroepen door de verzoekende partij. Hoewel de tussenkomende partijen ter ondersteuning van de beslissing van de verwerende partij wel andere verweerargumenten kunnen ontwikkelen, moeten deze wel aangevoerd worden als antwoord op de middelen van de verzoekende partij.

De repliek van de tussenkomende partijen kan enkel voor wat betreft de grief aangaande de schending van de voorschriften van het APA worden gelinkt aan het middel dat door de verzoekende partij wordt opgeworpen in haar inleidend verzoekschrift. Gelet op de vaststelling dat de overige verweerargumenten ontwikkeld door de tussenkomende partijen niet kunnen worden beschouwd als een antwoord op het middel dat door de verzoekende partij worden aangevoerd, is het verzoek tot tussenkomst van de tussenkomende partijen enkel ontvankelijk voor wat betreft de verweerargumenten die worden ontwikkeld als antwoord op het middel dat door de verzoekende partij wordt aangevoerd.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en de betaling van het rolrecht

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ent haar belang op artikel 4.8.11, §1, 1° VCRO aangezien zij de aanvrager is van voorliggende geweigerde stedenbouwkundige vergunning.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet.

3.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij als volgt:

“ ...

Krachtens art. III.49 van het Wetboek Economisch Recht is iedere handels-, ambachtsonderneming en niet-handelsonderneming verplicht zich te laten inschrijven in de kbo vóór aanvang van hun activiteit.

Deze verplichting wordt strafrechtelijk gesanctioneerd door XV.77 van datzelfde W.E.R.

De verzoekende partij is niet ingeschreven in de kbo haar activiteit m.b.t. serviceflats/assistentiewoningen, voorzien in de nacebelcodes 87.30 (87.301 – 87.302-87.304) Zij is enkel ingeschreven voor code 41.201 (algemene bouw van individuele huizen) en code 68.311 (bemiddeling in onroerend goed).

Een vordering, gesteld op basis van een strafrechtelijk beteelde inbreuk is niet toelaatbaar, niet ontvankelijk. Deze (niet-) toelaatbaarheid dient beoordeeld te worden op het ogenblik van de rechtsingang, zodat zij niet kan rechtgezet worden in de loop van het geding.”

4.

De verzoekende partij duidt in haar wederantwoordnota dat de tussenkomende partijen voorbij gaan aan het feit dat de bestreden beslissing betrekking heeft op de weigering van een stedenbouwkundige vergunning en dat het in dezen geen weigering van een exploitatievergunning of een machtiging voor woonzorgcentra of assistentiewoningen betreft.

Het gegeven dat vergunningen een “zakelijk karakter” hebben houdt in dat zij verbonden zijn aan het onroerend goed waarvoor zij gelden en dat de persoon of de hoedanigheid van de titularis ervan van ondergeschikt belang is.

De verzoekende partij benadrukt dat de professionele activiteiten van de verzoekende partij irrelevant zijn in kader van voorliggende vergunningverlening.

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11, §1, 1° VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van de aanvraag, bepaalt dat een beroep bij de Raad kan worden ingesteld door de aanvrager van de (stedenbouwkundige) vergunning. Er worden voor het overige geen bijkomende vereisten gesteld voor wat betreft het rechtens vereiste belang van de aanvrager van de vergunning.

De Raad stelt bijgevolg noodzakelijk vast dat de vaststelling door de tussenkomende partijen dat de activiteiten van de verzoekende partij voor wat betreft serviceflats en assistentiewoningen voorafgaand aan de aanvraag van voorliggende geweigerde stedenbouwkundige vergunning niet in het KBO zijn ingeschreven, irrelevant is voor de beoordeling van het belang van de verzoekende partij in kader van voorliggend vernietigingsberoep.

Louter ten overvloede benadrukt de Raad bovendien dat de stelplicht rustend op de tussenkomende partijen van hen verlangt dat ingeval zij een exceptie wensen op te werpen zij deze op concrete, pertinente en afdoende gegevens stoelt. De loutere opmerking van de tussenkomende partijen, verwijzend naar een mogelijke door het Wetboek van Economisch Recht strafrechtelijk gesanctioneerde inbreuk, zonder daarbij enig concreet stuk te voegen waaruit hetgeen zij opwerpt kan blijken dan wel kan worden vermoed, kan in dezen niet volstaan om te oordelen dat de verzoekende partij het in haar hoofde rechtens vereiste belang ontbeert.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) en 4.7.23 VCRO *juncto* de artikelen 1.4.10, 1.4.13 en 8.2.A van het APA Lochristi en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtzekerheidsbeginsel en de hoorplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij verwijst vooreerst naar de definitie van zowel “bouwlaag” als “dak en dakruimten” in het APA Lochristi. Zij geeft aan dat uit deze definities volgt dat een dak- of zolderruimte niet als bouwlaag kan worden aangemerkt. Zij benadrukt dat uit de door haar geciteerde definities volgt dat (1) het dak boven de bovenste bouwlaag moet aanvangen en dat het vormelijk moet beginnen met een ononderbroken kroonlijst en (2) dat dakruimten mogen gebruikt worden voor woon- en bureelfuncties, en dat voorliggend teruggetrokken dakvolume aanvangt boven de bovenste bouwlaag, begint met een ononderbroken kroonlijst nu deze om het volledige gebouw doorloopt zonder onderbroken te worden met enige uitstulping, en er een woonfunctie wordt geïncorporeerd. Zij stelt vast dat het voorliggende dakvolume niet strijdt met de voorschriften van het APA en er geen sprake is van de creatie van een volwaardige extra bouwlaag.

De verzoekende partij vindt in de vigerende voorschriften bij het APA geen enkele ondersteuning voor de stelling van de verwerende partij in de bestreden beslissing die aangeeft dat er sprake is van een derde bouwlaag en er geen sprake is van een loutere dakruimte.

De verzoekende partij wijst er vervolgens op dat het teruggetrokken dakvolume zich op 1,60 m van de gevel situeert waardoor het zich volledig binnen de contouren en het gabarit van een schilddak bevindt volgens de 45°-regel. Bovendien schrijft het APA Lochristi nergens voor dat er enkel een hellend dak kan worden voorzien, zodat ook de ruimte onder een teruggetrokken plat dak als dakruimte en niet als bouwlaag dient te worden aanzien.

Volgens de verzoekende partij had de verwerende partij op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO minstens een afwijking kunnen verlenen.

De interpretatie door de verwerende partij gegeven aan de voorschriften van het APA is niet toelaatbaar en creëert rechtsonzekerheid. Uit het gegeven dat een woonlaag wordt gecreëerd in een dak en dakruimte kan niet zonder meer worden afgeleid dat dit een bijkomende bouwlaag betreft zodat het maximaal aantal bouwlagen toegelaten wordt overschreden.

De verzoekende partij benadrukt dat wat door het APA Lochristi niet expliciet wordt verboden, toegelaten wordt.

Zij acht de materiële motiveringsplicht geschonden, aangezien de motieven in de bestreden beslissing kort door de bocht en foutief zijn en deze de bestreden beslissing niet kunnen verantwoorden, de hoorplicht wordt geschonden aangezien de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de weerleggingsnota's en het verweer gevoerd door de verzoekende partij op de hoorzitting nu daarover in de bestreden beslissing niets kan worden teruggevonden, er sprake is van de schending van het rechtzekerheidsbeginsel nu de verzoekende partij gelet op de aard en de vorm van de voorschriften van het APA onmogelijk kon inschatten dat het door haar aangevraagde project zou worden geweigerd omdat zij heeft voorzien in een teruggetrokken dakvolume en niet in een hellend dak en ook het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden aangezien onmiskenbaar blijkt dat zowel de feitelijke als de juridische aspecten van voorliggende zaak in de

bestreden beslissing onvoldoende werden onderzocht en het cruciale artikel 1.4.13 van het APA Lochristi zelfs niet in de beoordeling werd betrokken.

2.

De verwerende partij stelt in haar repliek vooreerst dat de verzoekende partij zich beperkt tot het innemen van een louter tegengesteld standpunt waarbij zij opwerpt dat er geen sprake is van een derde bouwlaag maar er sprake is van een toegelaten dakruimte.

De verwerende partij benadrukt dat er overduidelijk sprake is van een bouwlaag zoals bedoeld in het APA Lochristi aangezien een bouwlaag wordt gedefinieerd als de laag tussen vloeren en/of een balklaag, en een balklaag in dezen ontegensprekelijk aanwezig is aangezien het een plat dak betreft. Dit is volgens de verwerende partij volkomen logisch, nu een zelfs enigszins teruggetrokken laag met een plat dak visueel niet valt te onderscheiden van de onderliggende lagen, terwijl dit bij een zadeldak wel degelijk het geval is. De pertinentie van dit onderscheid blijkt zeer duidelijk uit de schets die de verzoekende partij bij haar verzoekschrift heeft gevoegd.

De verwerende partij geeft aan dat de tweede bouwlaag van het aangevraagde project ten opzichte van de gelijkvloerse laag evenveel inspringt als de derde bouwlaag ten opzichte van de tweede bouwlaag, zodat er geen enkel bouwtechnisch, ruimtelijk of visueel onderscheid bestaat tussen de drie bouwlagen. Dit gegeven blijkt bovendien uit de door de verzoekende partij opgenomen schets waaruit blijkt dat de derde bouwlaag geenszins past binnen de contouren van een hypothetisch hellend dak op het gevraagde gebouw, nog los van de duidelijke, bindende definitie van een “bouwlaag” in het APA.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in haar enig middel in essentie dat de verwerende partij in de bestreden beslissing kennelijk foutief heeft geoordeeld dat het teruggetrokken dakvolume, zoals aangevraagd, als bouwlaag kan worden beschouwd zoals bedoeld in het APA Lochristi, minstens heeft zij niet afdoende gemotiveerd waarom het teruggetrokken dakvolume als bouwlaag wordt beschouwd aangezien in de voorschriften van het APA geen verplichting is opgenomen tot het voorzien van een hellend dak. Bovendien leest de verzoekende partij in de bestreden beslissing een schending van de hoorplicht, nu van de weerleggingsnota en van het verweer op de hoorzitting geen melding wordt gemaakt in de bestreden beslissing. Er is sprake van een schending van het rechtszekerheidsbeginsel, aangezien de verzoekende partij, gelet op de aard en vorm van de stedenbouwkundige voorschriften, niet kon inschatten dat de aanvraag zou worden geweigerd omdat er niet wordt voorzien in een hellend dak. Ook het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden, nu de juridische en feitelijke aspecten van de zaak onvoldoende werden onderzocht.

2.

Uit de beschrijvende nota bij de aanvraag blijkt dat het aangevraagde project een bouwvolume in X-vorm betreft waarbij het dakvolume wordt teruggetrokken binnen het gabarit van een schilddak met een dakhelling van 45°. In het gebouw worden 44 flats voorzien, verdeeld over drie verdiepingen, waarvan 13 flats op het gelijkvloers en 13 flats op de eerste verdieping één-slaapkamerflats zijn, samen met 18 studio's waarvan er drie op het gelijkvloers, 3 op de eerste verdieping en 12 op de tweede verdieping worden voorzien.

3.1

Artikel 1.4.10 van het APA Lochristi bepaalt als volgt:

“ ...

Bouwlaag:

Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd. Zijn geen bouwlagen de onderbouw, kelders en de dak- of zolderruimten.”

Artikel 1.4.13 “Dak en dakruimten” bepaalt vervolgens:

“ ...

Het dak begint boven de bovenste bouwlaag en vangt aan met een ononderbroken kroonlijst.

Eventuele dakvensters en kapvensters moeten min. 60 cm staan achter de voorste bouwlijn en de som van dezen mogen niet meer dan zijn dan 2/3 van de kroonlijstlengte. De maximum hoogte van de daknok van een hellend dak is 6 m boven de kroonlijsthoogte. De kroonlijsthoogte wordt bepaald door het maximum toegelaten aantal bouwlagen. Dakruimten mogen gebruikt worden voor woon- en bureelfuncties.

...”

3.2

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat de belanghebbende met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn. Er kan slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

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

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur.

4.1

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 28 augustus 2017 dat het aangevraagde project in strijd is met het APA Lochristi voor wat betreft het aantal bouwlagen, aangezien het aangevraagde project voorziet in drie bouwlagen onder een plat dak, en aangezien de derde bouwlaag, weliswaar een teruggetrokken bouwlaag, als volwaardige bouwlaag dient te worden beschouwd en het APA slechts twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6m toelaat.

4.2

Uit het betoog van de verzoekende partij blijkt duidelijk dat zij het niet eens is met de beoordeling van het aangevraagde project gemaakt door de verwerende partij in de bestreden beslissing. De verzoekende partij stelt dat het teruggetrokken dakvolume geenszins als een bijkomende bouwlaag kan worden beschouwd, maar dat het in dezen een dakruimte betreft zoals bedoeld in artikel 1.4.10 en 1.4.13 van het APA Lochristi. Zij geeft aan dat de bestreden beslissing gebrekkig is gemotiveerd, nu de verwerende partij niet zonder meer kan besluiten dat de derde woonlaag een bijkomende

bouwlaag betreft, er in het APA geen verplichting is opgenomen om te voorzien in een hellend dak zodat het voorzien teruggetrokken dakvolume mogelijk is en het APA Lochristi voorziet in de expliciete mogelijkheid van een woonfunctie in het dak en in dakruimtes.

Uit het betoog van de verzoekende partij blijkt afdoende dat zij het niet eens is met de beoordeling door de verwerende partij gemaakt in de bestreden beslissing. Echter dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partij nalaat concrete, afdoende en pertinente elementen aan te brengen waaruit blijkt dat de beoordeling gemaakt door de verwerende partij als manifest foutief, kennelijk onredelijk dan wel onzorgvuldig kan worden aangemerkt.

De Raad stelt vast dat in de stedenbouwkundige voorschriften van het APA Lochristi wordt bepaald dat het dak begint boven de bovenste bouwlaag en aanvangt met een ononderbroken kroonlijst. In zoverre de verzoekende partij in haar betoog stelt dat het aangevraagde project voorziet in een teruggetrokken dakvolume dat aanvangt boven de bovenste bouwlaag en voorziet in een ononderbroken kroonlijst nu die om het volledige gebouw doorloopt zonder onderbroken te worden met enige uitstulping, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij er van uitgaat dat het voldoen aan het voorschrift zoals bepaald in artikel 1.4.13 van het APA automatisch impliceert dat het in dezen een dakruimte, waarin een woonfunctie kan worden voorzien, betreft. De verzoekende partij maakt in haar redenering ten onrechte abstractie van de voorschriften opgenomen in artikel 1.4.9 en 1.4.10 van het APA die noodzakelijk samen met artikel 1.4.13 dienen te worden gelezen en waarin wordt opgenomen dat (1) de bouwhoogte voor zover niet vermeld in de specifieke voorschriften per bouwlaag gemiddeld 3,2 m bedraagt (artikel 1.4.9), (2) een bouwlaag een gedeelte van een gebouw betreft dat door gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd (artikel 1.4.10) en (3) de kroonlijsthoogte wordt bepaald door het maximum toegelaten aantal bouwlagen (artikel 1.4.13).

De verzoekende partij toont in haar betoog niet aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing manifest onjuist, kennelijk onredelijk dan wel onzorgvuldig heeft geoordeeld dat voorliggend project in strijd met de voorschriften van het APA Lochristi voorziet in een derde bouwlaag wat door de stedenbouwkundige voorschriften bij het APA wordt uitgesloten en waarvoor ook op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO geen afwijking kan worden toegestaan.

De vaststelling dat in het APA Lochristi geen verplichting is opgenomen om te voorzien in een hellend dak, impliceert inderdaad dat een teruggetrokken dakvolume mogelijk moet zijn maar betekent echter niet dat het bouwvolume onder een plat dak automatisch als dakruimte, die niet als bouwlaag kan worden aangemerkt, dient te worden beschouwd. In de visie van de verzoekende partij dient de in het aangevraagde project voorziene teruggetrokken bouwlaag op de tweede verdieping automatisch als dakruimte te worden gekwalificeerd aangezien deze kan worden ingepast binnen de contouren en het gabarit van een schilddak volgens de 45° regel en omdat er voorzien wordt in een plat dak. Dergelijke interpretatie kan in het licht van de toepassing van artikel 1.4.9 en 1.4.10 van het APA Lochristi niet worden aanvaard, aangezien dit een miskenning inhoudt van de duidelijke voorschriften opgenomen in artikel 1.4.9, 1.4.10 en 1.4.13 van het APA.

Hoewel de Raad het standpunt van de verzoekende partij kan bijtreden wanneer zij aangeeft dat uit de stedenbouwkundige voorschriften bij het APA niet blijkt dat een plat dak niet is toegelaten, dient de Raad echter vast te stellen dat het artikel 1.4.13 van het APA werd geschreven met een hellend dak voor ogen nu in de bepaling expliciet wordt verwezen naar een hellend dak met een maximale nokhoogte van 6 m boven de kroonlijsthoogte, en naar de kroonlijsthoogte, die wordt bepaald door het maximaal aantal toegelaten bouwlagen, en die in gevolge de toepassing van artikel 1.4.9 van het APA maximaal ongeveer 6,4 m kan bedragen. Met deze duidelijke voorschriften voor ogen komt het de Raad voor dat de dakruimten zoals bepaald in artikel 1.4.13

van het APA moeten worden gezien als de ruimte onder een hellend dak en boven de bovenste bouwlaag.

De verzoekende partij houdt er duidelijk een visie op na die lijnrecht staat tegenover die van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag en de verwerende partij in de bestreden beslissing, maar zij brengt geen afdoende elementen aan waaruit blijkt dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing heeft bezondigd aan een manifeste onjuiste, een kennelijk onredelijke dan wel onzorgvuldige interpretatie van de voorschriften van het APA Lochristi.

4.3

In zoverre de verzoekende partij bijkomend de schending van het rechtszekerheidsbeginsel opwerpt, kan de Raad enkel vaststellen dat de verzoekende partij aangeeft dat zij onmogelijk kon inschatten dat het aangevraagde project zou worden geweigerd omdat het voorziet in een teruggetrokken dakvolume. De Raad ziet niet in hoe het rechtszekerheidsbeginsel geschonden is, nu het aangevraagde project niet wordt geweigerd omwille van de aanwezigheid van een teruggetrokken bouwlaag maar omdat het aangevraagde project voorziet in een derde niet toegelaten bouwlaag. Bovendien dient te worden benadrukt dat een vergunningverlenende overheid geen verplichting kent om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren, waardoor deze steeds als gunst dient te worden aanzien en de verzoekende partij in dat opzicht nooit zekerheid kan verwerven over het al dan niet verkrijgen van een gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

4.4

De Raad merkt tot slot op dat de hoorplicht in het geciteerde artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO een normatieve hoorplicht betreft, waaromtrent de Vlaamse regering vooralsnog geen nadere regels bepaalde, conform de machtiging hiertoe in artikel 4.7.23, §1, lid 2 VCRO. In afwachting van bepalingen in de VCRO of in een uitvoeringsbesluit die de hoorprocedure nader regelen, dient de invulling van de normatieve hoorplicht door de verwerende partij te worden getoetst aan de verplichtingen voor het bestuur en de waarborgen voor de belanghebbende op basis van de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. Kenmerkend voor de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is dat de belanghebbende de mogelijkheid moet krijgen om opmerkingen te formuleren op het dossier zoals het ter beoordeling voorligt van het bestuur, teneinde op die wijze een voor hem ongunstige beslissing te proberen om te zetten in een gunstige beslissing. Aan de zijde van het bestuur strekt de hoorplicht tot een zorgvuldig onderzoek van de zaak en het inwinnen van alle relevante gegevens, waarbij het bestuur de belanghebbende de mogelijkheid moet bieden om zich te verantwoorden over feiten die hem worden aangewreven. Dit impliceert dat het horen van een belanghebbende, hetzij schriftelijk, hetzij mondeling, nuttig moet gebeuren. Toegepast op de normatieve hoorplicht van verwerende partij in het kader van het administratief beroep in de reguliere vergunningsprocedure, betekent dit dat een betrokken partij, die vraagt om te worden gehoord, de gelegenheid moet krijgen om tijdig kennis te nemen van alle relevante gegevens en stukken die verwerende partij als vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag zal betrekken, teneinde aan verwerende partij haar opmerkingen over de zaak op nuttige wijze toe te lichten

Uit de stukken van het dossier blijkt, en dit wordt door de verzoekende partij niet betwist, dat zij het verslag van provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tijdig heeft ontvangen en zij aanwezig was op de hoorzitting die plaats vond op dinsdag 5 september 2017. Noch de formele motiveringsplicht, noch de hoorplicht verplicht de verwerende partij om puntsgewijs de weerleggingsnota's en de replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te beantwoorden. Het blijkt niet, en de verzoekende partij toont niet aan, dat in de weerleggingsnota's argumenten zijn opgenomen die de verwerende partij niet toelaten zich op een deugdelijke wijze te beperken tot het zich aansluiten bij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zoals

opgenomen in zijn verslag. De Raad stelt daarbij vast dat de verzoekende partij zich in haar weerleggingsnota's net zoals in haar verzoekschrift beperkt tot het innemen van een visie tegenovergesteld aan die van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij in de bestreden beslissing. Niets belet de verwerende partij echter, nadat ze kennis heeft genomen van alle standpunten, de visie van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen en zich daarbij aan te sluiten, zodat de verzoekende partij in dezen niet met goed gevolg de schending van de hoorplicht kan invoeren.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

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

2.

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

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

3.

Gelet op het verwerpen van het enig middel van de verzoekende partij dient zij als de in het ongelijk gestelde partij te worden aangemerkt en kunnen de kosten noch de rechtsplegingsvergoeding van de verwerende partij worden gelegd.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Michel DE TROGH, Marleen MATTHIJS, Jean-Pierre LEMEY en Martine DE WILDE is ontvankelijk in de mate het verzoekschrift een repliek biedt op het in het verzoekschrift van de verzoekende partij opgeworpen middel.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 400 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 februari 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Jelke DE LAET

Pieter Jan VERVOORT