

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 23 oktober 2018 met nummer RvVb-A-1819-0218  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0526-SA

Verzoekende partijen

1. de heer **Michel ASSELMANS**
2. mevrouw **Maaïke GOOVAERTS**
3. de heer **Eli CORNELIS**
4. mevrouw **Ina VAN DEN BROECK**

vertegenwoordigd door advocaat Viviane VAN DEN VONDER met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Schuttersvest 4-8

Verwerende partij

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

Tussenkommende partij

mevrouw **Anita MASSART**

vertegenwoordigd door advocaat Kris LENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Grote Nieuwedijkstraat 417

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 maart 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 januari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 9 september 2016 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden en het bouwen van een meergezinswoning (regularisatie) op een perceel gelegen te 2812 Muizen (Mechelen), Sint-Lambertuslaan 27, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie A, nummer 261G.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 mei 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 3 juli 2017 toe in de debatten.

De Raad willigt met een arrest van 10 oktober 2017 met nummer RvVb/S/1718/0140 de vordering tot schorsing in.

De tussenkomen de partij dient een verzoek tot voortzetting in.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 3 juli 2018.

Advocaat Roeland LEMBRECHTS *loco* advocaat Viviane VAN DEN VONDER voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Sophie DE MAEIJER *loco* advocaat Kris LENS voert het woord voor de tussenkomen de partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### **III. FEITEN**

De aanvraag kent een voorgeschiedenis. Op 21 mei 2010 wordt er een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de sloop van een bestaande woning met werkhuis en het bouwen van een meergezinswoning met twee wooneenheden.

Aangezien de werken niet conform de vergunde bouwplannen worden uitgevoerd, wordt er op 26 juni 2013 een proces-verbaal opgesteld en worden de werken gestaakt.

De tussenkomen de partij dient op 9 mei 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het wijzigen van het aantal wooneenheden en het bouwen van een meergezinswoning (regularisatie)” op het perceel gelegen te 2812 Muizen (Mechelen), Sint-Lambertuslaan 27.

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

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen gebied Mechelen’, definitief vastgesteld op 18 juli 2008.

Het perceel is gelegen in het gezichtsveld van het monument ‘Gemeentehuis van Muizen en parochiekerk Sint-Lambertus’, beschermd bij ministerieel besluit van 13 februari 1998.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 juni 2016 tot en met 9 juli 2016, dient de eerste verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De Brandweerzone Rivierenland Mechelen adviseert op 6 juni 2016 voorwaardelijk gunstig.

Eandis adviseert op 16 juni 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 9 september 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

+ Niet-vergunde toestand- regularisatie bouwvolume

*Ingevolge het voorgaande bouwdoossier (2009/0696) werd een hoofdvolume vergund dat qua kroonlijsthoogte (voorgevel en achtergevel), dakhelling, nokhoogte en dakbasis aansloot bij het linker aanpalende pand, Sint-Lambertuslaan 25. Het bouwprofiel van de rechter aanpalende woning, Sint-Lambertuslaan 27 werd opgetekend; er kon worden vastgesteld dat de impact van de nieuwbouw naar het rechter aanpalende pand beperkt bleef.*

*Bij de uitvoering van de werken werd geconstateerd dat de bouwplannen een verkeerde optekening omvatten van de bouwprofielen van de aanpalende panden. De bouwprofielen, vervat in het bouwdoossier 2009/0696 strookten niet met de bestaande toestand. De nieuwbouw werd dienaangaande anders uitgevoerd dan het initieel vergunde bouwplan.*

*Wat betreft het dakvolume kent de bestaande toestand heden een hoofdvolume waarvan de kroonlijsthoogte aan de voorgevel (7m54) aansluit bij de kroonlijsthoogte van het linker aanpalende pand. De nokhoogte reikt tot een hoogte van 12m15 en ligt hoger dan de nokhoogte van het linker aanpalende pand. De dakbasis blijft beperkt tot 9m. Met het rechter aanpalende pand is er zowel op vlak van kroonlijsthoogte als van nokhoogte geen aansluiting.*

*Het (deels) gerealiseerde dakvolume is groot en is niet in overeenstemming met de schaal van de omgeving. Het opgerichte volume heeft een noemenswaardige impact op de aanpalende percelen.*

*Conform artikel 14 van de stedenbouwkundige verordening, die heden van kracht is, wordt bij aaneengesloten bebouwingen het dakprofiel van één van de aanpalende gebouwen gevolgd. In huidige aanvraag vraagt men een regularisatie van een afwijkende dakvorm, welke dakvorm niet verenigbaar is met de plaatselijke context en niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige verordening.*

*Het dakvolume dient te worden teruggebracht naar een aanvaardbare norm en dient aan te sluiten op de bouwprofielen van de aanpalende panden (cfr. stedenbouwkundige verordening).*

*Door het verbreden van de dakkapel op de tweede verdieping wordt deze verdieping eerder ervaren als een volwaardige bouwlaag, meer dan een ondergeschikte dakverdieping. De dakkapel dient dienaangaande te worden teruggebracht naar de oorspronkelijke vergunde toestand.*

*De terrassen op de verdiepingen dienen een afstand van 1m90 ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen te respecteren, zoals gestipuleerd in de voorgaande stedenbouwkundige vergunning (2009/0696). Het plaatsen van mat glazen schermen op de perceelsgrenzen is niet in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg en heeft een bijkomende, noemenswaardige belasting op het gebruik van de aanpalende percelen. Een strook van minsten 1m90 ten opzichte van de perceelsgrenzen dient groen te worden aangelegd en dient als ontoegankelijke zone te worden ingericht. Het plaatsen van de mat glazen schermen wordt niet aanvaard.*

*+ Regularisatie gevelwerken*

*De wijzigingen in gevelmateriaal en gevelopeningen komen voor regularisatie in aanmerking. Deze werken hebben geen noemenswaardige impact op de omgeving. Het kleur- en materiaalgebruik is kwalitatief. Hoewel de gevelopeningen wijzigingen, blijft voldoende lichtinval gegarandeerd.*

*+ Bijkomende woonentiteit*

*Het creëren van een bijkomende woongelegenheden onder de dakverdieping, kan niet worden toegestaan. Dit bezwaar wordt versterkt doordat het verbreden van de dakkapel ruimtelijk niet kan worden toegestaan en hierbij het wooncomfort van deze woonentiteit bijkomend wordt belast.*

*De voorgaande stedenbouwkundige vergunning voorzorg een ruim appartement op de verdiepingen (minimale oppervlakte van 135 m<sup>2</sup>) ter compensatie van de ééngezinswoning die werd gesloopt. Bij het creëren van een derde woongelegenheden wordt afbreuk gedaan aan de bepalingen inzake opdelen (cfr. afdeling 3, stedenbouwkundige verordening).*

*Bij het vermeerderen van het aantal woongelegenheden, stipuleert artikel 60 van de stedenbouwkundige verordening een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woonentiteit. Aan deze parkeernorm wordt in onderhavige aanvraag niet voldaan.*

*+ Conclusie*

*Onderhavige aanvraag komt niet voor vergunning in aanmerking. Te veel aspecten druisen in tegen de goede ruimtelijke ordening en de geldende stedenbouwkundige voorschriften.*

*De aanvraag komt voor regularisatie in aanmerking wanneer het dakvolume wordt afgestemd op de aanpalende panden (conform de stedenbouwkundige verordening) en het programma van de eerdere verleende vergunning (bouwdossier 2009/0696) wordt toegepast (zijnde twee wooneenheden).*

*Het is aangewezen een voortraject op te starten met de bouwdienst, waarbij de randvoorwaarden voor een nieuwe toekomstige regularisatieaanvraag kunnen worden gesproken en toegelicht en waarbij de bouwplannen ter advies aan de bouwdienst kunnen worden voorgelegd.*

*...*

*BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 9 SEPTEMBER 2016 HET VOLGENDE:*

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.*

*-Te veel aspecten druisen in tegen de goede ruimtelijke ordening en de geldende stedenbouwkundige voorschriften (bouwvolume, programma,...)*

*-Voorafgaand aan het indienen van een nieuwe regularisatieaanvraag kunnen de plannen ter advies worden voorgelegd aan de bouwdienst.*

*...”*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 december 2016 om de behandeling van het beroep te verdagen. Hij stelt:

*“ ...*

***De aanvraag wijkt af van de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening op volgende punten:***

***(1) Artikel 26: Ruimten per woongelegenheden Elke woongelegenheden moet minstens beschikken over: (...)***

- een badkamer, minimaal bestaande uit lavabo en douche en/ of bad (voorzien van stromend koud en warm water), gelegen in de woongelegenheden en die niet rechtstreeks uitsteekt in een leefruimte (zit- en eetruimte) of een kookruimte;*

- een toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de badkamer), gelegen in de woongegelegenheid en die niet rechtstreeks uitgeeft in een leefruimte (zit- en eetruimte), een kookruimte of een slaapruiimte (...)

(2) Artikel 60: Parkeernormen §1: Woongebouwen §1.1: Eéngezinswoning en meergezinswoning: Bij ééngezinswoningen gelegen in aaneengesloten bebouwing met de voorgevel op of tegen de rooilijn, dienen geen parkeerplaatsen en fietsenstallingen te worden voorzien. Voor groepswooningbouw en meergezinswoningen dient per woongegelegenheid het volgende voorzien:

- Indien gelegen in 'binnenstad en stationsomgeving':  
1,3 parkeerplaatsen en min. 2 fietsenstallingen, vermeerderd met 1 extra fietsenstalling per kamer (vanaf 2e kamer).
- Gelegen in overig gebied: 1,5 parkeerplaatsen en mln. 2 fietsenstallingen, vermeerderd met 1 extra fietsenstalling per kamer (vanaf 2e kamer)

**Beide afwijkingen kunnen geremedieerd worden door de plannen te verduidelijken of aan te passen. Aan de aanvrager wordt gevraagd een voorstel tot wijziging in te dienen.**

Het dossier wordt om deze redenen verdaagd voor aanvullend verslag.

...

**De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving.**

Het gebouw is gelegen in de dorpskern van Muizen. Het straatbeeld is dat van een dorpskern met gesloten bebouwing met woningen en appartementen. De bestemming van het gebouw blijft ongewijzigd, enkel het aantal woongegelegenheden wordt gewijzigd.

**De schaal, van het gebouw wijzigt niet t.o.v. de vorige vergunning.**

De stad Mechelen oordeelt dat het dakvolume van de aanvraag niet in overeenstemming is met de omgeving. Het dakvolume van de regularisatieaanvraag werd echter niet gewijzigd ten opzichte van de vorige vergunning. Door een fout in de oorspronkelijke aanvraag werd de nokhoogte van het aanpalende pand niet correct weergegeven op de plannen. Op de opmeting van landmeter blijkt dat de nokhoogte van het links aanpalende gebouw 65cm lager is dan werd voorgesteld in de vorige aanvraag. Gelet op de breedte van de straat is het verschil van nokhoogte amper zichtbaar vanaf de openbare weg. Belde ontwerpen (oorspronkelijk en huidige) volgen het dakvlak van het links aanpalende pand. De nokhoogte van het links aanpalende heeft weinig invloed op de beoordeling van de inpassing en schaal van het gebouw ten opzichte van de omgeving. Er is bovendien in het straatbeeld geen eenvormig of referentiebeeld waar de aanvraag zich moet naar richten. Gelet op de diversiteit van nokhoogtes is een aanpassing aan de linker woning geen noodzaak om in het straatbeeld te passen.

**Behalve het parkeren zal de aanvraag geen bijkomende mobiliteitsproblemen veroorzaken. De aanvrager dient het dossier aan te vullen met een voorstel voor parking en fietsenstallingen om te voldoen aan de verordening.**

Het ontwerp bevat geen gegevens over parkeren van auto's en fietsen. bouwverordening verplicht 1,5 parkeerplaats per woning voor elke meergezinswoningen. Er moeten dus 5 parkeerplaatsen voorzien worden.

Het ontwerp bevat ook geen gegevens over hoeveel en waar de fietsstallingen Volgens de bouwverordening dienen er 8 fietsenstallingen voorzien te worden. De gemeentelijk aanvraag voor worden voorzien.

**Het ontwerp en materialen past in het diverse straatbeeld.**

**Het ontwerp moet inzake woonkwaliteit aangepast worden.**

De appartementen voldoen aan de woonkwaliteit behalve voor wat betreft badkamer en toilet op de 2de verdieping. Het ontwerp dient te worden aangepast zodat deze ruimten niet rechtstreeks uitgeven in de keuken of leefruimte.

**Voorgesteld wordt het dossier te verdagen.**

...

Na de hoorzitting van 12 december 2016 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn aanvullend verslag van 5 januari 2017 om het beroep gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen.

Hij stelt:

“ ...

**De architect heeft op 28 december 2016 aangepaste plannen bijgebracht.**

*Op de aangepaste plannen wordt er voorzien in een sas voor het toilet en de badkamer waardoor de deze ruimtes niet meer rechtstreeks uitgeven in de keuken.*

*Daarnaast wordt de tuin heringericht en voorzien van 5 parkeerplaatsen achter de reeds bestaande garage en een overdekte fietsenstalling voor 8 fietsen, rechts naast de bestaande garage.*

*Door deze aanpassingen is de aanvraag in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.*

*De aanvraag voorziet in ondoorzichtige schermen met een hoogte van 2m op de perceelsgrenzen ter hoogte van de tweede verdieping.*

*Om in overeenstemming te zijn met het BW lichten en zichten wordt het terras op de tweede verdieping versmalt tot de breedte van het achterraam en wordt de overige zone aangelegd als groendak. Echter worden de schermen op de perceelsgrenzen behouden. Deze dienen te worden verwijderd, dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd. De balustrade dient rond het terras te worden aangelegd.*

*Om geluidshinder naar de aanpalende te beperken wordt er voorzien in een geluidswerend scherm rond de buitenunit van de warmtepomp.*

**Voorgesteld wordt om de aanvraag voorwaardelijk te vergunnen overeenkomstig de in rood aangepaste, in beroep bijgebrachte plannen onder de volgende voorwaarde: de ondoorzichtige terrasschermen op de tweede verdieping, op de perceelsgrenzen, dienen te worden verwijderd. Er dient een balustrade te worden voorzien rond het terras.**

...”

De verwerende partij verklaart het beroep op 12 januari 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

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

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

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

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

**De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening Hemelwater**

**De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening.**

*(1) Artikel 26: Ruimten per woongegelegenheid Elke woongegelegenheid moet minstens beschikken over: (..)*

- een badkamer, minimaal bestaande uit lavabo en douche en/ of bad (voorzien van stromend kouden warm water), gelegen in de woongelegenheden en die niet rechtstreeks uitgaat in een leefruimte (zit- en eetruimte) of een kookruimte;

- een toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de badkamer), gelegen in de woongelegenheden en die niet rechtstreeks uitgaat in een leefruimte (zit- en eetruimte), een kookruimte of een slaaperuimte (...)

(2) Artikel 60: Parkeernormen §1: Woongebouwen §1.1: Eéngezinswoning en meergezinswoning: Bij één gezinswoningen gelegen in aaneengesloten bebouwing met de voorgevel op of tegen de rooilijn, dienen geen parkeerplaatsen en fietsenstallingen te worden voorzien.

Voor groepswooningbouw en meergezinswoningen dient per woongelegenheden het volgende voorzien:

- Indien gelegen in 'binnenstad en stationsomgeving':

1,3 parkeerplaatsen en min. 2 fietsenstallingen, vermeerderd met 1 extra fietsenstalling per kamer (vanaf 2e kamer).

- Gelegen in overig gebied: 1,5 parkeerplaatsen en min. 2 fietsenstallingen, vermeerderd met 1 extra fietsenstalling per kamer (vanaf 2e kamer)

**De architect heeft op 28 december 2016 aangepaste plannen bijgebracht.**

Op de aangepaste plannen wordt er voorzien in een sas voor het toilet en de badkamer waardoor de deze ruimtes niet meer rechtstreeks uitgaat in de keuken.

Daarnaast wordt de tuin heringericht en voorzien van 5 parkeerplaatsen achter de reeds bestaande garage en een overdekte fietsenstalling voor 8 fietsen, rechts naast de bestaande garage.

Door deze aanpassingen is de aanvraag in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

**De aanvraag doorstaat 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 of verharren van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

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

**Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.**

Het project valt niet onder bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

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

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de

bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

### **Omgeving**

Het eigendom is gelegen in de dorpskern van Muizen, deelgemeente van Mechelen. De St-Lambertuslaan is ten noorden van de spoorweg Brussel/Mechelen gelegen in de omgeving van de Dijle.

Het betrokken gebouw maakt deel uit van een gesloten bouwblok dat tegen de rooilijn is aangebouwd. De gebouwen in dit bouwblok hebben alle 2 bouwlagen met zadeldak, met als enige uitzondering het linkse aanpalende pand. Dit pand heeft een bovenverdieping die half binnen het gevelprofiel is gelegen. Het ontwerp past zich hiertegen aan. Het rechterprofiel bestaat uit ongebruikelijk profiel dat de overgang realiseert naar een achteruitgelegen bouwlijn. De overzijde van de straat bestaat ook uit een gesloten bouwblok met dorpswoningen met meestal 2 bouwlagen en zadeldak. recht tegenover de aanvraag is een café met feestzaal gelegen in een oude school of klooster.

De straat is rustig, met parkeren in stroken die afwisselend links of rechts van de straat zijn gelegen. Er is een smal fietspad en voetpad aan beide zijden van de straat.

### **Toelichting**

#### **De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving.**

Het gebouw is gelegen in de dorpskern van Muizen. Het straatbeeld is dat van een dorpskern met gesloten bebouwing met woningen en appartementen. De bestemming van het gebouw blijft ongewijzigd, enkel het aantal woongelegenheden wordt gewijzigd.

#### **De schaal van het gebouw wijzigt niet t.o.v. de vorige vergunning.**

De stad Mechelen oordeelt dat het dakvolume van de aanvraag niet in overeenstemming is met de omgeving. Het dakvolume van de regularisatieaanvraag werd echter niet gewijzigd ten opzichte van de vorige vergunning. Door een fout in de oorspronkelijke aanvraag werd de nokhoogte van het aanpalende pand niet correct weergegeven op de plannen. Op de opmeting van landmeter blijkt dat de nokhoogte van het links aanpalende gebouw 65cm lager is dan werd voorgesteld in de vorige aanvraag. Gelet op de breedte van de straat is het verschil van nokhoogte amper zichtbaar vanaf de openbare weg. Beide ontwerpen (oorspronkelijk en huidige) volgen het dakvlak van het links aanpalende pand. De nokhoogte van het links aanpalende heeft weinig invloed op de beoordeling van de inpassing en schaling van het gebouw ten opzichte van de omgeving. Er is bovendien in het straatbeeld geen eenvormig of referentiebeeld waar de aanvraag zich moet naar richten. Gelet op de diversiteit van nekhoogtes is een aanpassing aan de linker woning geen noodzaak om in het straatbeeld te passen.

#### **Het ontwerp en materialen passen in het diverse straatbeeld.**

#### **De aanvraag zal geen bijkomende mobiliteitsproblemen veroorzaken.**

De aanvrager heeft in beroep plannen bijgebracht. De tuin wordt heringericht en voorzien van 5 parkeerplaatsen achter de reeds bestaande garage en een overdekte fietsenstalling voor 8 fietsen, rechts naast de bestaande garage.

Bijgevolg wordt er voldaan aan de parkeernorm gesteld in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

#### **De aanvraag voorziet in ondoorzichtige schermen met een hoogte van 2m op de perceelsgrenzen ter hoogte van de tweede verdieping.**

Om in overeenstemming te zijn met het BW lichten en zichten wordt het terras op de tweede verdieping versmalt tot de breedte van het achterraam en wordt de overige zone aangelegd als groendak. Echter worden de schermen op de perceelsgrenzen behouden. Deze dienen te worden verwijderd, dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd. De balustrade dient rond het terras te worden aangelegd.



***Om geluidshinder naar de aanpalende te beperken wordt er voorzien in een geluidswerend scherm rond de buitenunit van de warmtepomp.***

## **BESLUIT**

*Artikel 1 - Het beroep van. Anita Massart, vergunningsaanvrager, tegen het besluit van 9 september 2016 van het college van burgemeester en schepenen van Mechelen, waarbij de vergunning tot het wijzigen van het aantal woongelegenheden en het bouwen van een meergezinswoning (regularisatie) wordt geweigerd, op een terrein, gelegen Sint-Lambertuslaan 27, afdeling 9, sectie A, nummer 261G, wordt voorwaardelijk ingewilligd.*

*Vergunning wordt verleend overeenkomstig de in rood aangepaste, in beroep bijgebrachte plannen onder de volgende voorwaarde:*

*- de ondoorzichtige terrasschermen op de tweede verdieping, op de perceelsgrenzen, dienen te worden verwijderd. Er dient een balustrade te worden voorzien rond het terras.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

Ook het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen en de stad Mechelen vorderen met een aangetekende brief van 22 maart 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0499/A.

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

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

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

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

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

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen putten een eerste middel uit de schending van artikel 4.3.1, §1, a VCRO, van de artikelen 14, §1, 17, §1, 21, 26, 33, 40 en 59 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen van 25 april 2015 (hierna: gemeentelijke stedenbouwkundige verordening), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringwet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

In een eerste onderdeel werpen de verzoekende partijen op dat de aanvraag strijdig is met diverse stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Volgens

hen meent de verwerende partij ten onrechte dat de aanvraag enkel wat betreft de artikelen 26 en 60 afwijkt van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en er voor het overige mee in overeenstemming is.

De verzoekende partijen sommen volgende stedenbouwkundige voorschriften op die volgens hen geschonden worden:

1) artikel 14 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Volgens dit artikel is de dakvorm vrij, maar het volume boven de kroonlijst dient zich te bevinden binnen een zichtbelemmeringshoek van 45° gemeten vanaf de kroonlijst, waarbij bij hellende daken de dakhelling van het hoofdgebouw van één van de aanpalende gebouwen moet worden overgenomen.

De verzoekende partijen stellen vast dat de kroonlijsthoogte van de nieuwbouw ter hoogte van de achtergevel en de nokhoogte wel degelijk hoger reikt dan die van de aanpalende woningen, zoals ook blijkt uit de foto's. De dakhelling neemt dus niet de dakhelling van één van de aanpalende gebouwen aan.

Ze zetten uiteen dat de opmetingsfout, die bij de vroegere vergunningsaanvraag werd gemaakt en waarnaar de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst, uitsluitend aan de tussenkommende partij toerekenbaar is en niets wijzigt aan het feit dat de nokhoogte van de nieuwbouwconstructie zich ruim 70 cm hoger situeert dan de nokhoogte van de aanpalende woningen.

2) artikel 17 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Dit artikel bepaalt dat dakkappen dienen te voldoen aan volgende voorwaarden:

- ze bestrijken maximaal een derde van de gevelbreedte;
- ze bevinden zich op minimum één meter van de perceelgrens of zijgevel;
- de halve hoogte van het hellend dak blijft gevrijwaard.

De verzoekende partijen stellen dat de vergunde dakkapel breder is dan een derde van de gevelbreedte. De dakkapel heeft een breedte van ruim 8,34 m, hetzij ruim 60% van de gevelbreedte in plaats van de stedenbouwkundig toegelaten 33% van de gevelbreedte.

3) artikel 21 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Artikel 21 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bepaalt dat tussen het afgewerkte vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping en het gemiddelde maaiveld aan de straatzijde een hoogteverschil dient te zijn van minimum 0,10 m en maximum 0,70 m bij nieuwbouw of herbouw.

Uit het vergunde bouwplan blijkt volgens de verzoekende partijen dat de drempel van de gelijkvloerse verdieping en dus ook de nulpas van het gebouw nauwelijks 7,5 cm boven de stoep uitsteekt.

4) artikel 26 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening/woonkwaliteit

Overeenkomstig dit artikel dient de hoofdslaapplaats van de appartementen een oppervlakte te bezitten van minimaal 12 m<sup>2</sup> en het toilet een oppervlakte van minimaal 1,17 m<sup>2</sup>.

Uit het aanvraagplan blijkt de hoofdslaapplaats van het appartement gesitueerd op de eerste verdieping een oppervlakte te bezitten van 11,36 m<sup>2</sup> in plaats van 12 m<sup>2</sup>. De toiletten gesitueerd

op de tweede en derde verdieping hebben een oppervlakte van 1,01 m<sup>2</sup> in plaats van minimaal 1,17 m<sup>2</sup>.

Daarenboven dient vastgesteld te worden dat de onderscheiden appartementen niet voldoen aan de door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening vooropgestelde woonkwaliteit in de zin dat wat betreft het appartement gesitueerd op het gelijkvloers de keuken en een deel van de leefruimte slechts een plafondhoogte van 2,4 m in plaats van 2,5 m bezitten. In de appartementen gesitueerd op de eerste, tweede en derde verdieping wordt in geen enkele woonruimte de voorgeschreven minimale plafondhoogte gehaald.

5) artikel 33 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Dit artikel bepaalt in §1 dat indien de bouwdiepte op de verdiepingen kleiner is dan de bouwdiepte op de onderliggende bouwlaag, door dit verschil in bouwdiepte een terras kan worden ingericht, op voorwaarde dat er 1,90 m afstand wordt gehouden ten opzichte van de perceelsgrenzen. Er kan volgens artikel 33, §2 ook een terras tot op de perceelgrens worden ingericht, voor zover voldaan is aan elk van de volgende voorwaarden:

- de bouwdiepte op de verdieping inclusief het terras overtreft de maximaal toegestane bouwdiepte niet;
- op de perceelsgrens wordt een muur opgetrokken die wat betreft het materiaal in harmonie is met de bestaande gevel en dit met een minimale hoogte van 1,90 m ten opzichte van de vloerplas van het betreffende verdiep.

De verzoekende partijen stellen vast dat van een vrijwaring van de voorziene wettelijke afstand van 1,90 m geen sprake is en dat er ter hoogte van de perceelsgrens geen muur wordt opgericht maar wel een matglazen scherm.

6) artikel 40 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Dit artikel bepaalt dat woningen met een binnenoppervlakte tussen de 200 m<sup>2</sup> en 450 m<sup>2</sup> opgedeeld kunnen worden mits wordt voldaan aan de in dat artikel gestelde voorwaarden.

Overeenkomstig artikel 40, §2 kan één bijkomende zelfstandige woning met buitenruimte worden voorzien, op voorwaarde dat één zelfstandige woning met een binnenoppervlakte van 135 m<sup>2</sup> en een aaneengesloten private buitenruimte van 20 m<sup>2</sup> behouden blijft.

Luidens de bepalingen van artikel 40 §3 kan per bijkomende schijf van 100 m<sup>2</sup> binnenoppervlakte één bijkomende zelfstandige woning met buitenruimte worden voorzien, indien één zelfstandige woning met een binnenoppervlakte van 135 m<sup>2</sup> en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 20 m<sup>2</sup> behouden blijft.

De verzoekende partijen wijzen erop dat voorliggende aanvraag de voorheen bestaande hoofdwoonruimte opdeelt in twee onderscheiden woongedeelten met een oppervlakte kleiner dan 135 m<sup>2</sup>.

7) artikel 59 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

De verzoekende partijen zetten uiteen dat iedere voorziene parkeerplaats dient te voldoen aan volgende vereisten: (I) alle parkeerplaatsen moeten langs een gemeenschappelijke toegang op de openbare weg uitmonden tenzij dat technisch niet mogelijk is en (II) de toegangsweg mag een maximale helling van 4% kennen de eerste vijf meter na de rooilijn. Bij individuele woningen kan de parkeerplaats als staanplaats ingericht worden in de voortuinstrook voor zover minimaal de helft van de voortuinstrook onverhard blijft en groen wordt aangelegd. Het parkeren in de tuin en voorbij

de 10 meter tuinzone aansluitend op de vergunbare bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is niet toegestaan omdat dit een extra belasting betekent naar leefbaarheid van tuinzones toe.

De ingediende aanvraag voorziet de inrichting van open parkeerplaatsen ter hoogte van de tuinzone van het perceel, wat volgens de verzoekende partijen in strijd is met artikel 59. Daarenboven stellen ze dat de tuin van het perceel – mede door de inplanting van de garage – volledig wordt ingenomen door de parkeerplaatsen.

De verzoekende partijen besluiten dat de aanvraag omwille van de strijdigheid met de aangehaalde stedenbouwkundige voorschriften overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO geweigerd moet worden. Verder stellen ze vast dat geen van beide door verwerende partij opgelegde voorwaarden (de verwijdering van de terrasschermen op de tweede verdieping ter hoogte van de perceelsgrenzen, de plaatsing van een balustrade rond het terras) van aard zijn om ervoor te zorgen dat de ingediende aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften.

In een tweede onderdeel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zetten uiteen dat de uiterst summiere motivering in de bestreden beslissing over de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening niet gesteund is op correcte feitelijke en juridische gegevens. De verwerende partij rept met geen woord over de door het college van burgemeester en schepenen in haar weigeringsbeslissing ingeroepen manifeste schendingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Minstens geeft de verwerende partij een verkeerde interpretatie aan de van toepassing zijnde voorschriften. Ze heeft in de bestreden beslissing de aanvraag nauwelijks getoetst aan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften en heeft evenmin aangegeven, laat staan gemotiveerd, op basis van welke objectieve, feitelijke en juridische gronden *in concreto* een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften kan worden toegestaan.

De verwerende partij heeft door de aanpassing van de plannen niet alleen de toepasselijke wettelijke bepalingen over het openbaar onderzoek geschonden, maar ze ligt daarenboven zelf aan de oorsprong van een schending van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (met name van artikel 59).

In een derde onderdeel roepen de verzoekende partijen de schending in van de bepalingen van artikel 4.3.1, §1 VCRO in de zin dat de aangepaste plannen geen ‘beperkte’ planaanpassingen zijn maar betrekking hebben op een volledige herinrichting van de tuin, waarbij plotsklaps wordt voorzien in vijf parkeerplaatsen en een fietsenstalling, waardoor de tuin volgebouwd zal worden.

Los van het feit dat het voorzien van vijf parkeerplaatsen ter hoogte van de tuin van het gebouw strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften vervat in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, is een inplanting van vijf parkeerplaatsen ter hoogte van een achtergelegen tuin een substantiële aanpassing van de ingediende aanvraag. Door het toelaten van deze aanpassing heeft verwerende partij de toepasselijke wettelijke bepalingen over het openbaar onderzoek omzeild, minstens haar medewerking verleend aan betrokken omzeiling.

2.

De tussenkomen partij stelt in antwoord op het eerste onderdeel dat de aanvraag niet manifest afwijkt van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, zoals de verzoekende partijen beweren.

1) artikel 14 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

De tussenkomende partij wijst er op dat het bouwvolume reeds vergund werd door het college van burgemeester en schepenen op 21 mei 2010. De verzoekende partijen tekenden hiertegen geen administratief beroep aan en ze hebben geen belang om nu de vernietiging van de bestreden beslissing te vragen, aangezien deze beslissing enkel maar wordt bevestigd.

Het dak heeft een hoek van 45°, gemeten vanaf de kroonlijst. De noklijn zal parallel liggen aan de voorgevellijn. De links aanpalende woning van de verzoekende partijen heeft ook een dakhelling van 45°, zodat deze bepaling helemaal niet geschonden werd.

De verzoekende partijen willen blijkbaar aangeven dat de exacte dakvorm niet werd overgenomen. Artikel 14 legt deze vereiste helemaal niet op. Er is dus helemaal geen sprake van een schending van artikel 14 van de bouwverordening.

2) artikel 17 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

De aanvraag omvat het achterraam op de tweede verdieping dat breder werd uitgevoerd, met een kleine verhoging van de kroonlijst. Deze plaatselijke verhoging van de kroonlijst is echter niet hetzelfde als een dakkapel. De tussenkomende partij verwijst naar de definities uit deel 5 van de stedenbouwkundige verordening: *“dakkapel: uitspringend raam met dak dat het dakvlak onderbreekt”*.

3) artikel 21 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Het gebouw werd met zijn huidige vloerpeil opgericht op grond van de vergunning van 21 mei 2010. Aangezien dit geen bouw misdrijf betreft, hoeft de tussenkomende partij dit ook niet te regulariseren. Dit artikel is dan ook niet van toepassing op de huidige aanvraag.

4) artikel 26 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen wellicht elke vierkante centimeter van de vele ruimtes in het gebouw hebben nagemeten, maar dat zij enkel twee minieme afwijkingen hebben gevonden. Het is dan ook duidelijk dat de verwerende partij van deze minimale afwijkingen geen probleem heeft gemaakt, hetgeen tot haar appreciatiebevoegdheid behoort.

Daar waar het gaat over de argumentatie inzake vrije hoogte, legt artikel 26 geen minimumvereisten op, zodat dit artikel niet geschonden kan zijn.

5) artikel 33 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

In de bestreden beslissing wordt als voorwaarde opgelegd dat de terrassen op 1,90 m van de perceelsgrens moeten ingericht worden. De tussenkomende partij had in de aanvraag, met het oog op de privacy van de omwonenden, een scherm met mat glas op de eerste en de tweede verdieping langs de zijde van Sint-Lambertusstraat 29 voorzien. Langs de zijde van Sint-Lambertusstraat 25 werd enkel op de tweede verdieping een scherm voorzien, omdat het terras van de eerste verdieping redelijk ver van de zijgevel blijft.

De verwerende partij oordeelde in de bestreden beslissing dat deze schermen op de tweede verdieping moeten verwijderd worden en dat het terras op de tweede verdieping beperkt moet blijven tot de breedte van het raam. Op die manier blijft er meer dan 1,90 m over tussen dit terras en de perceelsgrenzen. De balustrade moest om die reden ook rond het terras zelf worden geplaatst en niet over de gehele lengte van het plat dak.

Op de eerste verdieping heeft de verwerende partij geen bezwaren tegen de breedte van het dakterras, zodat het matglazen scherm daar mocht behouden blijven. Dit scherm wordt naast de bestaande gemene muur van 1,60 m hoogte aan de zijde van Sint-Lambertusstraat 29 opgericht. Om te beginnen heeft de eerste verzoekende partij, als bewoner van Sint-Lambertusstraat 25, geen enkel belang bij het invoeren van dit middel. De vraag rijst of de tweede verzoekende partij dit argument wel kan invoeren. Zij voert aan dat haar privacy zou worden geschonden. Enerzijds zou zij ermee akkoord zijn dat het terras ongeveer een halve meter wordt ingekort langs de zijde van haar woning, maar dat er geen enkele beperking van inkijk is, buiten de muur van 1,60 m hoog. Anderzijds heeft zij wel bezwaar tegen een terras dat weliswaar ongeveer een halve meter dicht bij de perceelsgrens gelegen is, maar waarbij een matglazen scherm van twee meter hoog nog een aanvullende 40 cm beperking van inkijk biedt, zonder voor schaduwvorming te zorgen zoals een verhoging van de muur dit zou doen. De tussenkomende partij benadrukt dat zij speciaal dit scherm voorziet om elke vorm van inkijk te beperken, juist om te verhinderen dat de tweede verzoekende partij hinder zou ondervinden.

#### 6) artikel 40 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Het gebouw beschikt over een oppervlakte van ongeveer 352 m<sup>2</sup>. Met de vergunning van 21 mei 2010 werd een appartementsgebouw met twee wooneenheden vergund. Het appartement op het gelijkvloers zou ongeveer 116 m<sup>2</sup> worden en het duplexappartement (ingevolge de schrapping van de gemeenschappelijke berging door het college) 236 m<sup>2</sup>. Dit zijn allebei vrij grote appartementen in vergelijking tot wat er in aanbidding is op de vastgoedmarkt.

Door de splitsing is het appartement op de eerste verdieping ongeveer 123 m<sup>2</sup> groot en het appartement op de tweede verdieping 113 m<sup>2</sup>. De bestreden beslissing gaat uit van een overeenstemming met de stedenbouwkundige verordening, waarbij enkel specifiek wordt ingegaan op de zaken die op de plannen moesten aangepast worden om in overeenstemming gebracht te worden. Dit was het geval voor de parkeernorm en de badkamer en toilet, aangezien deze twee ruimtes voordien rechtstreeks in de keuken uitkwamen. Volgens de tussenkomende partij heeft de verwerende partij de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening grondig doorgenomen en heeft ze de oppervlaktes van de ruimtes niet als problematisch voor een opdeling beoordeeld. Zij wijkt met andere woorden af van deze verordening.

Dat is volgens de tussenkomende partij ook niet verwonderlijk, gelet op het feit dat deze opdeling overduidelijk niet in strijd is met de geest van de verordening. Een eerste wooneenheid van 135 m<sup>2</sup>, gepaard met twee bijkomende wooneenheden van bijvoorbeeld 85 m<sup>2</sup> zou ingevolge de verordening toegestaan zijn, gelet op de totale oppervlakte van het gebouw.

De tussenkomende partij vermeldt dat het gaat om een afwijking van maximaal 8%, hetgeen inderdaad te verwaarlozen is, zodat de verwerende partij hier terecht geen probleem van maakte. Dit artikel werd dan ook niet geschonden.

#### 7) artikel 59 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

De tussenkomende partij zet uiteen dat de verzoekende partijen dit artikel niet volledig citeren, wat een vertekend beeld geeft. De bepaling heeft het over individuele woningen, waarbij er sprake is van een zijtuinstrook. Hoewel dit doet vermoeden dat het enkel om halfopen en open bebouwingen gaat, zou dit een algemene bepaling zijn voor eengezinswoningen. In de definities komt "individuele woning" alleszins niet voor.

Tegenover de bepaling voor eengezinswoningen, plaatst de verordening een bepaling voor meergezinswoningen. In deze bepaling staat dat er een staanplaats kan ingericht worden in de voortuinstrook onder voorwaarden. Ook staan er voorwaarden voor de gevallen waarbij er meer dan 15 parkeerplaatsen moeten aangelegd worden. Het perceel van verzoekster tot tussenkomst heeft geen voortuinstrook en hoeft niet te voorzien in meer dan 15 parkeerplaatsen. De enige bepaling die van toepassing is, is de parkeernorm voor het aantal parkeerplaatsen. De verwerende partij is terecht tot het besluit gekomen dat de aanleg van de vereiste parkeerplaatsen in de tuin, met aanleg van groenzone zoals voorzien op de bouwplannen, aanvaardbaar is.

Inzake het tweede middelonderdeel herhaalt de tussenkomende partij dat de verwerende partij oordeelde dat de aanvraag in overeenstemming is met de verordening, mits aanpassing van twee elementen, namelijk het aspect van de parkeerplaatsen en het aspect van het toilet en de badkamer die in de keuken uitkwamen. Zij stelde geen verdere problemen vast, waaruit blijkt dat zij wel degelijk een diligent onderzoek voerde naar de vergunbaarheid van de aanvraag.

Wat betreft het derde middelonderdeel stelt de tussenkomende partij dat de planaanpassingen om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de parkeernorm en om een sas tussen de keuken enerzijds en de badkamer en toilet anderzijds te voorzien, geen grote aanpassingen zijn.

De verzoekende partijen beweren dat heel de tuinzone zou volgebouwd worden, terwijl het enkel om een fietsenstalling en vijf parkeerplaatsen gaat. Op het plan is zo weinig mogelijk beton voorzien en er wordt met waterdoorlatende materialen en groen gewerkt. Het perceel is in totaal 706,11 m<sup>2</sup> groot, waarvan 197,37 m<sup>2</sup> bebouwd is door de meergezinswoning en 34,38 m<sup>2</sup> door de garage. Verder komt er enkel nog een terras aanpalend aan het gelijkvloers appartement. De parkeerplaatsen en fietsenstalling samen nemen ongeveer 76,75 m<sup>2</sup> in beslag, zij het met waterdoorlatende materialen. Er blijft nog een grote groene ruimte over aangezien het perceel vrij diep is.

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen niet aangeven welk belang zij bij het opwerpen van dit middelonderdeel zouden hebben en niet beschrijven welke hinder zij hiervan vrezen te ondervinden. Het gaat om kleine en beperkte aanpassingen, waarvoor geen nieuw openbaar onderzoek moest gehouden worden.

3.

De verzoekende partijen herhalen in hun toelichtende nota wat zij eerder hebben betoogd en voegen hieraan niets wezenlijks toe.

4.

De tussenkomende partij herhaalt hetgeen zij heeft gerepliceerd in kader van de schorsingsprocedure en stelt bijkomend wat betreft de door de verzoekende partijen opgeworpen strijdigheid met artikel 14, §1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dat de verzoekende partijen in hun betoog opwerpen dat zij pas in 2013 kennis zouden hebben gekregen van de foutieve opmeting wat lijnrecht ingaat tegen de voorliggende stukken. De verzoekende partijen hebben dit reeds tijdens het openbaar onderzoek in 2010 opgeworpen. De tussenkomende partij ging er vanuit dat de verzoekende partijen handelend als goede huisvader de beslissing zouden hebben ingekeken en zij toen zeker hebben vastgesteld dat er een foutieve opmeting was maar dat dit voor de stad Mechelen geen verschil uitmaakte. Als de verzoekende partijen bezwaren hadden, dienden zij toen administratief beroep aan te tekenen. Indien de verzoekende partijen werkelijk geen kennis hadden van de foutieve opmeting dat is dit aan zichzelf te verwijten aangezien zij er op eenvoudige wijze kennis van hadden kunnen nemen. Omwille van het uitblijven van een administratief beroep is de beslissing van 2010 definitief geworden.

## *Beoordeling door de Raad*

### Eerste middelonderdeel

1.

De verzoekende partijen stellen in hun eerste middelonderdeel in essentie dat het aangevraagde project op meerdere punten niet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voldoet en er een schending voorligt van de artikelen 14, 17, 21, 26, 33, 40 en 59 van deze verordening.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken. De definitie van 'stedenbouwkundig voorschrift' in artikel 1.1.2, 13° VCRO omvat de reglementaire bepalingen opgenomen in een stedenbouwkundige verordening.

Indien de aanvraag onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften van de stedenbouwkundige verordening, dient ze dus geweigerd te worden, tenzij op geldige wijze wordt afgeweken van de betrokken voorschriften. De partijen betwisten niet dat de bestreden beslissing geen toepassing maakt van een afwijkingsregeling. De verwerende partij stelt uitdrukkelijk in de bestreden beslissing dat de aanvraag, na de plaanpassingen die in beroep werden doorgevoerd, volgens haar in overeenstemming is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

3.1

De Raad stelt vast dat de tussenkomenende partij met betrekking tot de aangevoerde schendingen van de artikelen 26 en 40 bevestigt dat de aanvraag niet volledig aan de voorschriften voldoet, maar dat de afwijkingen volgens haar minimaal zijn.

3.2

Artikel 26 bepaalt onder meer dat de hoofdslaapplaats van de appartementen een oppervlakte dient te bezitten van minimaal 12 m<sup>2</sup> en het toilet een oppervlakte van minimaal 1,17 m<sup>2</sup>. De verzoekende partijen stellen dat uit de plannen blijkt dat de hoofdslaapplaats van het appartement gesitueerd op de eerste verdieping een oppervlakte heeft van 11,36 m<sup>2</sup> in plaats van 12 m<sup>2</sup> en dat de toiletten gesitueerd op de tweede en derde verdieping een oppervlakte hebben van 1,01 m<sup>2</sup> in plaats van minimaal 1,17 m<sup>2</sup>. De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partijen enkel twee minieme afwijkingen hebben gevonden. Volgens haar is het duidelijk dat de verwerende partij van deze minimale afwijkingen geen probleem heeft gemaakt, hetgeen tot haar appreciatiebevoegdheid behoort.

3.3

Artikel 40 van de stedenbouwkundige verordening bevat regels voor de opdeling van wooneenheden met een binnenoppervlakte tussen 200 m<sup>2</sup> en 450 m<sup>2</sup>. Overeenkomstig artikel 40, §2 kan één bijkomende zelfstandige woning met buitenruimte worden voorzien, op voorwaarde dat één zelfstandige woning met een binnenoppervlakte van 135 m<sup>2</sup> en een aaneengesloten private buitenruimte van 20 m<sup>2</sup> behouden blijft. Luidens de bepalingen van artikel 40, §3 kan per bijkomende schijf van 100 m<sup>2</sup> binnenoppervlakte één bijkomende zelfstandige woning met buitenruimte worden voorzien, indien één zelfstandige woning met een binnenoppervlakte van 135 m<sup>2</sup> en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 20 m<sup>2</sup> behouden blijft.



Met de stedenbouwkundige vergunning van 21 mei 2010 werd een afbraak van de voormalige eengezinswoning en de bouw van een meergezinswoning met twee woongelegenheden vergund. Met de bestreden beslissing wordt de reeds vergunde woongelegheden op de verdieping opgedeeld in twee woongelegenheden, zodat de meergezinswoning in totaal drie woongelegenheden omvat. De verzoekende partijen wijzen erop dat hierdoor een opdeling wordt gemaakt in woongedeelten met een oppervlakte kleiner dan 135 m<sup>2</sup>.

De tussenkomende partij verduidelijkt dat het reeds vergunde appartement op het gelijkvloers een oppervlakte van ongeveer 116 m<sup>2</sup> heeft. Het voorheen vergunde duplexappartement op de verdieping had een oppervlakte van 236 m<sup>2</sup>. Door de opdeling is het appartement op de eerste verdieping ongeveer 123 m<sup>2</sup> groot en het appartement op de tweede verdieping 113 m<sup>2</sup>. De tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij afwijkt van de stedenbouwkundige verordening, maar dat deze opdeling niet in strijd met de geest van de verordening is, gelet op de totale oppervlakte van het gebouw. De tussenkomende partij vermeldt dat het gaat om een afwijking van maximaal 8%, hetgeen zij als te verwaarlozen omschrijft, zodat zij van mening is dat de verwerende partij hier terecht geen probleem van maakte.

### 3.4

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij meent, behoort het niet tot de beoordelingsvrijheid van de verwerende partij om voorbij te gaan aan een afwijking van een stedenbouwkundige verordening, zelfs als het een minimale afwijking zou betreffen. Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO bepaalt immers dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften *“voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken”*. Zoals reeds vastgesteld bevat de bestreden beslissing geen motivering inzake het verlenen van afwijkingen en stelt de verwerende partij integendeel dat de aanvraag in overeenstemming is met de verordening, zodat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat zij geen toepassing maakt van een afwijkingsregel.

### 4.1

Artikel 59 van de stedenbouwkundige verordening bepaalt het volgende:

“ ...

§1

(...)

*De parkeerplaatsen moeten aangelegd worden of voorzien zijn op het bouwperceel zelf waarop het gebouw zal komen, ofwel op een perceel gelegen op:*

- *maximum 100 meter van het bouwperceel voor woonfuncties;*
- *maximum 500 meter van het woonperceel voor andere functies.*

(...)

*§2 Iedere parkeerplaats dient te voldoen aan volgende vereisten:*

- *Alle parkeerplaatsen moeten langs een gemeenschappelijke toegang op de openbare weg uitmonden, tenzij dat technisch niet mogelijk is.*
- *De toegangsweg mag een maximale helling van 4% kennen de eerste 5 meter na de rooilijn. Op openbaar domein worden geen hellingen toegelaten;*
- *Bij individuele woningen kan de parkeerplaats als staanplaats ingericht worden in de voortuinstrook voor zover minimaal de helft van de voortuinstrook onverhard blijft en groen wordt aangelegd (inclusief verharde toegang naar de woning).*

*Een garage kan gebouwd worden in de zijtuinstrook zo dicht mogelijk tegen het hoofdgebouw om een zo groot mogelijke tuinzone te bekomen. Parkeren in tuinen voorbij de 10 meter tuinzone aansluitend op de vergunbare bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is niet toegestaan omdat dit een extra belasting betekent naar*

*leefbaarheid van tuinzones toe. Wanneer op een aanpalend perceel echter een vergunde wachtmuur aanwezig is, kan in uitzondering op het voorgaande, hiertegen eveneens een garage opgericht worden.*

- *Bij meergezinswoningen, een woonproject of kantoren kan de parkeerplaats als staanplaats ingericht worden in de voortuinstrook voor zover minimaal de helft van de voortuinstrook onverhard blijft en groen wordt aangelegd (inclusief verharde toegang naar de meergezinswoning, het woonproject of de kantoren).*

*Bij meergezinswoningen, een woonproject of kantoren geldt dat minstens 2/3e van de parkeerplaatsen ondergronds, inpandig of op het dak dienen te worden aangelegd bij het aanleggen van:*

- *15 parkeerplaatsen of meer bij meergezinswoningen of groepswoningbouw. Parkeren in tuinen voorbij de 10 meter tuinzone aansluitend op de vergunbare bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is niet toegestaan.*

...

Uit de plannen voor het aangevraagde project blijkt dat het aangevraagde project vijf parkeerplaatsen omvat die in de tuinzone worden ingeplant.

Volgens de tussenkommende partij zijn de voorziene parkeerplaatsen niet in strijd met artikel 59 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, aangezien de bepalingen die betrekking hebben op meergezinswoningen enkel voorschrijven dat de door de stedenbouwkundige verordening vereiste parkeerplaatsen onder voorwaarden kunnen worden ingeplant in de voortuinstrook, dat vanaf 15 parkeerplaatsen is voorgeschreven dat twee derde van de parkeerplaatsen ondergronds, inpandig of op het dak dienen te worden voorzien en dat het inplanten van parkeerplaatsen voorbij de 10 meter tuinzone aansluitend op de vergunbare bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping pas vanaf 15 parkeerplaatsen of meer niet is toegelaten.

#### 4.2

Het standpunt van de tussenkommende partij kan niet worden bijgetreden. Uit de plannen blijkt dat de vijf parkeerplaatsen die vereist zijn om te voldoen aan de stedenbouwkundige verordening worden ingeplant in de tuinzone voorbij de 10 meter tuinzone grens. De tussenkommende partij kan niet worden gevolgd wanneer zij stelt dat het voorschrift zoals bepaald in artikel 59 in dezen niet van toepassing is. Uit de bepaling in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening blijkt dat vanaf 15 parkeerplaatsen minstens twee derde van die plaatsen, zijnde minstens 10, ondergronds, inpandig of op het dak dienen te worden voorzien. Deze overige vijf mogen niet voorbij de 10 meter tuinzone aansluitend op de vergunbare bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping worden voorzien.

Indien het aantal vereiste parkeerplaatsen kleiner is dan 15 en deze parkeerplaatsen overeenkomstig artikel 59, §1 op het eigen perceel worden voorzien, kunnen zij volgens artikel 59, §2 onder voorwaarden in de voortuinstrook kunnen worden ingeplant. Voorbij de 10 meter tuinzone aansluitend op de vergunbare bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is parkeren niet toegestaan. De door de tussenkommende partij naar voren geschoven interpretatie van artikel 59 kan niet worden aanvaard en gaat in tegen de geest van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening waarbij het verbod op parkeren voorbij de 10 meter tuinzone is ingeschreven om te beletten dat de leefbaarheid van tuinzones extra wordt belast.

Het eerste middelonderdeel is minstens wat betreft de schending van de artikel 26, 40 en 59 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening gegrond.

#### Tweede middelonderdeel

1.

De verzoekende partijen stellen in hun tweede middelonderdeel in essentie dat de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd nu deze niet steunt op correcte gegevens en niet zorgvuldig is. Ze stellen onder meer dat de verwerende partij nalaat de door het college van burgemeester en schepenen vastgestelde schendingen van de stedenbouwkundige verordening te beoordelen en dat zij geen afdoende onderzoek heeft verricht naar de toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften en naar de mogelijkheid tot afwijken van deze voorschriften.

2.

Uit het administratief dossier blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 8 december 2016 vaststelt dat het aangevraagde project op twee punten afwijkt van de vigerende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, met name van artikel 26 (badkamer en toilet dienen afgescheiden te worden van de keuken in het appartement op de tweede verdieping) en van artikel 60 (parkeernormen voor meergezinswoningen: volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moeten vijf parkeerplaatsen worden voorzien). De tussenkommende partij heeft vervolgens aangepaste plannen ingediend om tegemoet te komen aan deze vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de twee vermelde afwijkingen van de stedenbouwkundige verordening.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing inzake deze planaanpassingen en de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige verordening:

“ ...

*De architect heeft op 28 december 2016 aangepaste plannen bijgebracht.*

*Op de aangepaste plannen wordt er voorzien in een sas voor het toilet en de badkamer waardoor deze ruimtes niet meer rechtstreeks uitgeven in de keuken.*

*Daarnaast wordt de tuin heringericht en voorzien van 5 parkeerplaatsen achter de reeds bestaande garage en een overdekte fietsenstalling voor 8 fietsen, rechts naast de bestaande garage.*

*Door deze aanpassingen is de aanvraag in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.*

...”

Uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bestreden beslissing blijkt dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de artikelen 26 en 60 van de stedenbouwkundige verordening is onderzocht en beoordeeld, maar blijkt niet of de verenigbaarheid met de andere voorschriften van deze stedenbouwkundige verordening is onderzocht. Uit bovenstaande overweging blijkt dat de bestreden beslissing de formele motivering bevat dat de aanvraag na de doorgevoerde aanpassingen in overeenstemming is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Deze motivering blijkt niet op correcte gegevens te zijn gebaseerd gelet op de vaststellingen door de Raad in de beoordeling van het eerste onderdeel van dit middel, waar is gebleken dat het aangevraagde project strijdt met meerdere bepalingen van de stedenbouwkundige verordening.

Het komt de verwerende partij toe de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de stedenbouwkundige voorschriften van de vigerende stedenbouwkundige verordening des te zorgvuldiger te onderzoeken en te beoordelen wat betreft de afwijkingen die het college van burgemeester en schepenen in de weigeringsbeslissing van 9 september 2016 heeft vastgesteld, aangezien uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat zij van oordeel is dat het aangevraagde project zowel van artikel 14 (dakvorm) als van artikel 40 (voorschriften inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden) afwijkt.

Los van de vraag of het college van burgemeester en schepenen terecht heeft geoordeeld of het aangevraagde project strijdt met artikel 14 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stelt de Raad vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing wel motiveert waarom ze het standpunt van het college van burgemeester inzake de dakvorm niet volgt, maar dat zij dit enkel motiveert in functie van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening en niet in functie van de verenigbaarheid met artikel 14 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De overweging dat het verschil in nokhoogte amper zichtbaar is vanaf de openbare weg en dat een aanpassing aan de linker woning geen noodzaak is gelet op de diversiteit aan nokhoogtes in het straatbeeld, is niet te beschouwen als een onderzoek naar de toepassing van artikel 14 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, dat betrekking heeft op de voorgeschreven dakhelling, laat staan als het desgevallend verlenen van een afwijking op dit stedenbouwkundig voorschrift.

Naast het gegeven dat de Raad in het eerste middelonderdeel meerdere schendingen van de vigerende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening heeft vastgesteld stelt hij bovendien samen met de verzoekende partijen vast dat de bestreden beslissing geen enkele motivering bevat inzake de opdeling in meerdere woongelegenheden en de toepassing van artikel 40 van de stedenbouwkundige verordening op de aanvraag. Dit klemmt des te meer nu het college van burgemeester en schepenen heeft vastgesteld dat bij het creëren van een derde woongelegenheid afbreuk wordt gedaan aan de bepalingen inzake opdelen van de stedenbouwkundige verordening.

Uit het voorgaande volgt dat de bestreden beslissing geen afdoende en zorgvuldige motivering bevat inzake de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de stedenbouwkundige verordening, mede gelet op de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen in de weigeringsbeslissing van 9 september 2016 waarin uitdrukkelijk wordt gesteld dat de aanvraag niet verenigbaar is met artikel 14 en artikel 40 van de stedenbouwkundige verordening.

Het tweede middelonderdeel is gegrond.

#### Derde middelonderdeel

1.

De verzoekende partijen stellen in hun derde middelonderdeel dat het heraanleggen van de tuin met vijf autostaanplaatsen en een overdekte fietsenstalling niet kan worden beschouwd als een “beperkte aanpassing” die in graad van administratief beroep kan worden doorgevoerd. Ze menen dat het integendeel een substantiële aanpassing van de ingediende aanvraag betreft en dat de verwerende partij op deze wijze de toepasselijke bepalingen inzake het openbaar onderzoek heeft omzeild.

2.

De verzoekende partijen hebben belang bij het middelonderdeel. Het volstaat voor de verzoekende partijen dat het door hen opgeworpen middel aanleiding geeft tot de vernietiging van de bestreden beslissing en dit voor hen een voordeel genereert of indien de door hen opgeworpen onwettigheid hen heeft benadeeld. Dit is het geval nu de mogelijke vernietiging van de bestreden beslissing door de Raad aanleiding geeft tot het herbeoordelen door de verwerende partij van het aangevraagde project waarbij zij onder meer de aan de plannen aangebrachte wijzigingen dient te beoordelen in het licht van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften, de goede ruimtelijke ordening en de sectorale wetgeving. Indien de verwerende partij vaststelt dat de aanvraag niet aan de hand van aangepaste plannen kan worden vergund overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO, zal zij desgevallend de vergunning dienen te weigeren.

3.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, in werking getreden op 25 april 2014, laat het vergunningverlenend bestuursorgaan onder bepaalde voorwaarden toch toe de vergunning af te leveren ondanks een overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO vastgestelde onverenigbaarheid. Het artikel omschrijft deze voorwaarden als volgt:

*“... In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.*

*Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

*1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*

*2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;*

*3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”*

Uit deze bepaling volgt dat een vergunningverlenende overheid een vergunning kan verlenen, teneinde de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, op grond van beperkt aangepaste bouwplannen in de mate dat voldaan is aan de voorwaarden zoals bepaald in het derde lid.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO expliciteert aldus de doelstelling van de mogelijkheid om voorwaarden op te leggen. Een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen, strekt ertoe om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het recht of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Die finaliteit wordt in de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid als volgt verwoord: *“Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.”* (Parl.St. VI.Parl 2008-09, 2011/1, 116). De finaliteit van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO is niet gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 4 april 2014.

De mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met een goede ruimtelijke ordening moet restrictief geïnterpreteerd worden. Volgens de parlementaire voorbereiding kan *“uitzonderlijk toch een vergunning ... worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde, inclusief het voorschrijven van een beperkte aanpassing van de voorgelegde plannen”*. (Parl. St., VI. P., 2008-09, 2011/1, 128).

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de toelichting blijkt dat nog steeds enkel “beperkte” aanpassingen van de plannen mogelijk zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure. In de toelichting wordt een “beperkte aanpassing” beschouwd als een “kleine planwijziging”.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde in het verslag van 8 december 2016 onder meer een strijdigheid vast met artikel 60 van de stedenbouwkundige verordening (parkeernormen),

waarna de tussenkomende partij in de gelegenheid werd gesteld om planaanpassingen in te dienen. De verwerende partij overweegt hierover in de bestreden beslissing dat op 28 december 2016 aangepaste plannen werden bijgebracht waarbij *“de tuin [wordt] heringericht en voorzien van 5 parkeerplaatsen achter de reeds bestaande garage en een overdekte fietsenstalling voor 8 fietsen, rechts naast de bestaande garage”*.

Het aanpassen van de plannen om in de tuinzone bij deze woning, die gelegen is in een gesloten bebouwing, vijf parkeerplaatsen en een overdekte fietsenstalling voor acht fietsen te voorzien, is niet als een beperkte planaanpassing te beschouwen. Het betreft een wijziging die een bestaande tuinzone deels omvormt naar een permanente parkeergelegenheid voor vijf personenwagens en op deze wijze het gebruik van een deel van de achtertuin wijzigt. Het gegeven dat er reeds een garage aanwezig is, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat het voorzien van vijf bijkomende parkeerplaatsen in deze tuinzone geen beperkte planaanpassing is.

Het derde middelonderdeel is gegrond.

## **B. Tweede middel**

De legaliteitsbelemmeringen aangehaald in het eerste middel vormen afdoende grond voor de vernietiging van voorliggende bestreden beslissing, zodat het tweede middel niet meer onderzocht en beoordeeld wordt aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van Anita MASSART is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 januari 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden en het bouwen van een meergezinswoning (regularisatie) op een perceel gelegen te 2812 Muizen (Mechelen), Sint-Lambertuslaan 27 en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie A, nummer 261G.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1100 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 oktober 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO