

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 21 mei 2019 met nummer RvVb-A-1819-1001  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0277-A

- Verzoekende partijen
1. de heer **Urbain STANDAERDT**
  2. mevrouw **Winny VERVLIET**
  3. de heer **Alberic LAMBERT**
  4. mevrouw **Rita VAN BERGEN**
  5. de heer **Guido VERBEKE**
  6. mevrouw **Marleen MAES**
  7. mevrouw **Hilde STAESSENS**
  8. de heer **Alex STAES**
  9. mevrouw **Emmy DILLEWYNS**
  10. mevrouw **Marie-Alix VAN GOETHEM**
  11. de heer **Herman VAESSEN**
  12. mevrouw **Godelieve DE VIJLDER**
  13. mevrouw **Alice VAN BREMPT**
  14. mevrouw **Martine FOUBERT**

vertegenwoordigd door advocaten Kristof HECTORS en Els OP DE BEECK met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, De Burburestraat 6-8 bus 5

Verwerende partij                      de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

Tussenkommende partij                de nv **MEVACOM**

vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Nele AMSOMS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

---

### I.        **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 december 2017 (geregulariseerd op 31 januari 2018) de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 oktober 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwijndrecht van 26 oktober 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met 16 appartementen en 16 ondergrondse staanplaatsen op een perceel gelegen te 2070 Zwijndrecht, Dorpstraat 34, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 462H.

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 maart 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 25 juli 2018 toe in de debatten.

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

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

Advocaat Kristof HECTORS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Yves LOIX voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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 tussenkomende partij dient op 22 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwijndrecht een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “bouwen van een meergezinswoning met 16 appartementen en 16 ondergrondse staanplaatsen” op een perceel gelegen te 2070 Zwijndrecht, Dorpstraat 34.

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

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd op 19 juni 2009.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 maart 2017 tot en met 14 april 2017, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Waterwegen en Zeekanaal NV adviseert op 21 maart 2017 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van zone Antwerpen adviseert 3 april 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 20 juni 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 20 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

***Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening***

***Beschrijving van de bouwplaats***

De bouwplaats grenst aan de linkerperceelsgrens aan Dorpstraat 28, een appartementsgebouw met 4 bouwlagen en een terugliggende 5de verdieping. Achter het gebouw liggen garages die toegang krijgen via nr. 34. De bouwplaats grenst aan de rechterperceelsgrens aan de koer en het gebouw van de Broederschool, een voormalige school die werd omgevormd tot meergezinswoning met drie bouwlagen en schuin dak. De bouwplaats grenst aan de achterperceelgrens aan het jaagpad langs de Schelde. Op het perceel is op dit moment volgende bebouwing aanwezig: een multifunctionele zaal met horeca en bijgebouw.

#### Beschrijving van de omgeving

De aanvraag maakt deel uit van een aaneengesloten bebouwing met volgende kenmerken: De gebouwen bestaan uit 3 tot 4 bouwlagen met een kroonlijsthoogte variërend van ca. 9 m tot ca 12 m.

Het betreft een gemengde omgeving waarin zowel eengezins- als meergezinswoningen voorkomen.

Het betreft een heterogene omgeving, waarin zowel platte als hellende daken voorkomen.  
(...)

#### Bespreking van de goede plaatselijke aanleg

Gezien geen gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, geen bijzonder plan van aanleg of geen behoorlijk vergunde, niet vervallen verkavelingvergunning van toepassing is, dient de aanvraag getoetst aan de algemeen binnen de gemeente gehanteerde regels en de specifieke omgevingsomstandigheden van de site.

Voor dit perceel werd een preadvies opgemaakt dd. 1 februari 2016. Dit pre-advies is een aanvulling van het pre-advies, goedgekeurd door het CBS in zitting van 4 juni 2013 en herdefinieert de inplanting en het maximaal toegelaten bouwvolume van de bebouwing naast de broederschool. De aftoetsing van het pre-advies zijn als volgt:

Voor het gebouw aan de Dorpstraat: volgens de bepalingen van het pre-advies dd. 4 juni 2013

Diepte van het gebouw: maximaal de lengte van de rechterzijperceelsgrens, loodrecht op de straat.

> Het gebouw is even diep dan de lengte van de rechterzijperceelgrens. De aanvraag voldoet aan dit aspect.

Breedte van het gebouw:

- aan de linkerkant aansluiten aan gebouw nr. 28
- aan de rechterkant tot op de perceelsgrens voor de onderste bouwlaag, tot op minimaal 3,5 m. van de zijperceelsgrens voor de overige verdiepingen

> De aanvraag sluit aan de linkerkant aan op nr 28. Op het gelijkvloers neemt gebouw A de onderste bouwlaag volledig in. Aan de rechterkant bevindt de gevellijn op de verdiepingen zich op min. 3.97m van de perceelgrens. De aanvraag voldoet aan dit aspect.

Hoogte van de kroonlijst: maximaal gelijk aan deze van het pand nr. 28 (aan de straat), liefst hierop aansluitend.

> De kroonlijst van nr 28 ligt op 10,34 m aan de straatkant. De kroonlijst in de aanvraag ligt aan de linkerkant van het gebouw A over een lengte van ca. 6,2m op 8,66 m hoogte. De kroonlijst ligt de rest van de voorgevel op 11,5 m. Gezien er ruim afstand genomen wordt van nr 28 en de hoogte minder dan een meter afwijkt van de bestaande kroonlijst van nr 28, is de aanvraag wat dit aspect betreft aanvaardbaar, o.a. om volgende redenen:

- de straat ligt 45 cm hoger aan de rechterkant van het gebouw

- op deze wijze wordt vermeden dat bouwlagen deels in de grond verdwijnen, wat de woonkwaliteit niet ten goede zal komen
- de isolatienormen liggen veel hoger dan te tijde van de bouw van nr. 28, waardoor een meerhoogte te verantwoorden is

De woongelegenheden beschikken op de kopgevel over een terras van maximaal 1,5 m buiten de toegelaten gevellijn voor die bouwlaag. De zijkant van de terrassen gericht naar de broederschool worden voorzien van een zichtwerende constructie, die de privacy van de broederschool garandeert. Alle niet door terrassen ingenomen ruimte tussen het gebouw en de rechterperceelsgrens dienen als daktuin ingericht.

> De toegelaten terrassen moeten zich volgens het pré-advies op minsten 2 m van de perceelsgrens bevinden (3,5 m – 1,5 m). De terrassen aan de kopgevel hebben een diepte van 2m. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt min. 1,97 m tot 2,42 m. Aan de zijkant van de terrassen gericht naar de Broederschool is een gesloten gemetselde wand voorzien. Er zijn geen terrassen, noch erkers voorzien in de voorgevel. Op de derde verdieping is aan de linkerkant een dakterras voorzien van 3,05 x 4 m en een groendak van 3,05 x 2,18 m tussen dit dakterras en nr 28.

In dat deel van de achtergevel grenzend aan het perceel van de broederschool + 60 cm mogen geen lichten of zichten genomen worden.

> Er bevinden zich geen ramen of terrassen in of aan de achtergevel grenzend aan de broederschool. Het eerste raam bevindt zich op 94 cm afstand van het perceel van de Broederschool. De aanvraag voldoet aan dit aspect.

De vloerpassen van alle woonvertrekken liggen boven het niveau van het aangrenzend maaiveld.

> Er bevinden zich geen vloerpassen van woonvertrekken onder het niveau van het aangrenzende maaiveld. Gebouw B ligt 0,5 m lager dan gebouw A. Het maaiveld achter gebouw B wordt 0,7 m afgegraven. De woonvertrekken liggen hier hoger dan het maaiveld. Tussen de gebouwen ligt een binnentuin. Deze tuin bestaat uit een intensief groendak dat in helling ligt. Het maaiveld ligt ter hoogte van de achtergevel van het gebouw A onder de binnenvloerpass en ook aan de voorgevel van gebouw B onder het niveau van de binnenpass. Aan voorgevel van gebouw A ligt de Dorpstraat. Deze ligt eveneens in helling. De vloerpass van de woonvertrekken liggen boven het niveau van de straat. De aanvraag voldoet aan dit aspect.

Voor het verbindingsgebouw: volgens de bepalingen van het pre-advies dd. 4 juni 2013  
Verbindingsgebouw is niet toegelaten indien voor- en achterbouw uitsluitend de bestemming wonen hebben. (...)

> Gebouw A en gebouw B hebben uitsluitend de bestemming wonen. Er is geen verbindingsgebouw tussen gebouw A en gebouw B in deze aanvraag. De aanvraag voldoet aan dit aspect.

Voor het gebouw aan de Schelde: volgens de bepalingen van het pre-advies dd. 1 februari 2016

Inplanting: voorgevel 1 m naar achter liggend ten opzichte van de voorgevel van de broederschool. Op het gelijkvloers mag tussen de rechterperceelsgrens en minimum 8 m van de rechterperceelsgrens tot maximum 3 m voorbij de achtergevel van de broederschool gebouwd worden. Vanaf minimum 8 m van de rechterperceelsgrens tot 3 m afstand van de linkerperceelsgrens mag maximum 6 m voorbij de achtergevel van de broederschool

gebouwd worden. De gelijkvloerse bebouwing bewaart minimum 3 m afstand tot de linkerperceelgrens.

> De voorgevel van gebouw B springt 1 m naar achteren ten opzichte van de voorgevel van de Broederschool. Op het gelijkvloers wordt op dezelfde diepte gebouwd als de broederschool. De achtergevel ligt hier in het verlengde van de achtergevel van de school. De gelijkvloerse bebouwing bewaart 3 m afstand tot de linkerperceelgrens. De aanvraag voldoet aan de inplanting zoals aangegeven in het pre-advies.

Hoogte van de bebouwing: de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw is gelijk aan de hoogte van de achterbouw van de broederschool.

> De bouwhoogte van de Broederschool is 10,97 m. De bouwhoogte van gebouw B is 10,97 m. Gebouw B overschrijdt de hoogte van de Broederschool niet en komt niet hoger dan het hellende dak. De aanvraag voldoet wat dit aspect betreft.

Gevelmateriaal: baksteen in harmonie met deze van de broederschool

> De aanvraag voorziet een grijze baksteen. Zoals gemotiveerd onder 'erfgoed', is een egale, niet genuanceerde rode baksteen gewenst, in tint enigszins afwijkend van deze van de Broederschool. Dit wordt opgelegd als voorwaarde.

Algemene bepalingen: volgens de bepalingen van het pre-advies dd. 4 juni 2013

*Bestemming*

(...)

> De bestemming van gebouw A en gebouw B zijn wonen. De aanvraag voldoet aan dit aspect.

*Stallingsvereisten*

(...)

> Er zijn 16 woongelegenheden en 16 stallingsplaatsen in de ondergrondse garage. Op het gelijkvloers is een fietsenberging voor 32 fietsen. De aanvraag voldoet aan dit aspect.

De verdere toetsing aan de elementen bepaald in het artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke ordening geeft volgend resultaat:

*Functionele inpasbaarheid en schaal*

Het gebouw past zich in de bestaande straatwand en het gabarit van de bebouwing uit zijn omgeving in. De schaal van de aanvraag is overeenstemmend met deze van de huidige bebouwing op het perceel, uitgezonderd het deel van het bestaande gebouw tussen de voorbouw en de bouw achteraan, die in de aanvraag wordt weggebroken en vervangen door een open ruimte. Daarmee richt de aanvraag zich naar de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zoals die weergegeven zijn in de algemeen binnen de in de gemeente toegepaste regels of het pré-advies en naar de toestand van half vorige eeuw. Ter hoogte van de gemeenschappelijke zijgevel met de broederschool worden alle vroeger door gebouw bedekte oppervlakten, ook nu door bebouwing bedekt, met uitzondering van de 1m achteruitsprong. Uiteraard dienen daarom de nodige aanpassingen uitgevoerd opdat dit deel van de zijgevel van de Broederschool ook een volwaardige kwaliteit zou verkrijgen. Daarom wordt als voorwaarde opgelegd dat de nu niet langer door het nieuwe gebouw bedekte geveloppervlakken van de gemeenschappelijke zijgevel van de Broederschool door de aanvrager worden gerestaureerd tot op het kwaliteitsniveau van de rest van de zijgevel, zelfs als dat zandstralen, heropvoegen en/of andere werken inhoudt.

(...)

*Ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*Het gebouw is opgevat als een compact geheel en belast dus het perceel op een minimale wijze. De bouwdichtheid is niet afwijkend van deze van de bebouwing op het aanpalende perceel en delen van de overzijde van de straat, maar wijkt wel af van de dichtheid van de bebouwing op andere percelen in de omgeving. De impact van de bebouwing is relatief groot, doch de oppervlakte ervan bedraagt niet meer dan 2/3 van het perceel, wat gezien de context waarin gebouwd wordt aanvaardbaar is. Bovendien neemt de aanvraag minder volume in dan de huidige bebouwing op het perceel. Tevens gebeurt er een ontpitting van het binnengebied, waardoor tussen de gebouwen aan de Dorpstraat en deze aan de Schelde terug een open ruimte ontstaan, zoals dit 70 jaar geleden ook was. De bouwdichtheid is aanvaardbaar in de omgeving, de absolute kern van Burcht.*

#### *Visueel-vormelijke elementen*

*De gevelmaterialen zijn de volgende: gevelmetselwerk ni metaalgrijze parament, buitenschrijnwerk en dakranden pvc donkergrijs, borstweringen donkergrijze spijlen. Deze materialen zijn in overeenstemming met de algemeen binnen de gemeente aanvaarde gevelmaterialen. Evenwel wordt er beter een niet genuanceerde rode baksteen als gevelmateriaal opgelegd, in tint lichtjes afwijkend van deze van de Broederschool. Dit wordt opgelegd als voorwaarde. Argumentatie zie onder het onderdeel "Erfgoed". Om tot een betere integratie met de Broederschool te komen is het van belang dat de gevels van de nieuwbouw zo sober mogelijk worden uitgevoerd. Daarom is het aangewezen alle voorzien nissen waar geen ramen zijn als een doorgaand gevelvlak te behandelen. Argumentatie zie onder het onderdeel "Erfgoed". In het licht van het voorgaande kunnen ook bedenkingen gemaakt worden over de vormgeving van de balustrades in spijlerhekwerk. Het is een vrij druk en nogal aandachttrekkend element dat totaal vreemd is aan de historische gevel van de Broederschool. Aan de Scheldekant is het evenwel aansluitend aan deze terrassenstructuur van de Broederschool. Daarom is het belangrijk een in beeld zachter element te voorzien voor de gevels van gebouw A en de voorgevel van gebouw B. Minstens in deze gevelvlakken dienen de balustrades voor de ramen en terrassen in glas te worden uitgevoerd. Dit zal opgelegd worden als voorwaarde.*

#### *Bodemreliëf*

*De aanvraag heeft een grote impact op het bodemreliëf (meer dan 50 cm hoogteverschil). In het verleden werd het terrein opgehoogd, waardoor er wateroverlast zou zijn ontstaan op het perceel Dorpstraat 26. Het terrein wordt ca. 0,7 m afgegraven. De oorspronkelijke toestand van het terrein wordt hierdoor grotendeels hersteld. Daardoor ontstaat er evenwel een hoogteverschil van ca. 70 cm met de tuin van de Broederschool. Daardoor komt mogelijks de fundering van de bestaande tuinmuur op de perceelgrens vrij. Het is totaal onduidelijk hoe het hoogteverschil wordt opgevangen voorbij de tuinmuur. In ieder geval ontstaan op die wijze ter hoogte van appartement B.0.2. op de perceelgrens een hoge muur van 4,28 m hoogte, die vanaf de middag alle zon wegneemt, wat een bijzonder nefaste invloed heeft op de woonkwaliteit van het appartement.*

#### *Hinderaspecten*

*De aanvraag voldoet aan de bepalingen van de wetgeving op lichten en zichten.*

#### *Woonkwaliteit*

*De woonkwaliteit van de aanvraag wordt afgetoetst volgens de normen van de VMSW, nl. de "C 2008 – Concepten voor sociale woningbouw, Leidraad voor bouwheer en ontwerpers" van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Hierin zijn normen uitgeschreven waaraan een woning of appartement minimum moet voldoen. Het is niet meer dan normaal dat appartementen op de vrije markt ook minimaal de kwaliteitsnormen halen van sociale appartementen. De kleinste appartementen worden hieronder afgetoetst*

aan deze normen, nl. appartement A.0.1., appartement A.1.1., appartement A.2.1. en appartement A.3.1.

*Minimum oppervlakte voor verschillende typen appartement:*

*(...)*

*De appartementen A.1.1. en A.2.1. gelegen op de 1ste en 2de verdieping hebben allebei een oppervlakte van 53,48 m<sup>2</sup> en een berging van 1,76 m<sup>2</sup>. Een oppervlakte van 52 + 1,76 = 53,72 m<sup>2</sup>. Deze appartementen voldoen niet aan de minimum totale oppervlakte.*

*(...)*

*Appartementen A.1.1. en A.2.1. voldoen niet aan de norm als type 1/2. (...) Deze appartementen voldoen aan de minimum totale oppervlakte indien ze beschouwd worden als type 1/1. Bewoning door 1 persoon wordt voor deze appartementen opgelegd als voorwaarde.*

*(...)*

**Appartement A.0.1. (gelijkvloers links vooraan)**

*(...)*

*Appartement A.0.1. op het gelijkvloers links heeft de vereiste minimale totale oppervlakte voor een type 1/1 appartement. Het is niet conform de minimale lokaaloppervlakte wat de leefruimte/keuken betreft, maar de afwijking van de norm is beperkt en de zitzone en de eetzone hebben de vereiste minimale breedte. De ruimte heeft de minimale raamoppervlakte. De slaapkamer wijkt minimaal af van de norm en is goed in te richten. Ze beschikt over voldoende raamoppervlakte. Dit appartemeent is aanvaardbaar indien het een type 1/1 betreft. Bewoning door maximum 1 persoon wordt opgelegd als voorwaarde.*

*(...)*

**Appartement A.1.1. en A.2.1. (identieke linkse appartementen op de 1ste en 2de verdieping vooraan)**

*(...)*

*Appartementen A.1.1. en A.2.1. op de 1ste en 2de verdieping voldoet aan de vereiste minimale totale oppervlakte voor type 1/1. Ze zijn niet conform met de minimale lokaaloppervlaktes van leefruimte en keuken en de minimale breedte van de zitzone en eetzone, maar wel met de vereiste raamoppervlaktes. Ook de slaapkamer heeft niet de minimale oppervlakte, maar wel de vereiste raamoppervlakte en is nog goed in te richten. Deze appartementen voldoen niet aan de minimale eisen wat betreft woonkwaliteit.*

**Appartement A.3.1. (links appartement op 3de verdieping vooraan):**

*(...)*

*Appartement A.3.1. op de 3de verdieping vooraan is niet conform met de minimale lokaaloppervlaktes van leefruimte en keuken, wel met de minimale breedte van de zitzone en de eetzone en met de vereiste raamoppervlaktes. Ook de slaapkamer heeft niet de vereiste minimale oppervlakte, maar wel de vereiste raamoppervlakte en is nog goed in te richten. Het appartemeent heeft de vereiste minimale oppervlakte. Het appartement is aanvaardbaar voor een type 1/1 appartement. Bewoning door maximum 1 persoon wordt voor dit appartement opgelegd als voorwaarde.*

*> Appartement A.0.1. op het gelijkvloers links voldoet wat type 1/1 betreft aan de totale minimum oppervlakte, niet aan de totale oppervlakte van leefruimten en keuken, maar wel aan de minimale breedte van de zitzone en eetzone. De woonkwaliteit is aanvaardbaar.*

*> Appartementen A.1.1. en A.2.1. gelegen op de 1ste en 2de verdieping, voldoen wat type 1/1 betreft aan de totale minimum oppervlakte, maar niet wat betreft de totale oppervlakte van leefruimte en keuken, noch voor wat betreft de vereiste minimale breedte van de zitzone en eetzone. De woonkwaliteit is aanvaardbaar.*

*> Appartement A.3.1. op de 3de verdieping vooraan voldoet wat type 1/1 betreft aan de totale minimum oppervlakte, niet aan de totale oppervlakte van leefruimte en keuken, maar wel aan de minimale breedte van de zitzone en eetzone. De woonkwaliteit is aanvaardbaar.*

### **Watertoets**

*(...)*

*Het project heeft een omvangrijke oppervlakte en er dient dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat het schadelijk effect op de waterhuishouding ten gevolge van de plaatselijke beperking van de infiltratiemogelijkheid van het hemelwater niet beperkt is.*

*Deze aanvraag werd aan de watertoets onderworpen (als bijlage gevoegd) en daaruit blijkt dat van volgende instanties een advies vereist is:*

- Agentschap Waterwegen en Zeekanaal dd. 21 maart 2017 (...) voorwaardelijk gunstig.*

*Deze adviezen werden aangevraagd bij schrijven van 7 maart 2017.*

*Het advies is voorwaardelijk gunstig indien een infiltratievoorziening van minimaal 9415l en 15 m<sup>2</sup> infiltratieoppervlakte wordt voorzien. Het advies is niet verplichtend. Bij het uitvoeren van de watertoets werd vastgesteld dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van de hemelwaterverordening. Het advies wordt niet gevolgd wat betreft de voorwaarde.*

*Gezien de dwingendheid van de waterproblematiek – en met name het vermijden van pieken in de afvoer en het stimuleren van herbruik van hemelwater – wil de gemeente maatregelen nemen om tot een nog betere beheersing van de waterhuishouding te komen. Daartoe is het aangewezen om bij woningbouw de platte daken te laten uitvoeren omdat zo een hogere retentie van het water kan worden bewerkstelligd en pieken kunnen worden vermeden. Alle daken van gelijkvloerse constructies, uitgezonderd de dakterrassen worden voorzien als groendak. De aanvraag voldoet hieraan.*

*Beoordeling van de externe adviezen:*

*De ingediende adviezen worden in functie van de expertise van de opstellers ervan aanvaard. Het advies van Agentschap Waterwegen en Zeekanaal wordt niet bijgetreden, de voorwaarde van het advies wordt niet opgelegd.*

*Het ontwerp voorzien in een hemelwaterput met een inhoud van 20.000 l, met een pomp voor hergebruik voor de bediening van alle toiletten en een volwaardig gescheiden rioleringsstelsel. De terrasverharding van ongeveer 63 m<sup>2</sup> wordt uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal.*

### **Waterparagraaf**

*De aanvraag heeft in verhouding tot het perceel een omvangrijke oppervlakte en ligt in een van nature overstroombaar gebied, maar niet in recent overstroomd gebied. Er worden ondergrondse constructies gebouwd. Er worden geen grachten gedempt, overwelfd, ingebuisd of beschoeid, zodat in alle redelijkheid dient te worden geoordeeld dat het schadelijk effect op het watersysteem beperkt is. Enkel wordt door de toename van verharde oppervlakte de infiltratie van hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt evenwel gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke verordening. Hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.*

*(...)*

### **Voorwaarden en lasten**



*In het licht van het bovenstaande zouden volgende voorwaarden moeten kunnen opgelegd worden om de goede plaatselijke ruimtelijke ordening te kunnen garanderen:*

- *De bouwheer/promotor die houder is van de stedenbouwkundige vergunning van dit appartementsgebouw is ertoe gehouden de reglementen van de distributienetbeheerder IMEA met als titel 'appartementsgebouwen en wooncomplexen privé' strikt na te leven.*
- *De nodige voorzieningen dienen getroffen opdat vanuit elke woongelegenheid in de toekomst de nodige bekabeling naar het dak kan worden getrokken in functie van de aansluiting van een schotelantenne. (alleen appartementen)*
- *De platte daken bovenop het gelijkvloers die onderdeel zijn van de aanvraag worden uitgevoerd als groen dak. Een groen dak dient te bestaan uit een draineerlaag, een wortelscheidende laag, een waterhoudende laag, een vegetatielaag en beplanting.*
- *De nodige voorzieningen dienen getroffen om te voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.*
- *De waterdoorlatende verharding dient te bestaan uit een combinatie van een niet met cement gebonden fundering en een niet monoliet verhardingsmateriaal dat door zijn open structuur, brede voegen of de aanwezigheid van gaten doorheen het verhardingsmateriaal over een hogere waterdoorlatendheid beschikt dan traditionele verhardingsvormen.*
- *Een egale, niet genuanceerde rode baksteen die in tint enigszins afwijkt van deze van de Broederschool wordt opgelegd als voorwaarde.*
- *De nissen in de achtergevel van gebouw A en in de voor- en zijgevel van gebouw B worden weggelaten.*
- *Minstens de balustrades voor de ramen en terrassen in de gevelvlakken van gebouw A en de voorgevel van gebouw B worden in glas uitgevoerd*
- *De niet door het nieuwe gebouw bedekte geveloppervlakken van de gemeenschappelijke zijgevel van de Broederschool die vrijgekomen zijn na afbraak van de bestaande bebouwing zullen door de aanvrager worden gerestaureerd tot op hetzelfde kwaliteitsniveau als van de rest van die zijgevel, zelfs als dat zandstralen, heropvoegen en/of andere werken inhoudt.*
- *Bewoning door maximum 1 persoon wordt opgelegd voor het appartement a.0.1. op het gelijkvloers links en appartement A.3.1. op de 3de verdieping vooraan.*

#### **Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning krachtens artikel 4.7.18 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening goedgekeurd dd. 16 juli 2010, gewijzigd op 8 juli 2011 en 18 november 2011 te weigeren op basis van:*

- *Niet conform zijn aan de normen van de VMSW, nl. de "C 2008 – Concepten voor sociale woningbouw, Leidraad voor bouwheer en ontwerpers" betreffende woonkwaliteit van de appartementen A.1.1. en A.2.1. gelegen op de 1ste en 2de verdieping, noch voor wat betreft de totale oppervlakte van leefruimte en keuken, noch voor wat betreft de vereiste minimale breedte van de zitzone en eetzone.*

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 20 JUNI 2017 HET VOLGENDE:**

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

...

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 14 juli 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 september 2017 om het administratief beroep van de tussenkomen partij in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 26 september 2017 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een aanvullend verslag van 20 oktober 2017:

“ ...

**Bijkomende beoordeling:**

*De beoordeling hier betreft enkel voor het gebouw B aan aangezien gebouw A geen enkel zicht aan de achterzijde kan wegnemen voor de aanpalenden. Op het gelijkvloers wordt het gebouw B aanzienlijk breder dan het bestaande gebouw. Echter ligt dit gebouw achter de bestaande garageboxen van huisnummer 28, het aanpalende perceel. De garages op dit perceel nemen reeds grotendeels het zicht weg op de Schelde. Gelet op de verschillende pasverschillen van het terrein moet geoordeeld worden dat de bestaande garages en het nieuwbouw gelijkvloers op ongeveer eenzelfde hoogte zullen liggen. Het zicht in zogenaamde rechte lijn wordt dan ook niet ontnomen door het voorzien van gebouw B, op uitzondering van een breedte van 1,3 m tussen de perceelsgrens en het bestaande gebouw na, wat momenteel wel open is. Doch in alle redelijkheid dient geoordeeld dat deze 'opening' van 1,3 m verwaarloosbaar is naar zichten toe. Wat betreft de schuine zichten op de Schelde voor de aanpalenden wordt het zicht gedeeltelijk beperkt vanuit het appartement op de eerste verdieping door de aanbouw op het gelijkvloers tegen de garages (de vermelde afstand van 1,3 m). Tegelijkertijd wordt het schuine zicht wel ruimer op de verdieping aangezien deze 1,7 m minder breed wordt dan de bestaande constructie. Door het afbreken van de bestaande achterbouw van het complex 'de vrede' komt open ruimte vrij met groenaanleg. De appartementen van nummer 28 krijgen hierdoor ook zicht op de koer en de voorgevel van de Broederschool in plaats van de hoge blinde zijgevel van de achterbouw van 'de vrede'.*

*Het zicht op de Schelde vanuit de eerste verdieping wordt in schuine lijn neerwaarts beperkt, maar wordt tegelijkertijd zijdelings breder.*

**Conclusie:**

*Het oorspronkelijk verslag PSA en het voorstel van voorwaardelijke vergunning blijft dan ook behouden.*

...”

Vervolgens verklaart de verwerende partij het beroep op 26 oktober 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

**9. Beoordeling**

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

**Toelichting**

***De aanvraag is in overeenstemming met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen'.***

*De aanvraag valt niet onder de gebieden waarvoor in het Gewestelijk RUP bestemmingsvoorschriften zijn vastgelegd. Als dusdanig blijven de bestaande voorschriften van het gewestplan van toepassing.*

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

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied die op de kaart welke de bestemmingsgebieden omschrijven bruinomrand en met het romeinse cijfer II overdrukt zijn.*

*(...)*

*Voor woongebieden die op de kaart welke de bestemmingsgebieden omschrijven bruinomrand en met het romeinse cijfer II overdrukt zijn, gelden volgende bepalingen:*

*Artikel 1. – Bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen (BVR 0707/00)*

*Artikel 1 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften die behoren bij het gewestplan Antwerpen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 houdende vaststelling van het gewestplan Antwerpen, zoals meermaals gewijzigd, wordt vervangen door de volgende bepaling:*

*"§1. Voor het optrekken van gebouwen gelegen in de volgende woongebieden, gelden de hierna vermelde bijzondere voorschriften:*

*5° In deze gebieden wordt de maximale bouwhoogte afgestemd op de volgende criteria:*

*1° de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten;*

*2° de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden;*

*3° de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein.*

*De bouwhoogten in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag zijn deze van het appartementsgebouw Dorpstraat 28 voor wat betreft gebouw A en de broederschool en de garages achter Dorpstraat 28 voor wat betreft gebouw B.*

*Gebouw A sluit aan op het appartementsgebouw Dorpstraat 28 en houdt daarbij rekening met de hoogte van dit gebouw. De kroonlijst van Dorpstraat 28 ligt aan de voorgevel op 10,34 m hoogte en van de dakverdieping op 14,15 m hoogte. De aanvraag heeft aan de linkerkant een kroonlijst van 1,68 m lager dan die van nr 28 aan de voorgevel. De kroonlijst van de terugliggende dakverdieping van nr 28 ligt evenwel op 14,15 m hoogte. Dit is 2,65 m hoger dan de kroonlijst van volume A aan de rechterkant.*

*De bouwhoogte van de voorgevel van volume B sluit aan op de dakhelling van de Broederschool. De gelijkvloerse bebouwing is hier even hoog als de garages achter nr 28. Aan de achtergevel herneemt het hoofdgebouw van volume B de bouwhoogte van de broederschool. De achterbouw van volume B is aanzienlijk lager dan deze van de Broederschool. De bouwhoogte is nergens hoger dan de bouwhoogte van de Broederschool.*

*De aanvraag sluit aan op de bebouwing langs de Dorpstraat en voorziet een afwerking met kopgevel naar het kerkplein toe. De aanvraag maakt aan de straatkant onderdeel uit van de gebouwenrij langs de Dorpstraat en vormt hier een geheel mee. De bebouwing aan de overkant van de straat bestaat eveneens uit een appartementsgebouw met vier bouwlagen*

zoals in deze aanvraag. In de aanvraag wordt de ruimte tussen gebouw A en gebouw B vrijgemaakt, waardoor gebouw A los komt te staan. Deze open ruimte sluit aan op de open koer voor de Broederschool. In de plaats van de bestaande blinde zijgevel op de perceelgrens, dwars op de Dorpstraat, komt er een volwaardige kopgevel, gericht op het Kerkplein.

Het openbaar domein voor het gebouw is aan de kant van gebouw A de Dorpstraat. Op het smalste punt is deze straat ca. 11,2 m breed. Het betreft een normale straatbreedte. Ter hoogte van de linkerhoek en de rechterhoek van gebouw A is de breedte van de straat ca. 12,6 m. De aanvraag is minder hoog dan de straat breed is. De kopgevel van gebouw A is gericht op het Kerkplein. De bebouwing grenst hier op het gelijkvloers aan de koer van de broederschool, op de verdiepingen wijkt ze ca. 2,5 m terug ten opzichte van de perceelgrens. De koer is ommuurd. Ruimtelijk sluit de koer aan op het Kerkplein. De aanvraag bevindt zich bijgevolg op de overgang van de Dorpstraat naar de openheid van het Kerkplein en de koer. Gebouw A, de broederschool en de kerk definiëren de open ruimte aan de linkerkant van de kerk. De hoogte van gebouw A is in verhouding tot deze van de Broederschool en vormt samen met de school en de kerk een duidelijke begrenzing van de open ruimte.

Gezien de inplanting, het volume en het voorkomen van de constructie, is de aanvraag bijgevolg principieel in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan, zoals hierboven aangehaald. Evenwel dient de toetsing aan de plaatselijke goede ruimtelijke ordening te gebeuren.

**De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid op voorwaarde dat het advies van Inter wordt nageleefd.**

Indien het advies van Inter strikt wordt toegepast kan de aanvraag voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

**De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater.**

De bouwheer moet een afvoer van hemelwater aanleggen en die is gescheiden van het afvalwater aangelegd tot aan het lozingspunt (rooilijn). De aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige verordening voor wat betreft dit element.

Het betreft geen ééngezinswoning, maar wel een gebouw met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> en op een perceel groter dan 250 m<sup>2</sup>. De totale nieuw te bouwen verharde en dakoppervlakte bedraagt 651,68 m<sup>2</sup>, waarbij de oppervlakte van groendaken half werden gerekend. Er is voorzien in een hemelwaterput van 20.000 liter en een infiltratievoorziening van 8,64 m<sup>2</sup>. De in rekening te brengen oppervlakte bedraagt 591,68 m<sup>2</sup>. Dit correspondeert met een infiltratievoorziening van 7,76 m<sup>2</sup>.

De aanvraag voldoet aan de bepalingen van de hemelwaterverordening.

**De aanvraag is in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen (artikel 4.3.5 en volgende) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.**

**De aanvraag betreft geen verkavelingsaanvraag.**

Uit de plannen horend bij de aanvraag blijkt dat er geen verkavelingsvergunningsplichtige handeling(en) worden uitgevoerd. Het perceel van de aanvraag wordt niet opgedeeld in

*twee kavels, maar er wordt net 1 gebouw opgericht want het is verbonden via een ondergrondse parking. Er is geen onderverdeling in twee loten of kavels waardoor er geen verkavelingsvergunningsplicht geldt.*

***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 doestellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.*

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

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

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

*Deze aanvraag werd aan de watertoets onderworpen (als bijlage gevoegd) en daaruit blijkt dat van volgende instanties een advies vereist is:*

*Agentschap Waterwegen en Zeekanaal dd. 21 maart 2017, ref. U2010321144, voorwaardelijke gunstig. Deze adviezen werden aangevraagd bij schrijven van 7 maart 2017.*

*Het advies is voorwaardelijk gunstig indien een infiltratievoorziening van minimaal 9415 liter en 15 m<sup>2</sup> infiltratieoppervlakte wordt voorzien. Het advies is niet verplichtend. Bij het uitvoeren van de watertoets werd vastgesteld dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van de hemelwaterverordening. Het advies wordt niet gevolgd wat betreft de voorwaarde.*

*Gezien de dwingendheid van de waterproblematiek – en met name het vermijden van pieken in de afvoer en het stimuleren van herbruik van hemelwater zijn maatregelen aangewezen om tot een nog betere beheersing van de waterhuishouding te komen.*

*Daartoe is het aangewezen om bij woningbouw de platte daken van gelijkvloerse constructies als groendaken te laten uitvoeren omdat zo een hogere retentie van het water kan worden bewerkstelligd en pieken kunnen worden vermeden. Alle daken van gelijkvloerse constructies, uitgezonderd de dakterrassen worden voorzien als groendak. De aanvraag voldoet hieraan.*

*Er worden opmerkingen gemaakt over reliëfwijzigingen uit het verleden. De in het verleden opgehoogde zone wordt net terug ontgraven, waardoor naast de garages ongeveer hetzelfde grondpeil als voorheen bekomen zal worden. Deze werken hebben dus zeker geen negatieve impact inzake de waterbeheersing.*

***De aanvraag is in overeenstemming met de direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.***

## **Erfgoed**

*De aanvraag betreft geen beschermd monument, een beschermd dorpsgezicht of een beschermd landschap. De aanvraag is niet gelegen binnen het overeenkomstig het decreet van 16 april 1996 beschermde landschap 'Defensieve Dijk' of binnen de overgangszone ervan, maar paalt hier wel aan.*

*Hoewel niet verplichtend volgens het besluit van de Vlaamse regering naar aanduiding van verplichte adviesinstanties is op vraag van de tussenkomende partij werd er advies ingewonnen bij het Agentschap Onroerend Erfgoed, op 13/09/2017 luidde dit advies als volgt:*

*'Advies onroerend erfgoed niet meer vereist volgens het wijzigingsdecreet onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. De zorg- en motiveringsplicht voor overheden blijft van toepassing.'*

*Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed. er wordt evenwel aangebouwd tegen de Broederschool, een gebouw waarvan de voorgevel wel op de lijst vermeld is. Dit heeft weliswaar geen rechtstreekse gevolgen voor deze aanvraag maar het geeft wel aan dat de Broederschool een bepaald historisch belang heeft.*

*In het gebouwdeel aanleunend aan de Broederschool (de vroegere verblijven) werd ook een volledig nieuwe gevel met moderne vormgeving vergund, die in wezen in niets refereert naar het oorspronkelijke neoklassiek opgebouwde gebouw, dan met bepaalde stijlelementen, zoals de lange hoge ramen, het gebruik van dezelfde baksteen etc. Een ontwerp in een andere bouwstijl is perfect mogelijk, ook in een strakke en modernistische stijl. Om aan te bouwen tegen een geïnventariseerd dient er ofwel geopteerd te worden om in een haast gelijke stijl aan te bouwen ofwel om er in een moderne stijl naast te bouwen. Het project in een moderne stil laat de neogotische stijl van de Broederschool juist extra tot zijn recht komen. Vaak is het aanbouwen in een gelijke of verwante stijl, in casu neogotische stijl, net eerder storend aangezien met zelden een zelfde afwerkingsgraad bekomt ten aanzien van de originele gebouwen. Zoals ook omschreven in de omgeving betreft hier ook een heterogene omgeving welke dus een veelvoud aan bouwstijlen en figuren laat zien waardoor een moderne aanbouw hier een betere optie is dan trachten een neogotische stijl na te bouwen. Door een gebrek aan een uitvoerige detaillering in een moderne bouwstijl wordt de aandacht bijgevolg ten volle opgeëist door de Broederschool. Dit effect wordt nog versterkt door de voorgevel van gebouw B een meter achteruit de plaatsen t.o.v. de voorgevel van de school, waardoor het gebouw ook letterlijk naar achter wordt geschoven ten aanzien van de school.*

*Ook richt de aanvraag zich qua vormgeving van bepaalde elementen tot de kernmerken van de Broederschool. Het nieuwe gebouw refereert naar de broederschool door te voorzien in lange smalle ramen zoals ook toegepast in de gevels van de school. Zowel aan de Dorpstraat als in de zijgevel van gebouw A en gebouw B bevinden zich lange smalle ramen. In de achtergevel worden lange smalle ramen gecombineerd met grote raam vlakken, eveneens zoals in de achtergevel van de Broederschool. De gevels van de aanvraag verwijzen dan ook qua raamopeningen en gevelindeling naar de gevels van de broederschool. Aan de kant van de Schelde sluiten de zijgevel en achtergevel van gebouw B aan op de achtergevel van de Broederschool. De aanvraag houdt dan ook rekening met de bestaande neogotische stijl en doet hierdoor geen afbreuk aan de erfgoedwaarde van de broederschool.*

*De referentie naar de verticale ritmiek van de Broederschool wordt in de aanvraag te rigoureus toegepast door het aanbrengen van nissen op plaatsen waar geen ramen worden voorzien. Deze nissen overladen de gevels enigszins, terwijl een zekere terughoudendheid en neutraliteit ten opzichte van de broederschool wenselijk is om de geïnventariseerde gevel van de school dan beter tot z'n recht te laten komen. Het weglaten van de nissen in de achtergevel van gebouw A en in de voor- en zijgevel van gebouw B wordt daarom opgelegd als voorwaarde.*

*In ondergeschikte orde wordt ook meegegeven dat de achtergevel van de broederschool eveneens volledig werd vervangen door een nieuwe gevel, zoals blijkt uit vergunning 2005/00003.*

*De aanvraag voorziet een eerder neutrale architectuur in grijze steen. Deze steen sluit aan op de grijs-beige steen van de voorgevel van het naastliggende appartementsgebouw Dorpstraat 28 en het tegenoverliggende appartementsgebouw Dorpstraat 31-35. De broederschool en de kerk zijn gebouwd in rode baksteen. Ook de achtergevel van het appartementsgebouw Dorpstraat 28 is opgetrokken in rode baksteen. Een uitvoering in een eerder neutrale architectuur in grijze steen rode baksteen is daarom aangewezen, zodat de baksteenarchitectuur wordt verder gezet. In de directe omgeving van de aanvraag komen immers meerdere materialen voor en niet enkel rode baksteen. Zo staan er langsheen de Dorpstraat verschillende achtergevels zowel in een rood-genuanceerde kleur, als een lichte grijze kleur, als een witte pleister evenals een donkergrijze uitvoering. Het voorzien van een neutrale gevelsteen dewelke bestaand is in de omgeving, is dan ook inpasbaar.*

*(...)*

**De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.**

*De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.*

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

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

## **Omgeving**

*De aanvraag is gelegen te Zwijndrecht, meer bepaald in de kern van het gehucht Burcht.*

*De bouwplaats grenst aan de linkerperceelsgrens aan Dorpstraat 28, een appartementsgebouw met 4 bouwlagen en een terugliggende 5de verdieping. Achter het gebouw liggen garages die toegang krijgen via nr. 34. De bouwplaats grenst aan de rechterperceelsgrens aan de koer en het gebouw van de Broederschool, een voormalige school die werd omgevormd tot meergezinswoning met drie bouwlagen en schuin dak.*

*De bouwplaats grenst aan de achterperceelgrens aan het jaagpad langs de Schelde. Op het perceel is op dit moment volgende bebouwing aanwezig: een multifunctionele zaal met horeca en een bijgebouw.*

*De aanvraag maakt deel uit van een aaneengesloten bebouwing met volgende kenmerken: de gebouw bestaan uit 3 tot 4 bouwlagen met een kroonlijsthoogte variërend van ca. 9 M tot ca. 12 m. Het betreft een gemengde omgeving waarin zowel eengezins- als meergezinswoningen voorkomen. Het betreft een heterogene omgeving, waarin zowel platte als hellende daken voorkomen.*

**Toelichting:**

***De aanvraag is functioneel inpasbaar.***

*De aanvraag voorziet louter in de functie wonen en de daarbijhorende voorzieningen. In de onmiddellijke omgeving, de aanpalende panden, zijn eveneens meergezinswoningen gevestigd. Ook de overzijde van de straat wordt gekenmerkt door eenzelfde functioneel gebruik waardoor de aanvraag zich functioneel dan ook perfect inpast in de omgeving.*

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

*De aanvraag voorziet in 16 bruikbare autostaanplaatsen op een kwalitatieve manier door deze ondergronds te voorzien. Aangezien de aanvraag ook 16 woongelegenheden voorziet is de verhouding 1 op 1 wat aanvaardbaar gezien de centrale ligging van de aanvraag.*

*Ook worden er 32 fietsenstallingen voorzien dewelke eenvoudig bereikbaar zijn op het gelijkvloers van het pand. Op deze manier stimuleert men ook het gebruik van de fiets, zeker voor de korte verplaatsingen. Bovendien is het gebruik van de fiets vanuit Burcht vaak de snelste manier om de stad Antwerpen te bereiken, langsheen de Schelde is immers een fietspad voorzien wat verder ontwikkeld wordt. Dat er 2 fietsstalplaatsen per appartement worden voorzien is eveneens aanvaardbaar.*

*Tenslotte dient ook benadrukt te worden dat de bushalte aan de kerk ook op amper 50 m van de site is gelegen. Hier houden 5 verschillende buslijnen halt waardoor de frequentie het gebruik enkel kan aanmoedigen. De aanvraag is dan ook vlot bereikbaar via het openbaar vervoer. Ook het station ligt op +/- 1,8 km van de aanvraag waardoor ook een project fiets-trein tot de mogelijkheden behoort.*

***De schaal van de nieuwe aanvraag is inpasbaar.***

*Het gebouw past zich in de bestaande straatwand en het gabarit van de bebouwing uit zijn omgeving in. De schaal van de aanvraag is overeenstemmend met deze van de huidige bebouwing op het perceel, uitgezonderd het deel van het bestaande gebouw tussen de voorbouw en de bouw achteraan, die in de aanvraag wordt weggebroken en vervangen door een open ruimte. Daarmee wordt het perceel ontpit en is er meer ruimte voor groen. De tussenkomen partij en de bezwaren argumenteren dat er een verlies zal zijn van groen doch op het bestaande terrein is volgens de luchtfoto's en de foto's in het dossier geen enkele boom of struik waar te nemen. Het terrein zal dan ook een groenere invulling kennen dan de bestaande situatie.*

*De gemeenschappelijke zijgevel met de broederschool wordt, op uitzondering van de achteruitsprong van 1 m, opnieuw volledig aangebouwd. Het beperkte vrijblijvende deel*



van deze zijgevel zal eveneens volwaardig afgewerkt moeten worden. Om deze afwerking te garanderen wordt er dan ook opgelegd als voorwaarde dat de nu niet langer door het nieuwe gebouw bedekte geveloppervlakken van de gemeenschappelijke zijgevel van de Broederschool door de aanvrager worden gerestaureerd tot op het kwaliteitsniveau van de rest van die zijgevel, zelfs als dat zandstralen, heropvoegen en/of andere werken inhoudt.

**De aanvraag is inpasbaar op het vlak van ruimtegebruik en bouwdichtheid.**

Het gebouw is opgevat als een compact geheel en belast dus het perceel op een minimale wijze. De bouwdichtheid is niet afwijkend van deze van de bebouwing op het aanpalende perceel en delen van de overzijde van de straat, maar wijkt wel af van de dichtheid van de bebouwing op andere percelen in de omgeving.

De impact van de bebouwing is relatief groot, doch de oppervlakte ervan bedraagt niet meer dan 2/3 van het perceel, wat gezien de context waarin gebouwd wordt aanvaardbaar is. Bovendien neemt de aanvraag minder volume dan de huidige bebouwing op het perceel. Tevens gebeurt er een ontpitting van het binnengebied, waardoor tussen de gebouwen aan de Dorpstraat en deze aan de Schelde terug een open ruimte ontstaat. De bouwdichtheid is aanvaardbaar in de omgeving. De aanvraag is gelegen in de absolute kern van Burcht waar een hogere bouwdichtheid kan ge[ge]nereerd worden dan in de schil van deze gemeente.

**De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de visueel-vormelijke aspecten.**

De gevelmaterialen zijn de volgende: gevelmetselwerk in metaalgrijze parament, buitenschrijnwerk en dakranden pvc donkergrijs, borstweringen donkergrijze spijlen. Deze materialen zijn in overeenstemming met de algemeen binnen de gemeente aanvaarde gevelmaterialen. Zoals reeds eerder geoordeeld is dit lichtgrijze baksteenmetselwerk neutraal en bestaat deze kleurschakering bij meerdere panden in de Dorpsstraat, ook dewelke uitgeven op de Schelde. Eveneens reeds geargumenteed onder het onderdeel erfgoed werd geoordeeld om de gevels van de nieuwbouw zo sober mogelijk uit te voeren. Daarom is het aangewezen alle voorziene nissen waar geen ramen zijn als een doorgaand gevelvlak te behandelen. Argumentatie zie onder het onderdeel "Erfgoed". De balustrades in spijlerhekwerk refereren dan weer eerder naar de afsluiting dewelke voorzien is in de voortuinstrook van de Broederschool. Het betreft een moderne variant welke opnieuw het contrast benadrukt tussen het neogotische bouwwerk en het gebouw van de aanvraag.

**Aangaande het cultuurhistorische aspect wordt verwezen naar de beoordeling in het luik legaliteit.**

**Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid zijn in overeenstemming.**

Er is geen schending van de wetgeving op lichten en zichten conform het burgerlijk wetboek. Bij de opmaak van de plannen werd afdoende aandacht aan de impact die het aangevraagde zal hebben op de aanpalende eigendommen, in het bijzonder met de raamopeningen die zich in zijgevel van de Broederschool bevinden, op de perceelsgrens. De ramen werden duidelijk weergegeven op de plannen waarbij ook duidelijk op te merken valt dat er steeds voldoende afstand wordt genomen ten aanzien van deze bestaande raamopeningen. Op het gelijkvloers en de eerste verdieping stellen zich dan ook geen privacyproblemen. Op de tweede verdieping wordt wel een terras voorzien, doch dit is op meer dan 6 meter van de perceelsgrenzen gelegen. Ook hier wordt dus ruimschoots

voldaan aan de regelgeving inzake privacy. In ondergeschikte orde wordt ook meegegeven dat deze raamopeningen in de zijgevel beperkt zijn, waarbij zelfs één raam in ondoorzichtig glas werd aangebracht en dus enkel licht kan nemen.

Zoals reeds boven geoordeeld is de aanvraag ook in overeenstemming met de brandveiligheid, getuige hiervan is het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer. De brandweer zone Antwerpen toetst de aanvraag af aan de geldende brandpreventievoorschriften en heeft, mist [sic] enkele beperkte voorwaarden dewelke als voorwaarde bij de vergunning worden opgelegd, dat de aanvraag hieraan voldoet.

Aangaande vermeende stabiliteitshinder dewelke wordt aangevoerd in de bezwaarschriften en de nota van de tussenkommende partij dient geoordeeld te worden dat de aanvrager de werken volgens de regels van de goede huisvader deint uit te voeren. Het komt er dus op neer dat de aanvrager alle noodzakelijke maatregelen zal moeten treffen om de veiligheid en de stabiliteit op de werf en in de onmiddellijke omgeving te garanderen. De stedenbouwkundige bestaanbaarheid en verenigbaarheid dient onderscheiden te worden van de zorgvuldige uitvoering van de werken.

Aangaande het gebruiksgenot van de individuele woongelegenheden dient geoordeeld te worden dat de voorschriften van de VMSW enkel van toepassing [zijn] op sociale woningen, wat niet het voorwerp is van de voorliggende aanvraag. Alle appartementen hebben voldoende kwaliteit, hebben alle noodzakelijke ruimtes om te voldoen aan de moderne woonbehoeftes, beschikken allen over een berging en hebben allen een buitenruimte. De aanvraag is dan ook qua gebruiksgenot conform en dient niet getoetst te worden aan de voorschriften van de VMSW. Er wordt gestreefd naar een mix van appartementen van 1 slaapkamerappartementen van 53 m<sup>2</sup> tot appartementen met 3 slaapkamers en een oppervlakte van 134 m<sup>2</sup>.

**De aanvraag heeft geen negatieve impact op het bodemreliëf.**

Het terrein wordt ca. 0,7 m afgegraven. De oorspronkelijke toestand van het terrein wordt hierdoor grotendeels hersteld. Daardoor ontstaat er evenwel een hoogteverschil van ca. 70 cm met de tuin van de school. Dat het appartement A.0.2. hierdoor veel lic[h]t zou verliezen waardoor de woonkwaliteit onvoldoende zou zijn wordt niet bijgetreden. De tuinmuur situeert zich westelijk op het terrein van de aanvraag. Dit wil betekenen dat er enkel avondzon zal verloren gaan in dit appartement. De avondzon wordt hier bovendien reeds grotendeels ontnomen door het oude schoolgebouw op het aanpalende perceel. Bovendien gaat het hier om een doorzonappartement waardoor er steeds natuurlijk licht zal binnenvallen.

**Er is nauwelijks zichtbelemmering voor aangelanden aan de achterkant van de meergezinswoning.**

De beoordeling hier betreft enkel voor het gebouw B aangezien gebouw A geen enkel zicht aan de achterzijde kan wegnemen voor de aanpalenden. Op het gelijkvloers wordt het gebouw B aanzienlijk breder dan het bestaande gebouw. Echter ligt dit gebouw achter de bestaande garageboxen van huisnummer 28, het aanpalende perceel. De garages op dit perceel nemen reeds grotendeels het zicht weg op de Schelde. Gelet op de verschillende pasverschillen van het terrein moet geoordeeld worden dat de bestaande garages en het nieuwbouw gelijkvloers op ongeveer eenzelfde hoogte zullen liggen. Het zicht in zogenaamde rechte lijn wordt dan ook niet ontnomen door het voorzien van gebouw B, op uitzondering van een breedte van 1,3 m tussen de perceelsgrens en het bestaande gebouw

*na, wat momenteel wel open is. Doch in alle redelijkheid dient geoordeeld dat deze 'opening' van 1,3 m verwaarloosbaar is naar zichten toe. Wat betreft de schuine zichten op de Schelde voor de aanpalenden wordt het zicht gedeeltelijk beperkt vanuit het appartement op de eerste verdieping door de aanbouw op het gelijkvloers tegen de garages (de vermelde afstand van 1,3 m). Tegelijkertijd wordt het schuine zicht wel ruimer op de verdieping aangezien deze 1,7 m minder breed wordt dan de bestaande constructie. Door het afbreken van de bestaande achterbouw van het complex 'de vrede' komt open ruimte vrij met groenaanleg. De appartementen van nummer 28 krijgen hierdoor ook zicht op de koer en de voorgevel van de Broederschool in plaats van de hoge blinde zijgevel van het achterbouw van 'de vrede'.*

*Het zicht op de Schelde vanuit de eerste verdieping wordt in schuine lijn neerwaarts beperkt, maar wordt tegelijkertijd zijdelings breder.*

## **BESLUIT**

*Artikel 1 – Het beroep van Mevacom nv, vergunningsaanvrager, tegen het besluit van 20 juni 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Zwijndrecht, waarbij de vergunning tot bouwen van een meergezinswoning met 16 appartementen en 16 ondergrondse staanplaatsen wordt geweigerd, op een terrein, gelegen Dorpstraat 34, afdeling 2, sectie A, nr. 462 H, wordt ingewilligd.*

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

- Het weglaten van de nissen in de achtergevel van gebouw A en in de voor- en zijgevel van gebouw B.*
- Het advies van Inter dient strikt te worden nageleefd.*
- Het advies van de brandweer deint strikt te worden nageleefd.*
- De nu niet langer door het nieuwe gebouw bedekte geveloppervlakken van de gemeenschappelijke zijgevel van de Broederschool door de aanvrager worden gerestaureerd tot op het kwaliteitsniveau van de rest van die zijgevel, zelfs al dat zandstralen, heropvoegen en/of andere werken inhoudt.*
- Het gebouw moet worden uitgevoerd in rode gevelsteen.*

*Deze beslissing wordt genomen met één onthouding.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

### A. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen halen in hun eerste middel de schending aan van artikel 4.3.1, §2 en §3 VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij zetten dit als volgt uiteen:

“...

*De verzoekende partijen putten een eerste middel uit het gegeven dat de bestreden beslissing een kennelijk onredelijke beoordeling omvat van de “goede ruimtelijke ordening”. Hierbij werden de bezwaren en de bemerkingen dienaangaande niet voldoende onderzocht en beantwoord.*

*Overeenkomstig artikel 4.3.1 §2 VCRO moet een vergunningsaanvraag verplicht beoordeeld worden aan de hand van de toetsing van de verenigbaarheid van een aanvraag met de “goede ruimtelijke ordening”: (...)*

*Volgens de vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de Raad van State ter zake, moet blijken dat de vergunningverlenende overheid bij de toetsing van de goede ruimtelijke ordening is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot een vergunningsbeslissing kon komen. Bij deze beoordeling bestaat weliswaar een zekere beleidsmarge voor de vergunningverlenende overheid, maar alleszins kan de beleidsruimte niet zo ver gaan dat de onmiddellijke omgeving, in het bijzonder de aanpalende percelen, buiten beschouwing kunnen worden gelaten: (...)*

*De Raad van State heeft evenzeer geoordeeld dat uit voormeld voorschrift volgt dat in de eerste plaats de bouwhoogtes van aanpalende gebouwen moeten worden betrokken en niet bv. hogere gebouwen in de ruimere omgeving van het project.*

*Dit geldt volgens de Raad voor Vergunningsbetwistingen in het bijzonder voor wat betreft de inpasbaarheid en de visueel – vormelijke elementen van een aanvraag.*

*Op het betreffende terrein is louter het gewestplan van toepassing. De bestemming is woongebied. Echter betekent dit niet dat de omliggende percelen en in het bijzonder de hiervoor typerende ruimtelijke kenmerken zomaar buiten beschouwing kunnen worden gelaten. Er dient een sterke nadruk te worden gelegd op de onmiddellijke omgeving. Dit project staat om meerdere redenen niet in een correcte, aanvaardbare verhouding tot de omgeving en komt daarom niet voor vergunning in aanmerking.*

#### **1. Hinder: grotendeels verdwijnen van prachtige zichten op de Schelde voor Dorpstraat 28 en bouwdiepte**

*19. Een eerste essentieel punt dat onvoldoende en incorrect in de beoordeling werd betrokken in de bestreden beslissing is de wegneming van lichten en zichten, in het bijzonder voor de bewoners van de appartementen te Dorpstraat 28. Zij verliezen in belangrijke mate hun ongestoord zicht op de Schelde als gevolg van het vergunde project. Als dit gerealiseerd wordt, zou er ook een onaanvaardbare waardevermindering optreden*

voor deze appartementen. De verzoekende partijen maken alle voorbehoud om hierover ook nog de burgerlijke rechter te adiëren.

*In dit geschil gaat het echter over het objectief contentieux en de onwettigheid van de vergunningsbeslissing.*

*In de bestreden beslissing wordt het argument van de verzoekende partijen omtrent wegname van zicht op de Schelde en inkijsituaties in de volgende woorden van tafel geveegd:*

*(...)*

*Deze beoordeling is kennelijk onredelijk, niet correct en vormt een onvoldoende weerlegging van de bezwaren hieromtrent van de verzoekende partijen.*

*Zo klopt het niet dat de bestaande garages op het perceel reeds grotendeels het zicht wegnemen op de Schelde. Deze feitelijke onjuistheid maakt dat de bestreden beslissing onwettig is, aangezien uit het zorgvuldigheidsbeginsel de verplichting voortvloeit voor een vergunningverlenende overheid op precieze en correcte wijze de bestaande feitelijke en juridische toestand inschat, wat niet gebeurde.*

*Een aantal visualisaties en foto's kunnen dit verduidelijken. Onderstaande foto's geven het huidige prachtige uitzicht weer van de bewoners/eigenaars van het appartement op de eerste verdieping te Dorpstraat 28 (H. Vaessen en G. De Vijlder) op de Schelde, dat niet wordt verstoord door de garageboxen. Men ziet de Schelde volledig en men wordt hierin geenszins gehinderd door de garageboxen: [FOTO]*

*Dit zicht is een meerwaarde en één van de redenen waarom de verzoekende partijen van de Dorpstraat 28 destijds, in 1970, hun appartement kochten. Deze situatie staat in schril contrast met de toekomstige toestand, als gevolg van de bestreden vergunning, waarbij het prachtige uitzicht grotendeels wordt weggenomen.*

*1° Simulatie uitzicht van de heer H. Vaessen en mevrouw G. De Vijlder (1ste verdieping): [FOTO]*

*Hierop is duidelijk te zien dat, zelfs indien er geen terras op de nieuwe constructie achter de garagebox wordt geplaatst, de visuele hinder significant is. Een groot deel van de Schelde wordt immers onzichtbaar, ook en vooral omwille van de omvang en diepte van het gebouw zelf.*

*Noch de aanvrager, noch de gemeente Zwijndrecht noch verwerende partij zijn ooit ter plaatse geweest om zich te vergewissen van de plaatselijke toestand. De verdieping van het appartement van mevrouw G. De Vijlder en de heer H. Vaessen is tamelijk diep gelegen waardoor het zicht op de Schelde zwaar gehinderd wordt door zelfs een "lage" constructie zoals die achter de garagebox.*

*Het zicht op de Schelde vanuit hun living, hetgeen grotendeels wordt weggenomen door het project van NV Mevacom, is voor het echtpaar Vaessen – De Vijlder een zeer belangrijk element van hun dagelijkse leven en het belangrijkste contact met de buitenwereld. Mevrouw G. De Vijlder kan ten gevolge van een ongeval in 2010 zich zeer moeilijk kan verplaatsen (Stuk 20). In een schrijven van 20 december 2017 verwoordde het echtpaar Vaessen – De Vijlder hun bezorgdheden omtrent het project van NV Mevacom als volgt (Stuk 21).*

*"Onze woning bevindt zich op de eerste verdieping rechts van Dorpstraat 28, 2070 Burcht.*

*Wij worden volledig ingebouwd zodat wij geen enkel uitzicht hebben op de Schelde...  
...Daarvoor en rechts een gedeelte van gebouw voor ons raam van twee verdiepingen hoog met terras en kunnen in onze living kijken.  
Daarnaast een gebouw dat volledig voor ons raam gebouwd wordt, met dakterras dat gans ons uitzicht wegneemt waardoor wij enkel nog de lucht kunnen zien . Als zij op het terras zitten, zien zij volledig in onze living en dat op een afstand van ca. elf meter. Dus totaal geen privacy meer. Wij zien niets meer van de Schelde.  
...Hierbij een brief van mijn geneesheer: ik ben (Mevr. De Vijlder Godelieve) niet in staat om nog te fietsen of auto te rijden, te stappen (INVALIDE). Daarom het groot belang van mijn living met uitzicht op de Schelde.”*

*2° Simulatie uitzicht van Mevrouw M. Foubert (2de verdieping) [FOTO]*

*3° Simulatie inkijsmogelijkheden van mevrouw A. Van Brempt (3de verdieping) [FOTO]*

*Daarbij komt dat mensen op de achterbouw zullen kunnen komen en rechtstreeks inkijs zullen kunnen hebben op de appartementen, er terrasmeubilair etc. kan worden geplaatst, wat de privacy van deze bewoners in het rustige Burcht in het gedrang brengt. De verzoekende partijen beschikken over geen enkele garantie dat op de voorziene locatie geen terras zal worden voorzien en er mensen al dan niet toegang toe zullen hebben.*

*Hinder op dergelijke schaal, nl. beperking van zichten, een te zwaar bouwprogramma op een bouwdiepte die onaanvaardbaar is, moet op belangrijkere mate doorwegen in de bestreden beslissing dan thans het geval is. De werkelijke hinder wordt ten onrechte geminimaliseerd en dit maakt de beoordeling kennelijk onredelijk.*

*(...)*

*Verwerende partij had de mogelijke hinder in hoofde van verzoekende partijen concreet en zorgvuldig moeten onderzoeken bij het nemen van zijn beslissing, gelet op het devolutief karakter van de beroepsprocedure. De bestreden beslissing voerde deze beoordeling uit, doch dit gebeurde op een kennelijk onredelijke wijze en niet op basis van de juiste feitelijke gegevens.*

*Op het bouwplan valt daarenboven af te lezen dat het raam van de tweede verdieping van de broederschool uitkijkt op de terrassen van het nieuwe gebouw. Dit is erg duidelijk aangegeven op onderstaande simulatie die tijdens de hoorzitting bij de deputatie door de raadsman van NV Mevacom werd overgemaakt: [VISUALISATIE]*

*Tot slot is er ook hinder doordat aan de straatzijde van het project van NV Mevacom een terras wordt geplaatst, onmiddellijk naast het pand te Dorpstraat 28. Hierdoor zijn er inkijsmogelijkheden vanop het terras naar de woning van Mevrouw Marie – Alix van Goethem. [PLAN]*

*De privacy van zowel de bewoners van de “broederschool” en de bewoners van het pand te Dorpstraat 28 komt aldus in het gedrang. Het project zorgt voor verschillende problematische inkijsmogelijkheden door o.m. het aanleggen van de terrassen die er voorheen niet waren. Voor de bewoners van de appartementen aan de achterzijde van het pand te Dorpstraat 28 wordt ook het huidige weidse uitzicht op de Schelde doorbroken. De diepe en volumineuze achterbouw van het project neemt het zicht op de Schelde weg.*

*In het algemeen moet daarbij beklemtoond worden dat de gemeente Zwijndrecht een rustige landelijke gemeente is en dat deze aanvraag in feite geconcipieerd is met de dichtheid, volume en afstanden van een binnenstedelijk project. Dit is onaanvaardbaar en verstoort de rust en privacy van de bewoners. De idee van rust en contemplatie die samenhangt met de historische broederschool wordt hiermee volledig verstoord (dit nog*

*los van het esthetische en de reeds geschetste bedenkingen inzake de verstoring van het globaal beeld en de erfgoedwaarde).*

*De hinderaspecten worden veroorzaakt doordat verwerende partij de aanvraag heeft vergund met een uitbreiding van de bouwdiepte van het perceel die lijnrecht ingaat tegen het eerdere en gebruikelijke vergunningenbeleid van de gemeente Zwijndrecht.*

## **2.      *Schaal, bouwdiepte en bouwhoogte***

*20. Verder is de bestreden beslissing ook om andere redenen kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.*

*21. Wat betreft de bouwdiepte van het project, hadden de verzoekende partijen in het kader van hun nota (Stuk 17, pp. 16 tot en met 19) aangetoond dat deze te groot is en niet voorkomt in de onmiddellijke omgeving, in het bijzonder omdat het beschermde gebouw te Dorpstraat 36 niet als referentiekader kan dienen inzake bouwdiepte. Ook was verwezen naar de eerdere afspraken en standpunten hierover van de gemeente Zwijndrecht (cfr. randnummers 1 tot en met 3 van dit verzoekschrift, die hier als integraal hernomen moeten worden beschouwd). Op deze argumenten is niet geantwoord in de bestreden beslissing. Het blijkt niet dat de bouwdiepte in de beoordeling werd betrokken. Dit maakt dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is, onzorgvuldig en aangetast is met een motiveringsgebrek. Het moet immers uit de motivering in de beslissing zelf blijken dat alle grieven van een beroepende partij werden onderzocht én beantwoord.*

*Inderdaad had in casu de aanzienlijke bouwdiepte van het project een grote rol moeten spelen in de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening.*

*Gebouw B is veel dieper gelegen (meerdere meters) dan de bestaande bebouwing die gesloopt wordt en de bebouwing in de in de onmiddellijke omgeving. Onderstaande foto geeft de bestaande toestand weer op de site van het project van NV Mevacom en toont aan dat nergens een bouwdiepte ter hoogte van de achtergevel van de broederschool voorkomt: [FOTO]*

*Het is erg vreemd dat men zo radicaal is ingegaan tegen een eerder duidelijk beleidsstandpunt van de gemeente Zwijndrecht dat de zone tussen het gebouw “De Vrede” en de Schelde bouwvrij moest blijven en een groene invulling moest behouden.*

*Men mag van een vergunningverlenende overheid toch verwachten dat men rechtszeker optreedt en diens eigen principes consequent en in overeenstemming met het vertrouwensbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur doortrekt in elke vergunningsbeslissing.*

*De burelen kunnen voormeld standpunt concreet staven, omdat het maximale bouwprogramma werd besproken en vastgelegd in 2007. In de loop van 2007 werd het maximale bouwprogramma t.a.v. architect Christel Peeters als volgt geschetst door de dienst ruimtelijke ordening van Zwijndrecht.*

*Er werd toen uitgegaan van een veel geringere bouwdiepte (nog tot voor de broederschool en dus een kleiner bouwprogramma als de huidige bebouwing van “de Vrede”) en een invulling voor het overige als tuinzone op het terrein te Dorpstraat 34. Ook werd voorzien dat de voorbouw verwijderd diende te worden, om het dorpsgezicht te herstellen.*

*Deze principes werden ook in niet mis te verstande bewoordingen op papier gezet door de dienst ruimtelijke ordening van Zwijndrecht. In een e-mail van 23 maart 2007 van de heer G. De Muynck aan de architecte van de buren werd gewezen op een aantal fundamentele principes:*

- Wat bouwdiepte betreft werd gestreefd naar een maximale diepte van 17 meter op het gelijkvloers.  
Deze wordt in de aanvraag van NV Mevacom ruim overschreden.*
- Het belang van de "link" met de broederschool. Die staat nu wat achterin "geplakt" tegen de huidige zaal Vrede St. Martinus en het is wenselijk om de broederschool als vrijstaand en betekenisvol volume te laten uitkomen. Een nieuwbouw tegen de broederschool is niet aangewezen en zeker ook niet hoger dan huidige bebouwing. Ook tegen dit principe wordt met de bestreden beslissing gezondigd, gezien het voorzien van een gebouw B tegen het jaagpad van de Schelde aan.*

*De in de bestreden beslissing vergunde bouwdiepte komt in de omgeving niet voor en is vanuit privacy-oogpunt niet te rechtvaardigen en een gevaarlijk precedent voor de omgeving.*

*Bovendien wordt in feite een residentieel project in tweede bouwlijn gecreëerd, wat vanuit ruimtelijk oogpunt onwenselijk is.*

*Noch de aanvrager, noch de gemeente Zwijndrecht, noch verwerende partij kunnen nuttig beweren dat de aanvraag aansluit bij de bouwdiepte van de broederschool. De broederschool maakt deel uit van een geheel met de kerk en geeft ook aansluiting op de kerkweg tussen kerk en broederschool. Dit pand is bovendien geïnventariseerd en er werd in eerdere besluitvorming (o.m. de vergunning van de renovatie van de broederschool) op gewezen dat dit gebouw een zichtlocatie moest blijven zowel van de Dorpstraat als vanuit het jaagpad aan de Schelde. Een aansluiting bij dit historische gebouw doet hieraan manifest afbreuk.*

*Al deze zaken werden niet in de beoordeling betrokken. Dit maakt de bestreden beslissing onwettig.*

*22. Wat betreft de schaal van het project en de bouwhoogte werd wel een motivering opgenomen in de bestreden beslissing, doch deze is inhoudelijk onvoldoende en kennelijk onredelijk.*

*De bestreden beslissing oordeelt dat de schaal van de nieuwe aanvraag inpasbaar is met onderstaande motivering:*

*(...)*

*Deze motivering ontbeert de nodige ernst. Immers wordt een tweede gebouw (gebouw B) voorzien, veel dieper en veel hoger dan het huidige gebouw. De huidige situatie van gebouw "de Vrede" was trouwens erg lelijk en dit project een kans om deze historisch scheefgegroeide toestand recht te trekken. Een project van 16 appartementen voorzien over twee gebouwen op dit terrein overschrijdt kennelijk de draagkracht van dit terrein. Men mag immers niet vergeten dat het hier niet gaat om een binnenstedelijke omgeving, wel over de rustige landelijke dorpskern van Burcht.*

*"Ontpitting" van percelen is inderdaad een aangewezen vorm van ruimtelijke ordening in sommige dichtgebouwde stadskernen zoals bijvoorbeeld sommige gebieden in het centrum van de stad Antwerpen. De bestaande bebouwing in de Dorpstraat is eerder een vorm van lintbebouwing. Ontpitting aldaar om zagezegd groen te creëren getuigt van een kennelijk*



*onredelijke beoordeling en zou net zorgen voor een vreemd zicht en een unieke situatie in de omgeving.*

*Vergeleken met de bestaande toestand, wordt de eenheid van het bestaande gebouw doorbroken en vervangen door verschillende deelgebouwen wat een erg grote impact heeft op de buurtbewoners maar ook op het dorpsgezicht zelf. Waar er voorheen geen constructies stonden, (maar wel tuingebied grenzend aan de schelde), voorziet het project in een gedeelte van een meersgezinswoning. Zodus doorbreekt de aanvraag het evenwicht dat voorheen bestond tussen de eigenaars van de aanpalende percelen.*

*Er kan dan ook geen sprake zijn van een doordacht ruimtegebruik. De argumentatie van de verwerende partij strijdt met de goede ruimtelijke ordening en de realiteit. Zo bevat de bestreden beslissing de volgende passage: (Stuk 1, p. 11)*

*(...)*

*Het gebouw is helemaal niet opgevat als compact geheel. De aanvraag bestaat zeer duidelijk uit twee verschillende bouwblokken, nl. Gebouw A en Gebouw B. Door deze gebouwen uiterst vooraan (deels voor de Broederschool) en uiterst achteraan (tegen de Schelde aan) in te planten wordt het perceel net meer belast. Dit geldt des te meer gelet op het feit dat ontpitting op het perceel net een tegendraads effect heeft (zie hoger).*

*Ook de argumentatie in verband met de verdichting en bouwhoogte kan geenszins overtuigen. De aanvraag is gelegen in een rustige dorpskern en verdichting is niet overal het uitgangspunt, zeker niet naast een gebouw dat vrijstaand moet blijven en is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Dergelijke redenering is in hoge mate absurd: als verdichting en dergelijke aansluitende bouwhoogte wordt toegelaten naast elk geïnventariseerd gebouw, zou er van het behoud van waardevolle uitzichten geen enkele sprake meer zijn (zie ook C.II. Tweede Middel).*

*Noch kan een argument worden geput uit een bestaande toestand om dit project te rechtvaardigen. De burens vragen niet meer dan dat het beleid uit 2007 wordt doorgetrokken en dat nu deze site voor eens en voor altijd kwalitatief wordt ingevuld. De plaatsing van gebouw B naast de broederschool kan niet aanvaard worden, ook niet vanuit de minder diepe bestaande toestand. Dit project is precies een kans om effectief een kwalitatieve groen-tuinzone te krijgen aan Dorpstraat 34 en een volledig vrij zicht op de broederschool en kerk vanop het jaagpad.*

*De aanvraag is om al deze redenen kennelijk in strijd met de goede ruimtelijke ordening.*

### **3. (Brand)veiligheid en stabiliteit**

*23. Veiligheid, gebruiksgenot en de stabiliteit van een gebouw zijn evident ook relevant bij de beoordeling van een vergunningsdossier vanuit het oogpunt van de “goede ruimtelijke ordening” (cfr. artikel 4.3.1, §2 VCRO). Hierbij volgt het ook uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, alsook het motiveringsbeginsel, dat elke grief moet worden onderzocht en waar nodig beantwoord en weerlegd. Dit is thans niet gebeurd in de bestreden beslissing.*

*Verzoekende partijen hebben verschillende bezorgdheden omtrent stabiliteit en veiligheid uiteengezet in hun nota tijdens de administratieve procedure: (...)*

*Deze punten werden ten onrechte niet behandeld, laat staan weerlegd in de bestreden beslissing. Men stelt louter in nietszeggende en vage bewoordingen dat de stabiliteit en*

veiligheid gegarandeerd moet worden en dat dit een uitvoeringspunt betreft. Dit is niet correct: als er zoals thans gegronde twijfels bestaan dat bij de tenuitvoerlegging van een stedenbouwkundige vergunning schade zal ontstaan, moet dit verplicht worden meegenomen bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunning. Deze overwegingen in de bestreden beslissing klemmen des te meer nu het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwijndrecht had geoordeeld dat de bezwaren van verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek inzake stabiliteit, terecht waren:(...)

Ook omwille hiervan, nl. de weigering van verwerende partij om de bezwaren met betrekking tot de stabiliteit van verzoekende partijen te onderzoeken is de aanvraag in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

24. Ook werd gewezen door de verzoekende partijen (pp. 21 en 22 van de nota voor de provincie) dat de brandveiligheid niet gegarandeerd worden, in het bijzonder van gebouw B, want er zijn geen voldoende evacuatiemogelijkheden voor de achterliggende appartementen. Er is geen mogelijkheid voor brandweerwagens om langs het jaagpad langs de Schelde te evacueren. Dit punt werd niet onderzocht in de beslissing van de deputatie.

Het valt niet in te zien op welke manier men zou evacueren bij een gebeurlijke brand in het gebouw dat volgens de huidige aanvraag tegen de broederschool aan gebouwd zal worden. Wenst men een doorgang te voorzien in de tuinmuur om zodoende ook toegang te hebben tot de rijweg tussen de kerk en het schoolgebouw?(...)

25. De bestreden beslissing is om al de voorgaande redenen genomen met schending van de artikelen 4.3.1, §§1 en 2 VCRO en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

...

2.

De tussenkommende partij antwoordt:

“ ...

29. In een eerste middel voeren verzoekers aan dat in de bestreden beslissing onvoldoende aandacht besteed zou zijn aan de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. Verzoekers zijn van mening dat onvoldoende aandacht besteed zou zijn aan de bezwaren en grieven die geuit werden door de verzoekers op dit punt, zodat de bestreden beslissing de in de aanhef van het middel opgesomde bepalingen zou schenden.

30. Tussenkommende partij kan zich op geen enkele wijze vinden in dit eerste middel. De bestreden beslissing bevat een uitgebreide motivering, specifiek wat de goede ruimtelijke ordening, en de verenigbaarheid daarmee betreft. (...)

31. Stellen dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet beoordeeld zou zijn, is dan ook manifest onjuist.

#### **V.1.1. Wat de beoordeling van de hinder betreft**

32. Verzoekers stellen vooreerst dat verwerende partij de hinder in hoofde van verzoekers op kennelijk onredelijke wijze zou hebben beoordeeld. Er zou ten onrechte voorbij gegaan

*zijn aan het feit dat verzoekers een onredelijke aantasting van hun uitzicht zouden moeten ondergaan ingevolge de vergunde constructies.*

*33. Vooreerst kan geen discussie bestaan over het feit dat het aspect van de zichthinder die verzoekers meenden te zullen lijden mee betrokken werd in de beoordeling van verwerende partij. In de bestreden beslissing werd hierover het volgende gesteld: (...)*

*34. Er wordt met andere woorden zeer duidelijk aangegeven dat de bestaande toestand ter plaatse weliswaar wijzigt, doch dat op geen enkele wijze sprake is van een onaanvaardbare zichthinder op het perceel.*

*35. Deze beoordeling is geenszins kennelijk onredelijk, noch feitelijk onjuist.*

*36. De toestand op het terrein wijzigt. Ook het uitzicht vanuit de appartementen in het gebouw met nummer 28 zal wijzigen. Deze wijziging is evenwel geenszins van aard de woonkwaliteit van deze appartementen onredelijk te verminderen.*

*37. Wat de appartementen op de laagste verdiepingen betreft, moet worden vastgesteld dat zij vandaag reeds in hun uitzicht worden geblokkeerd door de eigen garages en de bestaande bebouwing achteraan. Dit wijzigt niet door het aangevraagde. [FOTO]*

*38. In het kader van de beroepsprocedure, werden aan de Deputatie een aantal visualisaties bezorgd, met zichtlijnen vanuit de appartementen. Daaruit blijkt dat deze zichtlijnen wijzigen, doch dat slechts sprake is van een verschil van enkele graden, niet meer.*

*39. Tussenkomende partij wenst te wijzen op het feit dat verzoekers hun argumentatie op dit punt ook reeds voorgelegd hebben aan het college van burgemeester en schepenen in het kader van het openbaar onderzoek. Deze bezwaren werden destijds door het college ongegrond bevonden, en als volgt weerlegd: (...)*

*40. Ook het college oordeelde dus dat het uitzicht weliswaar wijzigt, doch dat dit geen onaanvaardbare vermindering van de woonkwaliteit impliceert, zoals nochtans wordt beweerd door verzoekers.*

*41. Tussenkomende partij acht het voorts relevant te wijzen op de beoordeling van de simulatie die de verzoekers ook reeds in het kader van het openbaar onderzoek bijbrachten: (...)*

*42. Onderstaande simulatie op basis van de juiste plannen geeft zeer duidelijk aan dat het aangevraagde zich wel degelijk inpast, zonder onaanvaardbare hinder te veroorzaken. Hierbij dient evenwel opgemerkt te worden dat onderstaande figuur een zwaarder programma voorziet dat hetgeen effectief aangevraagd wordt. Deze figuur werd immers opgemaakt op basis van de plannen die eerder ingediend werden, en achteraan in een groter volume voorzagen dan wat vandaag werd vergund middels de bestreden beslissing: [VISUALISATIE]*

*43. Voorgaande is zeer duidelijk. Er is geen sprake van een volledig ontnemen van het uitzicht vanuit de bestaande appartementen. De stelling van verzoekers is eenvoudig onjuist. De beoordeling in de bestreden beslissing is in ieder geval geenszins kennelijk onredelijk.*

44. Verzoekers formuleren voorts kritiek op het feit dat voorzien wordt in terrassen bij de woongelegenheden. Van daaruit zou immers op onaanvaardbare wijze inkijk kunnen worden genomen.

45. Ook dit aspect werd expliciet beoordeeld in de bestreden beslissing: (...)

46. Onderstaand groenplan geeft zeer duidelijk aan dat effectief geen sprake is van onaanvaardbare inkijk. Het project voorziet in zeer grote afstanden ten aanzien van de perceelsgrenzen, en ten aanzien van de omliggende bebouwing. Ter verduidelijking dient opgemerkt te worden dat de vermelding 'terras op kelder' en terras op volle grond, alsmede daktuin vermeldingen zijn die enigszins verwarrend zijn. Deze bevinden zich allen op het niveau gelijkvloers, doch boven de parking, vandaar deze vermelding: [FIGUUR]

47. Bij opmaak van de plannen werd overigens zeer veel aandacht besteed aan de impact die het aangevraagde zal hebben op de aanpalende eigendommen. Hierbij werd in het bijzonder rekening gehouden met de raamopeningen die zich in de zijgevel van de Broederschool bevinden, nota bene op de perceelsgrens en dus zelf flagrant in strijd met het Burgerlijk Wetboek.

48. Net om elke discussie dienaangaande te vermijden, werden de raamopeningen expliciet weergegeven op de plannen: [FIGUUR]

49. Op de eerste verdieping is geen sprake van inkijk in deze ramen, noch van inkijk vanuit bedoelde ramen op het op te richten gebouw. De bovenstaande weergave geeft dit zeer duidelijk aan.

50. Ook op de tweede verdieping stelt zich geen probleem: [FIGUUR]

51. Op de tweede verdieping wordt inderdaad een terras voorzien, doch dit is op meer dan 6 meter van de perceelsgrenzen gelegen.

52. Het is weinig ernstig voor te houden dat een en ander aanleiding zal geven tot onaanvaardbare inkijk, dan wel schending van de privacy, zeker wanneer rekening gehouden wordt met het feit dat de bedoelde raamopeningen op de perceelsgrens en in de gevel van de Broederschool zeer klein zijn: [FOTO]

53. Overigens zijn deze raamopeningen, zoals eerder aangehaald, zelf in strijd met de voorschriften aangaande lichten en zichten. De bovenste twee ramen komen lager dan de opgelegde negentien decimeter (Art. 677). Geen enkel is voorzien van ijzeren traliewerk (Art. 676).

54. Het is volstrekt ongeloofwaardig er van uit te gaan dat vanop het terras op de tweede verdieping inkijk genomen kan worden in deze ramen, zeker gelet op de grote afstand zoals hiervoor aangeduid.

55. Verzoekers stellen voorts dat er onaanvaardbare inkijk zou zijn via het terras in de voorgevel, op de derde verdieping. Dit is opnieuw volstrekt ongeloofwaardig. Dit terras is vooreerst teruggetrokken, wat inkijk voorkomt. Bovendien is het terras zelf ingetekend op 2,18 m van de perceelsgrens. [FIGUUR]

56. Op welke wijze vanop dit terras onaanvaardbare inkijk genomen zou kunnen worden is dan ook volstrekt onduidelijk.

57. Verwerende partij heeft voorgaande uiteenzetting beoordeeld, en weerhouden in de uiteindelijk vergunningsbeslissing. Gelet op voorgaande toelichting, die ook gedaan werd aan de Deputatie in de documenten die werden bezorgd in het kader van de vergunningsprocedure, kan onmogelijk worden gesteld dat de beoordeling in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk, inhoudelijk onjuist of kennelijk onzorgvuldig zou zijn, wel integendeel.

58. Dit onderdeel van de argumentatie van verzoekers kan dan ook niet weerhouden worden.

#### **V.1.2 Wat de beoordeling van de schaal, de bouwdiepte en de bouwhoogte betreft**

59. Verzoekers stellen vervolgens dat verwerende partij in de bestreden beslissing de schaal, de bouwdiepte en de bouwhoogte op onredelijke wijze beoordeelde.

60. Vooreerst blijkt uit de bestreden beslissing dat verwerende partij zich wel degelijk rekenschap gegeven heeft van de toestand ter plaatse, en de ligging van de verschillende gebouwen ten opzichte van elkaar is nagegaan: (...)

61. Bovendien wordt in de bestreden beslissing expliciet geoordeeld dat het aangevraagde afdoende groen voorziet, en zich inpast in de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

62. Opnieuw kan onmogelijk worden aanvaard dat de vergunning op kennelijk onredelijke wijze werd verleend.

^

63. Verzoekers stellen zoals gezegd dat het aangevraagde een onaanvaardbare aantasting zou zijn van de bestaande groene invulling van het terrein, en dat afbreuk gedaan zou worden aan de richtlijnen die in het verleden gegeven zouden zijn betreffende de mogelijke bebouwing op het terrein.

64. Wat deze laatste opmerking betreft, wordt een emailbericht bijgebracht dat reeds dateert van 2007, en waaruit afgeleid zou moeten worden welke de visie van de gemeente zou zijn omtrent bebouwing van het perceel waarop de voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft.

65. Het emailbericht waarnaar verwezen wordt door verzoekers kan bezwaarlijk worden aanzien als een uiting van de stedenbouwkundige visie van de vergunningverlenende overheid over het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Het bijgebrachte document bevat een zeer algemene opsomming van de voorschriften die van toepassing zijn op het perceel. Deze zijn zeer algemeen, en in het bericht zelf wordt aangegeven dat een en ander beoordeeld moet worden aan de hand van een concrete aanvraag, die klaarblijkelijk nooit voorgelegd werd door de betrokken architect.

66. Het bijgebrachte document is voorts niet meer dan een emailbericht van een werknemer van de dienst stedenbouw van de gemeente (niet van verwerende partij), waarin deze overigens zelf letterlijk aangeeft dat hij een en ander meegeeft onder voorbehoud van de visie van 'Eddy' (wellicht Eddy Vandenbroeck, stedenbouwkundig ambtenaar). Dit kan bezwaarlijk worden aanzien als een document dat enige waarde kan hebben in de vergunningverlening. Het betreft geenszins een officieel document, waarin de vergunningverlenende overheid een beleidsmatig gewenste ontwikkeling heeft uiteengezet.

67. Zelfs indien dit het geval zou zijn, kan niet worden ontkend dat de mail reeds dateert van 10 jaar geleden. De stedenbouwkundige visie wijzigde evident in die periode, minstens is het geenszins per definitie zo dat zij identiek is gebleven. Verzoekers kunnen dan ook bezwaarlijk uit een dergelijk document afleiden wat de gewenste bouwdiepte in de onmiddellijke omgeving zou zijn.

68. Ook tussenkomende partij ontving overigens bij aanvang van de opmaak van het aanvraagdossier een schets van de gemeente, wel te verstaan met andere richtlijnen. Ook deze mail was evenwel niet meer dan een algemene richtlijn, waarbij expliciet de vraag gesteld werd een creatief voorstel te doen voor de invulling van het terrein. Dit is exact wat in casu gebeurde.

69. Tussenkomende partij diende een doordacht project in, waarin zowel bouwhoogte, als bouwdiepte, als bouwprogramma werden verantwoord. Ook de vormgeving is bewust gekozen. Klaarblijkelijk wisten zowel de stedenbouwkundig ambtenaar als het college van burgemeester en schepenen, als verwerende partij dit project inhoudelijk te waarderen.

70. Ook de opmerking als zou het bestaande groen op de site op ondoordachte wijze worden aangetast kan niet worden weerhouden.

71. Onderstaande luchtfoto geeft reeds aan dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft bezwaarlijk aanzien kan worden als een oase van groen: [FOTO]

72. Ook onderstaande foto, genomen vanop de achterperceelsgrens, geeft dit zeer duidelijk aan: [FOTO]

73. Het project voorziet inderdaad in een diepere bebouwing dan wat vandaag voorhanden is. Bovendien wordt voorzien in een aanzienlijke tuinzone. Deze situeert zich niet enkel achter het tweede volume, doch ook tussen de beide volumes, boven op de parking. In de bestaande toestand is dit geenszins het geval. [FIGUUR]

74. Er wordt met andere woorden geenszins één monolithisch blok opgericht, zonder enige groenvoorziening.

75. Het is zeer duidelijk dat verzoekers zich niet kunnen vinden in hetgeen werd aangevraagd. Zij hebben blijkbaar een andere visie op de ontwikkeling van het gebied. Het loutere feit dat verzoekers evenwel een volledige groene inkleuring zouden wensen, met een minimum aan bebouwing, impliceert geenszins dat de beoordeling door verwerende partij onaanvaardbaar of onredelijk zou zijn.

76. De bestreden beslissing werd doordacht genomen, en afdoende gemotiveerd.

### **V.1.3 Brandveiligheid en stabiliteit**

77. Verzoekers stellen dat eveneens onvoldoende aandacht besteed zou zijn aan de argumenten die bijgebracht werden aangaande de brandveiligheid enerzijds, en de stabiliteit van de bestaande bebouwing anderzijds.

78. Wat de stabiliteit betreft, wordt in de bestreden beslissing het volgende gesteld: (...)

79. Deze argumentatie is correct, en afdoende. Het waarborgen van de stabiliteit is geen aspect van vergunbaarheid, maar van uitvoering. Tussenkomen partij zal inderdaad het nodige moeten doen om de stabiliteit van de bestaande bebouwing te garanderen. Dit zal evident gebeuren, bij gebreke waaraan het verzoekers vrij staat een burgerlijke procedure te voeren ter vrijwaring van hun burgerlijke belangen. Hiervan is in casu evenwel geen sprake.

80. Wat de brandweer betreft, werd evenzeer een duidelijke beoordeling gemaakt, en wel als volgt: (...)

82. Verzoekers zijn klaarblijkelijk de mening toegedaan dat de brandweer niet deskundig is, en dat verwerende partij niet kan voortgaan op dit advies om een vergunning te verlenen. Nochtans is de beoordeling van verwerende partij, gesteund op een advies verleend door de daartoe bevoegde instantie, bezwaarlijk te aanzien als zijnde een onredelijke beoordeling. Verzoekers tonen dan ook nergens aan dat het brandweeradvies op zich inhoudelijk onjuist zou zijn.

...

3.

De verzoekende partijen antwoorden:

“ ...

23. De argumentatie van de verzoekende partijen overtuigt niet. Er is te dezen wel degelijk sprake van een kennelijk onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Hierbij werden de bezwaren en de bemerkingen dienaangaande niet voldoende onderzocht en beantwoord.

24. (...)

In de bestreden beslissing wordt het argument van de verzoekende partijen omtrent wegname van zicht op de Schelde en inkijsituaties in de volgende woorden van tafel geveegd: (...)

Deze beoordeling is kennelijk onredelijk, niet correct en vormt een onvoldoende weerlegging van de bezwaren hieromtrent van de verzoekende partijen.

Ook de visie uiteengezet door de tussenkomen partij klopt niet. Het is niet enkel irrelevant voor Uw Raad om een discussie te voeren omtrent het B.W. (dit is immers een bevoegdheid van de burgerlijke rechter), maar ook onjuist dat er een schending van het B.W. omtrent lichten en zichten zou voorliggen omdat er ramen zijn in de zijgevels van de broederschool. Dit gebouw is geïnteriseerd en deze toestand is gekend en ook aanvaard door de tussenkomen partij of diens rechtsvoorganger(s).

(...)

25. De tussenkomen partij beweert wel dat dit uitzicht thans al wordt verstoord, maar de foto's hierboven spreken dit tegen. De tussenkomen partij bewijst geenszins dat de voorgaande foto's een verkeerde feitelijke weergave zouden vormen.

(...)

Hierop is duidelijk te zien dat, zelfs indien er geen terras op de nieuwe constructie achter de garagebox wordt geplaatst, de visuele hinder significant is. Een groot deel van de Schelde wordt immers onzichtbaar, ook en vooral omwille van de omvang en diepte van het gebouw zelf. Het is zeer waarschijnlijk dat het dak van de nieuwe constructie achter de garageboxen zal worden ingericht als terras.

*De oorspronkelijke aangevraagde plannen voorzagen immers een dakterras op de achterbouw. Thans is onderstaande constructie vergund middels de bestreden beslissing. Op onderstaande simulatie staat geen terras ingetekend. [VISUALISATIE]*

*In haar schriftelijke uiteenzetting voegt NV Mevacom een groenplan waaruit zou moeten blijken dat er geen sprake is van onaanvaardbare inkijk. Evenwel duidt dit plan duidelijk dat het dak van de constructie gelegen achter de garage ingevuld zal worden als dakterras. Op de plannen gevoegd bij de aanvraag zijn ook tegels ingetekend op dit dak, zonder dat de zone expliciet werd benoemd als terras. [FIGUUR]*

26. *Noch de aanvrager, noch de gemeente Zwijndrecht noch verwerende partij zijn ooit ter plaatse geweest om zich te vergewissen van de plaatselijke toestand. Had men dit wel gedaan, dan hoefde deze discussie zelfs niet gevoerd worden. Dat de aanvraag ernstige visuele hinder zal veroorzaken spreekt voor zich en is ter plaatse op het eerste gezicht vast te stellen.*

*De verdieping van het appartement van mevrouw G. De Vijlder en de heer H. Vaessen is tamelijk diep gelegen waardoor het zicht op de Schelde zwaar gehinderd wordt door zelfs een “lage” constructie zoals die achter de garagebox. De tussenkomenende partij komt niet verder dan de bewering dat er inderdaad een zekere impact zal zijn, maar minimaliseert deze en stelt eigenlijk dat de verzoekende partijen dit maar moeten verdragen. Hoe kan men dit beweren, als men zelf nooit ter plaatse in deze appartementen is geweest en wanneer er foto's voorliggen die duidelijk het tegendeel bewijzen?*

*Het zicht op de Schelde vanuit hun living, hetgeen grotendeels wordt weggenomen door het project van NV Mevacom, is voor het echtpaar Vaessen – De Vijlder een zeer belangrijk element van hun dagelijkse leven en het belangrijkste contact met de buitenwereld. Mevrouw G. De Vijlder kan ten gevolge van een ongeval in 2010 zich zeer moeilijk kan verplaatsen (Stuk 20). De impact op hun woon- en leefgenot en hun beleving is dan ook enorm. Dit mag geenszins geminimaliseerd worden. In een schrijven van 20 december 2017 verwoordde het echtpaar Vaessen – De Vijlder hun bezorgdheden omtrent het project van NV Mevacom als volgt (Stuk 21). (...)*

*3° Simulatie inkijkmogelijkheden van mevrouw A. Van Brempt (3de verdieping) [FOTO]  
(...)*

28. *Noch de gemeente Zwijndrecht noch de verwerende partij zijn ooit ter plaatse geweest om zich te vergewissen van de plaatselijke toestand teneinde deze hinderaspecten in concreto te beschouwen. Dit klemmt des te meer nu verzoekende partijen al vanaf het begin van dit project hun bezwaren telkens gemotiveerd kenbaar hebben gemaakt. Alleen al om deze reden is het eerste middel gegrond en kan Uw Raad de bestreden beslissing vernietigen.*

#### **4.     Schaal, bouwdiepte en bouwhoogte** (...)

*De tussenkomenende partij stelt ten onrechte dat deze mail geen enkele waarde heeft. Het betreft een duidelijk standpunt van de bevoegde stedenbouwkundige dienst en er mag toch een minimum aan consistentie en rechtszekerheid worden verwacht van de betrokken overheid/overheden. Men kan zich er bij dergelijke ommezwaai niet vanaf maken met de nietszeggende algemene bewering dat het ruimtelijke beleid evolueert. De voorgaande analyse is immers zeer pertinent en ingegeven vanuit een inschatting van de verhouding t.o.v. aanpalende percelen en de beperking van de omvang en druk van een bouwprogramma.*



*De in de bestreden beslissing vergunde bouwdiepte komt in de omgeving niet voor en is vanuit privacy-oogpunt niet te rechtvaardigen en een gevaarlijk precedent voor de omgeving. Uw Raad stelt in diens vaste rechtspraak omtrent de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening nochtans voorop dat een dominante rol moet worden gegeven aan wat gebruikelijk is in de onmiddellijke omgeving, zijnde de aanpalende percelen. In dit geval had gerefereerd moeten worden aan de bouwdiepte van het niet-geïnventariseerde pand te Dorpstraat 28.*

*(...)*

*De tussenkomende partij stelt ten onrechte dat de huidige situatie (nl. niet bepaald een "oase van groen") een reden kan zijn om dergelijk project te rechtvaardigen. Dit project is precies wél een kans om een decennialang scheve situatie recht te zetten en te komen tot een evenwichtige ontwikkeling van het terrein, met een aanvaardbare bouwdiepte, een beperking van de verhardingen en voldoende ruimte voor duurzaamheid en groen.*

32. *De aanvraag is om al deze redenen kennelijk in strijd met de goede ruimtelijke ordening.*

## **5. (Brand)veiligheid en stabiliteit**

33. *De tussenkomende partij stelt ten onrechte vooreerst dat stabiliteit een louter uitvoeringsaspect is, dat niet in rekening moet worden gebracht bij de beoordeling van een vergunningsbeslissing. Dit klopt geenszins.*

*Niet alleen zijn veiligheid en gebruiksgenot expliciete criteria die moeten worden meegenomen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, volgens de uitdrukkelijke bewoordingen in artikel 4.3.1, §2 VCRO, ook kan van een zorgvuldige overheid worden verwacht dat zij enkel een gebouw vergunt als er geen aantoonbare risico's zijn. De verzoekende partijen hebben hierover bezorgdheid geuit, dewelke geenszins denkbeeldig is en waaraan geen enkele aandacht is besteed in de bestreden beslissing.*

*(...)*

*Ook omwille hiervan, nl. de weigering van verwerende partij om de bezwaren met betrekking tot de stabiliteit van verzoekende partijen te onderzoeken is de aanvraag in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Dat dit gebeurd is, kan enkel blijken uit de motivering zelf van de bestreden beslissing. Er is geen enkele beoordeling inhoudelijk gebeurd van deze punten in de bestreden beslissing.*

34. *Verder is het ook niet voldoende, zoals de tussenkomende partij beweert, dat de brandweer een gunstig advies uitbrengt en hierop voortgebouwd kan worden. Dit advies en de beoordeling van het aspect brandveiligheid moeten ook inhoudelijk voldoende zijn en dat moet blijken uit de motivering van de bestreden beslissing zelf. In casu is aan dit vereiste niet voldaan, omdat tot op heden geen enkele duidelijkheid bestaat over de evacuatiemogelijkheid van de achterliggende appartementen.*

*...*

## Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen halen in hun eerste middel een schending aan van de artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, samen gelezen met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het is aan de verzoekende partijen om aan te tonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het project hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze beoordeeld heeft.

3.1.

De verzoekende partijen betogen dat de verwerende partij de zichthinder niet afdoende beoordeeld heeft en de onmiddellijke omgeving niet genoeg in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening heeft betrokken. Zij argumenteren dat de bestreden beslissing ten onrechte stelt dat *“de garages reeds grotendeels het zicht wegnemen”* omdat dit feitelijk onjuist is. Hiertoe brengen zij in hun verzoekschrift verschillende simulaties bij.

Echter gaan de verzoekende partijen voorbij aan de rest van de beoordeling door de verwerende partij in de bestreden beslissing, waarin de verwerende partij erkent dat het uitzicht zal veranderen maar tegelijkertijd ook motiveert waarom zij dit aanvaardbaar acht. Uit de historiek van het dossier blijkt daarenboven dat de hoorzitting werd verdaagd om de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar toe te laten de gevolgen van het aangevraagde voor het zicht op de Schelde voor de inwoners van Dorpstraat 28 te beoordelen.

De verzoekende partijen zijn niet akkoord met de beoordeling van de verwerende partij en hebben een tegenovergestelde visie, maar tonen de kennelijke onredelijkheid van de motivering in de bestreden beslissing niet aan.

3.2.

De gevolgen voor het uitzicht van het aangevraagde project worden ook deels veroorzaakt door de vorm van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Het kan de tussenkommende partij niet verweten worden dat zij de mogelijkheden van het perceel, dat volledig in woongebied gelegen is, ten volle wil benutten.

De bestemming als woongebied biedt mits voldaan wordt aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening de mogelijkheid tot ontwikkeling. Het argument van de verzoekende partijen dat de

gemeente garanties gegeven heeft dat het uitzicht op de Schelde bewaard zou blijven, overtuigt om die reden niet. De Raad stelt vast dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde de aanvraag in eerste aanleg niet geweigerd heeft om redenen van goede ruimtelijke ordening en dat de bezwaren van het openbaar onderzoek met betrekking tot de schaal en de bouwdiepte in de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen wel werden weerlegd.

4.

De verzoekende partijen verwijzen, onder meer voor de bouwdiepte, naar een e-mail van 2007 waarin volgens hen het stedenbouwkundig beleid van de gemeente werd vastgelegd en beroepen zich op het vertrouwensbeginsel om te stellen dat het aangevraagde project niet kan worden gerealiseerd. Zo miskennen de verzoekende partijen de devolutive werking van het beroep.

De verwerende partij kan geen schending van het vertrouwensbeginsel worden aangewreven op grond van het doen of laten van een andere overheid. De verzoekende partijen kunnen in dit verband dus niet dienstig verwijzen naar een mail van een ambtenaar van de gemeente Zwijndrecht. Het vertrouwenwekkend gedrag moet blijken uit beslissingen van de verwerende partij zelf.

5.

In hun derde middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de veiligheid en stabiliteit van het aangevraagde project niet afdoende beoordeeld zijn door de verwerende partij. De verzoekende partijen verwijzen hierbij naar hun bezwaren hierover in de administratieve procedure.

Zoals de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht stelt, hebben deze bezwaren over stabiliteitshinder betrekking op de uitvoering van de werken. Dit aspect van handhaving heeft geen invloed op de wettigheid van de bestreden beslissing en valt buiten het wettigheidstoezicht van de Raad.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren in hun tweede middel de schending aan van artikel 4.3.1, §2 VCRO en de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder in het bijzonder het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij stellen:

*“..."*

*27. Een belangrijke grief van de verzoekende partijen heeft betrekking op de verstoring van de uniformiteit van het uitzicht als gevolg van dit vergunde project en de schending van de erfgoedwaarde van de broederschool, die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.*

*In de bestreden beslissing wordt dit argument van de hand gewezen in de volgende bewoordingen: (...)*

*Welnu, deze beoordeling is kennelijk onredelijk en onwettig om meerdere redenen.*

28. Vooreerst wordt beweerd dat het gebouw van de broederschool niet in zijn geheel zou zijn geïnventariseerd in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (deze passage wordt hierboven niet geciteerd, maar enkel de gevel. Dit klopt niet en alleen al om die reden is de beslissing onwettig, want in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. Dit blijkt uit onderstaand uittreksel uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed, waarin over de broederschool als geheel wordt geschreven (stuk 19): (...)

29. Verder wordt onvoldoende aandacht besteed aan de verstoring van de uniformiteit van de dorpskern van Burcht, zoals aangetoond door de heer L. Van der Stock in diens nota (Stuk 3), en de verstoring van het uitzicht zowel vanuit de Dorpstraat als vanaf het jaagpad aan de Schelde. Het is niet correct dat dit project de broederschool beter tot zijn recht doet komen, doordat een modern gebouw ernaast wordt gebouwd. Het is een bizarre redenering dat als gegeven wordt aangenomen dat zomaar tegen een geïnventariseerd pand kan worden gebouwd: het is precies aangewezen dat dit gebouw vrijstaand zal blijven bij een nieuwe projectontwikkeling en dat het eerder aangekondigde bouwprogramma van 2007 zoals aangegeven door de gemeente Zwijndrecht wordt gerespecteerd.

De stukken die het historische belang aantonen van het uniforme dorpsgezicht kerk en broederschool in de dorpskern van Burcht worden gevoegd. (Stuk 22)

Deze site is historisch verbonden met de familie Cop, een voorname familie in Burcht (er is ook een Pastoor Coplaan vlakbij de site).

De huidige broederschool dateert al van het begin van de 20e eeuw (er staat 1908 vermeld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed). Ten tijde van de tweede wereldoorlog in 1941 zag deze site er als volgt uit: [FOTO]

Op de foto is te zien dat de broederschool toen al een centrale plaats innam in het dorpsgezicht van het aanpalende plein. Er was toen een muur met een afdakje (er stonden toiletten) tussen de bebouwing aan de straatzijde en de broederschool, die aanzienlijk minder hoog was dan de huidige muur. De gevels van de broederschool zijn beeldbepalend voor het dorpsplein.

De dorpsinwoners van Burcht hebben steeds betreurd dat destijds een gram gebouw (feestzaal “De Vrede”) onoordeelkundig naast de broederschool werd geplaatst en dat de muur tussen de bebouwing aan de Dorpstraat en de broederschool aanzienlijk werd opgehoogd, wat blijkt uit de volgende foto: [FOTO]

De broederschool is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het aanpalende gebouw van de “de Vrede” is niet opgenomen in deze inventaris. Elke aanvraag voor het aanpalende perceel moet precies gezien worden als een kans om niet opnieuw dezelfde fout te maken een niet bijpassend gebouw naast de broederschool te plaatsen en de historische beeldbepalende functie van de broederschool te herstellen in de dorpskern van Burcht. Dat is de essentie.

Ten onrechte werd verder in de bestreden beslissing aangenomen dat dit project de erfgoedwaarde van de broederschool niet aantast. Het klopt dat de huidige bebouwing naast de broederschool lelijk is en er helemaal niet naast past. Het is echter volstrekt fout om te redeneren dat “aangesloten” wordt op de bestaande situatie. Elke nieuwe aanvraag op het perceel te Dorpstraat 34 moet immers deze historische miskleun rechtzetten en een globale aanpak vormen, dus een verbetering zijn van de bestaande situatie en een uniform

*uitzicht vormen (zowel vanuit de Dorpstraat gezien, als van de waterkant) met de neogotische broederschool.*

*In het huidige project is dit niet het geval, wel integendeel. Een historische fout die ooit gemaakt werd bij de aanbouw van “de Vrede” wordt niet rechtgezet, maar als het ware wordt een nieuwe onaanvaardbare situatie gecreëerd.*

*De toets aan de goede ruimtelijke ordening kan trouwens niet worden vervangen door louter te stellen dat het te slopen gebouw vervangen wordt door een lichte verbetering. Bij elke stedenbouwkundige aanvraag moet de aanvraag opnieuw worden bekeken vanuit de onmiddellijke omgeving, ook de cultuurhistorische.*

*Het feit dat het gebouw “De Vrede” ooit vergund werd naast de oude “Broederschool” is geen vrijgeleide om dit opnieuw te doen.*

*Het project past totaal niet langs de neogotische broederschool. Dit blijkt uit de onderstaande simulatie die de burens hebben laten maken van het nieuwe moderne appartementsgebouw (stijl van het “Regatta project” te Linkeroever) naast de neogotische broederschool (zijde Dorpstraat): [FIGUUR]*

*Beide gebouwen passen simpelweg niet naast elkaar vanuit esthetisch oogpunt. De uniformiteit van het geheel kerk- broederschool wordt volledig doorbroken en verstoord. Dergelijke verstoring van het uitzicht op de broederschool- kerk zal er ook zijn van de zijde van de Schelde op het jaagpad, onder meer omwille van het zware bouwprogramma en de aanzienlijke bouwdiepte.*

*Een aantal simulaties maken dit duidelijk: [FIGUREN]*

*Het gebouw B van het project komt verscheidene meters dieper te liggen dan de huidige bebouwing (zie supra) en verstoort elk mooi schuin uitzicht op de broederschool-kerk. Dit is onaanvaardbaar en gaat lijnrecht in tegen de principes die eerder in het vergunningenbeleid van de gemeente Zwijndrecht werden gehanteerd.*

*Overigens wordt vanuit het oogpunt van monumentenzorg vaak de 45°-regel toegepast, om na te gaan of bebouwing aanvaardbaar wordt ingeplant ten opzichte van waardevolle bebouwing. De broederschool en de kerk komen voor de waarnemer best over onder een zichthoek van 45° vanaf het wandelpad. Alle belemmeringen binnen deze zone worden best zoveel mogelijk vermeden.*

*Het historische uniforme geheel moet aldus behouden en versterkt worden. De burens kunnen dit ook concreet aantonen en onderbouwen. Dit blijkt onder meer uit de treffende omschrijving van historicus Ludo Van der Stock, die ook actief is binnen de lokale heemkundige kring van Zwijndrecht (Stuk 3). Hij wijst op de esthetische wanverhouding van het project ten opzichte van de relatie kerk, broederschool, open ruimte en Schelde. L. Van der Stock stelt terecht dat het Kerkplein van de deelgemeente Burcht en de aanpalende straten, de Dorpstraat en de Kerkstraat deel uitmaken van een bouwkundig historisch en esthetisch dorpsgeheel dat een bijzondere eigenheid uitstraalt en waar de lokale gemeenschap zich thuis voelt.*

*30. Tot slot zijn de argumenten van de verzoekende partijen (en de andere ondertekenaars van de petitie) trouwens ook steeds (tot nu blijktbaar) toegepast door de gemeente*

*Zwijndrecht zelf in diens vergunningenbeleid. Het is dan ook vreemd dat dit argument thans als “ongegrond” wordt aanzien.*

*Op 24 mei 2005 bekwam men een stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen van Zwijndrecht voor de herinrichting van de broederschool tot woning. In de vergunningsbeslissing werd sterk de nadruk gelegd op de noodzaak van uniformiteit van het geheel, ook vanuit de waterzijde naar dorp en kerk, waarbij een harde breuklijn moest vermeden worden: (Stuk 4)*

*“Wij zijn van mening dat het gezicht van de waterzijde naar dorp en kerk hier, gelet op het publieke karakter ervan en de promiscue ligging tot de kerk, evenzeer belangrijk is. O.i. is een harde breuklijn met de bestaande materialen en tectoniek ook te vermijden om het gebouw als een eenheid te laten overkomen.”*

*Uitgaande van deze terechte redenering, bevreemdt het des te meer dat de vergunningverlenende overheden in beide administratieve aanleggen thans een volledig andere koers varen.*

*Ook in het voorbesproken bouwprogramma van 2007 werd geen bebouwing op dergelijke bouwdiepte naast de broederschool voorzien. (Stukken 5 en 6)*

*Besluitend kan dan ook gesteld worden dat deze aanvraag de erfgoedwaarde van de broederschool wel aantast en de uniformiteit van het uitzicht de kerk- broederschool wordt verstoord.*

*...*

## **2.**

De tussenkommende partij stelt:

*“ ...*

*85. In de eerste plaats kan, wat de weerlegging van het tweede middel betreft, verwezen worden naar hetgeen in het kader van het eerste middel werd gesteld. De bestreden beslissing bevat een uitgebreide motivering wat dit aspect van de beoordeling van de aanvraag betreft. Daarover kan geen discussie bestaan. Verzoekers citeren deze argumentatie overigens expliciet.*

*86. In de bestreden beslissing wordt expliciet nagegaan of het aangevraagde in overeenstemming is met de direct werkende normen uit het beleidsveld Onroerend Erfgoed. In dit onderdeel werd het aspect erfgoed zeer uitvoering beoordeeld. Opnieuw moet vastgesteld worden dat verzoekers er klaarblijkelijk een andere mening op na houden. Dit impliceert evenwel op geen enkele wijze de onwettigheid van de bestreden beslissing.*

*87. De broederschool werd inderdaad opgenomen in de inventaris van onroerend erfgoed en heeft in die zin wellicht een zekere erfgoedwaarde. Evenwel is de erfgoedwaarde ervan klaarblijkelijk niet voldoende om tot een echte beschermingsmaatregel over te gaan. Het pand werd immers noch voorlopig, noch definitief beschermd als monument.*

*88. Hoe dan ook, ligt het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft niet in een beschermde site. Dit wordt door de derden-belanghebbenden in hun nota beaamd. Evenmin in het pand waarop de aanvraag betrekking heeft opgenomen op de inventaris. Ook hierover bestaat geen enkele discussie.*

89. Verzoekers lijken er van uit te gaan dat de opname op de inventaris aanzienlijke rechtsgevolgen heeft, die zich zelfs uitstrekken tot de percelen van aanpalende eigenaars. Niets is minder waar. De rechtsgevolgen van een opname op de inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn immers relatief beperkt, zeker wat de impact op de aanpalende en omliggende eigendommen betreft:

- Voor gebouwen uit de vastgestelde lijst kan je een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden (zie hiervoor het Energiedecreet van 8 mei 2009)
- Zonevreemde gebouwen uit de vastgestelde lijst kunnen gemakkelijker een nieuwe functie krijgen. Zo is het mogelijk dat een hoeve in agrarisch gebied een functie krijgt die niet agrarisch is (zie hiervoor het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de zonevreemde functiewijzigingen dd 28 november 2003).
- Bij gebouwen in de inventaris wordt sociale huisvesting door renovatie gestimuleerd. In de sociale woningbouw geldt dat de kosten voor renovatie maximaal 80% van de prijs voor een nieuwbouw van dezelfde omvang mogen bedragen. Als de renovatiekosten hoger zijn, moet het gebouw worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Voor gebouwen uit de vastgestelde lijst geldt die 80%-regel niet en mag de renovatiekost dus hoger zijn (Besluit van 21 december 2012, art. 8, §2, tweede lid, 3°)
- Als er voor de sloop van een gebouw uit de vastgestelde lijst een vergunning nodig is, dan moet de vergunningverlenende overheid haar beslissing motiveren en in haar beslissing aangeven hoe ze de erfgoedwaarden in acht heeft genomen.

90. Het is zeer duidelijk dat de opname op de inventaris aldus geen rechtstreekse gevolgen met zich meebrengt voor de aanpalende eigendommen.

91. Tussenkomen de partij wenst er op te wijzen dat de opname van dit pand op de inventaris bovendien reeds dateert van 2009. Dit impliceert dat de opname plaatsvond zonder voorafgaand openbaar onderzoek, wat met zich meebrengt dat de zorgplicht in hoofde van de vergunningverlenende overheid in casu niet eens gold.

92. Zoals gezegd zijn er aldus geen rechtstreekse gevolgen af te leiden uit de opname op de inventaris, die ruimer zijn dan rechtsgevolgen op perceelsniveau. Dit werd ook eerder expliciet erkend in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen (pg 4): (...)

93. Een en ander neemt evenwel niet weg dat tussenkomen de partij bij opmaak van de plannen aandacht heeft besteed aan de Broederschool. De gekozen architectuur werd afgestemd op het naastgelegen inventaris pand, zonder dit evenwel te willen kopiëren.

94. Tussenkomen de partij wenst er op te wijzen dat een en ander zeer duidelijk werd gewaardeerd, niet enkel door verwerende partij, doch ook door het college van burgemeester en schepenen, en de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. In de aanvankelijke weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen werd immers het volgende gemotiveerd aangaande de interactie tussen het aangevraagde en de bestaande Broederschool: (...)

96. Voorgaande biedt evenzeer een antwoord op de bemerkingen van verzoekers aangaande de gekozen architectuur. Zulks wordt bevestigd in de in casu bestreden beslissing. Terecht oordeelde het college dat een ontwerp in een andere stijl ruimtelijk perfect mogelijk is, wat blijkt uit de verbouwing van de Broederschool zelf.

97. Tussenkomen de partij is er zelf van overtuigd dat een project in een andere stijl de neogotische stijl extra in zijn recht komen door de verschillen tussen beide stijlen te benadrukken. In een ontwerp met een strakke, sobere en modernistische stijl wordt geen uitvoerige detaillering toegepast zoals dat in de voorgevel van de Broederschool het geval is. Op die manier zal de aandacht ten volle opgeëist worden door het oude schoolgebouw dat door de uitvoerige details en opvallende stijl naar voren zal treden. Bovendien wordt dit effect versterkt doordat de voorgevel van het achtergelegen gebouw uit de aanvraag een meter achteruit wordt geplaatst tegenover de voorgevel van de broederschool.

98. Ook de stelling dat bij de inplanting van de aangevraagde gebouwen geen rekening zou zijn gehouden met de huidige bebouwing en hierdoor het uitzicht op de broederschool zou verstoren kan niet worden weerhouden. Opnieuw kan verwezen worden naar de beoordeling door het college: (...)

100. Het voorgaande is duidelijk. Het loutere feit dat de Broederschool opgenomen werd in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, verhindert geenszins dat de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning verleend zou worden. Integendeel blijkt het project perfect in te spelen op de erfgoedwaarden van het pand, en integreert zich in de onmiddellijke omgeving. De beoordeling door de verwerende partij is gelijklopend aan de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen. Er kan bezwaarlijk worden gesteld dat deze kennelijk onredelijk is.

101. Het aspect erfgoed werd inhoudelijk beoordeeld. Deze beoordeling is correct. Het loutere feit dat verzoekers de bestaande toestand zouden willen behouden, en het aangevraagde klaarblijkelijk niet mooi vinden, volstaat niet om tot de onwettigheid van de bestreden beslissing te concluderen. Ook dit middel is aldus niet gegrond.  
...

3.

De verzoekende partijen repliceren:

“ ...

38. De argumentatie van de tussenkomen de partij kan niet overtuigen.

39. Vooreerst kan de opname van een pand op de inventaris van het bouwkundig erfgoed qua rechtsgevolgen allerm minst geminimaliseerd worden. Deze inventarisatie gebeurt precies omdat de Vlaamse overheid de erfgoedwaarde van het betreffende onroerend goed erkent en dat in de besluitvorming omtrent vergunningsaanvragen voor dit pand zelf, maar ook voor aanpalende percelen, een bijzondere plaats moet worden toegekend voor het behoud van de erfgoedwaarde en het behoud van de uniformiteit van de omgeving. Er geldt een bijzondere zorgplicht, motiveringsplicht en een informatieplicht gekoppeld aan elk van de inventarissen van onroerend erfgoed.

In wat volgt, wordt nog gewezen op het feit dat artikel 4.3.1 VCRO voorziet dat bij de beoordeling van de “goede ruimtelijke ordening” waar relevant een bijzondere plaats moet worden gegeven aan de bescherming van erfgoedwaarden- en cultuurhistorische waarden. Een goede illustratie van dit juridisch en feitelijk gegeven kan worden gevonden in het handboek “Verankeren van erfgoed in het ruimtelijke beleid”, uitgaand van de Vlaamse dienst Onroerend Erfgoed. Op p. 23 wordt treffend het volgende beschreven :

“De inventarissen zijn ‘ruimer’ naar scope dan de bescherming: het aantal geïnventariseerde relict en is groter dan het aantal beschermde. Opname in een inventaris betekent voor de relict en dat ze een vorm van vrijwaring voor de toekomst genieten. Deze vrijwaring verschilt echter sterk van een bescherming. De inventarissen



*gaan uit van de wenselijkheid van behoud en kunnen voorwaarden koppelen aan het omgaan met het geïnventariseerde erfgoed. Deze voorwaarden zijn gericht op het behoud, wat uiteraard niet wil zeggen dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Het is wel de bedoeling dat er extra voorzichtig wordt omgesprongen met het patrimonium dat is opgenomen op de inventaris.“*

*Dit is de essentie in dit dossier. De broederschool is een geïnventariseerd onroerend goed, dat deel uitmaakt van één harmonisch geheel. Anders dan de tussenkomende partij en ook de verwerende partij dit zien, is er wel een zwaarwegend rechtsgevolg en gewicht hiervoor bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door een overheid en moet verplicht zeer voorzichtig met deze erfgoed- en beeldbepalende waarde worden omgesprongen. Het is kennelijk onredelijk om in dit geval het uniforme uitzicht dermate te verstoren, door een modern appartementsgebouw op het aanpalende terrein te vergunnen.*

*In deze is de bestreden beslissing onwettig, omdat op kennelijk onredelijke wijze afbreuk wordt gedaan aan de erfgoedwaarde van de broederschool en de uniforme omgeving (de link ook met de kerk) waarvan deze deel uitmaakt. Het is niet correct dat hiermee rekening werd gehouden in de architectuur. Een dergelijke moderne architectuur past geenszins direct aanpalend aan dit geïnventariseerde pand. Het is juist dat Uw Raad een zekere beleids marge respecteert en hierbij nagaat of kennelijk onredelijk tot een bepaald oordeel werd gekomen, maar Uw Raad aanvaardt ook steevast dat geïnventariseerde panden en uniforme gehelen in principe behouden moeten worden en ook dat bij de toets aan de goede ruimtelijke ordening een dominante plaats toekomt aan de verhouding tot de aanpalende percelen, zijnde de directe omgeving. Hier knelt overduidelijk het schoentje in dit geval.*

*(...)*

*De toets aan de goede ruimtelijke ordening kan trouwens niet worden vervangen door louter te stellen dat het te slopen gebouw vervangen wordt door een lichte verbetering. Bij elke stedenbouwkundige aanvraag moet de aanvraag opnieuw worden bekeken vanuit de onmiddellijke omgeving. Een zorgvuldige beoordeling van het cultuurhistorische aspect van de omgeving mag hieraan niet ontbreken.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen halen in hun tweede middel de schending aan van artikel 4.3.1, §2 VCRO en de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder in het bijzonder het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is in essentie gericht tegen de beoordeling door de verwerende partij van de erfgoedwaarde van de aanpalende Broederschool en de impact op het uitzicht van het kerkplein.

2.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de betrokken overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het is aan de verzoekende partijen om aan te tonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het project hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze beoordeeld heeft.

3.

De verzoekende partijen ontwikkelen in hun middel een andersluidende visie op het uitzicht van de dorpskern te Burcht en hekelen de stijlbreuk die het aangevraagde project zou veroorzaken.

In de bestreden beslissing erkent de verwerende partij dat de Broederschool opgenomen is op de inventaris van Bouwkundig Erfgoed en dat het gebouw een bepaald historisch belang heeft. Vervolgens verwijst de verwerende partij naar de verbouwing van de Broederschool en motiveert zij waarom de stijl van het aangevraagde project aanvaardbaar is. Hierbij verwijst zij ook naar de heterogene bebouwing in de omgeving. Verder heeft de verwerende partij, op uitdrukkelijk verzoek van de verzoekende partijen, vrijwillig advies gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed. Dit getuigt van het belang dat de verwerende partij aan de erfgoedwaarde hecht.

De verzoekende partijen slagen er niet in om de kennelijke onredelijkheid van de motivering van de bestreden beslissing aan te tonen. Uit het administratief dossier blijkt dat de tussenkomen partij van in het begin de erfgoedwaarde van de Broederschool en de verhouding tot het dorpsgezicht betrokken heeft. Uit de beoordeling van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de onmiddellijke omgeving en de Broederschool uitvoerig beoordeeld heeft. In hun middel komen de verzoekende partijen niet verder dan het poneren van een tegengestelde visie, zonder de concrete motivering in de bestreden beslissing te weerleggen.

4.

Voor het onderdeel van het middel dat verwijst naar het eerder stedenbouwkundig beleid van de gemeente Zwijndrecht, wordt verwezen naar de beoordeling van het eerste middel. Ten overvloede stelt de Raad vast dat het college van burgemeester en schepenen in de weigeringsbeslissing oordeelde dat het aangevraagde project de architectuur van de Broederschool en de school op zich als architecturaal geheel respecteert.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren in hun derde middel de schending aan van de artikelen 4.1.1, 14° en 4.2.15, §1 VCRO en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de zorgvuldigheids- en motiveringsplicht. Zij argumenteren:

“ ...

*32. De bestreden beslissing stelt dat geen verkavelingsvergunning vereist zou zijn, op grond van de volgende motivering: (...)*

*Welnu, deze aanvraag betreft in werkelijkheid wel een verkaveling, waardoor het onmogelijk is om wettig een stedenbouwkundige vergunning af te leveren zonder voorafgaandelijke verkavelingsvergunning.*

*Vooreerst is het niet correct dat het in casu gaat om één gebouw, louter omdat twee bovengrondse gebouwen eenzelfde ondergrondse parking hebben. Deze aanvraag is in*

werkelijkheid een aanvraag tot opsplitsing van één perceel in twee loten met het oog op de oprichting van twee residentiële gebouwen A en B, wat ook blijkt uit de onderstaande simulatie (er is geen enkele link tussen gebouwen A en B): [FIGUUR]

Verder is het geenszins bevrijdend voor een verkavelingsvergunningsplicht dat twee gebouwen één en dezelfde ondergrondse garage hebben. De trigger voor de verkavelingsplicht is immers een grond vrijwillig verdelen in minstens twee kavels, om ten minste zakelijke rechten te vestigen met het oog op woningbouw voor één van deze kavels.

“Verkavelen” wordt in artikel 4.1.1, 14° VCRO gedefinieerd als:

(...)

Artikel 4.2.15, §1 VCRO luidt als volgt:

(...)

Bovendien introduceerde de wetgever een interpretatieve bepaling die verduidelijkt wanneer er een verkavelingsvergunning vereist is, nl. Artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft.

“Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels een of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden.” (eigen onderstreping)

Aan de voorwaarden ter triggering van de verkavelingsplicht is thans voldaan. Immers creëert NV Mevacom twee aparte gebouwen A en B, waarin appartementen worden ondergebracht, die fysiek niet gelinkt zijn en die op plan te koop zullen worden aangeboden. Het enige dat deze gebouwen gemeenschappelijk hebben is dezelfde ondergrondse parking. Het is vaste rechtspraak van Uw Raad én de Raad van State dat er in zulke situatie sprake is van verkavelen.

In een analoog precedent werd immers door Uw Raad en de Raad van State bevestigd dat het voorhanden zijn van een gemeenschappelijke ondergrondse parking niet decisief is en geen afbreuk kan doen aan de verkavelingsplicht. Een recent voorbeeld van deze rechtspraak vormt een arrest van de Raad van State van 9 april 2015, waarbij de Raad van State diende te oordelen over een cassatieberoep, ingesteld tegen een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 29 april 2014.

Deze zaak had betrekking op de bouw van een gemengd project (kantoorgebouwen en appartementsgebouwen) bovenop een bestaande gemeenschappelijke ondergrondse parking. De aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning voor het project beschreef het ganse bouwblok als één geheel, zodat de aanvrager niet meende dat hiervoor een voorafgaande verkavelingsvergunning diende toegekend te worden. Niettemin stelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen vast dat één perceel (“bouwveld A5”) a.h.w. uit het geheel was gelicht door op dit perceel een erfpacht toe te staan, met het oog op woningbouw. Deze handeling impliceerde voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat een “verdeling” van de gronden had plaatsgevonden, voorafgaandelijk aan de bouw van

woongelegenheden die noodzaakte dat voorafgaand een verkavelingsvergunning werd aangevraagd.

De Raad van State heeft deze redenering in zijn hoedanigheid van cassatierechter gevolgd en oordeelde (eigen benadrukking): (...)

Deze rechtspraak is transposeerbaar op de huidige casus: er worden immers twee aparte gebouwen met appartementen gecreëerd, die enkel met elkaar verbonden zijn via een gemeenschappelijke ondergrondse garage. Het voorhanden zijn van deze garage doet geen afbreuk aan de verkavelingsplicht, zoals voormelde rechtspraak duidelijk stelt, noch maakt dit dat deze gebouwen moeten worden beschouwd als één gebouw.

33. Bijgevolg geldt wél een verkavelingsplicht.

...

2.

De tussenkomende partij antwoordt:

“...

102. In het derde middel houden verzoekers voor dat in casu een verkavelingsvergunning bekomen had moeten worden voor het aangevraagde project. Ten onrechte zou geoordeeld zijn door verwerende partij dat zulks niet het geval zou zijn.

103. De artikelen 4.1.1, 14° en 4.2.15 VCRO definiëren de verkavelingsvergunningsplicht. (...)

107. Er dient met andere woorden cumulatief voldaan te zijn aan vier voorwaarden alvorens een verkavelingsvergunning aangevraagd moet worden, te weten:

- Het moet gaan om een vrijwillige verdeling van een grond in twee of meer kavels;
- Van deze kavels is er minstens één onbebouwd;
- Het is (zijn) deze (of meerdere) onbebouwde kavel(s) die het voorwerp moet(en) uitmaken van een specifieke rechtshandeling met name koop-verkoop, huur voor meer dan 9 jaar of het vestigen van een recht van opstal of erfpacht;
- De rechtshandelingen geschieden met het oog op woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

108. De vraag of in een specifiek dossier een verkavelingsvergunning vereist is, wordt in concreto beoordeeld. Deze beoordeling gebeurt op basis van de intentie van de partijen voor wat het totale project betreft en op het moment van het stellen van de eerste rechtshandeling die de (eerste) verdeling van de grond tot gevolg heeft. Op dat moment moet de vraag gesteld worden wat de actuele en toekomstige plannen zijn in hoofde van de partijen voor de totale omvang van het project. Naar aanleiding van deze beoordeling mag niet uit het oog verloren worden dat er in hoofde van de partijen wel een sprake kan zijn van “fraude à la loi”. (...)

109. Een eenvoudig nazicht van de plannen die bij de aanvraag werden gevoegd, leert dat er geen sprake is van een verkavelingsvergunningsplichtige handeling. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft wordt immers geenszins opgedeeld in twee kavels. Integendeel wordt op het perceel één gebouw opgericht, bestaande uit één ondergrondse parking, en twee bovengrondse volumes.

110. Van een onderverdeling in twee loten of kavels is eenvoudig geen sprake, zodat geen verkavelingsvergunningsplicht geldt.

111. De rechtspraak waarnaar de verzoekende partijen verwijzen is in deze niet relevant. Deze heeft inderdaad betrekking op een aanvraag van een constructie met twee volumes op één ondergrondse parking. Evenwel is essentieel dat in die dossiers een erfpachtovereenkomst werd gesloten voor een onderdeel van het aangevraagde, waardoor wel degelijk een splitsing tot stand kwam, en aldus wel een verkavelingsvergunningsplicht gold.

112. In casu vindt op geen enkele wijze een splitsing plaats. Er wordt één gebouw opgericht. Er worden geen afzonderlijke rechten verleend aan de hand van opstal/erfpacht. Aldus kan eenvoudig geen sprake zijn van een verkavelingsvergunningsplicht.

...

3.

De verzoekende partijen antwoorden:

“...

46. De argumentatie van de tussenkomende partij snijdt geen hout. De essentie is immers dat er in casu een opdeling in loten gebeurt.

Het is volstrekt artificieel en flagrant onjuist dat er hier sprake is van één gebouw. Het gaat om twee gebouwen, die volledig los staan van elkaar, geen bovengrondse verbinding hebben en die enkel ondergronds verbonden zijn door een ondergrondse garage. Zoals hierna zal blijken, heeft de rechtspraak van Uw Raad in zulke gevallen geoordeeld dat er een verkavelingsvergunningsplicht is.

(...)

51. Tot slot kan ook het laatste redmiddel dat Mevacom in diens nota, nl. dat in dit geval niet wordt gewerkt met een splitsende erfpachtakte, niet overtuigen. Immers heeft een vergunningverlenende overheid in geval van een oprichting van twee afzonderlijke gebouwen, de plicht om te onderzoeken welke de chronologie zal zijn van de verkoop. De vergunningverlenende overheid heeft dit in casu niet gedaan. Ook Mevacom biedt hierover thans geen duidelijkheid. Het is nochtans overduidelijk dat het gaat om twee aparte gebouwen, waarvan de appartementen op plan zullen worden verkocht met het oog op woningbouw. Dat vormt een triggering van de verkavelingsvergunningsplicht.

...”

*Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen halen in hun derde middel de schending aan van de artikelen 4.1.1, 14° en 4.2.15, §1 VCRO, samen met de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de zorgvuldigheids- en motiveringsplicht.

In essentie betogen zij dat een voorafgaande verkavelingsvergunning noodzakelijk is, aangezien de appartementen opgericht worden in twee bouwblokken en er zo een verdeling in kavels plaatsvindt.

2.

Artikel 4.2.15, §1, eerste lid VCRO bepaalt:

“ ...

*Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.*

...”

Artikel 4.1.1, 14° VCRO definieert ‘verkavelen’ als:

“ ...

*een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies”*

...”

De verkavelingsvergunning heeft immers een dubbel doel door enerzijds aan de koper van een kavel de zekerheid te bieden dat die ook effectief voor bebouwing in aanmerking komt en anderzijds door voorschriften op te leggen die voor het betrokken terrein de goede ruimtelijke ordening moeten garanderen en die in beginsel op elk lot van de verkavelingsvergunning van toepassing zijn.

Zoals ook blijkt uit artikel 4.2.15, §2 VCRO, zijn die verkavelingsvoorschriften reglementair van aard, waardoor zij blijven gelden, ook na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning voor de kavel. De verkavelingsvoorschriften strekken niet enkel tot de bescherming van de potentiële of toekomstige kaveleigenaars, maar ook van omwonenden. Een stedenbouwkundige vergunning heeft een individuele draagwijdte, kan enkel voorwaarden bevatten en biedt niet de bescherming door reglementaire voorschriften.

3.

Met artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft (hierna het decreet van 11 mei 2012) heeft de decreetgever zich met terugwerkende kracht over de te geven interpretatie aan de vergunningsplicht voor verkavelingen uitgesproken. Die bepaling legt artikel 4.1.1, 14° en artikel 4.2.15, §1, eerste lid VCRO uit als volgt:

“ ...

*Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels één of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden.*

...”

De parlementaire voorbereidingen lichten de ontwerpbepaling van artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 als volgt toe (Parl. St., VI. P., 2011-12, nr. 1494/1, 5-6):

“ ...

*Er werd bijgevolg altijd geïnterpreteerd dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet nodig is, indien verschillende woningen gezamenlijk door middel van een stedenbouwkundige vergunning worden vergund en gebouwd, om ze nadien, nadat de gebouwen zijn opgericht, te verkopen. De hierboven vermelde recente rechtspraak houdt een verstrenging in en beantwoordt niet aan de ratio legis van de verkavelingsvergunningsplicht. De voornaamste bedoeling van een verkavelingsvergunning is immers om kandidaat-kopers van onbebouwde kavel zekerheid te verlenen omtrent de bebouwbaarheid van de kavel. Dat is niet meer nodig indien de koper een bebouwde kavel koopt met daarop een woning waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend. Daarnaast bevat een stedenbouwkundige vergunning uiteraard eveneens gedetailleerde voorschriften die de goede plaatselijke ordening garanderen.*

*Door middel van onderhavige interpretatieve bepaling worden artikel 4.1.1, 14° en 4.2.15, §1, eerste lid, van de VCRO uitgelegd in overeenstemming met de oorspronkelijke bedoeling van de wetgever. Deze bepaling voegt op deze wijze geen nieuwe regel aan de rechtsorde toe. De genoemde artikelen worden geacht steeds op de door deze bepaling aangewezen wijze te zijn ingevuld.*

...”

Artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 is een interpretatieve bepaling die met terugwerkende kracht de betekenis decreteert die de verkavelingsvergunningsplicht wordt geacht altijd te hebben gehad. Het expliciteert dat het om onbebouwde kavels moet gaan en dat een verkavelingsvergunning niet nodig is als er op de kavels eerst woningen worden opgericht alvorens die kavels door middel van een van de opgesomde overdrachtsvormen worden aangeboden.

Uit de geciteerde parlementaire voorbereiding blijkt dat een woning ‘opgericht’ is zodra de stedenbouwkundige vergunning met toepassing van artikel 4.6.2, §1 VCRO niet meer kan vervallen, dat wil zeggen zodra de woning winddicht is. Hebben de te koop aangeboden loten dit stadium van bebouwing bereikt, dan geldt de verkavelingsvergunningsplicht niet.

4.

De stelplicht van de verzoekende partijen legt hen de plicht op om zelf concreet en duidelijk de feitelijke gegevens aan te duiden waarmee de verwerende partij geen rekening gehouden heeft bij het beoordelen van de noodzakelijkheid van een voorafgaande verkavelingsvergunning.

Uit het administratief dossier blijkt dat de verzoekende partijen dit argument summier opgeworpen hebben in hun nota derden-belanghebbenden. Het kan de verwerende partij, in navolging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet verweten worden dat zij op summere wijze geantwoord heeft.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij op basis van de plannen bij de aanvraag, van oordeel is dat een opsplitsing in kavels niet plaatsvindt. Het komt niet aan de Raad toe om zich in de plaats te stellen van de verwerende partij en deze beoordeling over te doen.

Het middel wordt verworpen.

## D. Vierde middel

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen achten in hun vierde middel artikel 4.2.19 VCRO geschonden, samen met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het evenredigheidsbeginsel. Zij stellen:

*“ ...*

*35. De bestreden vergunningsbeslissing bevat twee onwettige vergunningsvoorwaarden, nl. (1) dat het advies van de brandweer strikt dient te worden nageleefd en (2) dat de nu niet langer door het nieuwe gebouw bedekte geveloppervlakken van de gemeenschappelijke zijgevel van de broederschool door de aanvrager worden gerestaureerd tot op het kwaliteitsniveau van de rest van die zijgevel, zelfs als dat zandstralen, heropvoegen en/of andere werken inhoudt.*

*36. Beide vergunningsvoorwaarden zijn onwettig. Immers bepaalt artikel 4.2.19 §1 VCRO de volgende legaliteitsvereisten voor vergunningsvoorwaarden: (...)*

*Voormelde vergunningsvoorwaarden voldoen manifest niet aan de gestelde decretale voorwaarden. Verzoekende partijen zetten dit hieronder uiteen.*

#### **1. Het advies van de brandweer**

*37. Er zijn niet voldoende evacuatiemogelijkheden voor de achterliggende appartementen. Er is geen mogelijkheid voor brandweerwagens om langs het jaagpad langs de Schelde te evacueren. Dit punt werd niet onderzocht in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Zwijndrecht, noch in de bestreden beslissing.*

*Bovendien is de passage in de bestreden beslissing hierover volstrekt onzorgvuldig opgesteld en onduidelijk.*

*“Zoals reeds boven geoordeeld is de aanvraag ook in overeenstemming met de brandveiligheid, getuige hiervan is het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer. De brandweer zone Antwerpen toetst de aanvraag af aan de geldende brandpreventievoorschriften en heeft, mits enkele beperkte voorwaarden dewelke als voorwaarde bij de vergunning worden opgelegd, dat de aanvraag hieraan voldoet.”*

*Bedoelt de verwerende partij dat de aanvraag beperkte voorwaarden heeft of het er net aan ontbreekt? In wat volgt blijkt dat de opgelegde voorwaarden onvoldoende zijn om het gebrek in de aanvraag op te vangen, minstens zijn de opgelegde voorwaarden onvoldoende precies.*

*Het advies van de brandweer dd. 3 april 2017 gaat voorbij aan de realiteit dat de appartementen van de bewoners van gebouw B niet bereikbaar zijn om bij een gebeurlijke brand te kunnen evacueren. Zo bevat het advies voorwaarde G.3 die oplegt aan de aanvrager dat een prioritaire lift wordt voorzien die bereikbaar is vanuit de hoofdinkom: (...)*

*Deze voorwaarde is niet voldoende precies. Er wordt louter gesteld dat de lift bereikbaar moet zijn vanuit aan de hoofdinkom. Het is echter niet duidelijk welke inkom hier bedoeld wordt. Bedoelt men de inkom van de parking, de inkom aan Gebouw A?*



Om deze reden is deze voorwaarde onzorgvuldig en onwettig opgelegd en dient de vergunningsbeslissing vernietigd te worden.

## **2. De voorwaarde met betrekking tot de gemeenschappelijke zijgevel**

38. De bestreden beslissing legt nog de volgende voorwaarde op:

*“De nu niet langer door het nieuwe gebouw bedekte geveloppervlakken van de gemeenschappelijke zijgevel van de Broederschool door de aanvrager worden gerestaureerd tot op het kwaliteitsniveau van de rest van die zijgevel, zelfs als dat zandstralen, heropvoegen en/of andere werken inhoudt.”*

*Deze voorwaarde is onwettig. Immers impliceert deze voorwaarde een vrijgeleide voor de aanvrager om de gevel die open komt te liggen, naar eigen inzicht opnieuw te bewerken. De voorwaarde stelt slechts dat deze muur moet worden “gerestaureerd tot op het kwaliteitsniveau” van de rest van die zijgevel. Dat is niet voldoende precies.  
...”*

2.

De tussenkomende partij antwoordt:

*“ ...*

*115. Wat de brandweer betreft, stellen verzoekers dat de voorwaarde aangaande de lift in de achterbouw onvoldoende duidelijk zou zijn. Er zou onvoldoende blijken waar de lift zich bevindt, en of deze kan voldoen aan de gestelde voorwaarden.*

*116. Tussenkomende partij wenst er op te wijzen dat de lift, zoals aangeduid op de plannen die door de verwerende partij werden goedgekeurd, aan de in het advies van de brandweer gestelde voorwaarden voldoet. De lift in de achterbouw heeft de afmetingen van een prioritaire lift, en is bovendien vanuit de hoofdinkom bereikbaar. Aldus is deze voorwaarde geen voorwaarde die middels een wijziging van plannen moet worden gerealiseerd.  
[FIGUUR]*

*117. De discussie die verzoekers trachten te voeren over de vermeende onduidelijkheid van de term ‘hoofdingang’ is voorts een schijndiscussie. Wat met hoofdinkom wordt bedoeld is evident. Het is de inkom op het gelijkvloers. Dat de hoofdinkom van de achterbouw niet de garage ondergronds is, staat buiten discussie.*

*118. Verzoekers stellen voorts dat de voorwaarde omtrent de afwerking van de zijgevel, die ingevolge de werken zal vrijkomen, onvoldoende duidelijk zou zijn. Opnieuw is deze bewering kennelijk onredelijk. Het is zeer duidelijk dat de vergunningverlenende overheid wenst dat de geveldelen die vrijkomen aansluiten bij de bestaande vrije geveldelen na realisatie van de werken. Als extra aandachtspunt wordt aangegeven dat hieraan zorg besteed moet worden. Het is evident dat de vergunningverlenende overheid geen technische richtlijnen naar uitvoering oplegt, doch zich beperkt tot de opmerking dat de afwerking kwalitatief moet zijn, moet aansluiten bij de bestaande geveldelen, ook als dat impliceert dat er technische ingrepen zoals zandstralen noodzakelijk zouden zijn.*

*119. Tussenkomende partij ziet niet in hoe een en ander anders verwoord had kunnen worden, dan wel duidelijker. Overigens is deze voorwaarde net in het belang van verzoekers, die zich toch zorgen maken over de Broedersschool en de impact van het aangevraagde daarop.*

*...”*

3.

De verzoekende partijen antwoorden:

“ ...

54. *De argumentatie van de tussenkomende partij overtuigt niet.*

*Anders dan Mevacom beweert, bieden de ter discussie gestelde vergunningsvoorwaarden niet de wettelijk vereiste duidelijkheid en transparantie.*

*Uw Raad toont zich in diens vaste rechtspraak terecht streng voor vergunningsvoorwaarden die te vaag zijn opgesteld en te veel ruimte laten voor interpretatie in de uitvoering daarvan.*

(...)

### **3. Het advies van de brandweer**

57. *Er zijn niet voldoende evacuatiemogelijkheden voor de achterliggende appartementen. Er is geen mogelijkheid voor brandweerwagens om langs het jaagpad langs de Schelde te evacueren. Dit punt werd niet onderzocht in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Zwijndrecht, noch in de bestreden beslissing, noch blijkt dit uit het advies van de brandweer.*

*Ook in de nota van de tussenkomende partij is hierover niets terug te vinden. Nochtans is dit cruciaal: het is toch normaal vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en de transparantie die er onder meer moet bestaan over veiligheid (of brandveiligheid) dat de omwonenden met zekerheid weten hoe er geëvacueerd zal kunnen worden. Indien de vergunningsvoorwaarde nog niet deze minimumdrempel van duidelijkheid kan bieden, is deze onwettig. Het is zeker geen bijkomstigheid.*

(...)

*Deze voorwaarde is niet voldoende precies. Er wordt louter gesteld dat de lift bereikbaar moet zijn vanuit aan de hoofdinkom. Het is echter niet duidelijk welke inkom hier bedoeld wordt. Bedoelt men de inkom van de parking, de inkom aan Gebouw A? De tussenkomende partij beweert dat hiermee de inkom van het gelijkvloers bedoeld wordt. Dat zou kunnen, maar dat is geenszins zeker en de deputatie verduidelijkt dit niet, noch in de motivering, noch in deze procedure. Het staat alleszins niet duidelijk in de bestreden beslissing en dat is de enige motivering waarmee rekening kan en mag worden gehouden.*

### **4. De voorwaarde met betrekking tot de gemeenschappelijke zijgevel**

(...)

*Anders dan de tussenkomende partij dit ziet, kunnen en moeten de voorwaarden wel zeer duidelijk zijn op het vlak van uitvoeringsmodaliteiten, zeker wanneer er zoals in casu een verhouding is tot een geïnventariseerd pand. Dat men in zulke omstandigheden stelt dat de restauratie tot het “kwaliteitsniveau” van de rest van de zijgevel moet gebeuren, laat te veel ruimte voor interpretatie en discussies achteraf. Dat maakt dat de vergunningsvoorwaarde onwettig is.*

...”

## *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen voeren in hun vierde middel een schending aan van artikel 4.2.19 VCRO samen met de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het evenredigheidsbeginsel. Het middel bekritiseert de opgelegde vergunningsvoorwaarden.

2.

In het eerste onderdeel betogen de verzoekende partijen dat er niet voldoende evacuatiemogelijkheden zijn voor de achterliggende appartementen en dat het advies van de brandweer, waarop de opgelegde voorwaarde steunt, “aan de realiteit voorbijgaat”. Het gunstig advies van de brandweer stelt:

“...  
...

*Bereikbaarheid: Voorbouw bereikbaar via straatkant, achterbouw achterliggend.*

(...)

*Wat betreft het concept van de ingediende plannen heeft de brandweer geen bemerkingen.*

...”

Het louter tegenspreken van een deskundig advies volstaat echter niet om aannemelijk te maken dat het advies niet zorgvuldig tot stand is gekomen en dat de verwerende partij het dan ook niet als voorwaarde kan opleggen. Het komt de Raad niet toe om de beoordeling van het advies van de brandweer over te doen. De argumenten die de verzoekende partijen ontwikkelen over de onzorgvuldige passage in de bestreden beslissing en het begrip ‘hoofdinkom’ zijn louter tekstueel en bijgevolg niet dienstig.

3.

In het tweede onderdeel betogen de verzoekende partijen dat de opgelegde voorwaarde in de bestreden beslissing, dat de geveloppervlakken die vrij zullen komen gerestaureerd moeten worden tot op het kwaliteitsniveau van de rest van de zijgevel, onwettig is. Deze voorwaarde zou een vrijgeleide zijn voor de tussenkomende partij om de gevel naar eigen inzicht te bewerken.

Deze argumentatie overtuigt niet. De voorwaarde legt duidelijk op dat het kwaliteitsniveau van de afwerking van de zijgevel van de Broederschool moet gehaald worden. Aldus is duidelijk welk effect de verwerende partij met de voorwaarde wil bereiken. Er wordt aan de tussenkomende partij geen appreciatiemarge gelaten om af te werken naar eigen inzicht. Verder getuigt de opgelegde voorwaarde van de kwalitatieve afwerking van het belang dat de verwerende partij hecht aan de relatie van het project tot de Broederschool.

Het middel wordt verworpen.

## **VII. KOSTEN**

1.

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

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

2.

In zoverre het beroep van de verzoekende partijen wordt verworpen, dienen zij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij aangeduid te worden. De door verzoekende partijen betaalde rolrechten blijven derhalve ten laste van de verzoekende partijen en om dezelfde reden kunnen zij geen aanspraak maken op een rechtsplegingsvergoeding.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partij niet ten laste van de verzoekende partijen te leggen aangezien de tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. Bovendien bestaat het risico dat door de tenlastelegging aan de verzoekende partijen van de kosten van de tussenkomst het recht op toegang tot de rechter onredelijk wordt bezwaard.

De verzoekende partijen kunnen moeilijk inschatten hoeveel partijen er zullen tussenkomen in de procedure. Door de kosten van de tussenkomst ten laste te leggen van de verzoekende partijen, bestaat het risico dat ze financieel worden afgeschrikt om een beroep in te stellen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv MEVACOM is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 2800 euro ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 mei 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER