

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 juni 2017 met nummer RvVb/S/1617/0922
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0265/SA

Verzoekende partij	mevrouw Claire GAILLARD vertegenwoordigd door advocaat Konstantijn ROELANDT, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Recollettenlei 9
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	de bvba QUINHOUSE vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8860 Lendeledede, Langemuntelaan 1

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 december 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw van 31 mei 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden en volgens het tijdens de beroepsprocedure ingediend verduidelijkend plan voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing op de percelen gelegen te 9470 Denderleeuw, Guido Gezellestraat 18, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 0780G en 0780L.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 februari 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 21 maart 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkommende partij betreffende de vordering tot schorsing is verrat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 18 april 2017.

Advocaat Konstantijn ROELANDT voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Elisabeth HANNEQUART voert het woord voor de tussenkomenende partij.

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

III. FEITEN

De tussenkomenende partij dient op 8 februari 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een meergezinswoning (na slopen van de bestaande bebouwing)” op de percelen gelegen te 9470 Denderleeuw, Guido Gezellestraat 18.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied. Zij liggen ook binnen de omschrijving van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst’, definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2003, maar zonder specifieke stedenbouwkundige voorschriften voor de percelen.

De aanvraag betreft een hoekperceel waarop zowel de rooilijn van de Guido Gezellestraat, zoals goedgekeurd bij koninklijk besluit van 5 juli 2006, als deze van de Geallieerdenstraat, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 12 mei 1960, van toepassing is.

De Guido Gezellestraat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als ‘geheel/straat’, met de omschrijving ‘Groot aantal woningen met gecementeerde gevels uit het eerste kwart van de 20ste eeuw en met recent vernieuwde gevels’ (ID:100961).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 maart 2016 tot en met 8 april 2016, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 1 april 2016 gunstig.

De GECORO adviseert op 26 april 2016 ongunstig.

De brandweer adviseert op 28 april 2016 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 18 mei 2016 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent het tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaarschrift het volgende standpunt in:

“ ...

Overwegende dat uit de voorliggende aanvraag kan worden afgeleid dat het de bedoeling is om de bestaande scheidingsmuur van de achterbouw van de te slopen woning ter hoogte van de rechter perceelsgrens (gezien vanaf de Guido Gezellestraat) te verwijderen; dat evenwel, gelet

op de in de aanvraag voorgestelde bebouwing en de hieraan gekoppelde inkijkmogelijkheden op het rechts aanpalende eigendom, een degelijke gesloten afsluiting ter hoogte van de rechter perceelsgrens (gezien vanaf de Guido Gezellestraat) belangrijk is; dat in deze optiek het behoud van de bestaande zijmuur tot een hoogte van 3m of de realisatie van een nieuwe zijmuur met een hoogte van 3m noodzakelijk is; dat dit via voorwaarden kan worden afgedwongen;

Overwegende dat het bezwaar inzake het voortbestaan van de ondersteunende muur van het tuinhuis van bezwaarindieners en de vragen in het bezwaarschrift omtrent de bruikbaarheid van de bestaande schoorsteenpijpen en het voortbestaan van de funderingen en de gevel van het gebouw van bezwaarindiener niet van stedenbouwkundige, maar eerder van burgerrechtelijke aard zijn; dat in verband hiermee dient opgemerkt dat een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig art. 4.2.22. van de VCRO steeds wordt verleend onder voorbehoud van de op een onroerend goed betrokken burgerlijke rechten;

Overwegende dat het ingediende bezwaarschrift aldus vanuit stedenbouwkundig oogpunt als ontvankelijk maar niet gegrond worden beschouwd, met uitzondering van het bezwaar inzake het voortbestaan van de scheidingsmuur van de achterbouw van de te slopen woning met het oog op het behouden van een afgesloten plaats.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 31 mei 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

(...)

Overwegende dat de aanvraag niet geheel voldoet aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 05/06/2009 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de toegankelijkheid van publieke gebouwen, of dat uit de aanvraag niet kan worden afgeleid in hoeverre er wordt voldaan aan de verordening (zie rubriek “Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening”);

Gelet op de rooilijn van de Guido Gezellestraat (...) en de Geallieerdenstraat (...); dat de voorliggende aanvraag niet in strijd is met deze rooilijnen;

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

(...)

Overwegende dat een meergezinswoning op het bewuste eigendom aanvaardbaar is, gelet op de ligging in het centrum van de deelgemeente Denderleeuw en de aanwezigheid van reeds bestaande meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving; dat het voorstel om aan de kant van de Guido Gezellestraat aan te bouwen tegen de bebouwing op het rechts aanpalende eigendom en aan de kant van de Geallieerdenstraat enige afstand te houden ten opzichte van het links aanpalende eigendom eveneens stedenbouwkundig aanvaardbaar is;

Overwegende dat het in de aanvraag voorgestelde aantal bouwlagen en de voorgestelde dakvorm op zich verenigbaar zijn met de omgeving; dat er evenwel dient vastgesteld dat de voorziene gebouwvleugel kant Guido Gezellestraat (3 bouwlagen + plat dak) direct wordt aangebouwd aan de bestaande bebouwing (2 bouwlagen + zadeldak) op het rechts aanpalende eigendom; dat het project aldus geen architecturale oplossing voorziet om de bruuske overgang tussen de beide daktypes harmonischer te maken; dat de bruuske overgang vanuit ruimtelijk-esthetisch oogpunt bijgevolg niet aangewezen is;

Overwegende dat de in de aanvraag voorgestelde bouwdieptes (op het gelijkvloers en op de verdieping) niet afwijken van de gangbare stedenbouwkundige normen; dat evenwel door de voorgestelde bouwdiepte van de vleugel kant Geallieerdenstraat in combinatie met de geringe diepte van het perceel, het gebouw een beperkte afstand (38,8m exclusief voorziene passerellen - cf. infra) zal houden ten opzichte van de linker en de achterste perceelsgrens (of de rechter perceelsgrens gezien vanaf de Guido Gezellestraat); dat deze beperkte afstand in

combinatie met het aantal bouwlagen van het gebouw ontegensprekelijk een nefaste impact zal hebben op het achterliggende perceel (of het rechts aanpalende perceel gezien vanaf de Guido Gezellestraat) qua bezonning en inkijk; Overwegende dat in deze context nog bijkomend dient gewezen op de voorziene passerellen welke toegang geven tot een deel van de woongelegenheden op de eerste en de tweede verdieping in de vleugel kant Geallieerdenstraat; dat deze zich op slechts 5,5m afstand ten opzichte van de bewuste achterste perceelsgrens bevinden;

Overwegende dat de bouwbreedte van de vleugel kant Geallieerdenstraat onvoldoende in relatie staat tot de spievorm van het eigendom, wat maakt dat de in- en uitrit naar de ondergrondse autostaanplaatsen tot vlak tegen de linker perceelsgrens (gezien vanaf de Geallieerdenstraat) dient te worden aangelegd; dat de ontegensprekelijke impact van het in- en uitrijdend verkeer hierdoor totaal niet gebufferd wordt t.o.v. het links aanpalende eigendom, hetgeen niet aangewezen is;

Overwegende dat de boven vermelde opmerkingen inzake de inpassing het gevolg zijn van het streven om in het project zoveel mogelijk woongelegenheden te creëren; Overwegende dat in deze context bijkomend dient gewezen op de ruimte met een geringe breedte tussen de beide vleugels; dat in deze ruimte bovendien nog passerelles worden voorzien; dat de hoogte van beide vleugels een ruimte met een grotere breedte behoeft, teneinde een groter ruimtelijk gevoel voor de toekomstige bewoners te bekomen;

Overwegende dat de in de aanvraag voorgestelde bebouwing en verharding resulteert in een terreinbezetting van ongeveer 88% (exclusief de delen van het eigendom voor de rooilijn); dat hieruit, in combinatie met de boven vermelde opmerkingen inzake [1] de beperkte afstand van de bebouwing tot het links aanpalende en achterliggende perceel (gezien vanaf de Geallieerdenstraat) en [2] de inplanting van de in- en uitrit tot de ondergrondse autostaanplaatsen tot vlak tegen de linker perceelsgrens, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een overbezetting; Overwegende dat aansluitend hiermee kan worden vastgesteld dat enkel een aantal 'reststroken' als groenzone behouden blijven; dat een aanzienlijk deel van deze reststroken zich bovendien voor de rooilijn bevindt, waardoor het behoud ervan op termijn onwaarschijnlijk is (deze dienen immers te worden opgenomen in het openbaar domein, met het oog op een toekomstige verbreding van de Geallieerdenstraat);

Overwegende dat er geen stedenbouwkundige bezwaren kunnen worden geformuleerd omtrent de in de aanvraag voorgestelde verhouding tussen de verschillende types van woongelegenheden (cf. 'overwicht' aan woongelegenheden van het tweeslaapkamertype); dat evenwel dient opgemerkt dat (exclusief de terrassen) de afmetingen van sommige van de voorziene woongelegenheden van het tweeslaapkamertype (appartementen 7, 11 en 12) relatief gezien beperkt zijn;

Overwegende dat het op zich positief is dat elke woongelegenheid beschikt over een eigen terras of buitenruimte; dat sommige terrassen evenwel als weinig kwalitatief kunnen worden ervaren, gelet op [1] de ingesloten ligging (appartementen 2 en 3), [2] de ligging direct aansluitend het voetpad (appartementen 2 en 3), [3] de beperkte oppervlakte en/of diepte (appartementen 6, 8, 11, 12,13 en 15) en [3] (in mindere mate) de ongunstige oriëntatie (appartementen 6, 7, 11 en 12); Overwegende dat sommige van de voorziene paden (gelijkvloers) en passerellen (verdiepingen) nabij, naast en/of boven sommige private terrassen en/of ramen van de woongelegenheden passeren; dat dit op het vlak van inkijk en privacy niet aangewezen is;

Overwegende dat het ontwerp eveneens voorziet in raamopeningen welke uitgeven in de onbebouwde ruimte tussen de vleugel kant Guido Gezellestraat en de vleugel kant Geallieerdenstraat; dat evenwel bedenkingen kunnen worden geformuleerd over het nut van deze raamopeningen op het vlak van lichtinval en uitzicht, gelet op de (hierboven reeds aangehaalde) geringe breedte van de bewuste onbebouwde ruimte;

Overwegende dat het project voorziet in één autostaanplaats per woongelegenheid; dat een project met een dergelijke schaal echter nood heeft aan meer autostaanplaatsen, onder meer

voor bezoekers en/of voor bewoners met meer dan één auto; dat bijgevolg dient geconcludeerd dat het aantal voorziene autostaanplaatsen onvoldoende is; dat voor dergelijke projecten op heden eerder gerekend wordt op 1,3 (voor kleinere projecten) 1,5 (voor grotere projecten) autostaanplaatsen per woongelegenheden;

Overwegende dat de in het project voorziene ruimte voor het stallen van fietsen zeer beperkt blijft; dat deze ruimte helemaal niet in verhouding staat tot het aantal voorziene woongelegenheden;

Overwegende dat de woongelegenheden niet beschikken over een afzonderlijke bergruimte in de kelder, maar wel over een bergruimte binnen in de woongelegenheden zelf; dat er in het gebouw en/of op het eigendom evenwel nergens wordt voorzien in een gemeenschappelijke berging voor afvalsortering; dat dit als een wezenlijk tekort kan worden aangeduid;

Overwegende dat de voorliggende aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de toegankelijkheid van publieke gebouwen (zie rubriek "Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften"); Overwegende dat de aanvraag bijgevolg werd getoetst aan de bepalingen van dit besluit (zie het technisch verslag van 13/04/2016 hieromtrent); dat hieruit blijkt dat de aanvraag op twee punten (minimale breedte looppad en vrije en vlakke draairuimte voor en achter elke toegang/deur) niet voldoet aan de verordening en dat uit de voorliggende aanvraag niet of onvoldoende kan worden afgeleid in hoeverre er wordt voldaan aan sommige punten (qua niveauverschillen, hoogte en breedte van deuren en ruimte naast de krukzijde van deuren) van de verordening;

(...)

Overwegende dat uit het voorgaande samenvattend kan worden geconcludeerd dat [1] de voorliggende aanvraag zich onvoldoende inpast in de directe omgeving, [2] de aanvraag getuigt van een te zwaar programma met een overbezetting van het eigendom en een aantasting van de privacy tot gevolg [3] het ontwerp vragen oproept inzake de woon- en/of leefkwaliteit van sommige woongelegenheden, [4] in het ontwerp onvoldoende autostaanplaatsen en ruimte voor het plaatsen van fietsen wordt voorzien, [5] in het ontwerp geen ruimte wordt voorzien voor het collectief inzamelen van afval, [6] de aanvraag niet geheel voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de toegankelijkheid van publieke gebouwen en [7] het ontwerp zonder structurele wijzigingen niet kan voldoen aan het advies van de Hulpverleningszone Zuid-Oost; dat de voorliggende aanvraag bijgevolg niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en aldus ongunstig wordt geadviseerd.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 30 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 8 augustus 2016 bezorgt zij aan de verwerende partij nog een 'verduidelijkend plan' met de vraag dit ook voor advies aan de brandweer voor te leggen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 augustus 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

"...

2.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid voor wat betreft volgende artikels:

Art 14: Een looppad is minstens 1,50m breed.

Art 18: Het niveauverschil tussen binnen en buiten bedraagt niet meer dan 2cm. De niveaus dienen op plan vermeld.

Art 22 (art 17gewijzigd): de minimum hoogte van deuren is 2,09m, de breedte min 105/100 cm. De breedte- en hoogtematen dienen vermeld bij elke deur waarop dit besluit van toepassing is. Art 24: voor en achter elke toegang of deur waarop dit besluit van toepassing is, moet voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd. Dit is niet het geval voor de toegangsdeuren naar de appartementen en trap/lift hal.

Art 25: Naast de krukzijde dient een ruimte van 50cm te worden voorzien (maten aan te duiden op plan).

(...)

2.4 Beoordeling bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek

De beoordeling van deze bezwaren door het college van burgemeester en schepenen (zie rubriek 1.5) wordt bijgetreden.

2.5 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

De gemeente Denderleeuw beschikt over een gemeentelijke verordening 'meergezinswoningen'.

Deze verordening werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 24 maart 2016, werd goedgekeurd door de deputatie op 2 juni 2016 en is in werking getreden op 25 juni 2016 (B.S. 15 juni 2016).

Het ontvangstbewijs van deze aanvraag dateert van 8 februari 2016, hetzij ruim vóór de inwerking van de verordening. De aanvraag dient dus niet aan deze verordening getoetst te worden.

De aanvraag is niet in strijd met de rooilijn van de Guido Gezellestraat, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 5 juli 2006, en met de rooilijn van de Geallieerdenstraat, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 12 mei 1960.

Artikel 4.2.22, § 1 VCRO luidt als volgt: "Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten." Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

(...)

De aanvraag heeft betrekking op een perceel, gelegen in de dorpskom van Denderleeuw, op de hoek van de Guido Gezellestraat en de Geallieerdenstraat. Het perceel heeft een eerder onregelmatige vorm en paalt met een afstand van $\pm 21,5$ m aan de Guido Gezellestraat en met een afstand van ± 50 m aan de Geallieerdenstraat.

Het perceel is momenteel bebouwd met een eengezinswoning van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog langs de Guido Gezellestraat (nr. 18).

Deze woning van het type halfopen bebouwing wordt gesloopt, inclusief alle bijgebouwen en een gemetste hofmuur van ± 2 m hoog langs beide straten.

Deze bebouwing heeft geen bijzondere erfgoedwaarde en/of architecturale kwaliteiten, zodat de sloping stedenbouwkundig verantwoord is.

Ter vervanging wordt een min of meer L-vormig nieuwbouwwolume opgetrokken, bestaande uit een ondergrondse verdieping met o.a. 15 parkeerplaatsen en een bovengronds bouwwolume van 3 bouwlagen hoog met plat dak, met daarin 15 appartementen, nl. 5 appartementen op elke verdieping.

Het ontwerp gaat uit van een bouwdiepte van max. 12m t.o.v. beide straten (links t.o.v. de

Geallieerdenstraat max. 7,5m wegens de steeds geringer wordende perceelsdiepte), met uitzondering van een trap- en liftkoker van ca. 5,2m bij 4,45m groot.

De indeling van de verdiepingen is op de terrassen na quasi identiek, met op elke verdieping 4 appartementen met 2 slaapkamers en 1 appartement met één slaapkamer.

Gelet op de ligging in de dorpskern, de grote omvang van het hoekperceel en de aanwezigheid van nog andere meergezinswoningen in de omgeving kan ingestemd worden met het principe van het oprichten van een ruime meergezinswoning op dit perceel, omvattende een ondergrondse parking en 3 bovengrondse bouwlagen met plat dak.

Toch is – zoals omstandig en tevens zeer correct omschreven in de bestreden beslissing – de aanvraag op tal van punten strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

Er wordt aangesloten op de vrij te komen wachtgevel (na sloping woning nr. 18) van de woning nr. 20. Deze eengezinswoning heeft echter een profiel van 2 bouwlagen en een zadeldak, evenals de verder naar rechts aanpalende woningen. Het ontwerp moet op een harmonieuze wijze aansluiten op deze aanpalende woningen, hetgeen niet het geval is: er wordt direct met 3 bouwlagen en een plat dak aangesloten.

Links, gezien vanaf de Geallieerdenstraat, wordt de bouwdiepte van 12m weliswaar afgebouwd naar 7,5m, doch dit bouwvolume is nog te groot door de geringe perceelsdiepte: de hoofdbouw komt achteraan immers tot op 3m afstand van de achterste perceelsgrens te staan, en dit met een hoogte van 8,7m. Het kan niet de bedoeling zijn de bouwdiepte verder in te perken, om een volwaardige tussenafstand te verkrijgen dient de breedte van de vleugel kant Geallieerdenstraat ernstig verminderd te worden. Dit moet ook tot gevolg hebben dat de in- en uitrit naar de ondergrondse parking, die nu tot tegen de achterste perceelsgrens komt, verder van deze perceelsgrens kan aangelegd worden en met een volwaardig groenscherm van de perceelsgrens kan afgeschermd worden.

Het ontwerp voorziet in een overbezetting van het perceel ($\pm 88\%$ bebouwing en verharding), het percentage groenaanleg is te klein.

Er is een aanvaardbare mix van woonentiteiten, nl. 80% tweeslaapkamerappartementen en 20% éénslaapkamerappartementen. De appartementen zijn globaal gezien klein van omvang (van $\pm 65\text{m}^2$ tot $\pm 80\text{m}^2$). Alle appartementen, met uitzondering van appartement 1, hebben een terras, maar in het merendeel van de gevallen gaat het om terrassen die zeer weinig gebruikswaarde hebben door hun geringe breedte (soms maar 95cm, soms 1,3m), hun ingesloten ligging tussen de 2 bouwvleugels, Globaal gezien hebben de appartementen te weinig woonkwaliteit, ook dit toont de overbezetting van het perceel aan voor wat woondensiteit betreft.

Bovendien zijn er ernstige structurele wijzigingen nodig om te voldoen aan de toegankelijkheidsverordening, vooral dan aan art. 24 (voor en achter elke toegang of deur waarop dit besluit van toepassing is, moet voor een vrije en vlakke draairuimte van diameter 1,5m worden gezorgd), ook moeten de passerellen en looppaden minimum 1,5m breed zijn. Deze passerellen bevinden zich vaak op zeer korte afstand ($\pm 1\text{m}$) van ramen van slaapkamers, hetgeen evenmin van veel woonkwaliteit getuigt, integendeel.

Ook naar mobiliteit toe scoort het ontwerp slecht. Er worden 15 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien (één per appartement), doch dit is te weinig, er dient gestreefd naar $\pm 1,5$ parkeerplaats per appartement.

Het ontwerp voorziet niet in fietsenberging, met uitzondering van een strook van 3,2m lang en 0,5m breed in de ondergrondse garage. Deze strook is slechts geschikt om een 2-tal fietsen behoorlijk te plaatsen, bovendien bevat het ontwerp nergens een plaats om vuilniscontainers te plaatsen, zodat mogelijks de 'fietsenberging' deze taak zal vervullen.

Om te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het advies van de Brandweer d.d.28 april 2016 tenslotte moeten de gas-, water- en elektriciteitstellers zich in een afzonderlijke technische ruimte bevinden. Dit is echter niet realiseerbaar zonder de bereikbaarheid en/of bruikbaarheid van één of meer autostaanplaatsen te hypothekeren. Verder wordt in het huidige ontwerp voorzien in slechts één trappenhuis, en de voorziene in- en uitrit (hellende weg) heeft een

hellingsgraad van (plaatselijk) meer dan 10%. Bijgevolg kan worden geconcludeerd dat het voorliggende ontwerp zonder structurele wijzigingen niet kan voldoen aan de opgelegde voorwaarden volgens het advies van de Brandweer.

Uit het bovenvermelde dient besloten dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. Het merendeel van de strijdigheden kan niet via aangepaste plannen rechtgezet worden, zij vereisen een volledig nieuw bij de gemeente in te dienen dossier.

...

Na de hoorzitting van 30 augustus 2016, waarop (volgens de vermeldingen op het notitieblad) blijkt dat de brandweer naar aanleiding van het 'verduidelijkend plan' (omtrent het hellend vlak van de in- en uitrit) op 19 augustus 2016 besluit het eerder voorwaardelijk gunstig advies van 28 april 2016 te handhaven, handhaaft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 27 september 2016 zijn eerdere ongunstige verslag van 12 augustus 2016.

De verwerende partij verklaart het beroep op 13 oktober 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden volgens het tijdens de beroepsprocedure ingediend verduidelijkend plan. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid voor wat betreft volgende artikels:

Art 14: Een looppad is minstens 1,50 m breed.

Art 18: Het niveauverschil tussen binnen en buiten bedraagt niet meer dan 2 cm. De niveaus dienen op plan vermeld.

Art 22 (art 17gewijzigd): de minimum hoogte van deuren is 2,09 m, de breedte min 105/100 cm. De breedte- en hoogtematen dienen vermeld bij elke deur waarop dit besluit van toepassing is.

Art 24: voor en achter elke toegang of deur waarop dit besluit van toepassing is, moet voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd. Dit is niet het geval voor de toegangsdeuren naar de appartementen en trap/lift hal.

Art 25: Naast de krukzijde dient een ruimte van 50 cm te worden voorzien (maten aan te duiden op plan).

Appellant heeft een beperkt aangepast plan neergelegd waarin deze gebreken aangepast zijn. (...)

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

De gemeente Denderleeuw beschikt over een gemeentelijke verordening 'meergezinswoningen'.

Deze verordening werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 24 maart 2016, werd goedgekeurd door de deputatie op 2 juni 2016 en is in werking getreden op 25 juni 2016 (B.S. 15 juni 2016).

Het ontvangstbewijs van deze aanvraag dateert van 8 februari 2016, hetzij ruim vóór de inwerking van de verordening. De aanvraag dient dus niet aan deze verordening getoetst te worden.

De aanvraag is niet in strijd met de rooilijn van de Guido Gezellestraat, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 5 juli 2006, en met de rooilijn van de Geallieerdenstraat, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 12 mei 1960.

Artikel 4.2.22, § 1 VCRO luidt als volgt: "Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten."

Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Appellant heeft een verduidelijkend plan nagestuurd waarop volgende aanpassingen doorgevoerd werden:

- Het voorzien van een collectieve ruimte voor afval, dit bovenop de eigen bergingsruimte met plaats voor afvalberging waar alle woongelegenheden reeds over beschikken*
- De afstemming op de Toegankelijkheidsverordening. De mankementen betreffen enkel de minimale breedte van het looppad en de vrije en vlakke draairuimte voor en achter elke toegang/deur.*
- De afstemming op het brandweeradvies. Het mankement betrof louter het gegeven dat de hellende weg (ter vervanging van een trappenhuis) plaatselijk een hellingsgraad zou hebben van iets meer dan 10%. Op het verduidelijkend plan is deze hellingsgraad duidelijk tot 10%, op alle plaatsen.*

De beperkte planaanpassing kadert binnen de condities, vervat in art. 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, om planaanpassingen bij wijze van voorwaarde op te leggen:

1° "De wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening": de aanpassingen zijn beperkte wijzigingen met het oog op de alignering op sectorale aandachtspunten

2° "De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken": de verduidelijking ontmoet de in het kader van het openbaar onderzoek geformuleerde adviezen

3° "De wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee": de verduidelijkingen garanderen aandachtspunten op het vlak van toegankelijkheid en brandpreventie en leiden niet tot bijkomende visuele of ruimtelijke impacts.

Bijgevolg kunnen deze aanpassingen lopende de procedure worden aanvaard.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

(...)

De aanvraag heeft betrekking op een perceel, gelegen in de dorpskom van Denderleeuw, op de hoek van de Guido Gezellestraat en de Geallieerdenstraat. Het perceel heeft een eerder onregelmatige vorm en paalt met een afstand van $\pm 21,5$ m aan de Guido Gezellestraat en met een afstand van ± 50 m aan de Geallieerdenstraat.

Het perceel is momenteel bebouwd met een eengezinswoning van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog langs de Guido Gezellestraat (nr. 18).

Deze woning van het type halfopen bebouwing wordt gesloopt, inclusief alle bijgebouwen en een gemetste hofmuur van ± 2 m hoog langs beide straten.

Deze bebouwing heeft geen bijzondere erfgoedwaarde en/of architecturale kwaliteiten, zodat de sloping stedenbouwkundig verantwoord is.

Ter vervanging wordt een min of meer L-vormig nieuwbouwwolume opgetrokken, bestaande uit een ondergrondse verdieping met o.a. 15 parkeerplaatsen en een bovengronds bouwwolume van 3 bouwlagen hoog met plat dak, met daarin 15 appartementen, nl. 5 appartementen op elke verdieping.

Het ontwerp gaat uit van een bouwdiepte van max. 12 m t.o.v. beide straten (links t.o.v. de Geallieerdenstraat max. 7,5 m wegens de steeds geringer wordende perceelsdiepte), met uitzondering van een trap- en liftkoker van ca. 5,2 m bij 4,45 m groot.

De indeling van de verdiepingen is op de terrassen na quasi identiek, met op elke verdieping 4 appartementen met 2 slaapkamers en 1 appartement met één slaapkamer.

Het terrein is gelegen in regionaalstedelijk gebied, in een dens bebouwde context, en in het hart van de gemeente.

De evidente juridische aanvaardbaarheid van meergezinswoningen wordt in dergelijke context gekoppeld aan een ruimtelijke aanvaardbaarheid, gelet op de dense bebouwing, vaak met vrij omvangrijke volumes, in de onmiddellijke omgeving.

Gelet op de centrale ligging van het aangevraagde kan gewezen te worden op het arrest van de Raad van State naar luid waarvan "de kritiek van de verzoeker op het "massieve bouwvolume" niet weg[neemt] dat in het bestreden besluit wordt gewezen op het feit dat het bouwperceel zich midden in het centrum bevindt, tussen twee straten en dus met twee voorgevels en dat het links- en rechtsaanpalende perceel volledig zijn dichtgebouwd, met uitzondering van de kleine koer op de eigendom van de verzoeker.

Deze beoordeling van de verenigbaarheid van het bouwvolume met de onmiddellijke omgeving kan allerm minst kennelijk onredelijk worden genoemd." RvS 8 maart 2010, nr. 201.633, Mannaert. De privacyopmerkingen in de bestreden beslissing zijn louter terug te brengen op het ene bezwaar van een buur, die het behoud van de scheidingsmuur van de achterbouw van de te slopen woning bepleit. (Voor het overige zijn door de bureen geen opmerkingen gemaakt.)

Zoals de bestreden beslissing zelf aangeeft, kan een en ander opgevangen worden middels een stedenbouwkundige voorwaarde, waarin voornoemd behoud van de scheidingsmuur zal worden opgelegd. Dit is ook op het na te sturen verduidelijkend plan aangeduid.

Er is een aanvaardbare mix van woontentiteiten, nl. 80% tweeslaapkamerappartementen en 20% éénslaapkamerappartementen. De appartementen zijn globaal gezien eerder klein van omvang (van ± 65 m² tot ± 80 m²). Alle appartementen, met uitzondering van appartement 1, hebben een terras.

Waar gesteld wordt dat de wooneenheden niet kwalitatief zijn, klemt een en ander in het licht van:

- De overeenstemming met de gewestelijke woonkwaliteitsnormen*
- Het gegeven dat de bestreden beslissing zélf aangeeft dat er een aanvaardbare mix van grotere en kleinere units doorgevoerd wordt (p. 4 in fine, p. 5 bovenaan)*
- Het feit dat alle wooneenheden beschikken over een eigen buitenruimte,*

Waar gesteld wordt dat er te weinig parkeerplaatsen zijn (1 per wooneenheid), wordt voorbij gegaan aan de gangbare feitelijke parkeerratio's in gelijkaardige stedelijke gebieden. In structuurondersteunende gebieden wordt blijkens de cijfers van het Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid stelselmatig uitgegaan van 1 pp./woning,

Gelet op de ligging in de dorpskern, de grote omvang van het hoekperceel en de aanwezigheid van nog andere meergezinswoningen in de omgeving kan ingestemd worden met het principe van het oprichten van een ruime meergezinswoning op dit perceel, omvattende een ondergrondse parking en 3 bovengrondse bouwlagen met plat dak.

Appellant is er met voorliggend ontwerp, en de tijdens de beroepsprocedure uitgevoerde beperkte planaanpassingen in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig perceel, zonder de draagkracht ervan, noch deze van de omgeving te overstijgen.

De goede plaatselijke aanleg wordt niet in het gedrang gebracht.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het tijdens de beroepsprocedure ingediend verduidelijkend plan, mits naleving van de hiervoor aangehaalde voorwaarden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw vordert met een aangetekende brief van 6 december 2016 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0269/A^{COBJ}.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering en meer bepaald het 'persoonlijk' belang van de verzoekende partij omdat in de samenhangende zaak met rolnummer 1617/RvVb/0269/A een naar (de twee) middelen volstrekt gelijklopend beroep is ingeleid door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw, vertegenwoordigd door dezelfde raadsman als die van de verzoekende partij.

De Raad stelt echter vast dat de verzoekende partij in titel "*2.2 Redenen die de gevraagde schorsing rechtvaardigen – Belang*" van haar verzoekschrift duidelijk haar persoonlijk belang uiteenzet, concreet (aan de hand van foto's en het kadasterplan) toegepast op haar perceel en haar woning met tuin en binnenkoer. Dit vertaalt zich ook in de beide middelen waarin de verzoekende partij het minstens ook over 'haar aanpalende woning' heeft, naast 'de verder rechts aanpalende woningen'.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij aanneemt, is er geen sprake van een 'actio popularis' en toont de verzoekende partij haar persoonlijk belang bij het beroep aan.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich als volgt op de hoogdringendheid:

"...

2.2 Redenen die de gevraagde schorsing rechtvaardigen – Belang

2.2.1. Algemeen

Het vernietigingsberoep kan bij Uw Raad worden ingesteld door volgende personen overeenkomstig artikel 4.8.11 §1 van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening (hierna afgekort "VCRO"):

" 3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing of aktenaam van een melding; "

De verzoekende partij zal ongetwijfeld rechtstreekse en onrechtstreekse hinder en nadelen ondervinden als gevolg van het bestreden besluit d.d. 13 oktober 2016 waardoor de stedenbouwkundige vergunning kan ten uitvoer gelegd worden.

De woning van de verzoekende partij bevinden zich namelijk op minder dan 100 meter van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

...

12. De verzoekende partij zal hierna met voldoende precieze, concrete en aannemelijke gegevens aantonen dat de afhandeling van een vernietigingsprocedure zonder schorsing te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen te vermijden, die voor de verzoekende partij persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Ingeval het resultaat van een vernietigingsprocedure dient afgewacht te worden zonder dat om een schorsing wordt verzocht, dan bestaat er een reële kans dat de stedenbouwkundige vergunning reeds volledig zal uitgevoerd zijn, ongeacht het resultaat van de vernietigingsprocedure.

Immers kan en mag de het bestreden besluit d.d. 13 oktober 2016 (de vergunning) de 36ste dag na de dag van aanplakking (d.i. 3 november 2016) ten uitvoer gelegd worden.

Een mogelijke vernietiging van het bestreden besluit zal te laat komen, met als gevolg quasi-onherstelbare hinder en nadelen. Om te vermijden dat verzoekende partij voor voldongen feiten zal gesteld geweest zijn op het moment van een mogelijke vernietigingsprocedure, dient een schorsing zich aan.

Indien het bestreden besluit zou vernietigd worden en de vergunning komt te vervallen, dan zou het disproportioneel zijn om de afbraak van het nieuwbouwproject te vorderen. Om dergelijke onomkeerbare situatie te voorkomen, is een schorsingsprocedure noodzakelijk.

Verzoekende partij is dan ook bijzonder gegriefd door het bestreden besluit waardoor zij ontegensprekelijk beschikt over het rechtens vereiste belang om onderhavige procedure in te stellen.

2.2.2. Concreet

13. De woning van verzoekende partij (STUK 3) bevindt zich op een aanpalend perceel van de bouwplaats: [kadasterplan]

De woning van Verzoekende partij heeft overal glaspartijen die uitgeven op de koer en binnentuin : [foto's en kadasterplan]

Hieruit blijkt dat de bestaande constructies op nr. 18 zo zijn gebouwd dat er geen zijdelingse inkijk is in de eigendom teneinde de privacy van verzoekende partij te beschermen.

Nu komt er een gigantische uitbouw — waardoor er volgens de PSA een overbezetting van het terrein ontstaat met **3 bouwlagen**, voorzien van appartementen **met terrassen** die allen **INKIJK** hebben in zowel **de tuin, binnenkoer en woonvleugel** van verzoekende partij.

[plangegevens profiel, eerste en tweede verdieping]

Er zal dus ontegensprekelijk rechtstreekse inkijk zijn in de eigendom van verzoekende partij zodat de **privacy** van verzoekende partij ernstig in het gedrang komt ingevolge de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit.

Hierbij dient erop gewezen dat het recht tegenover gelegen woongedeelte van verzoekende partijen raampartijen heeft : [foto's]

Doordat de bestaande bebouwing maar **1 bouwlaag** heeft met **zadeldak**, heeft verzoekende partij vanaf de middag zon en licht op haar binnenkoer, woonvleugel en tuin. Het met het bestreden besluit vergunde gebouw is 3 bouwlagen hoog en komt bijna tot helemaal achteraan de tuin : [inplantingsplan]

Door het achterliggende gebouw wordt binnenkoer en tuin onttrokken van natuurlijk **zon/daglicht** tot laat in de namiddag, wat om evidente redenen zeer hinderlijk is.

Het hoeft tevens geen betoog dat de impact van een meergezinswoning van **15 appartementen** op de woonkwaliteit van verzoekende partij enorm is in vergelijking met de impact van de aanpalende bestaande ééngezinswoning.

14. Uit het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van de gemeente Denderleeuw, zoals overgenomen in de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Denderleeuw van 31 mei 2016 blijkt de negatieve mobiliteitsimpact die gepaard zal gaan met geluidshinder: “(...)”.

Daarbij voorziet het ontwerp in een trappenhuis naar de ondergrondse parkeergarage naast de in- en uitrit naar de garage.

Bovendien blijkt uit het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat er zelfs onvoldoende parkeerplaatsen voorzien worden in het ontwerp van de vergunning: “(...)”.

Dit zal tot gevolg hebben dat de wagens die niet meer in de parkeergarage kunnen parkeren wegens plaatsgebrek, geparkeerd zullen worden op de in- en uitrit naar de garage, dus naast de tuin van verzoekende partij.

Het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar heeft dit bevestigd: “(...)”.

In dit verslag geeft de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar namelijk toe dat de in- en uitrit zeer dicht tegen de perceelsgrens is aangelegd zonder een volwaardige afscherming.

Al deze factoren zullen resulteren in een ernstige (negatieve) mobiliteitsimpact, waarvan verzoekende partij in elk geval zware geluidshinder zal ondervinden, zeker in combinatie met het trappenhuis dat toegang zal bieden tot de ondergrondse parkeergarage.

15. Eénmaal de meergezinswoning er staat, zullen inwoners permanent gaan inwonen in de appartementen en het is voor verzoekende partij niet evident om achteraf een herstel in de oorspronkelijke staat te kunnen bekomen.

Verzoekende partij koestert een terechte vrees dat de tussenkomst van een vernietigingsarrest zich te ver in de toekomst zou situeren, nl. op een tijdstip waarop de werken reeds zullen voltooid zijn en zij aldus voor voldongen feiten komt te staan en de vernietiging geen enkel concreet rechtsherstel zal opleveren.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop wat volgt:

“... ”

In het onderdeel “2.2 Redenen die de gevraagde schorsing rechtvaardigen – Belang” in het verzoekschrift gaat verzoekende partij concreet in op de volgens haar ernstige nadelen die zij zal ondervinden bij volledige verwezenlijking van de bestreden beslissing.

Verzoekende partij houdt bij het aanvoeren van hinder door inkijk en afname direct zonlicht geen rekening met de te behouden 3m hoge scheidingsmuur. Als men hier wel rekening mee houdt, is duidelijk dat het vergunde gebouw minder afname van direct zonlicht kan betekenen dan de nu bestaande te slopen achterbouw met steil zadeldak. Ook een rechtstreekse inkijk vanuit het vergunde gebouw in de woning van verzoekende partij is niet mogelijk doordat deze afgeschermd wordt door de 3m hoge scheidingsmuur, en door de passerellen op de verdiepingen die zicht vanuit de appartementen schuin naar beneden quasi onmogelijk maken. De veronderstelling dat er bij gebreke aan plaats in de ondergrondse garage auto’s op de helling naar de garage zullen worden geparkeerd hetgeen verzoekende partij geluidsoverlast zal bezorgen, is vanzelfsprekend niet geloofwaardig.

Los van bovenstaande opmerking kan in elke geval vastgesteld worden dat verzoekende partij op geen enkele wijze concreet de spoedeisendheid van een schorsing aantoont.

Verzoekende partij komt niet verder dan de algemene stelling (die zij meermaals in andere bewoording herhaalt):

“Ingeval het resultaat van een vernietigingsprocedure dient afgewacht te worden zonder dat om een schorsing wordt verzocht, dan bestaat er een reële kans dat de stedenbouwkundige

vergunning reeds volledig zal uitgevoerd zijn, ongeacht het resultaat van de vernietigingsprocedure.”

Deze algemene stelling kan zonder wijziging van één woord op elke bestreden stedenbouwkundige vergunning worden toegepast.

Op geen enkele wijze toont verzoekende partij aan dat de vergunde bebouwing een buitengewone snelle bouwtechniek gebruikt. Integendeel omvat huidige bestreden beslissing een sloop, waartegen verzoekende partij geen bezwaar maakt, en ontstaan de vermeende nadelen voor verzoekende partij blijkens haar verzoekschrift voornamelijk zoniet uitsluitend door de totale hoogte van daadwerkelijke bewoning van het 2e bouwblok gericht op de Geallieerdenstraat.

Ook de inhoudelijke bezwaren tegen het dossier lijken voornamelijk tegen de realisatie van het 2e bouwblok te zijn gericht (overbezetting, inkijk, afname zonlicht).

Verzoekende partij noch uw Raad kan aldus verrast worden door de plotse en zeer snelle realisatie van het project. Er kan daarentegen eerder geoordeeld worden dat niets de gedeeltelijke realisatie van het project in de weg staat. Minstens de sloop en realisatie van het deel gericht op de Guido Gezellestraat lijkt niemand bezwaar tegen te hebben.

Het verzoek tot schorsing dient wegens het niet aantonen van een concrete hoogdringendheid te worden afgewezen.

...”

3.

De tussenkommende partij voegt hier nog aan toe:

“...

11.

Voorts stelde uw Raad reeds in het kader van de vroegere MTHEN-vereiste dat het loutere argument dat de afbraak van de door de bestreden beslissing vergunde gebouwen onrealistisch is, niet volstaat om aan te nemen dat dit voor de verzoekende partijen een MTHEN is.

12.

Uw Raad hecht belang aan het gebruik van de participatiemogelijkheden binnen een vergunningstraject. In dat kader stelde Uw Raad bv. in het arrest nr. S/2013/0084 van 23 april 2013 niet enkel nagelaten had om een bestuurlijk beroep in te leiden. Expliciet werd ook gesteld als volgt:

“Uit het administratief dossier blijkt overigens ook dat de verzoekende partijen geen bezwaar hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek van 27 april tot en met 26 mei 2010.

De Raad oordeelt dan ook dat de verzoekende partijen “geacht (worden) te hebben verzaakt aan (hun) recht om zich tot de Raad te wenden” (artikel 4.8.16, §1, tweede lid VCRO), zodat de vordering tot schorsing onontvankelijk is.”

A fortiori geldt dan ook dat wanneer in een bezwaar het kader getrokken wordt waarbinnen de belangen van bezwaarindiener zich bevinden - in dit geval de vrijwaring van de scheidingsmuur, dewelke effectief door de bestreden beslissing geborgd wordt - later niet met goed gevolg een hoogdringend karakter kan worden ontleend aan elementen (in dit geval de onder nr. 9 hierboven geïnventariseerde gevreesde nadelen) dewelke zich kennelijk buiten dit kader bevinden.

Door in het bezwaarschrift duidelijk aan te geven welke specifieke elementen grievend zijn voor bezwaarindiener, kan deze in het kader van een schorsingsberoep niet op geloofwaardige wijze aangeven dat nieuw opgeworpen hinderaspecten en elementen dragend zijn ter adstructie van een spoedeisendheid. De redactie van het bezwaarschrift en de aanduiding van de specifieke elementen impliceren dat daarbuiten gelaten elementen kennelijk niet dermate zwaarwegend en imminent kunnen zijn dat het afweren daarvan een spoedeisend karakter in zich draagt.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Uit de stukken van het dossier, en meer specifiek de goedgekeurde plannen, blijkt dat het hoekperceel waarop de aanvraag betrekking heeft, een eerder onregelmatige quasi trapeziumvorm heeft met een breedte van ongeveer 21,5 m aan de Guido Gezellestraat, circa 50 m aan de Geallieerdenstraat en een steeds geringer wordende perceelsdiepte naar links, gezien vanaf de Geallieerdenstraat.

De aanvraag betreft concreet de sloop van de bestaande halfopen bebouwing (zonder bijzondere erfgoedwaarde en/of architecturale kwaliteiten) van twee bouwlagen onder zadeldak, inclusief de bijgebouwen en een tuinmuur langs beide straten. Ter vervanging komt er een min of meer L-vormig project met, langsheen de Guido Gezellestraat een vleugel van drie bouwlagen onder plat dak, aansluitend op de woning van de verzoekende partij (die bestaat uit twee bouwlagen onder zadeldak, evenals de verder naar rechts gelegen woningen) en langsheen de Geallieerdenstraat eveneens een vleugel van drie bouwlagen onder plat dak (met aflopende bouwdiepte). Langs de Geallieerdenstraat wordt ook de toegang tot de ondergrondse parkeergarage genomen, tot op de achterste perceelsgrens. Het gaat om vijftien woongelegenheden, vijf per verdiep, van maximum ongeveer 80m² en vijftien parkeerplaatsen.

Tussen beide vleugels is er een 3 m brede ruimte met passerellen die toegang geven tot een deel van de woongelegenheden op de eerste en de tweede verdieping van de vleugel in de Geallieerdenstraat.

Een deel van de in- en uitrit en ook een groot deel van de langsheen de Geallieerdenstraat voorziene groenzone ligt voor de rooilijn.

3.

In die concrete omstandigheden betwist de verzoekende partij de bestreden vergunningsbeslissing die verleend is overeenkomstig een tijdens de beroepsprocedure ingediend 'verduidelijkend plan' dat (volgens de bestreden beslissing) vooral tegemoet zou moeten komen aan de gewestelijke toegankelijkheidsverordening, het advies van de brandweer en het tijdens het openbaar onderzoek door de verzoekende partij geformuleerd bezwaar in verband met de privacy (door het behoud van de 3 m hoge scheidingsmuur van de te slopen achterbouw), temeer omwille van de in eerste aanleg genomen weigeringsbeslissing en het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die stelt dat het merendeel van de elementen die maken dat het aangevraagde in strijd

is met de goede ruimtelijke ordening, niet via aangepaste plannen (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO) kunnen rechtgezet worden omdat het om 'structurele wijzigingen' gaat.

Specifiek voor wat betreft de hoogdringendheid, argumenteert de verzoekende partij dat de bestaande, te slopen aansluitende ééngezinswoning – die in werkelijkheid (net zoals de hare) uit twee bouwlagen onder zadeldak bestaat – dermate gebouwd is dat zij er geen hinder van ondervindt: er is geen inkijk mogelijk en, ondanks het zadeldak, geniet zij vanaf de middag van zon(licht) zowel op haar binnenkoer, als in de langsheen die binnenkoer van glaspartijen voorziene woonvleugel en in haar tuin.

Na sloop van deze bestaande woning zal een meergezinswoning gebouwd worden met vijftien woonentiteiten, bestaande uit drie bouwlagen en terrassen, en een 'gigantische uitbouw' aan de kant van de Geallieerdenstraat. De verzoekende partij vreest dan ook hinder in haar tuin, binnenkoer en woning: niet alleen privacyhinder door inkijk, maar ook een verminderde (zon)lichtinval door de bouwhoogte van drie bouwlagen en eveneens mobiliteits-, verkeers- en geluidshinder.

Wanneer een uitspraak ten gronde dient te worden afgewacht, zullen de werken (bijna) volledig voltooid zijn. De bestreden vergunning is immers sedert 3 november 2016 uitvoerbaar, zodat een uitspraak ten gronde te ver in de toekomst zal zijn in verhouding tot de vergunde werken.

3.1.

Ook al zet de verzoekende partij dit alles samen met het belang als ontvankelijkheidsvoorwaarde voor het beroep uiteen in titel *"2.2 Redenen die de gevraagde schorsing rechtvaardigen – Belang"*, toch maakt zij wel een duidelijk onderscheid tussen beide. Zij zet vanaf punt 11, en zeer concreet vanaf punt 13, de elementen van hoogdringendheid uiteen die volgens haar de schorsing rechtvaardigen op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet.

Op het eerste gezicht lijkt het ook aannemelijk dat het uiteindelijk behoud van de bestaande scheidingsmuur (van de te slopen achterbouw), beperkt tot een hoogte van 3 m, geen oplossing is voor de gevreesde inkijk vanaf de eerste en de tweede verdieping (ramen en terrassen) van de vleugel langsheen de Geallieerdenstraat. Er is bovendien ook nog altijd het zicht dat vanop passerellen op de verdiepingen kan genomen worden, evenals het zicht vanop de verdiepingen langsheen de Guido Gezellestraat.

De verzoekende partij maakt de gevreesde inkijk ook voldoende aannemelijk met fotomateriaal en de plangegevens. Hetzelfde geldt voor de gevreesde verminderde (zon)lichtinval.

In weerwil van wat de verwerende partij voorhoudt, blijkt niet dat de verzoekende partij geen bezwaar heeft tegen het verdwijnen van de bestaande ééngezinswoning. Zoals gezegd, meent zij net dat de vijftien appartementen, zoals vergund, 'in verhouding tot de te slopen ééngezinswoning' haar woonkwaliteit zullen aantasten.

In weerwil van wat de tussenkomende partij opmerkt, weerhoudt niets in de regelgeving haar ervan om haar (tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde) grieven – die in eerste aanleg deels gegrond bevonden zijn, zodat de vergunning in eerste aanleg geweigerd is en de verzoekende partij geen administratief beroep diende in te stellen – bij de Raad uit te breiden met nieuwe elementen, zoals onder meer de mobiliteit en/of het geringe aantal parkeerplaatsen, gegeven de inhoud van de bestreden vergunning die zij in haar onmiddellijke tenuitvoerlegging geschorst wil zien.

3.2.

Het arrest van 18 oktober 2016 met nummer RvVb/S/1617/0175 (rolnummer 1516/RvVb/0503/SA), dat de tussenkommende partij als ‘precedent’ aanhaalt in verband met het gebrek aan hoogdringendheid, is een zaak die niet gelijk te stellen is met de huidige: de bouw van twee appartementsgebouwen, in een binnengebied, langs een nieuw aan te leggen weg met grondafstand, vergt minstens bijkomende rechtshandelingen en een wegaanleg in vergelijking met het op een hoekperceel slopen van een woning en het optrekken van een meergezinswoning.

De doelmatigheid van een vernietigingsprocedure hangt inderdaad af van de behandelingstermijn van het vernietigingsberoep en van de aanvang en snelheid van uitvoering van de vergunning. De verzoekende partij heeft noch het een, noch het ander in de hand. Van haar kan en mag geen onredelijke bewijslast worden gevraagd. Zij hoeft ook niet noodzakelijk te wachten op de vaststelling van de effectieve aanvang van de werken en haar vordering moet niet als voorbarig afgedaan worden.

Gelet op het voorwerp van de vergunning en de schaal van het project, is het voldoende waarschijnlijk dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure te laat dreigt te komen. De verzoekende partij overtuigt van de wenselijkheid van een uitspraak bij hoogdringendheid.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.3.1, §§1 en 2 en 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en de materiële motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing een manifest gebrekkige motivering bevat van de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, mede gelet op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die elf concrete redenen aangeeft waarom de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt.

De verzoekende partij benadrukt dat haar rechts aanpalende woning, noch de verder rechts gelegen aanpalende woningen, bij de beoordeling worden betrokken, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde dat de aanvraag qua bouwlagen en dakvorm niet verenigbaar is met de aanpalende woningen. De bestreden beslissing weerlegt evenmin het argument van de te hoge bezettingsgraad. De omgeving is gekenmerkt door percelen met een vrij grote tuinzone zoals blijkt uit het kadasterplan.

Verder stelt de verzoekende partij dat alleen wat de parkeerplaatsen betreft, een weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing is opgenomen, maar dat deze weerlegging steunt op het onjuiste gegeven dat Denderleeuw behoort tot het ‘structuurondersteunend gebied’, terwijl Denderleeuw volgens het ruimtelijk structuurplan

Vlaanderen tot het 'regionaalstedelijk gebied randgemeenten' behoort, zodat dit motief feitelijke grondslag mist.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de planaanpassingen duidelijk verhelpen aan de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gesignaleerde legaliteitsproblemen en dat de 'overbezetting' een opportuiniteitskritiek betreft waarvoor de Raad niet bevoegd is.

3.

De tussenkomende partij voegt hier aan toe dat de formele motiveringsplicht bij vergunningsbeslissingen gebaseerd is op artikel 4.7.23, §1 VCRO en niet op de Motiveringswet, zodat het middel op de verkeerde rechtsgrond steunt.

Bovendien antwoordt de bestreden beslissing duidelijk op de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geformuleerde kritieken, in weerwil van wat de verzoekende partij voorhoudt. De verzoekende partij slaagt er volgens haar niet in om aan te tonen dat de motieven in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zijn. De hoekpercelen in de onmiddellijke omgeving zijn trouwens ook quasi steeds volledig bebouwd.

Beoordeling door de Raad

1.

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

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt daarenboven aan de verwerende partij de verplichting op om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Een ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is niet bindend, zodat de verwerende partij een andersluidende beslissing kan nemen en in afwijking van het verslag tot het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning kan beslissen. Wanneer de verwerende partij echter in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereist de motiveringsplicht dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig 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 en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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 om 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.

2.

De argumentatie van de tussenkomen partij dat het middel op een verkeerde rechtsgrond steunt en niet weerhouden kan worden, mist feitelijke grondslag aangezien het middel uitdrukkelijk ook de schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO aanvoert.

3.

Net zoals het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg oordeelde dat het aangevraagde getuigt van het 'streven naar zoveel mogelijk woongelegenheden' en dat er sprake is van een overbezetting, komt ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot de vaststelling dat het ontwerp resulteert in een overbezetting van het perceel, met een te groot bouwvolume gelet op de geringe perceelsdiepte en een te klein percentage groenaanleg. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst tevens op het gebrek aan harmonieuze aansluiting op de aanpalende woningen, stelt dat de woongelegenheden globaal gezien te weinig woonkwaliteit bieden en dat het voorziene aantal parkeerplaatsen onvoldoende is.

4.

De verwerende partij volgt het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet en neemt in de bestreden beslissing een andersluidend standpunt in.

Met de verzoekende partij moet, in het licht van het voorgaande, vastgesteld worden dat de motivering in de bestreden beslissing niet voldoet om, andersluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te besluiten.

Inzake de overbezetting van het perceel, zoals aangegeven door het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, beperken de motieven in de bestreden beslissing zich tot een vage verwijzing naar 'de dense bebouwing, vaak met vrij omvangrijke volumes, in de onmiddellijke omgeving' en de 'ligging in de dorpskern, de grote omvang van het hoekperceel en de aanwezigheid van nog andere meergezinswoningen in de omgeving' op grond waarvan de verwerende partij besluit dat het oprichten van een ruime meergezinswoning op dit perceel aanvaardbaar is. Tegenover deze algemene en vage motivering in de bestreden beslissing staan de concrete en omstandige beoordelingen van het college van burgemeester en schepenen en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake het grote bouwvolume en de overbezetting van het perceel.

De gebrekkige woonkwaliteit wordt weerlegd door te verwijzen naar de gewestelijke woonkwaliteitsnormen en een aanvaardbare mix van grotere en kleinere units met buitenruimte. Er wordt echter geen rekenschap gegeven van de bruikbaarheid van de buitenruimtes, gezien de soms bijzonder geringe breedte en de ingesloten ligging van enkelen ervan, zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vaststelt. Inzake het gebrek aan parkeerplaatsen bevat de bestreden beslissing een vage motivering over 'gangbare feitelijke parkeerratio's in gelijkaardige stedelijke gebieden' en een verwijzing naar structuurondersteunende gebieden in het Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid.

Tevens moet vastgesteld worden dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de ongunstige beoordeling van het gebrek aan harmonieuze aansluiting bij de aanpalende woningen in de Guido Gezellestraat door de verwerende partij in haar beoordeling wordt betrokken.

Voor de bescherming van de privacy van de verzoekende partij lijkt niet te kunnen volstaan met het behoud van een 3 m hoge scheidsmuur. De bestreden beslissing lijkt abstractie te maken van de inkijk vanaf de eerste en de tweede verdieping en van het feit dat de woning van de verzoekende

partij over een tegenover de vleugel langsheen de Geallieerdenstraat liggende gevel met glaspartijen beschikt.

De slotzin dat *‘appellant er in geslaagd is het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig perceel, zonder de draagkracht ervan, noch deze van de omgeving te overstijgen’* is een loutere stijlformule.

Uit het voorgaande volgt dat op het eerste gezicht blijkt dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

4.

Het middel is ernstig.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen (hierna het "Besluit van 5 mei 2000") en opnieuw van artikel 4.3.1, §1 VCRO.

Zij betwist de aanvaarding van het in beroep bijgebracht ‘verduidelijkend plan’ dat niet aan een openbaar onderzoek onderworpen werd en dat (ook volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) ‘structurele aanpassingen’ en geen beperkte wijzigingen in de zin van artikel 4.3.1, §1 VCRO bevat.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de aanpassingen de verzoekende partij als niet-gebruiker van het complex niet persoonlijk raken, zodat het haar aan een belang bij dit middel ontbreekt.

3.

De tussenkomende partij voegt hier aan toe dat het in beroep bijgebracht ‘verduidelijkend plan’, door het uitdrukkelijk behoud van de scheidingsmuur, tegemoet komt aan de verzuchtingen van de verzoekende partij, zoals in haar bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek geformuleerd.

De tussenkomende partij verwijst tevens naar rechtspraak waarin werd vastgesteld dat de verzoekende partij niet aantoont waarom de beoordeling door de verwerende partij kennelijk onredelijk zou zijn dat de wijzigingen gaan om kennelijk bijkomstige zaken. Het begrip ‘bijkomstige zaak’ moet trouwens worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om ‘wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek’ (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, 128).

Beoordeling door de Raad

1.

De partijen betwisten niet dat het met de bestreden beslissing goedgekeurd ‘verduidelijkend plan’ tijdens de beroepsprocedure ingediend is en betrekking heeft op een aanpassing van het plan om tegemoet te komen aan (vooral artikel 24 van) de toegankelijkheidsverordening en de door de

brandweer gestelde eisen, vooral dan de vereiste van een afzonderlijke technische ruimte voor de tellers, de aanwezigheid van slechts één trappenhuis en het hellend vlak van de in- en uitrit dat plaatselijk aanvankelijk meer dan 10% bedroeg.

De verzoekende partij betwist dat het om 'beperkte wijzigingen' in de zin van artikel 4.3.1, §1 VCRO gaat en verwijst naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die oordeelde dat 'ernstige structurele wijzigingen' vereist zijn, waarvoor het vergunnen van aangepaste plannen niet volstaat, maar integendeel een volledig nieuw bij de gemeente in te dienen dossier vereist is. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkte onder meer op dat de aanpassingen aan de door de brandweer gestelde eisen ten koste gaan van één of meer autostaanplaatsen.

2.

Het ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing toepasselijke artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, luiden als volgt:

“

...

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

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

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

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

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

De verzoekende partij heeft wel degelijk belang bij dit middel. Het betreft immers planaanpassingen waarvan in het middel wordt aangevoerd dat ze aanleiding geven tot ernstige wijzigingen die een nieuw openbaar onderzoek vergen. De verzoekende partij heeft belang bij dit middel dat zich in essentie beroept op een schending van de rechten van derden, zoals bedoeld in artikel 4.3.1, §1, derde lid, 3° VCRO. De exceptie van de verwerende partij wordt verworpen.

3.

Inzake de bedenking van de tussenkomende partij dat het in beroep bijgebracht 'verduidelijkend plan', door het uitdrukkelijk behoud van de scheidingsmuur, tegemoet komt aan de vraag van de verzoekende partij, dient te worden vastgesteld dat het 'verduidelijkend plan' volgens de bestreden beslissing diverse planaanpassingen bevat en dus niet enkel betrekking heeft op de scheidingsmuur. Beperkte planaanpassingen kunnen worden toegelaten voor zover ze aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO voldoen. Het behoud van de scheidingsmuur is in de bestreden beslissing opgevat als een wijziging die tegemoet komt aan het bezwaar dat de verzoekende partij tijdens het openbaar onderzoek heeft ingediend. Het behoud van de scheidingsmuur behoort niet tot de planaanpassingen waarvan de verzoekende partij aanvoert dat

de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt dat het *'ernstige structurele wijzigingen'* zijn die een nieuwe aanvraag vereisen.

4.

De verwerende partij heeft kennelijk de stedenbouwkundige vergunning verleend op basis van het tijdens de beroepsprocedure ingediende 'verduidelijkend' plan.

Enerzijds wordt door de verwerende partij voorgehouden dat met voormelde wijzigingen wordt tegemoet gekomen aan de tijdens het openbaar onderzoek door de verzoekende partij geformuleerde vraag tot het behoud (tot op een hoogte van 3 m) van de scheidingsmuur, terwijl dit nochtans ook al voorzien was op het originele plan dat is opgenomen in het administratief dossier.

Anderzijds moet het 'verduidelijkend plan' de aanvraag in overeenstemming brengen met de bepalingen van de toegankelijkheidsverordening, en is het ook afgestemd op het advies van de brandweer dat een afzonderlijke technische ruimte voor de tellers vereist en de hellingsgraad van de in- en uitrit op alle plaatsen tot 10% beperkt wil zien.

Samen met de verzoekende partij moet op het eerste gezicht vastgesteld worden dat de wijzigingen die volgens de bestreden beslissing beoogd worden met het 'verduidelijkend plan' geen beperkte planaanpassingen zijn. Uit het dossier blijkt dat ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde dat de vereiste aanpassingen geen beperkte wijzigingen in de zin van artikel 4.3.1, §1 VCRO zijn en dat *"het merendeel van de strijdigheden niet via aangepaste plannen (kan) rechtgezet worden, zij vereisen een volledig nieuw bij de gemeente in te dienen dossier"*. De vereiste planaanpassingen voldoen op het eerste zicht dus niet aan de voorwaarden die artikel 4.3.1, §1 VCRO terzake stelt.

Het middel is ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 13 oktober 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden en volgens het tijdens de beroepsprocedure ingediend verduidelijkend plan voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing op de percelen gelegen te 9470 Denderleeuw, Guido Gezellestraat 18, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 0780G en 0780L.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 juni 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO