

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGENARREST

van 22 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0897  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0169/A

Verzoekende partij	de heer <b>André VANNIEUWENHUYSE</b> , met woonplaatskeuze te 1654 Huizingen, Torleylaan 36
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de heer <b>Andreas VAN GYSEGEM</b>, met woonplaatskeuze te 1070 Anderlecht, Maurice Herbettelaan 67</li><li>2. de bvba <b>ARCHITECTENBURO BART COENEN</b>, met woonplaatskeuze te 2018 Antwerpen, Lange van Ruusbroecstraat 45/003</li></ol>

---

## I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 november 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel van 11 mei 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een alleenstaande eengezinswoning op het perceel gelegen te 1653 Beersel (Dworp), Krabbosstraat 13A, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummer 208X5.

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 10 maart 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 30 maart 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen geen schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 maart 2018.

De heer André VANNIEUWENHUYSE die persoonlijk als verzoekende partij verschijnt en de heer Bart COENEN die voor de tweede tussenkommende partij verschijnt, zijn gehoord. De verwerende

partij verschijnt schriftelijk. De eerste tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

### III. FEITEN

De eerste tussenkomende partij en Katrien HERWEGE dienen op 30 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de nieuwbouw van een vrijstaande eengezinswoning op het perceel gelegen te 1653 Beersel (Dworp), Krabbosstraat 13A, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummer 208X5.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 maart 1977, gedeeltelijk in woongebied met landelijk karakter, gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel maakt als lot 9 deel uit van de verkaveling nr. 68/FL/30, vergund bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van 2 maart 1965 van de vroegere gemeente Dworp.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 4 februari 2016 tot en met 4 maart 2016 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Op eensluidend advies van 6 mei 2016 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel op 11 mei 2016 een stedenbouwkundige vergunning. De motivering luidt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, voor zover als relevant worden volgende aspecten beoordeeld

Functionele inpasbaarheid

*Het bouwen van een alleenstaande eengezinswoning is in overeenstemming met het bestemmingsvoorschrift van de verkaveling.*

*De ontworpen woning is inzake bouwdiepte en inplanting t.o.v. de rooilijn en de zijdelingse bouwvrije stroken, in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.*

*Inzake dakvorm, kroonlijsthoogte, verhoogde terrassen, keermuren buiten bouwzone, vormgeving en de inplanting van de schouw is de ontworpen woning strijdig met de geldende verkavelingsvoorschriften.*

*Er werd een afwijking gevraagd op volgende verkavelingsvoorschriften:*

- een kroonlijsthoogte voor het gelijkvloers van 6,50m, en G+1 van 8,95m gemeten t.o.v. de vloerpas i.p.v. een kroonlijsthoogte van maximaal 6m boven het normaal grondpeil;*
- een plat dak binnen de contouren van een fictief zadeldak met een kroonlijsthoogte van 6,50m en dakhelling van 50° i.p.v. de daken moeten minstens 2 schuine vlakken hebben waarvan de helling ligt tussen 25° en 50°;*

*Een beperkte afwijking kan worden toegekend, ook als ze niet uitdrukkelijk wordt gevraagd omwille van de onbekendheid met een specifiek voorschrift (...).*

*Bijkomend werden dan ook volgende afwijkingen mee opgenomen:*

- het terras in de rechter zijdelingse bouwvrije strook max 0,60m boven het maaiveld i.p.v. terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50m ten overstaan van het grondpeil;*
- een keermuur buiten de bouwzone t.h.v. de keldergarage 2,30m hoog t.o.v. de vloerplas van de garage i.p.v. keermuren mogen niet hoger zijn dan 0,50m;*
- afwijking inzake vormgeving en materiaalgebruik t.o.v. de woningen gelegen langsheen de straat i.p.v. de gevels, de buitenkanten en de bedekkingen van een constructie of van een groep constructies zullen volgens éénzelfde architecturale stijl worden opgericht, gebouwd met dezelfde materialen en moeten in harmonie zijn met de omgeving;*
- de inplanting van de schouw op minder dan 2M van de voorgevel i.p.v. de schouwen moeten minstens 2m verwijderd blijven van de voorgevel.*

*Artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften en bpa-voorschriften met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmeting en de plaatsing van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

- de bestemming;*
- de maximaal mogelijke vloerterrein index;*
- het aantal bouwlagen.*

*De voorgeschreven procedure werd gevolgd en er werd een openbaar onderzoek opgestart. Tijdens de periode van het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend. Dit bezwaarschrift is ontvankelijk en werd deels gegrond bevonden.*

*Een beperkte afwijking kan worden toegestaan.*

*Deze afwijkingsmogelijkheid in artikel 4.4.1 mag slechts restrictief toegepast worden. De loutere vaststelling dat een afwijking gebruikelijk is, volstaat niet om een afwijking te beschouwen als een beperkte afwijking (...). Het vergunningsverlenende bestuursorgaan moet het beperkt karakter van de gevraagde afwijking dan ook beoordelen (...). De beperkte afwijkingen moeten hierbij steeds verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening (Art 4.3.1 §1-1° b). Functionele inpasbaarheid en visueel-vormelijke elementen zijn enkele van de criteria die hierbij in acht dienen genomen te worden. Bij de beoordeling van de inpasbaarheid dient in de eerste plaats rekening gehouden worden met de inpasbaarheid in de bestaande onmiddellijke omgeving, de inpasbaarheid in de ruimere omgeving moet slechts onderzocht worden in zoverre dit bij de beoordeling daadwerkelijk relevant is (...). Op grond van de rechtspraak van de Raad van State staat zonder meer vast dat elementen als uitzicht, esthetiek en draagkracht van het gebied deelaspecten uitmaken van de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening van de plaats (...).*

*De onmiddellijke omgeving van de bouwplaats heeft een vrij homogeen karakter, gekenmerkt door een typologie met hellende dakvorm (zadeldaken in de Willemskouter, puntdaken op de voorliggende loten van de verkaveling en het achterliggende lot 11, 2 lessenaarsdaken op het aanpalende achterliggende lot 10). Zoals opgemerkt tijdens het openbaar onderzoek, is de afwijking op de dakvorm te ingrijpend in de onmiddellijke omgeving en de verkaveling waar alle reeds bestaande woningen (7/9) afgewerkt werden met hellende dakvlakken en conform de geldende verkavelingsvoorschriften. De afwijking op de dakvorm kan niet als beperkt beschouwd worden en toegestaan worden op basis van art. 4.4.1 van de VCRO.*

*De gevraagde afwijking van de kroonlijsthoogte is een gevolg van de gevraagde dakvorm, het reliëf en EPB. De kroonlijsthoogte van 6,50m t.o.v. de inkom manifesteert zich slechts*

*over een beperkte gevelbreedte (carport). De aanvrager stelt dat een kroonlijsthoogte van 6,50m voor 2 bouwlagen zeer gebruikelijk is met huidige isolatienormen. Het is aanvaardbaar dergelijke afwijking op kroonlijst als beperkt te beschouwen omwille van strengere isolatie-eisen en het uitgesproken reliëf.*

*Als gevolg van de gevraagde afwijking naar plat dak wordt eveneens een afwijking gevraagd op de kroonlijst van het G+1 verdiep 8,95m t.o.v. de kroonlijst. Dit bovenliggende verdiep past binnen het fictieve maximale gabariet. Alle afwijkingen ten opzichte van de geldige verkavelingsvoorschriften dienen echter cumulatief te worden toegepast. In een onmiddellijke omgeving en verkaveling bestaande uit hellende daken, kan een afwijking naar plat dak niet als beperkt aanzien worden. De hieruit volgende afwijking op de kroonlijst kan bijgevolg niet aanvaard worden.*

*Het oprichten van een zwembadconstructie in de zijdelingse bouwvrije stroken is niet conform de verkavelingsvoorschriften. Overeenkomstig art. 4.1.1 3° is een constructie een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds. Enkel kleine constructies (beschuttingen en versieringen) die tot de normale uitrusting van een tuin behoren zijn toegelaten. Een zwembad van 30m<sup>2</sup> kan moeilijk als klein worden beschouwd. De plaatsing van een zwembad is bijgevolg een afwijking op de bestemming van een tuinzone waarin grote constructies niet toegelaten zijn. Afwijken op bestemming kan niet vergund worden op basis van art. 4.4.1 van de VCRO en dient opgevangen in een aanvraag tot verkavelingswijziging.*

*De keermuur (hoogte 2,30m) aansluitend op de carport bevindt zich weliswaar achter de verplichte minimale voorgevellijn, toch past deze, in combinatie met het G+1-verdiep, niet binnen de contouren van het maximale gabariet. De keermuur is niet gelegen in de bouwzone, bijgevolg zijn de voorschriften van zone voor tuinen van toepassing. Tenzij een uitdrukkelijke machtiging is gegeven, dienen deze beperkt tot maximaal 0,50m. Er dient gestreefd naar een maximaal behoud van het natuurlijk terrein om het glooiende karakter van de streek maximaal te vrijwaren. De grote terreinophoging tegen de voorgevel heeft geen functionele noodzaak en kan bovendien omwille van de steilere helling op een terrein met reeds een uitgesproken reliëf aanleiding geven tot een extra verzwaring van het water dat afloopt naar de lager liggende percelen. Dit is in strijd met art. 640 van het Burgerlijk Wetboek. Op basis van bovenvernoemde redenen wordt dergelijke terreinophoging niet toegestaan. De keermuur van de carport dient beperkt tot de hoogte van het onderbroken natuurlijke terreinprofiel.*

*Er wordt afgeweken op de maximale inplantingshoogte van het terras (max 0,50m). Deze afwijking is beperkt over de breedte van het terras en is aanvaardbaar gezien de sterke glooiing van het terrein.*

*Er wordt ten opzichte van de andere loten in de verkaveling afgeweken op de architecturale stijl en het materiaalgebruik. Al de overige loten werden opgetrokken in gevelsteen en zijn geïnspireerd op een klassieke woontypologie met hellend dak. Afwijkingen op verkavelingsvoorschriften mogen geen afbreuk doen aan de geest van de vergunning. Huidige verkaveling dateert van 02/03/1965, enkele jaren na de eerste wet op de Stedenbouw. In de toenmalige tijdsgeest werd gestreefd naar een uniforme architectuur binnen verkavelingen. De voorschriften zijn duidelijk binnen deze geest ontworpen. In huidige tijdsgeest wordt in verkavelingen eerder gestreefd naar een maximum aan*

*architecturale vrijheid binnen een minimum aan grenzen, voor zover deze verenigbaar zijn met een goede ruimtelijke ordening. Voorgestelde afwijking op architectuur en materiaalgebruik is in huidige context aanvaardbaar, maar kan niet aanzien worden als een beperkte afwijking aangezien deze afbreuk doet aan de oorspronkelijke geest waarin de verkaveling werd ontworpen. Dit dient opgevangen in een aanvraag tot verkavelingswijziging.*

*De afwijking op de inplanting van de schouw op minder dan 2m van de voorgevel kan aanvaard worden omwille van de beperkte impact.*

*Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de som van alle afwijkingen geenszins als beperkt kan worden beschouwd. De kavel in het aanvraagdossier vormt één geheel met de andere kavels uit de verkaveling. Het toelaten van afwijkingen voor één kavel dient dan ook uiterst restrictief te zijn om het geheel niet uit evenwicht te brengen. De som van de afwijkingen is veel te ingrijpend op het geheel. Er kan in alle redelijkheid aangenomen worden dat de gevraagde afwijkingen aanleiding geven tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van de verkaveling en dat de algemene strekking van de verkaveling niet wordt geëerbiedigd.*

*De bepalingen in de geldende verkavelingsvoorschriften (bijlage Ia - Algemene Opmerkingen- II) stellen dat de aanvragen tot wijziging van de vergunning moeten ingediend worden volgens de procedure, door de wet voorgeschreven, voor de aanvraag tot verkavelingsvergunning.*

*Overeenkomstig art. 4.2.18 worden de bepalingen van een verkavelingsvergunning niet opgeheven door de inwerkingtreding van een stedenbouwkundig voorschrift waarmee zij onverenigbaar zijn. Artikel 4.4.1 laat evenmin afwijkingen toe op voorgeschreven procedures in geldige verkavelingsvoorschriften.*

*(...)*

#### *Schaal*

*Het project zal een te prominente plaats nemen in de omgeving, mede doordat er reeds 7 woningen zijn gebouwd binnen dezelfde verkaveling die wel conform de geldende voorschriften werden gebouwd.*

*(...)*

#### *Algemene conclusie*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, dat de gevraagde afwijkingen aanleiding geven tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van de verkaveling en dat de algemene strekking van de verkaveling niet wordt geëerbiedigd, alsook dat het voorgestelde ontwerp niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*...*

Tegen die beslissing stellen de eerste tussenkomende partij en Katrien HERWEGE op 9 juni 2016 administratief beroep in bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 30 augustus 2016 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 6 september 2016 beslist de verwerende partij op 8 september 2016 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. In functie van een totale afwaterende oppervlakte van 204m<sup>2</sup> voorziet de aanvraag in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter en het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten, wasmachine en een buitenkraan en in de aanleg van een infiltratievoorziening met een totale inhoud van 3.140 liter en een totale infiltratieoppervlakte van 6.28m<sup>2</sup>. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Met betrekking tot de twee terrassen en het zwembad wordt aangegeven dat het hemelwater op natuurlijke wijze doorheen en naast die verharding op het eigen terrein in de bodem zal infiltreren. Hiermee is voldaan aan de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het perceel gelegen in woongebied met landelijk karakter en in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Artikelen 5, 6, 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht.

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. De kavel maakt wel deel uit van de niet vervallen verkaveling 68FL30, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 2 maart 1965.

De volgende voornaamste stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing:

**Bestemming:** Alleenstaande eengezinswoningen met landelijk karakter en maximum 2 bewoonbare niveaus.

**Inplanting:** Minimum 8m van alle perceelsgrenzen en met toegangsweg in volle eigendom van minstens 5m breedte tot aan de voorliggende wegenis. Voor de op te richten gebouwen op de achterkavels zal steeds een afstand van 40m tegenover de voorgevel van de voorliggende op te richten gebouwen vereist worden.

**Gabariten:** Hoogte tussen normaal grondpeil en kroonlijst is maximum 6m.

Daken en materialen: zie bijlage Ib

Maximum bebouwde oppervlakte 250m<sup>2</sup>.

De bijlage Ib zegt bij 'Welstand van de gebouwen' dat de daken minstens 2 schuine vlakken moeten hebben waarvan de helling ligt tussen 25° en 50°.

c) Het voorliggend ontwerp betreft een eengezinswoning met een gedeeltelijk ondergronds niveau dat bestaat uit een carport, een inkom en een kelderruimte. De twee bovenliggende niveaus bevatten de dag- en nachtvertrekken van de woning en zijn te beschouwen als de twee bewoonbare niveaus. De afstand tussen de voorgevel van de voorliggende woning en de op te richten woning bedraagt op het kortste punt 42m. De toegangsweg is 5.00m breed. De bebouwde oppervlakte van de woning bedraagt 204m<sup>2</sup>. De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt 10.00m, 8.00m en 16.32m. De ontworpen woning beantwoordt op deze punten volledig aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling.

d) Het dossier bevat een vraag tot afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften voor wat betreft de dakvorm (plat dak in plaats van twee hellende dakvlakken tussen 25° en 50°) en de kroonlijsthoogte (6.50m in plaats van maximaal 6.00m). In feite gaat het om het omzetten van een hellend dak naar een terugwijkende dakverdieping, afgewerkt met plat dak. De hoogte van het plat dak van de terugwijkende verdieping met een dakrand van 8.95m ten opzichte van de vloerpas mag binnen voorliggend ontwerp niet beschouwd worden als een kroonlijsthoogte.

Van een verdieping die terugwijkend is opgevat tegenover de onderliggende bouwlaag en zich bevindt binnen het profiel van het denkbeeldige maximale profiel van een hellend dak, wordt aangenomen dat deze als een 'dakverdieping' mag aangerekend worden en niet als een volwaardige bouwlaag. De kroonlijst is daarbij de 'lijst die de gevel bekroont', zijnde de rand van de opgaande geveldelen tot aan de aanzet van het zadeldak, aan de twee zijden waar het dak normaal aanzet. Aan de kopgevels komen daarbij geen kroonlijsten voor, maar zijn er dakranden. Een terugwijkende verdieping met alleen verticale geveldelen en een plat dak kan als het ware gezien worden als een zadeldak waarvan aanzienlijke delen weggenomen zijn om tot een trapsgewijze opbouw te komen. Algemeen wordt aanvaard een dergelijke verdieping niet als een bouwlaag te tellen is, gezien de impact hiervan inzake volume en schaal kleiner is dan die van een zadeldak dat het volledige toegelaten bouwprofiel zou innemen. Deze opvatting is ook in diverse verordeningen en andere stedenbouwkundige voorschriften geconsolideerd.

In voorliggend ontwerp betreft het zelf een terugsprong ten opzichte van de vier gevelvlakken, zij het eerder beperkt langs de achtergevel. Het gaat om 2.70m t.o.v. de voorgevel, 3.37m en 6.63m t.o.v. de zijgevels en 1.17m t.o.v. de achtergevel. Een driedimensionale tekening, toegevoegd aan het beroepschrift, geeft duidelijk aan dat het gehele volume van de ontworpen woning valt binnen het maximaal toegelaten gabarit volgens de verkavelingsvoorschriften.

e) Art. 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet dat er na een openbaar onderzoek beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De bestemming, de vloer-terreinindex of het aantal bouwlagen wijzigt niet. Het betreft een afwijking op de afmetingen van de constructie en de dakvorm. Artikel 4.4.1. is derhalve toepasbaar. Bij een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften dient als belangrijkste voorwaarde onderzocht te worden of de ruimtelijke weerslag aanvaardbaar is binnen de directe omgeving.

*Vooraf kan meegegeven worden dat deze vraag tot afwijking ondertekend is voor akkoord door de eigenaars van de kavels 2 tot en met 11 waaruit blijkt dat op één eigenaar na, de eigenaars van de hele verkaveling zich kunnen vinden in de gevraagde afwijkingen. Deze eigenaar van kavel 1 heeft de aanvraag niet mee ondertekend maar heeft evenmin bezwaar ingediend tijdens het openbaar onderzoek.*

*Wat betreft de ruimtelijke weerslag mag gesteld worden dat deze met het voorliggend ontwerp, kleiner is dan wat maximum toegelaten is volgens de verkavelingsvoorschriften. De impact op de directe omgeving van de afwerking met een afwijkende dakvorm zoals hier voorgesteld is een stuk kleiner dan wanneer geopteerd zou worden voor het maximaal toegelaten gabarit met hellende dakvlakken van 50°. Het is juist deze specifieke vormgeving die ervoor zorgt dat een plat dak als afwijking ruimtelijk aanvaardbaar is.*

*Wat betreft de schaal en het volume geldt ook dat de opvatting bescheiden is en op geen enkele manier de impact op de omgeving groter maakt dan bij de uitwerking met een zadeldak. In tegendeel heeft het ontwerp rekening gehouden met het bestaande reliëf op het terrein en wordt er geen volledige tweede verdieping voorzien op het hoogste punt. De verdieping neemt slechts 30% van de oppervlakte (57m<sup>2</sup> ten opzichte van 204m<sup>2</sup>) in van de onderliggende verdieping en maakt het volume bescheiden ten opzichte van het achtergelegen open ruimtegebied.*

*Het is inderdaad zo dat binnen de verkaveling, de woningen aan de straat een uniformiteit vertonen door het gebruik van een schilddak op twee volwaardige bouwlagen. De eenheid die aanwezig is bij de woningen langs de straat kan echter nooit meer verkregen worden bij de achtergelegen woningen. Deze eenheid is sowieso ook minder waarneembaar voor achterliggende woningen. Van de vier achtergelegen kavels zijn er momenteel twee bebouwd, waarvan één woning gelijkaardig aan de woningen aan de straat, maar waarbij de andere woning, op de naastgelegen kavel 10, een heel andere invulling heeft gekregen. Het betreft een woning met twee volwaardige bouwlagen met een nulpas op het hoogste punt van het maaiveld en twee hellende, los van elkaar getrokken dakvlakken met een lager tussenvolume. Deze woning zal veel prominenter aanwezig blijven vanuit het achtergelegen open ruimtegebied dan de woning in het voorliggend ontwerp. De beoogde woning zal voldoende aansluiten bij deze twee al gerealiseerde woningen op de achtergelegen kavels met elk hun eigen verschijningsvorm.*

*In de omliggende omgeving zijn weliswaar voornamelijk woningen met hellende daken aanwezig, maar toch zijn er beperkt ook woningen met een plat dak. Op ongeveer 500m langs zuidwestelijke zijde staat er een woning met plat dak, met een vergelijkbaar concept van een gedeeltelijk terugspringende verdieping. En iets meer naar het westen is er nog een woning met plat dak. En op de hoek van de Krabbosstraat en de Alseberggesteenweg staat er een commercieel gebouw (verkoop van personenwagens) dat bestaat uit twee volumes, allebei afgewerkt met een plat dak.*

*De beperkte afwijking van de kroonlijsthoogte ter hoogte van de carport en de inkom is mee bepaald door het aanwezige reliëf van het terrein en door de EPB-regelgeving gelet op de gestelde isolatienormen. Het betreft hier een zeer beperkte en plaatselijke afwijking over een beperkte gevelbreedte. Concreet gaat het om 0.50m bijkomende hoogte over een breedte van 8.40m in de voorgevel. Langs de linker zijgevel gaat deze hogere kroonlijst geleidelijk over naar 3.60m en is de 0.50m bijkomende hoogte slechts over een tweetal meter waar te nemen. Daarbij kan nog meegegeven worden dat de woningen op de kavels 6 en 7 langs de straatzijde een nog hogere kroonlijst hebben aangezien er een half*



ondergrondse garage werd voorzien met erboven twee volwaardige bouwlagen en daarboven een piramidedak.

De afwijking op de dakvorm en de kroonlijsthoogte hebben een relatief beperkte weerslag op de directe omgeving, zijn inpasbaar binnen de verkaveling en zijn ruimtelijk aanvaardbaar.

f) De beslissing van het college van burgemeester en schepenen haalt nog volgende bijkomende afwijkingen aan:

- de hoogte van het terras in de rechter zijdelingse strook steekt 0.60m boven het maaiveld in plaats van de maximaal toegelaten 0.50m;
- de keermuur bevindt zich buiten de bouwzone met een hoogte van 2.30m terwijl keermuren beperkt zijn tot 0.50m hoogte;
- de schouw komt op minder dan 2.00m van de voorgevel;
- een openluchtzwembad is geen kleine constructie en is dus niet toegelaten volgens de voorschriften;
- de woning wijkt af van de voorschriften inzake de vormgeving en het materiaalgebruik.

De algemene voorschriften stellen dat in de zone voor tuinen het natuurlijk peil van de grond dat normaal werd geëffend of het peil dat werd bekomen volgens een gemeenschappelijk goedgekeurd plan niet mag worden gewijzigd op minder dan 0.50m afstand van de eigendomsgrens. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0.50m ten overstaan van dit grondpeil, tenzij uitdrukkelijke machtiging is gegeven op een formele aanduiding in de bouwaanvraag.

Allereerst moet aangegeven worden dat het niet duidelijk is welk grondpeil er bedoeld wordt met het natuurlijk peil van de grond dat normaal werd geëffend of het peil dat werd bekomen volgens een gemeenschappelijk goedgekeurd plan. In ieder geval is er destijds geen gemeenschappelijk goedgekeurd plan opgemaakt voor deze verkaveling in 1965 en is het aanneembaar dat nog een zekere vereffening dient te gebeuren.

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een woning op een kavel met grote reliëfverschillen. Het ontwerp voorziet een woning met een gedeeltelijke ondergrondse verdieping om op deze manier zoveel mogelijk rekening te houden met het niveauverschil van benaderend 2.00m tussen het huidige maaiveldniveau tussen het punt ter hoogte van de voorgevel uiterst links en het punt ter hoogte van de achtergevel uiterst recht. Om de woning toegankelijk te maken en tevens een aansluiting te hebben achteraan worden deze reliëfverschillen gedeeltelijk opgevangen met zowel ophogingen als uitgravingen die echter beperkt blijven rond de woning en niet doorgetrokken worden over de volledige kaveldiepte en –breedte. Er kan aangenomen worden dat dit nieuwe maaiveld “het grondpeil” is dat als referentiepeil wordt bedoeld in de verkavelingsvoorschriften.

g) Het terras aansluitend op de rechter zijgevel wordt aangelegd op het niveau +290 (het referentiepeil is het toekomstige nulpeil, +000, ter hoogte van de carport en inkom), wat te zien is op de snede BB. Ter hoogte van het terras is het nieuwe maaiveld +250 en blijft de ophoging aldus beperkt tot 0.40m. Het is inderdaad zo dat dit nieuwe maaiveld op zijn beurt daalt naar de voorgevel toe en wanneer het niveau van het terras wordt bekeken ten opzichte van het niveau van het maaiveld ter hoogte van de voorgevel dan bedraagt dit +230 en zou er dus een kleine afwijking zijn, daar het verschil dan 0.60m bedraagt. Het terras houdt echter 0.92m afstand van de voorgevel, waar het niveau al ongeveer 0.10m hoger ligt. Het terras ligt bijgevolg slechts 0.50m hoger dan dit nieuwe maaiveld.

h) De keermuur waarvan sprake bevindt zich ter hoogte van de oprit dwars op de voorgevel aan de carport en de inkom. De oprit is  $\pm 8.40\text{m}$  breed en ligt op het peil  $+000$ . Vervolgens is er de keermuur die  $2.30\text{m}$  hoog is en een diepte heeft van  $3.50\text{m}$ . De volgende  $\pm 8.30\text{m}$  ligt op het niveau  $+230$  en wordt aangelegd met gras.

Voor de keermuur geldt ook hier opnieuw volgens het verkavelingsvoorschrift dat deze steunmuur niet hoger mag zijn dan  $0.50\text{m}$  ten overstaan van dit grondpeil, tenzij uitdrukkelijke machtiging wordt gegeven tijdens de bouwaanvraag. Opnieuw is het ook hier niet duidelijk wat in dit stedenbouwkundig voorschrift wordt bedoeld met "het natuurlijk peil van de grond dat normaal werd geëffend of het peil dat werd bekomen volgens een gemeenschappelijk goedgekeurd plan".

Uit het besluit van het college blijkt dat er niet zozeer een probleem is met de keermuur op zich, maar wel met de reliëfwijziging. Gelet op de helling van het terrein is het aanvaardbaar dat over een beperkte afstand rond de woning een deel wordt uitgegraven en een ander deel wordt opgehoogd. In voorliggend geval gaat het om een grondwissel waarbij een uitgraving wordt voorzien als toegang tot de carport terwijl dit te veel aan grond wordt gebruikt voor de aanhoring van het tweede gedeelte voor de woning. Het terreinprofiel B toont tevens aan dat deze ophoging tot op het gelijkvloers niveau slechts heel beperkt wordt aangehouden en nagenoeg onmiddellijk terug afhelt. Over een diepte van  $\pm 2.20\text{m}$  wordt een lichte helling voorzien om vervolgens aan te sluiten op het bestaande maaiveld. Deze reliëfwijziging is beperkt in oppervlakte en blijft op minstens  $\pm 9.00\text{m}$  afstand van de perceelsgrenzen wat meer dan voldoende is.

De aanvulling van de grond gebeurt dus niet over de volledige diepte van de keermuur. Juist door deze beperking in de aanhoring steekt de keermuur  $\pm 0.50\text{m}$  uit boven het nieuwe maaiveld bij aanvang van de keermuur op  $3.50\text{m}$  afstand van de voorgevel. Deze  $\pm 0.50\text{m}$  valt nog binnen de toegelaten hoogte volgens de geldende voorschriften. Voor de keermuur die langs de zijde van de oprit  $2.30\text{m}$  hoog is, wordt binnen deze stedenbouwkundige aanvraag duidelijk aangegeven dat hiervoor een machtiging kan gegeven worden aangezien het over een zeer beperkte lengte van keermuur gaat en deze op meer dan voldoende afstand blijft van de voorliggende perceelsgrens. De rest van de overbruggingen van niveauverschillen wordt gerealiseerd met natuurlijke taluds.

i) In het besluit van het college staat dat de schouw op minder dan  $2.00\text{m}$  komt van de voorgevel terwijl de algemene voorschriften bij "Welstand van de gebouwen" stellen dat schouwen minstens  $2\text{m}$  verwijderd moeten blijven van de voorgevel. Op het dakplan is een mogelijke schouwopening aangeduid in stippellijn "uitsparing in plaat voor gashaard" en dit op  $0.50\text{m}$  van de voorgevel. Terecht wordt opgemerkt in het beroepschrift dat noch het plan, noch de gevels of de snedes een schouw voorzien. Daarnaast wordt een technische oplossing gegeven in het beroepschrift wanneer intern een schouw zou worden geplaatst, zodat deze bovendaks wel op  $2.00\text{m}$  van de voorgevel zou blijven. Er mag gesteld worden dat hierover geen afwijking wordt gevraagd in het betrokken dossier.

j) Op het inplantingsplan is een openluchtwembad opgetekend. De plannen vermelden verder geen detailtekeningen van dit zwembad en ook de beschrijvende nota maakt hier geen melding van. Wel worden op het inplantingsplan duidelijk de afstanden tot de perceelsgrenzen en de breedte en diepte van het zwembad aangeduid. De algemene stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat de tuinzone voorbehouden is voor beplantingen en dat bevloeringen op beperkte oppervlakte zijn toegelaten alsmede kleine constructies die tot de normale tuinuitrusting van een tuin behoren, voor zover ze op

*minimum 2m van de perceelsgrenzen worden opgericht. Daarnaast is volgens de bijzonder stedenbouwkundige voorschriften een bijgebouw van 40m<sup>2</sup> toegelaten.*

*De verkaveling dateert van 1965 op een moment dat zwembaden in de tuin nog niet frequent behoorde tot een mogelijke constructie in de tuinzone. Om vandaag te beoordelen wat tot de normale tuinuitrusting van een tuin behoort wordt verwezen naar het vrijstellingenbesluit waarin onder meer staat dat de aanleg van een niet-overdekte constructie is vrijgesteld van vergunning tot maximaal 80m<sup>2</sup> per goed in zijtuin en achtertuin en dit op minimaal 1m van de perceelsgrens.*

*Het inplantingsplan toont een terras van 35.50m<sup>2</sup> ter hoogte van de achtergevel en een terras aan de rechter zijgevel van 14.50m<sup>2</sup>. Het zwembad heeft een oppervlakte van net geen 30m<sup>2</sup>. De totale oppervlakte blijft net beneden de maximaal toegelaten 80m<sup>2</sup> voorzien in het vrijstellingenbesluit. Bijgevolg kan de aanleg van het openluchtzwembad binnen het geheel van de tuinaanleg beschouwd worden als behorend tot de normale tuinuitrusting. Bovendien bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3.80m wat ruim meer is dan de minimale afstand van 1.00m volgens het vrijstellingenbesluit. Tevens blijft de tuinzone nog meer dan groot genoeg, aangezien de kavel een oppervlakte heeft van circa 16a 15ca. Er rest voldoende open ruimte die kan ingevuld worden met beplantingen zoals voorzien binnen de verkavelingsvoorschriften.*

*k) Tot slot wordt aangehaald dat het ontwerp afwijkt inzake de vormgeving en het materiaalgebruik. Bij "Welstand van de gebouwen" staat in de algemene stedenbouwkundige voorschriften dat de gevels, de buitenkanten en de bedekkingen van een constructie of van een groep constructies zullen volgens eenzelfde architecturale stijl worden opgericht, gebouwd met dezelfde materialen en moeten in harmonie zijn met de omgeving. ... Voor de buitenbekleding zullen de materialen eventueel de volgende zijn: ruwe baksteen, hardsteen, breukstenen, met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat zou schaden aan het eenvormig aspect van de constructies of het algemeen karakter van de omgeving. Alleenstaande constructies mogen in heldere tonen geschilderd worden.*

*Aangaande het materiaalgebruik van de gevels wordt opgemerkt dat in de voorschriften staat "eventueel" waardoor de lijst niet als limitatief te beschouwen is. Het gebruik van gevelbepleistering in een witte kleur is ondertussen een veel gebruikt materiaal als afwerking van gevels bij woningen en kan zich evenzeer vinden tussen de gemaakte opsomming van toegelaten materialen.*

*Voor wat betreft de vormgeving wordt verwezen naar de beoordeling hierboven aangaande het plat dak en de kroonlijsthoogte. Inzake het uitzicht kan enkel vastgesteld worden dat een hedendaagse architectuur met een compacte bouw wordt voorgesteld tegenover een meer klassieke archetypische architectuur. Deze vormgeving evolueert in de loop der jaren en wordt verder aangemoedigd vanuit de energieprestatieregelgevingen. Deze vormgeving doet op zich geen afbreuk van wat als 'landelijk' wordt naar voor geschoven.*

*l) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De mobiliteitsimpact van één woning is verwaarloosbaar. In toepassing van het art. 4.3.1.§2.3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient daarnaast gesteld dat wanneer een aanvraag binnen een verkaveling is gelegen, en in deze verkavelingsvergunning de beginselen al werden opgenomen tot beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag, dat deze verkaveling*

*de criteria van een goede ruimtelijke ordening al weergeeft. De afwijkingen op deze verkaveling van de dakvorm en de kroonlijsthoogte werden hierboven gemotiveerd.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- het ontwerp voldoet aan de verkavelingsvoorschriften wat betreft de inplanting, de afstanden tot de perceelsgrenzen, de bouwdiepte, de breedte van de toegangsweg en de 2 bewoonbare niveaus;*
- een verdieping die terugwijkend is opgevat binnen de contouren van het maximale bouwprofiel van een zadeldak wordt als een terugwijkende dakverdieping aanvaard waarbij de kroonlijst wordt gemeten ter hoogte van de aanzet van het zadeldak dat mogelijk is binnen dat maximale bouwprofiel;*
- de terugwijkende dakverdieping maakt dat het volume en de schaal van de woning kleiner blijven dan theoretisch mogelijk volgens de verkavelingsvoorschriften waardoor ook de impact op de achtergelegen open ruimte beperkter zal zijn;*
- de schaal van de woning past voldoende binnen wat in de omgeving voorkomt; de uniformiteit die werd gerealiseerd op de kavels langs de straat is niet te bereiken voor de 4 achtergelegen kavels waarvan er al 2 bebouwd zijn met een verschillende architecturale verschijningsvorm;*
- de kroonlijsthoogte tot 6.50m is zeer beperkt in bijkomende hoogte en komt enkel voor ter hoogte van de voorgevel over 8.40m breedte en in de linker zijgevel over  $\pm 2.00$ m;*
- de hoogte van het terras in de rechter zijdelingse strook ligt slechts 0.50m hoger dan het nieuwe maaiveld;*
- de reliëfwijziging in de voortuin blijft relatief beperkt rond de woning en blijft op minimaal  $\pm 9.00$ m van de perceelsgrenzen;*
- de keermuur steekt slechts beperkt 0.50m uit boven het nieuwe maaiveld langs de rechter zijde waardoor het voldoet aan de geldende voorschriften; langs de linkerzijde wordt een machtiging gegeven voor de hoogte gelet op de beperkte lengte van 3.50m van de keermuur en de grote afstand tot de perceelsgrens;*
- aangaande de inplanting van de schouw wordt geen afwijking gevraagd;*
- het openluchtzwembad zoals voorzien op het inplantingsplan kan beschouwd worden als behorende tot de normale uitrusting van de tuin waardoor het past binnen de voorschriften en het zwembad komt op 3.80m van de zijdelingse perceelsgrens wat zeker voldoende is;*
- het gebruik van witte bepleistering voor de gevels is ruimtelijk aanvaardbaar en het stedenbouwkundig voorschrift voorzagt geen limitatieve lijst.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

##### **1.1.**

De ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst wordt niet betwist.

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van het verzoek ambtshalve te onderzoeken.

## 2.1.

Artikel 21, §1, derde lid DBRC-decreet stelt dat er een rolrecht van honderd euro per tussenkomende partij verschuldigd is.

De beschikking van 30 maart 2017 werd met een aangetekende brief op 5 april 2017 aan de eerste tussenkomende partij betekend, met de mededeling van de vervalltermijn van vijftien dagen voor de betaling van het rolrecht van honderd euro en de sanctie daarop. In overeenstemming met artikel 6, eerste lid van het Procedurebesluit was 21 april 2017 voor de eerste tussenkomende partij de laatste dag van de vervalltermijn.

Ambtshalve wordt er vastgesteld dat de eerste tussenkomende partij het rolrecht niet betaald heeft.

## 2.2.

Artikel 21, §5, vierde lid van het DBRC-decreet sanctioneert de niet-betaling van het rolrecht binnen de gestelde termijn van vijftien dagen met de niet-ontvankelijkheid van het verzoekschrift tot tussenkomst. Die decretale bepaling wijkt niet af van het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van de wet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling gemilderd kan worden.

Voorafgaand aan de zitting van 20 maart 2018 werd er aan de eerste tussenkomende partij meegedeeld dat de niet-betaling van het verschuldigde rolrecht ambtshalve in de debatten gebracht wordt.

De eerste tussenkomende partij verschijnt niet ter zitting en verschaft dus geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling ter verklaring van de ambtshalve vaststelling. Het na de sluiting van de debatten geformuleerde verzoek om alsnog het rolrecht te betalen, kan niet worden ingewilligd.

Het verzoek tot tussenkomst is niet-ontvankelijk in hoofde van de eerste tussenkomende partij.

## 3.

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

Uit de stukken van het aanvraagdossier blijkt dat de eerste tussenkomende partij en Katrien HERWEGE de aanvraag ingediend hebben, en dat de tweede tussenkomende partij niet de hoedanigheid van aanvrager heeft. Noch in haar verzoekschrift tot tussenkomst, noch ter zitting beweert zij het tegendeel.

Het verzoek tot tussenkomst vermeldt ter verantwoording van het belang bij de tussenkomst dat de tweede tussenkomende partij de architect van de door de bestreden beslissing vergunde bouwplannen is. Ter zitting bepleit de tweede tussenkomende partij dat zij als architect een moreel belang heeft.

Een moreel belang om als architect de vergunde bouwplannen gehandhaafd te zien, volstaat niet als het rechtens vereiste belang waarvan een derde op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, samen gelezen met artikel 4.8.21 VCRO, moet getuigen om in de zaak te kunnen tussenkomen.

Het verzoek tot tussenkomst is niet-ontvankelijk in hoofde van de tweede tussenkomende partij.

## V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

### A. Derde middel

*Standpunt van de partijen*

1.

Een derde middel ontleent de verzoekende partij aan een schending van artikel 4.4.1 VCRO:

“ ...

*De codex ruimtelijke ordening voorziet mogelijkheid tot afwijking, doch dit artikel dient **zeer restrictief en met grote omzichtigheid** te worden aangewend en bovendien gemotiveerd te worden met argumenten die enkel ingegeven zijn door de plaatselijke gesteldheid waaruit de noodzaak tot afwijking volgt. Niet door algemeenheden. Het artikel in de codex heeft het bovendien over **beperkte** afwijkingen.*

*1. De inplanting van een zwembad in de zone voor tuinen is niet toegestaan.*

*Bijlage Ib van de verkavelingsvergunning stelt:*

*(...)*

*Een zwembad heeft geen enkele band met beplanting noch met beschuttingen of versieringen. Een siervijver daarentegen wel.*

*Het is niet omdat een constructie niet-vergunningplichtig is volgens een algemene wet of besluit dat een verkaveling geen voorschrift kan bevatten die die constructie niet toelaat in die zone.*

*Bovendien behoort een zwembad niet tot de normale uitrusting van een tuin met beplantingen. Een vrijstellingsbesluit zegt niets over 'de normale uitrusting van een tuin'.*

*2, Dakvorm.*

*Vooreerst dient opgemerkt te worden dat bezwaarlijk kan gesproken worden van een “beperkte” afwijking. Een dak vormt een typerend onderdeel van een huis dat bepalend is bij de integratie in de omgeving.*

*Niet alleen het daktype werd vastgelegd in de bijlage Ib punt IVc, maar ook de limitatieve lijst van te gebruiken materialen voor het dak.*

*(...)*

*De motivatie dat de impact op de directe omgeving van de afwerking met een afwijkende dakvorm zoals hier voorgesteld een stuk kleiner is dan wanneer geopteerd zou worden voor het maximaal toegelaten gabarit met hellend dakvlakken van 50° (blz 5/12 in fine) gaat niet op. Nergens in de voorschriften staat dat het maximaal toegelaten gabarit met hellende dakvlakken van 50° ook maximaal dienen gerealiseerd te worden. De bouwheer kon evenens opteren voor een gabarit met hellende dakvlakken dat kleiner was dan het maximaal toegelaten gabarit. Dan is de impact ook een stuk kleiner.*

*De te bouwen woning zal prominent zichtbaar zijn vanaf de Alsebergse steenweg, een gewestweg! Het goedgekeurd landontwikkelingsproject “Land van Teirlinck” verhindert elke bebouwing zodat de te bouwen woning nooit onttrokken zal zijn uit het zicht van de Alsebergsesteenweg.*

*Op 29 december 2005 levert de gemeente Beersel een verkavelingsvergunning af voor de kavels 6,7,12 en 13.*

*Ook hierin wordt voorgeschreven dat de dakvorm een helling heeft tussen de 30° en 45°. In combinatie hiermee zijn platte daken toegelaten.*

*Ook de veel recentere verkaveling legt als dakvorm een hellend vlak op.*

*Op geen enkele ogenblik wordt aangetoond dat een hellend vlak niet kan voldoen inzake EPC.*

*Nergens wordt aantoonbaar gemaakt waarom de op één na laatste onbebouwde kavel de voorgeschreven stedenbouwkundige verordening niet kan naleven. Bovendien kan niet meer gesproken worden van een 'beperkte' afwijking. Integendeel de afwijkingen domineren en gaan in tegen de geest van de verkaveling.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

*“..."*

*Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt het volgende:*

*(...)*

*Welnu, voorliggende stedenbouwkundige aanvraag houdt een afwijking in m.b.t. de dakvorm (m.n. plat dak i.p.v. twee hellende dakvlakken tussen 25° en 50°) en een afwijking m.b.t. de afmetingen en inplanting van constructies (m.n. zwembad).*

*Deze afwijkingen betreffen slechts beperkte afwijkingen van de van toepassing zijnde verkavelingsvoorschriften, zoals bedoeld in art. 4.4.1, §1 VCRO.*

*Zo voorziet de stedenbouwkundige aanvraag wel een plat dak, terwijl de verkavelingsvoorschriften een hellend dak voorzien (twee hellende dakvlakken tussen 25° en 50°), doch een dergelijke dakvorm kan op deze plaats perfect ruimtelijk aanvaard worden.*

*Vooreerst bevindt het perceel in kwestie zich niet aan de straatkant waar er wel een uniformiteit heerst wat betreft hellende daken, maar ligt het achterin waardoor de eenheid sowieso minder waarneembaar is.*

*Bovendien hebben de twee gerealiseerde woningen op de achtergelegen kavels elk een eigen moderne verschijningsvorm, waardoor een harmonie met de woningen aan de straatkant helemaal niet meer beoogd dient te worden. Integendeel, de aangevraagde eengezinswoning betreft zelf een moderne woning die voldoende zal aansluiten bij de twee al gerealiseerde woningen op de achtergelegen kavels en bijgevolg zeker ruimtelijk inpasbaar is.*

*Overigens, in de onmiddellijke en ruimere omgeving bevinden er zich nog meer woningen met platte daken, zodat ook in die zin de aangevraagde afwijking m.b.t. de dakvorm perfect ruimtelijk aanvaard kan worden.*

*Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing m.b.t. de aangevraagde dakvorm dan ook terecht geoordeeld dat het aangevraagde platte dak een beperkte afwijking betreft, die overeenkomstig de artt. 4.4.1, §1 en 4.3.1 VCRO ruimtelijk kan worden aanvaard.*

*Verder heeft verwerende partij in de bestreden beslissing ook terecht vastgesteld dat het aangevraagde openluchtwembad eveneens als een beperkte afwijking, in de zin van art. 4.4.1 VCRO, kan worden beschouwd.*

*De algemene stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning van 2 maart 1965 bepalen wel dat “de tuinzone voorbehouden is voor beplantingen en dat bevoeringen op beperkte oppervlakte zijn toegelaten alsmede kleine constructies die tot de normale tuinuitrusting van een tuin behoren, voor zover ze op minimum 2m van de perceelsgrenzen worden opgericht”. Een zwembad werd aldus niet uitdrukkelijk voorzien, hetgeen echter logisch is gelet op het feit dat zwembaden in de tuin in 1965 nog niet frequent werden aangelegd.*

*Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing in eerste instantie dan ook terecht onderzocht wat er vandaag onder een ‘normale tuinuitrusting’, zoals bepaald in de verkavelingsvergunning, kan worden begrepen, om daarna te oordelen over de ruimtelijke inpasbaarheid van het aangevraagde op het perceel in kwestie.*

*Welnu, om te beoordelen wat er vandaag tot de normale uitrusting van een tuin behoort, dient er gekeken te worden naar het vrijstellingenbesluit, waarin onder meer staat dat de aanleg van een niet-overdekte constructie is vrijgesteld van vergunning tot maximaal 80m<sup>2</sup> per goed in zijtuin en achtertuin, en dit op maximaal 1m van de perceelsgrens. Een zwembad kan dan ook beschouwd worden als een element behorend tot een hedendaagse, normale tuinuitrusting.*

*De voorliggende stedenbouwkundige aanvraag voorziet een terras van 35,50m<sup>2</sup> ter hoogte van de achtergevel en een terras aan de rechter zijgevel van 14,50m<sup>2</sup>. Het zwembad heeft een oppervlakte van net geen 30m<sup>2</sup>. De totale verharde oppervlakte in de tuinzone blijft net beneden de maximaal toegelaten 80m<sup>2</sup>, voorzien in het vrijstellingenbesluit. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing bijgevolg terecht geoordeeld dat de aanleg van het openluchtwembad binnen het geheel van de tuinaanleg beschouwd kan worden als behorend tot de normale tuinuitrusting. Bovendien bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3,80m, wat ruim meer is dan de minimale afstand van 1,00m volgens het vrijstellingenbesluit. Tevens heeft verwerende partij vastgesteld dat de tuinzone nog meer dan groot genoeg blijft, aangezien de kavel een oppervlakte heeft van circa 16a 15ca. Er rest aldus nog voldoende open ruimte die kan ingevuld worden met beplantingen, zoals voorzien binnen de verkavelingsvoorschriften.*

*Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat het aangevraagde openluchtwembad slechts een beperkte afwijking, in de zin van art. 4.4.1 VCRO, betreft, die ruimtelijk aanvaardbaar is overeenkomstig art. 4.3.1 VCRO.*

*Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag louter beperkte afwijkingen voorziet, zoals bedoeld in art. 4.4.1, §1 VCRO, en dat deze afwijkingen verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. Hierbij heeft zij telkens uitdrukkelijk gemotiveerd waarom de afwijkingen als beperkt dienen te worden beschouwd.*

*Van enige schending van art. 4.4.1 VCRO kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn.  
...*

3.

De verzoekende partij stelt nog in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

*1. De inplanting van een zwembad in de zone voor tuinen is niet toegelaten.*

*Verwerende partij stelt dat het zwembad als beperkte afwijking kan beschouwd worden.*

*Vooreerst dienen de voorwaarden van de verkaveling te worden gerealiseerd. Deze voorwaarden hebben een diepere last dan de algemene wetten. De*



*verkavelingsvoorwaarde IB stelt op punt IIIa dat een zwembad niet tot de uitrusting kan behoren in de zone voor tuinen, net zomin als garages of bergingen, washokken enz..*

*Verwerende partij mag in casu andere wetten toetsen, doch moet bij de beoordeling van dit project blijven bij de toepasselijke verkavelingslasten en -voorwaarden die een zwembad uitsluiten. Indien een afwijking van de verkavelingslasten en -voorwaarden nodig zijn moeten deze voor het specifieke geval duidelijk worden aangetoond, hetgeen thans helemaal niet het geval is.*

## 2. Dakvorm.

*De woning bevindt zich achter de eerste woningen, maar is duidelijk zichtbaar vanaf de Alsebergsesteenweg, gezien haar verhevenheid op de heuvel. De te bouwen woning is eveneens duidelijk zichtbaar vanuit de woningen en de tuinen van Krabbosstraat 3 en 5.*

*De gerealiseerde woningen in de verkaveling hebben een hellende dakvorm, zowel aan de kant van de straat als voor de twee gerealiseerde woningen achteraan.*

*De woningen van Krabbosstraat 3 en 5 alsook het geheel van het aansluitend sociaal project bovenaan de verkaveling tonen huizen uitsluitend voorzien van hellende daken.*

*De verkavelingslasten en voorwaarden hebben eveneens de last opgelegd van een hellend dak.*

*De huizen uit de verkaveling zijn zéér recent ontworpen.*

*Verwerende partij geeft geen enkel motief aan dat een specifieke afwijking van de voorgeschreven voorwaarden welke op het dak van toepassing zijn ernstige problemen geeft. Temeer daar de te bouwen woning een van de laatste is dat moet gerealiseerd worden.*

*Verwerende partij haalt geen enkel ernstig motief aan dat een specifieke afwijking van de voorgeschreven voorwaarden welke op het dak van toepassing zijn zou kunnen rechtvaardigen. Temeer daar de te bouwen woning een van de laatste is dat moet gerealiseerd worden!*

*Dat een woning op meer dan 500m wel een plat dak heeft doet verder niets aan de verkavelingsvoorwaarden, en heeft ook geen enkele invloed op huidige aanvraag.*

*...*

## *Beoordeling door de Raad*

### *1.*

*De door de bestreden beslissing vergunde woning ligt binnen de omschrijving van de verkavelingsvergunning nr. 68/FL/30 van 2 maart 1965.*

*Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO, moet een vergunning worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met verkavelingsvoorschriften, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is.*

*Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:*

“ ...

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

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

*1° de bestemming;*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*3° het aantal bouwlagen.*

*...”*

Op grond van die bepaling is de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften toe te staan aan een dubbele restrictie onderworpen. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om ‘beperkte’ afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van de verkavelingsvergunning. Daaruit volgt dat de verleende afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van de verkaveling moeten blijven. Of een afwijking beperkt te noemen is, moet aan de geldende voorschriften worden afgemeten (M.v.T., *Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, stuk 2011/1, 136).

Bovendien moet de ‘beperkte afwijking’ de toets aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening doorstaan.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden geïnterpreteerd.

### 3.1.

Artikel III, a van de verkavelingsvoorschriften bepaalt over de ‘zone voor tuinen’:

“ ...

*Zone voorbehouden voor beplantingen; bevloeringen op beperkte oppervlakten zijn toegelaten alsmede kleine constructies (beschuttingen en versieringen) die tot de normale uitrusting van een tuin behoren, voor zover ze op minimum 2m van de perceelsgrenzen worden opgericht. De architectuur moet in harmonie zijn met deze van het hoofdgebouw. Tenzij het tegendeel is aangeduid op de plannen van de verkaveling of in de voorschriften van de gebeurlijke bijlage II zijn constructies zoals garages of bergingen, washokken, duiventillen, kiekenhokken, serren, bergplaatsen, werkplaatsen, schuren niet toegelaten.*

*...”*

Door in de zone voor tuinen de aanleg van een zwembad te vergunnen, staat de verwerende partij een door artikel 4.4.1, §1 VCRO uitgesloten afwijking op een bestemmingsvoorschrift toe. De zone is voor beplantingen en bevloeringen op beperkte oppervlakten bestemd, en voor kleine constructies, met name beschuttingen en versieringen, die tot de normale uitrusting van een tuin behoren.

De verwerende partij heeft niet rechtmatig kunnen oordelen dat het om een beperkte afwijking gaat omdat de verkaveling dateert uit 1965, toen zwembaden nog “niet frequent” behoorden tot een normale tuinuitrusting, en dat het “vrijstellingenbesluit” daarvoor de actuele toetssteen is. De in artikel 4.4.1, §1 VCRO opgenomen afwijkingsregeling mag niet worden aangewend om als

achterhaald beschouwde verkavelingsvoorschriften een hedendaagse invulling te geven. Om verkavelingsvoorschriften te actualiseren, bevat de VCRO geëigende procedures. Het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, zoals blijkt uit artikel 1.4 ervan, is maar van toepassing voor zover de handelingen niet strijdig zijn met geldende verkavelingsvoorschriften. De bedoeling bestaat er juist in om te voorkomen dat de specifieke, in een verkavelingsvergunning geregementeerde ordening door een lineaire vrijstelling van de vergunningsplicht doorkruist zou worden.

### 3.2.

Artikel IV van de verkavelingsvoorschriften bepaalt over de 'welstand van de gebouwen' onder meer:

“ ...

*De gevels, de buitenkanten en de bedekkingen van een constructie of van een groep constructies zullen volgens éézelfde architecturale stijl worden opgericht, gebouwd met dezelfde materialen en moeten in harmonie zijn met de omgeving.*

(...)

*c) Behouden bijzondere aanduidingen op de plannen van de verkaveling en eventueel in de voorschriften van de gebeurlijke bijlage II worden de daken belegd met pannen, natuurleien of kunstleien van hetzelfde formaat en dezelfde kleur als de eerste, of met dakstro voor alleenstaande villa's op een voldoende afstand gelegen van de overige constructies; de daken moeten minstens 2 schuine vlakken, hebben waarvan de helling ligt tussen 25 en 50°.*

...”

In afwijking van artikel IV, c van de verkavelingsvoorschriften dat bepaalt dat de daken minstens twee schuine vlakken hebben met een helling tussen 25° en 50°, staat de verwerende partij een plat dak toe. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij die afwijking in verhouding tot de bebouwing in de omgeving, waaronder woningen buiten de verkaveling, aanvaardbaar acht. Daarmee motiveert de verwerende partij waarom zij de afwijking verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening acht. Zij geeft evenwel geen blijk van enig onderzoek waarom die afwijking beperkt is in het licht van de regeling waarin het voorschrift ingebed is. Artikel IV, c van de verkavelingsvoorschriften maakt deel uit van een regeling die “eenzelfde architecturale stijl” en “harmonie” vooropstelt, en draagt bij tot de realisatie van die finaliteit. Het kan in redelijkheid bezwaarlijk worden gesteld dat bedoeld voorschrift een bijkomstig gegeven zou betreffen. Artikel IV, c maakt daarbij ook geen onderscheid tussen de kavels aan de straatzijde en de achteraan gelegen kavels.

Zoals de verzoekende partij opmerkt, is de in de verkaveling besloten ordening ook grotendeels gerealiseerd. Waar de verwerende partij motiveert dat de woningen aan de straatzijde, met een schilddak op twee volwaardige bouwlagen, een zekere uniformiteit vertonen, dat een van de twee achterliggende woningen gelijkaardig is, en dat de woning op kavel tien een heel andere invulling gekregen heeft en prominenter aanwezig zal blijven vanuit het achterliggende gebied, blijkt zij op de uitzondering te focussen ter verantwoording van de afwijking.

Woningen met een plat dak op ongeveer vijfhonderd meter of verder behoren niet meer tot de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats. Dat laat niet toe te besluiten dat de afwijking verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, laat staan te besluiten dat het om een beperkte afwijking van de verkavelingsvoorschriften gaat.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet besproken omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Andreas VAN GYSEGEM is onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba ARCHITECTENBURO BART COENEN is onontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 september 2016, waarbij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor het bouwen van een alleenstaande eengezinswoning op het perceel gelegen te 1653 Beersel (Dworp), Krabbosstraat 13A, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummer 208X5.
4. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tweede tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 mei 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Elien GELDERS

Geert DE WOLF