

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 28 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0698  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0521/A/0500

Verzoekende partij	mevrouw <b>Nadine MOLLEKENS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Jan BOUCKAERT en Guan SCHAIKO met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Loksumstraat 25
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkomenende partij	de nv <b>MOWI</b>  vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Tom HUYGENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 april 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 maart 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw van 13 oktober 2014 ontvankelijk verklaard maar verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van vijf appartementen op een perceel gelegen te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Volsemstraat 4, met als kadastrale omschrijving 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie C, nr. 3S.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 juni 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 10 juli 2015 toe in de debatten.

2.

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

in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 31 januari 2017.

Advocaat Guan SCHAIKO voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Tom HUYGENS voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

3.

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

### III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 14 juli 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van vijf appartementen” op een perceel gelegen te Sint-Pieters-Leeuw, Volsemstraat 4.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg, ‘Sint-Pieters-Leeuw Centrum’ goedgekeurd op 26 maart 2008, en meer bepaald in een zone voor residentie.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 september 2014 tot en met 3 oktober 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 13 oktober 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

*Evaluatie bezwaren*

*De bezwaarindiener haalt volgende elementen aan:*

- *De aanvraag voorziet 4 bouwlagen.*
- *Volgens het BPA mogen maximaal 5 parkeerplaatsen ingericht worden.*
- *Achter het hoofdgebouw moet een bouwvrije zone van minimaal 8 m tot de perceelgrens worden voorzien.*
- *Een autoparking is geen inrit of groenvoorziening. Met het voorschrift dat 50% van de achteruitbouwstrook beplant dient te worden werd geen rekening gehouden.*
- *De bewoonbare oppervlakte van de zgn. dakruimte mag slechts 60% bedragen van het lagerliggende niveau.*

*Er valt niet in te zien op welke wijze geveluitbouwen in witte buitenpleister en beton een harmonische eenheid kunnen vormen met het plaatselijke karakter en het uitzicht van de omgeving. Bovendien wordt niet aangegeven uit welk groenmateriaal de voorziene groenbuffers en beplantingen zullen bestaan.*

*Evaluatie bezwaarschrift:*

- *Het kelderniveau wordt niet als bouwlaag aanzien, aangezien dit een ondergronds niveau betreft. Visueel zal dit vanaf de Volsemstraat zeker niet als 4 bouwlagen waargenomen worden. Vanaf de V. Nonnemansstraat is enkel de afwaartse inrit zichtbaar, met een beperkte breedte van 4 m, waardoor kan gesteld worden dat ook hier visueel geen 3 bouwlagen worden gecreëerd. De bouwlagen worden vanaf het maaiveld gerekend, aangezien het bestaande talud aan de voorzijde van de straat maximaal behouden blijft. Door het inrichten van meer parkeerplaatsen dan toegelaten volgens het BPA wordt geen nadeel ten opzichte van de omgeving. Het inrichten van meer parkeerplaatsen dan 1 parkeerplaats / woongelegenheden is toelaatbaar mits een afwijking. De bezwaarindiener heeft hiervan geen nadeel aangetoond. Bovendien worden deze parkeerplaatsen ondergronds voorzien, waardoor geen ruimtelijke impact wordt*
- *Het ontwerp voorziet achter het hoofdgebouw respectievelijk (telkens ten opzichte van de voorliggende straat bekeken) een bouwvrije zone van 10,10 m (Volsemstraat) en een bouwvrije zone van 23 m (V. Nonnemansstraat) tot de achterste perceelgrens. De afstand tussen de zijgevels bedraagt 8 m.*
- *Voor bezoekers zijn 2 staanplaatsen in de voortuinstrook voorzien. De impact van een inrit of een oprit in een achteruitbouwstrook is dezelfde. Bovendien is het niet praktisch bezoekersplaatsen in de ondergrondse parking te voorzien. Gezien 70% van de achteruitbouwstrook met groen wordt voorzien, is het voorgesteld ontwerp aanvaardbaar.*
- *De beperking dat de bewoonbare oppervlakte slechts 60% mag bedragen van het lager liggend niveau geldt voor het eventuele dakniveau. Aangezien dit dakniveau in dit ontwerp niet voorzien is, kan deze regel niet toegepast worden op de 3° bouwlaag ten opzichte van de 2° bouwlaag. Het ontwerp bevindt zich qua gabariet volledig binnen het maximale gebouwprofiel.*
- *Het uitzicht is een appreciatie. Er worden gebruikelijke gevelmaterialen gebruikt, er wordt geen negatieve impact op het straatbeeld verwacht. De te gebruiken groenmaterialen kunnen via een voorwaarde in deze stedenbouwkundige vergunning opgelegd worden.*

*[...]*

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*De afwijking (en) op de stedenbouwkundige voorschriften zijn aanvaardbaar, gelet op de motivatie bij het evalueren van het bezwaarschrift.*

*Algemene conclusie*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*[...]*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 27 november 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 februari 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De inhoud van dit advies is identiek aan de bestreden beslissing.

Na de hoorzitting van 5 maart 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 5 maart 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

## 5.6 Beoordeling

### a) [.....]

De aanvraag voorziet in de plaatsing van 2 hemelwaterputten met een inhoud van samen 20000l, met overloop naar een infiltratieput met een dimensionering 3000l. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. 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) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Het goed is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Sint-Pieters-Leeuw Centrum’, goedgekeurd bij M.B. van 26 maart 2008, dat een verdere detaillering inhoudt van de gewestplanvoorschriften. De aanvraag is gelegen in een zone voor residentie en de achteruitbouwzone.

Art.12 bepaalt dat in de zone voor residentie meergezinswoningen en hotelaccommodaties zijn toegelaten. Verder is een ondergrondse parkeerplaats toegelaten à ratio van maximum 1 plaats per woongelegenheden met een maximum van 14 plaatsen. Er zijn maximum 3 bouwlagen toegelaten, zijnde een minimum van 8,4m en een maximum van 10.8m onder de kroonlijst. In het dak zijn duplexen toegelaten. Een hellend dak is verplicht met een helling tussen 25 en 55 graden. Verder wordt voor de zone nog opgelegd dat de bouwblokken in open orde moeten zijn, met een achteruitbouwstrook van minstens 6m, een afstand van minstens 8m tussen zijgevels en minstens 8m bouwvrije strook aan de achterzijde.

Verder werden de voorschriften inzake de bebouwing zoals opgenomen onder art. 7 (gesloten bebouwing) van toepassing gemaakt voor deze zone. De enige extra bepalingen die een leemte opvullen in het art. 12 en van toepassing zijn op de voorliggende aanvraag betreft de bouwdiepte die maximum 15m bedraagt voor het gelijkvloers en 12m voor de verdiepingen.

Verder zijn de algemene bepalingen nog van toepassing. Hierin is onder meer opgenomen dat het maximum aantal woonlagen overeen komt met het maximum aantal bouwlagen. Verder zijn er bepalingen inzake de bestemming en inrichting van bewoonbare dakruimtes. Verder zijn er bepalingen inzake de waterhuishouding, zoals opgenomen onder de watertoets. Ook zijn er nog bepalingen inzake de uitsprongen op de gevels.

Art. 13 omvat de voorschriften voor de zone voor achteruitbouw. Deze strook dient zodanig aangelegd dat ze de taferelen van de straat gunstig beïnvloedt en niet monotoon aandoet. Per perceel moet minstens 50% van de achteruitbouwstrook beplant worden, de inritten mogen 4m breed zijn, afritten naar de ondergrondse parkeergarages mogen breder zijn om technische of bouwkundige redenen. Gebouwen zijn niet toegelaten.

De beroeper stelt dat er strijdigheden zijn met het BPA inzake het aantal bouwlagen, het aantal parkeerplaatsen, de inrichting van de achteruitbouwstrook, het materiaalgebruik, de elementen inzake waterhuishouding. De gemeente erkent de strijdigheid inzake het aantal parkeerplaatsen en de inrichting van de achteruitbouwstrook en ging over tot het geven van een afwijking op deze punten. Elk van deze ‘strijdigheden’ worden hieronder verder behandeld.

c) Wat betreft het toegelaten aantal bouwlagen bepaalt het BPA dat er drie bouwlagen mogelijk zijn, wat tegelijk ook het maximum aantal woonlagen is. De beroeper stelt dat de kelder dient meegeteld te worden, gezien het BPA hierover niets bepaalt. Vast te stellen is dat het volgende is geformuleerd: 'tenzij anders aangeduid op plan zijn maximaal 3 bouwlagen toegelaten, zijnde minimum 8.40m en maximum 10.80m onder de kroonlijst. In het dak zijn duplexen toegelaten'

Hieruit is duidelijk af te leiden dat het aantal bouwlagen in een rechtstreekse relatie wordt gebracht met de hoogte van de onderzijde van de kroonlijst. De kroonlijsthoogte is de lijn die de gevel 'bekroont' (historisch met een 'lijst' in de gevel), en moet dus afgemeten worden op de gevel. De kelderverdieping heeft geen gevel. De hoogte van 8.40 tot 10.80m is dan ook verbonden met gemiddelde verdiepingshoogtes van 2.80m tot 3.60m. Het aantal bouwlagen dat hier bepaald werd is dus zondermeer een hoogtebepaling. Als elke bouwlaag een ruimte is die door twee vloeren van elkaar gescheiden wordt, kan gesteld worden dat ook een keldervolume een bouwlaag is, maar het is evident dat deze niet meegeteld wordt bij de hoogtebepaling van het gebouw. Dit anders lezen is manifeste onwil en strijdt met het duidelijke opzet van het BPA. Het zou bovendien onmogelijk zijn een kroonlijst van 8.40m te halen als slechts twee van de drie bouwlagen bovengronds zouden zijn voorzien, en een parkeergarage is ook nadrukkelijk toegestaan (gewenst zelfs) binnen het BPA.

In voorliggend geval werd de derde bouwlaag terugwijkend voorzien, daar waar dit zelfs niet opgelegd is door het BPA: hier was ook een derde bouwlaag in het bestaande voor- en achtergevelvlak toegelaten. De derde bouwlaag dient dus evenmin beschouwd te worden als een dakverdieping binnen de denkbeeldige omschrijving van een zadeldak. Het feit dat de vloerplas van de benedenverdieping zich op 2.42m boven het straatniveau bevindt aan de Nonnemansstraat, en dus de kelderverdieping met slechts een licht af hellende inrit vanaf deze straat kan ontsloten worden, en zo de garagepoort zichtbaar wordt in het straatbeeld, wijzigt niets hieraan. De kelderverdieping blijft een kelderverdieping zonder enige natuurlijke daglichttoetreding of bewoonbaarheid. De terreinwijzigingen worden beperkt gehouden en het hoogteverschil met de straat is een natuurlijk gegeven.

d) Inzake het aantal parkeerplaatsen dient gesteld dat inderdaad 11 plaatsen zijn voorzien waar het BPA een maximum van 5 oplegt (één per woongelegenheden). Er dient vastgesteld dat het BPA in een ambitieuze opvatting heeft voorzien inzake de ontmoediging van het wagenverkeer. Daarbij kan de ligging aansluitend bij de kern, op ca. 1km van alle voorzieningen en met een bushalte voor de deur, enige duiding geven. Niettemin dient vastgesteld dat de betrokken appartementen oppervlaktes bezitten van gemiddeld 180m<sup>2</sup>. Niets zou de aanvrager belet hebben om binnen hetzelfde bouwvolume een dubbel aantal woongelegenheden onder te brengen, in het BPA is geen maximale woningdichtheid vastgelegd. Zelfs omgerekend naar netto oppervlaktes zijn dit zeer ruime appartementen die een hoge bezettingsgraad mogen krijgen en die een wagenbezit van twee wagens per gezin te verwachten maakt.

De gemeente besloot op in toepassing op het art. 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een afwijking toe te staan op het maximaal aantal parkeerplaatsen. De beroeper stelt dat dit geen 'beperkte' afwijking kan genoemd worden. Wanneer het aantal gevraagde parkeerplaatsen vergeleken wordt met de volgens het BPA toegestaan aantal voor dit bouwprogramma is het inderdaad een verdubbeling. In acht nemend dat een totaal tot 14 volgens het BPA mogelijk was bij kleinere woongelegenheden (en een hogere woondichtheid) is er echter geenszins sprake van een ingrijpende afwijking. Gerelateerd aan de omvang van het project is het gewijzigd aantal parkeerplaatsen ook een ingreep van zeer beperkte omvang, temeer gezien de ligging ondergronds zonder ruimtelijke afwikkeling. De afwijking is

*hier volledig te verdedigen en heeft geen betrekking op de bestemming, V/T-index of aantal bouwlagen, en raakt dus niet aan de algemene strekking van het BPA.*

*e) Een andere strijdigheid zou de aanleg van twee parkeerplaatsen ter hoogte van de inkompartij aan de straat in de achteruitbouwstrook zijn, waarvoor de voorschriften van art. 13 van toepassing zijn. Op te merken valt dat in de betrokken voorschriften bepalingen zijn opgenomen inzake het groen, inzake 'inritten' en inzake gebouwen, maar geen bepalingen inzake mogelijke verhardingen. Waar gebouwen strikt uitgesloten zijn, zijn verhardingen niet expliciet uitgesloten of evenmin opgesomd als toegelaten. De aanvrager geeft tijdens de beroepsprocedure te kennen af te willen zien van deze twee parkeerplaatsen. Gezien deze plaatsen slechts een zeer ondergeschikt planelement vormen, is er geen bezwaar om de plannen in die richting aan te passen en de aanleg van deze parkings uit te sluiten.*

*f) De beroeper stelt verder dat er een strijdigheid is met het BPA inzake de algemene voorschriften inzake het materiaalgebruik. De volgende bepaling uit art. 5 wordt hierbij betrokken:*

*'Alle materialen moeten, wanneer zij tot het landschapsbeeld verenigd zijn, een eenheid vormen met het plaatselijk karakter van de omgeving. Daarbij moet de keuze van de materialen in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving'*

*Om dit te kunnen toepassen dient eerst het 'plaatselijk karakter' van de omgeving te worden gedefinieerd en het uitzicht hiervan. Vast te stellen is dat er gebouwen voorkomen volgens de typologie van open, gesloten en halfopen orde, dat er gebouwen met één tot drie bouwlagen onder de kroonlijst voorkomen met diverse dakvormen, divers georiënteerd tegenover de straat, al dan niet bovenop de aanwezige taluds gebouwd of hierin geschoven. Er komen ook restanten van lange gevels van vroeger hoeves voor, sommige gebouwen zijn met dichte groenschermen aan het straatbeeld onttrokken. Qua materiaalgebruik komen alle tinten van baksteen voor, gaande van bijna wit, over beige, lichtbruin tot donkerbruin. Ook komen er grijs gecementeerde, wit bepleisterde en wit geschilderde gevels voor. Sommige gevels hebben accenten met anderskleurige lijsten of stroken rond inkomstpartijen. Inzake de het schrijnwerk overheerst wit (hout en metaal), maar komt ook bruin, blank aluminium en grijsblauw voor. De dakbedekkingen variëren tussen leien en pannen, oude stormpannen tot moderne vlakke pannen, over alle tinten van rood, bruin tot antracietgrijs.*

*Samengevat dient gesteld dat het onmogelijk is ter plaatse enig 'karakter' aan de omgeving toe te kennen dan, behalve mogelijk de typerende variëteit van een spontaan ontwikkeld woonweefsel, gespreid over eeuwen. Het toevoegen van bijkomende variëteit met bijkomende tinten baksteen en schrijnwerk volgens de hedendaagse tendensen is niet meer dan de bevestiging van deze variëteit en doet geen enkele afbreuk aan enig bijzonder karakter, past zich daar integendeel in.*

*g) De beroeper kaart vervolgens nog aan dat de algemene bepalingen inzake de waterhuishouding niet zijn nageleefd (art.2 van het BPA). Inzake deze bepalingen dient gesteld dat er geen enkele normatieve bepaling voorkomt in dit voorschrift. Er is sprake van de 'nodige' maatregelen, van 'maximaal' infiltreren, van 'principiële' waterdoorlatende aanleg van de verhardingen. In deze dient gesteld dat op de plannen is opgenomen hoe 50m<sup>2</sup> van de verharding in waterdoorlatende dolomiet zal worden aangelegd en de overige 91m<sup>2</sup> in hout, allen afwaterend naar het omliggend terrein en niet op te vangen. Dit houdt in dat er een volledige infiltratie zal zijn op eigen terrein, conform de recente verstrengde norm in de provinciale verordening. Het overtollig water afkomstig van het dak gaat na herbruik in een infiltratievoorziening. Gezien de aanvraag betrekking heeft op een beperkt hoekperceel van slechts ca. 11 are, met veel ruimteverlies aan de achteruitbouwstrook, en de aanwezigheid*

van een sterke helling naar het rechts aanpalende goed (door afgraving ter hoogte van dit gebouw), is een opname van de infiltratievoorziening als een open voorziening aan de oppervlakte niet aangewezen. Het BPA stuurt hier aan op een omvangrijke bebouwing met omvangrijk bouwprogramma, dat weinig mogelijkheden overlaat tot hoogkwalitatieve terreininrichting. Hier kan vastgesteld dat 'het nodige' is gedaan om 'maximaal' te infiltreren ter plaatse, conform met de opvattingen van het integraal waterbeleid. Bij het hemelwaterformulier werd een bijlage gevoegd die in detail ingaat op de dimensioneringen van alle voorzieningen. Dit kan geaccepteerd worden als de gewenste verantwoording volgens het BPA.

h) Vast te stellen is dat alle beroepsmotieven kunnen worden verworpen, maar dat zich nog een andere strijdigheid voordoet met het BPA, met name inzake de dakvorm. Het gebouw is afgewerkt met een plat dak, waar hellende daken zijn opgelegd. De derde bouwlaag is wel enigszins terugwijkend opgevat en er wordt gesuggereerd dat dit binnen de omschrijving van een dak onder 55° valt, maar dit is niet helemaal correct weergegeven, en bovendien legt het BPA een maximum van 45° op. Dit doet er echter niet toe, gezien dit om de derde bouwlaag gaat die perfect als een volledige bouwlaag had mogen uitgewerkt worden. Wel ontbreekt het dak dat hierop nog mocht geplaatst worden, tot een nok die nog 6m hoogte had mogen toevoegen, en is een plat dak voorzien.

Uit ruimtelijk oogpunt houdt deze dakvorm een sterke verbetering in voor de inpassing in de omgeving. Op de rechts aanpalende percelen aan de Nonnemansstraat werden appartementsgebouwen gebouwd die in het talud werden geschoven, met de volledige voorgevel op kelderniveau opengewerkt (garagepoorten). Deze gebouwen hebben visueel drie manifeste bouwlagen onder de kroonlijst aan de straat, maar hebben overeenkomstig het aangevraagde appartementsgebouw aan de tuinzijde maar twee bouwlagen boven het maaiveld. Deze appartementen hebben wel bijkomend een zeer ruim dak waarin zich nog duplexen bevinden. Dit gegeven maakt dat de ruimtelijke oplossing om de derde bouwlaag terugwijkend te maken en het dakvolume niet te realiseren, helpt om tot een niet al te dominant, hoger geplaatst, volume te komen tegenover dit rechts aanpalende gebouw. De kroonlijst van het onderste bouwblok is zo afgestemd op die van het rechts aanpalende pand, terwijl de kroonlijst van het terugwijkende volume volledig is afgestemd op het links aanpalende pand aan de Volsemstraat. Op deze wijze wordt een overgang gemaakt met de appartementsblokken aan de Volsemstraat, die wel boven het straatniveau werden aangezet en wel over de volledige drie bouwlagen beschikken, maar dan met een lichter hellend schilddak. Het is dan ook verantwoord dat hier afwijkend met een plat dak wordt gewerkt, en feitelijk tot een veel meer bescheiden gebouw wordt gekomen dan strikt genomen volgens het BPA mogelijk zijn (zowel qua bouwdiepte als –hoogte, als woondichtheid).

i) Art.4.3.1.§2.3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een BPA, waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 4.3.1.§2.1°, behandelen en regelen, dat deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. De aanvraag wijkt wél af van het BPA, maar dan in hoofdzaak in die zin dat minder wordt gevraagd dan toelaatbaar is volgens het BPA, wat beoordeeld werd. Voor al de aspecten van de aanvraag die overeenstemmen met het BPA blijft dit artikel onverminderd van toepassing.

De voornoemde beginselen uit 4.3.1.§2.1°, zijnde de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, werden allen mee overwogen bij de

*opmaak van het BPA en dus afdoende vertaald in de voorschriften. Aldus voldoet de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening zoals vervat in het BPA voor de zone. De woonkwaliteit die geboden wordt met deze zeer ruime appartementen is hoog.*

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

- de aanvraag voldoet nagenoeg geheel aan het BPA en het BPA wordt voor al deze aspecten geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven;*
- de afwijking van het BPA inzake het hogere aantal parkeergelegenheden kan in relatie tot de grote appartementen verantwoord worden;*

*de platte dakvorm is te verdedigen als overgangsvolume tussen de bebouwing aan de beide straten en vermindert de impact op de omliggende bebouwing tegenover wat toegelaten is.*

*Na het verslag gehoord te hebben van Monique Swinnen, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:*

#### **BESLUIT**

*1. Het beroep ingediend door Jan Bouckaert, advocaat Stibbe Loksumstraat 25, 1000 Brussel namens Nadine Mollekens, derde tegen de vergunning met voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Sint-Pieters-Leeuw van 13 oktober 2014, verleend aan Yves Cocquyt, bestuurder Mowi NV, Bergensesteenweg 426 te 1500 Halle ontvankelijk te verklaren*

*2. De aanvraag ingediend door Yves Cocquyt, bestuurder Mowi NV, Bergensesteenweg 426 te 1500 Halle inzake het bouwen van 5 appartementen, gelegen Volsemstraat 4, bus 1-2-3-4-5 te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie C, perceelnummer 3s te vergunnen met volgende voorwaarden:*

- het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;*
- de volgende voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 30 oktober 2014 worden stipt nageleefd:*
  - de haag in de voortuinstrook mag niet hoger zijn dan 1m;*
  - voor de beplanting moet inheems groen gebruikt worden, conform de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA;*
  - er mogen geen appartementen opgesplitst worden of heringedeeld worden zonder stedenbouwkundige vergunning;*
  - het advies van de brandweer van Halle van 26 juli 2014 wordt nageleefd (als bijlage 1);*
  - de bovengrondse parkeerplaatsen in de achteruitbouwstrook worden uit de vergunning gesloten (zie aangepast plan).*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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



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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van de vordering tot vernietiging**

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

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt eigenares te zijn van een appartement op het aanpalend perceel waar zij haar kantoor heeft. Zij meent dat haar licht en zicht zo goed als volledig zal worden ontnomen door het vergunde project. Zij zal gedwongen worden om uit te kijken op een gevel met balkons, wat leidt tot daglichtafname en inkijk. Het vergunde project zal het appartement van de verzoekende partij overschaduwen. Tevens vreest zij bijkomende verkeershinder en geluidshinder door de bouw van een ondergrondse parking met elf parkeerplaatsen. Dit alles betekent voor de verzoekende partij een vermindering van het rustig genot van haar appartement.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij. Zij stelt dat de verzoekende partij het appartement niet bewoont maar het louter gebruikt als kantoor voor haar advocatenpraktijk. Volgens de tussenkomende partij kan de verzoekende partij haar belang dan ook niet steunen op haar hoedanigheid als bewoonster van het appartement en in die zin betekenis geen genotshinder inroepen.

In de mate dat de verzoekende partij haar belang zou steunen op het gebruik van het appartement als advocatenpraktijk, meent de tussenkomende partij dat dat dit belang manifest onwettig is. Het betreffende appartement is immers louter vergund als residentiële bewoning en niet als kantoor. Er is volgens de tussenkomende partij geen vergunning bekomen voor de wijziging van residentiële functie naar kantoorfunctie.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe aan een dergelijke functiewijziging overeenkomstig het van toepassing zijnde bijzonder plan van aanleg (BPA) zelfs niet mogelijk is aangezien de zone daar louter meergezinswoningen voorzien.

De tussenkomende partij klaagt tot slot aan dat de verzoekende partij helemaal niet aangeeft waar haar appartement in het gebouw gelegen is. Noch de verdieping, noch de zijde van het gebouw waar het appartement gelegen is, worden aangegeven.

3.

In haar wederantwoordnota verduidelijkt de verzoekende partij dat haar kantoor rechtstreeks uitkijkt op het bestreden perceel.

Zij vermeldt tevens dat zij het appartement heeft gekocht en ingericht als kantoor vóór de inwerkingtreding van het betrokken BPA. Verder beweert zij dat het vermeende zonevreemde of onvergunde karakter van het appartement haar belang niet ontnemt.

Tenslotte stelt zij vast de verwerende partij en de tussenkomende partij het bestaan van de hinderaspecten in haar verzoekschrift niet betwisten.

4.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting vermeldt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij erkent het appartement niet te bewonen en haar belang niet baseert op het feit dat zij eigenares is van het appartement.

De tussenkomende partij herhaalt dat de verzoekende partij zich niet kan beroepen op een wederrechtelijk gebruik van het appartement. Tenslotte meent de tussenkomende partij dat de Raad geen rekening kan houden met bijkomende gegevens omtrent de exacte locatie van het appartement die pas worden meegedeeld in de wederantwoordnota.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijke bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden. Het vereiste van een belang bij het beroep mag evenwel niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

Artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit bepaalt dat de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift een omschrijving dient te geven van haar belang. Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

2.

Uit het ingediende verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij eigenares is van een appartement in de aanpalende meergezinswoning en dat zij dit appartement gebruikt als kantoor. Het gebeurlijk zonevreemd of onvergund karakter van dit gebruik ontnemt de verzoekende partij haar belang niet en maakt het ook niet onwettig.

De stelling dat zij, als gebruiker van het appartement, ook al is dit een kantoor en wordt dit niet 24 op 24 uur gebruikt, ook hinder kan ondervinden door het geplande project, met name daglichtafname, inkijk, verkeershinder en geluidshinder is aan te nemen. De inplantingswijze van het geplande project kan een invloed hebben op lichtinval en zicht van de naastgelegen meergezinswoning.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO vereist immers niet dat enkel rechtstreekse hinder of nadelen in aanmerking komen voor het aan te tonen belang. Ook onrechtstreekse hinder of nadelen komen in aanmerking voor zover deze in causaal verband kan gebracht worden met de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Minstens kan gesteld worden dat een gebruiker van een appartement, tevens eigenaar maar geen bewoner ervan, ook genotsschade kan ondervinden dan een eigenaar die het appartement bewoont. Dit is op zich reeds voldoende om te besluiten dat de verzoekende partij voldoende belang heeft bij haar vordering.

Het standpunt van de tussenkomenende partij dat de Raad geen rekening mag houden met de bijkomende gegevens in de wederantwoordnota, wordt niet gevolgd. In het inleidend verzoekschrift deelt de verzoekende partij mee dat zij eigenares is van een appartement en daar haar kantoor heeft. Met een foto duidt zij in het inleidend verzoekschrift aan de hand van een pijl aan waar haar appartement gelegen is ten overstaan van het geplande project. Alle noodzakelijke gegevens ter identificatie van haar eigendom/kantoor zijn opgenomen in het inleidend verzoekschrift. Niets belet een verzoekende partij in haar wederantwoordnota meer uitleg te geven over haar belang en dit in antwoord op een opmerking of exceptie van een partij. Dit doet uiteraard geen afbreuk aan het feit dat een verzoekende partij, overeenkomstig artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit, in het inleidend verzoekschrift voldoende haar belang dient te omschrijven.

De exceptie van de tussenkomenende partij wordt verworpen.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift en stelt dat de verzoekende partij met de opgeworpen middelen aanstuurt op een nieuwe inhoudelijke beoordeling door de Raad van het aangevraagde project.

2.

De verzoekende partij antwoordt dat haar middelen betrekking hebben op een legaliteitsbeoordeling en geen opportuniteitsbeoordeling.

#### *Beoordeling door de Raad*

Krachtens artikel 4.8.2 VCRO, zoals het gold ten tijde van het instellen van het beroep bij de Raad, spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over de beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Wanneer de verzoekende partijen een onregelmatigheid aanvoeren en de Raad moet vaststellen dat de bestreden beslissing onwettig is, vernietigt hij deze beslissing op grond van artikel 35 DBRC-decreet.

Deze bevoegdheid verleent de Raad niet de mogelijkheid zich in de plaats te stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Zijn bevoegdheid is beperkt tot een wettigheidscontrole.

Uit de beoordeling ten gronde zal blijken of de verzoekende partij met succes een middel in de zin van artikel 15, 4° Procedurebesluit aanvoert dat tot vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden. Uit het ingediende verzoekschrift blijkt alvast niet dat de verzoekende partij zou aansturen op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de ingediende aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

De exceptie wordt verworpen.

## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

### A. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending van de artikelen 4.3.1 en 4.4.1, §1, tweede lid, 3° VCRO, van het gewestplan Asse-Halle Vilvoorde, van het BPA nr. 27 en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

In een eerste onderdeel acht de verzoekende partij artikel 12 van het betrokken BPA geschonden, dat bepaalt dat *“maximaal drie bouwlagen zijn toegelaten, zijnde minimum 8,4 m en maximum 10,8 m. onder de kroonlijst”*. Het geplande project bevat volgens de verzoekende partij evenwel vier bouwlagen, met name een ondergrondse parking, een gelijkvloers, een eerste verdieping en een dakappartement.

De verzoekende partij verwijst naar het standpunt van de verwerende partij die stelt dat (1) het aantal bouwlagen moet bekeken worden in relatie met de bouwhoogte onder de kroonlijst, (2) de kroonlijsthoogte moet afgemeten worden op de gevel en een kelderverdieping geen gevel heeft, (3) de in artikel 12 bepaalde hoogtes van 8,4m en 10,8m verbonden zijn met de verdiepingshoogtes, (4) een parkeergarage is ook uitdrukkelijk toegestaan door het BPA en besluitend stelt dat het aantal bouwlagen zonder meer een hoogtebepaling is.

De verzoekende partij betwist dit standpunt van de verwerende partij. In hoofddorde stelt zij dat de parking, gezien vanuit de Victor Nonnemansstraat, een bovengrondse constructie is. Mocht geoordeeld worden dat de parkeergarage toch als ondergrondse constructie zou beschouwd worden, stelt de verzoekende partij in ondergeschikte orde dat deze toch als een bouwlaag moet beschouwd worden. Zij verwijst naar de omzendbrief van 19 juni 1991 die een toelichting bevat bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse en waarin een definitie is opgenomen van ‘woonlaag’, met name elke bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning. Een verdieping (ondergronds) die niet bestemd is voor bewoning, blijft een bouwlaag. Verwijzende naar de tekst van artikel 12 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 27 stelt de verzoekende partij dat het maximaal aantal bouwlagen (3) overschreden is en dat overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO niet kan afgeweken worden van het aantal bouwlagen.

In een tweede onderdeel wijst de verzoekende partij op hetzelfde artikel 12 dat *“een hellend dak verplicht stelt met een helling tussen 25 en 55 graden”*. De verwerende partij vergunt evenwel een plat dak.

Volgens de verzoekende partij wordt de afwijking en toelaatbaarheid van een plat dak door de verwerende partij verantwoord omwille van zijn inpasbaarheid in de ruimere omgeving. Er zou zo een meer bescheiden gebouw tot stand komen en als overgangsvolume beschouwd worden tussen de bebouwing in twee aanpalende straten.

De verzoekende partij is evenwel van mening dat dergelijke afwijking niet als ‘beperkt’ kan beschouwd worden en bovendien betrekking heeft op een essentieel gegeven van de gevraagde vergunning.

In het laatste onderdeel verwijst de verzoekende partij opnieuw naar het hoger vermelde artikel 12 van de stedenbouwkundige voorschriften van BPA, dat stelt dat *“een ondergrondse parkeerplaats is toegelaten a rato van maximum 1 plaats per woongelegenheid met een maximum van 14 plaatsen”*. De bestreden beslissing voorziet evenwel elf parkeerplaatsen, terwijl

er slechts vijf woongelegenheden voorzien worden. Er wordt dus een verdubbeling van het maximaal toegestane aantal parkeerplaatsen vergund.

De verzoekende partij kan niet akkoord gaan met standpunt van de verwerende partij dat een afwijking op artikel 12 wordt verantwoord vanuit het idee dat de tussenkomende partij meer woongelegenheden had kunnen voorzien. De voorziene appartementen zijn zeer ruim en maken twee wagens per gezin aannemelijk.

De verzoekende partij stelt ook hier dat de afwijking geen beperkt karakter heeft. De ondergrondse ligging zonder ruimtelijke afwijking vormt geen afdoende motivering, te meer daar dit voorschrift de bedoeling heeft om het wagenverkeer te ontmoedigen. De grootte van de woongelegenheden is irrelevant.

2.

De verwerende partij herneemt de motivering zoals opgenomen in de bestreden beslissing, wat betreft het eerste en tweede onderdeel.

Met betrekking tot het derde onderdeel, is de verwerende partij van mening dat de verzoekende partij geen belang heeft. Als slechts vijf parkeerplaatsen worden vergund, zal de verkeersproblematiek afgewenteld worden op het openbaar domein en hinder veroorzaken voor de omwonenden. In ondergeschikte orde verwijst zij naar de motivering opgenomen in de bestreden beslissing.

3.

In haar schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij de artikelen van het BPA niet correct interpreteert en ten onrechte op de begrippen bouw- en woonlaag de omzendbrief van 19 juni 1991 met toelichting op het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse op toepast.

De tussenkomende partij gaat uit van de interpretatie dat drie bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten zijn. Daarnaast kan een duplexverdieping (vierde bouwlaag) opgericht worden en is er ook uitdrukkelijk voorzien dat een ondergrondse parkeerplaats kan toegelaten worden. Volgens de tussenkomende partij wordt met de drie toegelaten bouwlagen enkel bovengrondse verdiepingen bedoeld. De bepaalde minimum kroonlijsthoogte kan niet gehaald worden als er slechts twee bovengrondse verdiepingen worden voorzien. Deze hoogte wordt immers berekend vanaf het maaiveld. Hetzelfde geldt voor de duplexverdieping die in het dak kan uitgevoerd worden.

Met betrekking tot het tweede onderdeel stelt de tussenkomende partij dat het wel degelijk een beperkte afwijking betreft. Een plat dak is verenigbaar met de directe omgeving, te meer het een hoekgebouw betreft. Het verschil met een hellend dak van 25 graden is zeer beperkt. Een afwijking op het BPA waardoor kleiner wordt gebouwd dan voorzien in het BPA, kan volgens de tussenkomende partij terecht beschouwd worden als een beperkte afwijking.

Ook wat betreft het aantal parkeerplaatsen, acht de tussenkomende partij de afwijking beperkt. Er worden slechts negen parkeerplaatsen voorzien in de ondergrondse parking en geen elf zoals de verwerende partij het stelt (er werd geen rekening gehouden met de twee parkeerplaatsen die geschrapt werden). De tussenkomende partij wijst erop dat de Raad het middel maar gegrond zou kunnen verklaren als de beoordeling van het beperkt karakter niet onderzocht werd of kennelijk onredelijk zou zijn. Volgens de tussenkomende partij is het geenszins de bedoeling van het BPA om zoveel mogelijk appartementen in het gebouw te creëren. De bestreden beslissing stelt terecht dat de aanvraag ruim onder het maximum van 14 parkeerplaatsen blijft, en in

verhouding tot de omvang van het gebouw een beperkte ruimtelijke impact heeft gelet op het ondergronds karakter van de parkeergarage.

4.

De verzoekende partij verwijst in haar wederantwoordnota naar een overweging in de bestreden beslissing, met name *“het feit dat de vloerpas van de benedenverdieping zich op 2.42m boven het straatniveau bevindt aan de Nonnemansstraat, en dus de kelderverdieping met slechts een licht afhellende inrit vanaf deze straat kan ontsloten worden en zo de garagepoort zichtbaar wordt in het straatbeeld, wijzigt niets hieraan”*, waaruit wel degelijk zou blijken dat het een bovengrondse constructie uitmaakt.

In ondergeschikte orde moet volgens de verzoekende partij ook een ondergrondse bouwlaag meegeteld worden in het aantal toegelaten bouwlagen. Het BPA verplicht ook niet om een ondergrondse verdieping te voorzien. Nergens in het BPA wordt vermeld dat de bouwlagen te tellen zijn vanaf het maaiveld. Een afwijking is volgens de verzoekende partij niet mogelijk voor het aantal bouwlagen.

Met betrekking tot de afwijking omtrent de dakvorm, stelt de verzoekende partij dat het BPA duidelijk de bedoeling heeft om een plat dak uitsluitend in welbepaalde gevallen toe te laten en dit vormt als dusdanig een essentieel gegeven.

Dat de verzoekende partij geen belang zou hebben bij het laatste onderdeel aangezien de inwilliging van het middel zou leiden tot een afwenteling van de verkeersproblematiek op het openbaar domein, vormt een voorafname van de te nemen herstelbeslissing van de verwerende partij na gebeurlijke vernietiging. Dergelijk standpunt zou ook afbreuk doen aan het te voeren onderzoek naar de goede ruimtelijke ordening.

Het beperkt karakter van de afwijking wordt volgens de verzoekende partij niet op afdoende wijze beoordeeld. Een groter appartement leidt niet noodzakelijk tot een hogere bezetting. Volgens de verzoekende partij is de *ratio legis* van de betrokken bepaling het ontmoedigen van wagenverkeer.

5.

In haar laatste nota stelt de tussenkomende partij dat het feit dat de parkeergarage zich deels boven het straatniveau bevindt, irrelevant is, aangezien het BPA voor het aantal bouwlagen verwijst naar de kroonlijsthoogte wat gemeten wordt vanaf het maaiveld ter hoogte van de voorgevel. De parkeergarage ligt volledig onder het maaiveld.

Zij verwijst tevens naar de toelichtingsnota bij het BPA en stelt dat het BPA de bedoeling had om de lijn van de bestaande appartementsgebouwen op deze locatie door te trekken. De bouwhoogte wordt geacht aangehouden te worden. De doelstelling van verdichting zou botsen met de interpretatie van de verzoekende partij.

Het tweede middelonderdeel, het voorzien van een plat dak, is volgens de tussenkomende partij onontvankelijk. De afwijking leidt tot een meer bescheiden gebouw dan wat mogelijk is volgens het BPA. Een zadeldak zou leiden tot een hoger gebouw, terwijl de verzoekende partij haar open zicht zoveel mogelijk wenst te vrijwaren.

Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen, herhaalt de tussenkomende partij dat het beperkt karakter van deze afwijking wel degelijk beoordeeld werd. De doelstelling om wagenverkeer te ontmoedigen blijkt niet uit de toelichtingsnota.

## Beoordeling door de Raad

1.

Volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, is het aangevraagde project gelegen in woongebied. Het project is eveneens gelegen binnen de grenzen van het BPA nr. 27 'Sint-Pieters-Leeuw Centrum', goedgekeurd op 26 maart 2008, en aldaar gelegen in de zone voor residentie.

Artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse luidt als volgt:

“ ...

*Behoudens andersluidende bepalingen in dit besluit, in een door Ons reeds goedgekeurd en niet in herziening gesteld bijzonder plan van aanleg, in een behoorlijk toegekende en nog niet vervallen verkavelingsvergunning of in een bouwverordening, gelden voor het bouwen van woningen in de door het gewestplan vastgestelde woongebieden volgende voorschriften :*

*1. binnen de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse wordt het aantal bouwlagen van de woningen vastgesteld in functie van het bijzonder karakter van de wijk, van de breedte van de straat en van de vloergrond index van het te bebouwen perceel; het maximum aantal woonlagen mag in geen geval vier woonlagen overtreffen;*

*2. elders in het gewest is het aantal woonlagen van de woningen ten hoogste twee. In de aaneengebouwde gedeelten van steden en gemeenten mag, zonder dat vier woonlagen worden overschreden, van de in het eerste lid, 2, gestelde regel afgeweken worden :*

*a) door een door Ons goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;*

*b) wanneer in een straat meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen meer dan twee woonlagen tellen; in dat geval wordt het maximum aantal woonlagen vastgesteld in functie van het aantal woonlagen van de omringende woningen aan dezelfde kant van de straat.*

*De in dit artikel gestelde voorschriften zijn niet van toepassing op gronden die vóór de inwerkingtreding van dit besluit gekocht werden als bouwgrond op basis van een stedenbouwkundig attest dat het aantal toegelaten bouw- of woonlagen aanduidt en waarvan de geldigheidsduur nog niet verstreken is.*

*Het maximum aantal woonlagen mag evenwel in geen geval vier woonlagen overtreffen.*

...”

Het aangevraagde ligt niet in de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse, zodat artikel 8.2 van de aanvullende voorschriften van toepassing is en er dus in principe slechts twee woonlagen kunnen gerealiseerd worden.

Het project van de tussenkomende partij valt evenwel onder de afwijkingsmodaliteit 2a) aangezien het aanvraagperceel gelegen is binnen de grenzen van het BPA nr. 27 waar specifieke bepalingen inzake bebouwing voorzien zijn.

Uit dit alles volgt dat op het voorziene project niet de bepalingen van artikel 8 van de aanvullende voorschriften van toepassing zijn wat betreft het aantal woonlagen en dat de verzoekende partij niet met goed gevolg hiernaar kan verwijzen, noch naar de toelichting hierbij bij omzendbrief van 19 juni 1991. Deze laatste omzendbrief bevat bovendien geen verordenende kracht zodat een eventuele schending ervan niet kan ingeroepen worden.



2.

De verzoekende partij voert verder in essentie de schending aan van artikel 12 van het BPA nr. 27 "Sint-Pieters-leeuw Centrum".

De tussenkomen partij deelt het grafisch plan en de voorschriften van voormeld BPA mee. Uit het grafisch plan blijkt dat het aanvraagperceel gelegen is op de hoek van de Volsemstraat met de Victor Nonnemansstraat, in een zone voor residentie, en meer bepaald een zone voor meergezinswoningen, waar specifiek de bepalingen van artikel 12.1 van toepassing zijn.

De Raad stelt vast dat op geheel het plangebied, slechts één perceel, met name dit van de aanvraag, onder het toepassingsgebied van artikel 12.1 valt. Verderop in de Nonnemansstraat, ter hoogte van de aantakking met voetweg nr. 77 zijn nog twee afgebakende deelgebieden gesitueerd in de zone voor residentie, maar dan specifiek voor 'meergezinswoningen en hotelaccomodaties', waarvoor artikel 12.2 van de voorschriften van toepassing is.

Voormeld artikel 12 luidt als volgt:

"...

Bestemming

*Deze zone is bestemd voor residentie, zijnde meergezinswoningen en hotelaccomodaties.*

*Een ondergrondse parkeerplaats is toegelaten à rato van maximum 1 plaats/woongelegenheden met een maximum van 14 plaatsen.*

Bebouwing

*Tenzij anders aangeduid op plan zijn maximaal 3 bouwlagen toegelaten, zijnde minimum 8,4 m en maximum 10,8 m onder de kroonlijst. In dak zijn duplexen toegelaten.*

*Een hellend dak is verplicht, helling tussen 25 en 55 graden. De nok zal nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.*

12.1 Specifieke zone Volsemstraat – meergezinswoningen

*Enkel bestemd voor meergezinswoningen. De onbebouwde zijdelingse en achterliggende perceelsdelen dienen ingericht als tuinen, de bepalingen voor tuinen zijn van toepassing.*

Orderingsvoorschriften

*Bouwblokken in open orde. Achteruitbouw minimum 6m. De afstand tussen de zijgevels bedraagt minimum 8m. Voor de bebouwing zijn de bepalingen van artikel 7 'zone voor gesloten bebouwing' van toepassing.*

*Achter het hoofdgebouw is in ieder geval een bouwvrije zone van minimaal 8m tot de perceelsgrens in acht te nemen.*

12.2 Specifieke zone V. Nonnemanstraat / Voetweg nr. 77 – meergezinswoningen en hotelaccomodaties

*[...]*

*..."*

Uit deze voorschriften blijkt dat het BPA voor de zone 'residentie' algemene voorschriften heeft die zowel van toepassing zijn op de deelzone 12.1 als op de deelzone 12.2.

Voor de zone 12.1, waarin het aanvraagperceel gelegen is, gelden daarenboven voorschriften die betrekking hebben op de afstand ten overstaan van de perceelsgrenzen, op de tuinen en op de bebouwingwijze, waarvoor verwezen worden naar artikel 7 (zone voor gesloten bebouwing).

De verzoekende partij roept enkel de schending in van de algemene voorschriften van artikel 12: zij bekritiseert het aantal bouwlagen (eerste onderdeel), de dakvorm (tweede onderdeel) en het aantal voorziene parkeerplaatsen (derde onderdeel).

3.

3.1

Het eerste middelonderdeel heeft betrekking op het voorschrift van artikel 12 dat bepaalt dat *“maximaal drie bouwlagen zijn toegelaten, zijnde minimum 8,4 meter en maximum 10,8 meter onder de kroonlijst, tenzij anders aangeduid op het plan”*. Voor het perceel van de aanvraag staat geen aanduiding van het aantal bouwlagen op het plan zelf.

De verzoekende partij houdt voor dat het project vier bouwlagen omvat, met name een ondergrondse parking, een gelijkvloers, een eerste verdieping en een dakappartement. Zij stelt dat van het aantal bouwlagen niet kan worden afgeweken.

Het BPA noch de toelichting erbij geven een definitie van ‘bouwlaag’ en ‘kroonlijsthoogte’.

Uit het algemeen deel van artikel 12 van het BPA blijkt dat de maximale kroonlijsthoogte numeriek bepaald wordt op 10,8 meter en dat dit maximum gelijk wordt gesteld met maximaal drie bouwlagen. Het BPA voorziet dan ook limieten zowel wat de kroonlijsthoogte als wat het aantal bouwlagen betreft.

In artikel 1 van het BPA (‘Algemene bepalingen’) wordt onder ‘Begrippen’ gesteld:

*“Het maximum aantal woonlagen komt overeen met het maximum aantal bouwlagen. Daarbij bestaat, tenzij anders vermeld, de mogelijkheid om een woonlaag in te richten onder dak, met dien verstande dat slechts een deel van de woning in de bewoonbare dakruimte mag voorzien worden en dat de bewoonbare oppervlakte slechts 60% mag bedragen van het lager liggend niveau.”*

In de toelichting bij het BPA wordt onder 4.2.3 ‘Verdichting en woningdifferentiatie’ het volgende gesteld:

*“Volsem – residentieel*

*Volsem is een voormalig gehucht op het kruispunt van de V. Nonnemansstraat en de Hoogstraat. De Nonnemansstraat is van oudsher de historische verbinding tussen Vlezenbeek en Leeuw-centrum met een kleine concentratie die gekenmerkt wordt door een aaneengesloten bebouwingstypologie en hoevegebouwen met overwegend 2 bouwlagen. De latere ontwikkelingen (in woongebied) kwamen overwegend tot stand als open bebouwing met 1 en 2 bouwlagen en enkele appartementsblokken in de Volsemstraat/ V. Nonnemansstraat en een hotel ter hoogte van voetweg nr. 77. Deze gebouwen bezitten 2 tot 3 bouwlagen en zelfs 4 (als duplex in dak).*

*De hoger beschreven nederzettingsstructuur wordt bestendigd, in het kader van de selectie van Sint-Pieters-Leeuw als hoofddorp wordt een verdichting vooral in het centrum nagestreefd door kleine inbreidingen (projectgebieden, nabestemming boerenerven) en een zeer strak gerichte verhoging tot max. 3 bouwlagen op specifieke plaatsen in het hart van de kern, aansluitend bij de reeds aanwezige hogere bebouwing.*

*Daarbuiten overheerst de open bebouwing met 1 en 2 bouwlagen (sommige straatdelen dichter bij het centrum). Enkel de appartementen aan de Volsemstraat worden afgewerkt met max. 3 bouwlagen en de mogelijkheid om duplexen te voorzien in dak in aansluiting bij de reeds vergunde percelen (afwerking van de hoek V. Nonnemansstraat/Volsemstraat)*

[...]“

Uit voormelde bepalingen van het BPA en uit de toelichting erbij kan dan ook worden afgeleid dat het algemene voorschrift van artikel 12 (1) de bouwhoogte bepaalt in functie van het aantal bouwlagen, (2) maximaal drie bouwlagen voorziet onder kroonlijst met een minimum van 8,4 meter en maximum 10,8 meter kroonlijsthoogte, (3) de mogelijkheid voorziet van duplexen in het dak en (4) dit alles onder de beperking dat het aantal woonlagen gelijk moet zijn aan het aantal bouwlagen.

### 3.2

De verzoekende partij betwist niet dat de effectieve gevelhoogte hoger is dan de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte van 10,8 meter.

De traditionele kroonlijst (een versierde, met consoles of modillons ondersteunde gevellijst ter beëindiging van de gevel) die diende om de regen van de gevel te houden, bestaat niet meer. In de moderne bouwkunst moet de 'kroonlijst' in de spraakgebruikelijke betekenis van het woord geïnterpreteerd worden als de lijst die een gebouw aan de bovenkant beëindigt en met name het punt waar het verticale gevelvlak eindigt. Voor gebouwen met een hellend dak is de kroonlijst het punt waar gevel en dak aansluiten. Bij constructies met een plat dak moet de kroonlijst gelijkgesteld worden met de dakrand van het gebouw.

Het project van de tussenkomende partij voorziet een constructie met plat dak. De dakrand is dan ook gelijk aan de kroonlijst.

Het BPA nr. 27, noch de toelichting erbij, bepalen op welke wijze de kroonlijsthoogte moet gemeten worden. Algemeen wordt aanvaard dat de kroonlijsthoogte gemeten wordt vanaf het gemiddelde maaiveld.

De verzoekende partij betwist ook niet dat het geplande gebouw, door de inplanting ervan op het bestaande terrein, een al te grote afwijking vertoont ten overstaan van het oorspronkelijke maaiveld. De verzoekende partij maakt ook niet aannemelijk dat de kroonlijsthoogte zou moeten berekend worden in functie van het straatpeil.

Zowel in dwarsrichting als in lengterichting volgt het gebouw zoveel als mogelijk het natuurlijk niveau van het terrein. In dwarsrichting wordt een verhoging opgevangen door trappen en in lengterichting, naar de Nonnemansstraat toe, wordt het grotere niveauverschil van 2,42 meter aangewend om de afhellende inrit naar de parkeergarage te verwezenlijken.

Volgens de voorschriften mag de kroonlijsthoogte maximaal 10,8 meter bedragen. Uit de plannen en meer bepaald de gevelplannen (3/4) blijkt dat, te rekenen vanaf het nieuw gerealiseerde maaiveld, de kroonlijst ligt op 9,14 meter, wat meer is dan het voorziene minimum van 8,4 meter, maar minder dan het maximum van 10,8 meter. De verzoekende partij voert niet aan dat het gerealiseerde maaiveld hoger zou liggen dan het rekenkundig berekend gemiddelde maaiveld waardoor de kroonlijsthoogte boven de 10,8 meter zou uitkomen.

Uit het voorgaande volgt dan ook dat er geen inbreuk is wat betreft de in artikel 12 voorziene minima en maxima van de kroonlijsthoogte.

### 3.3

De verzoekende partij gaat ervan uit dat het aantal bouwlagen niet in relatie staat met de kroonlijsthoogte. Zij meent dat de verdieping met de parkeervoorzieningen ook als bouwlaag moet geteld worden omdat dit een deels bovengrondse constructie is.

Een bouwlaag wordt traditioneel gedefinieerd als een bovengrondse verdieping, tenzij specifieke voorschriften (BPA, RUP of verkaveling) andersluidende bepalingen zou bevatten waardoor ook

een ondergrondse verdieping als bouwlaag dient beschouwd te worden. Indien in een ondergrondse bouwlaag ook residentiële functies zijn gevestigd, dient deze ondergrondse verdieping uiteraard wel meegerekend te worden als bouwlaag/woonlaag. Dit alles is hier evenwel niet het geval.

Het project voorziet een ondergrondse verdieping, uitgevend via een hellende inrit op de Victor Nonnemansstraat. Deze ondergrondse verdieping bevat uitsluitend parkeervoorzieningen en technische voorzieningen (tellerkasten water, elektriciteit en gas) en kan dus niet beschouwd worden als bouwlaag/woonlaag. Het loutere feit dat deze ondergrondse verdieping, door gebruik te maken van terreinopportuniteiten, deels boven het oorspronkelijke maaiveld komt (ter hoogte van inrit) is niet voldoende om te besluiten dat het gaat om een in het maximum bepaalde aantal bouwlagen, mee te rekenen niveau.

Ook artikel 12 van het BPA voorziet bovendien de mogelijkheid van een ondergrondse parking. De vermelding van deze mogelijkheid staat onder de algemene voorschriften 'bestemming' terwijl het aantal bouwlagen vermeld wordt onder 'bebouwing'. Uit het gedifferentieerd vermelden van de mogelijkheid om ondergrondse parkeerplaatsen te voorzien blijkt op zich reeds dat deze voorziening niet moet meegeteld worden in de (bovengrondse) bouwlagen.

Zonder succes verwijst de verzoekende partij naar een aantal arresten van de Raad. Nazicht leert echter dat het steeds gaat over andere feitelijke omstandigheden (deel residentiële functies in kelder, niveau dat deels onder en bovengronds is gebouwd maar waarin ook residentiële functies zijn gevestigd).

Dat ook de brandweer in haar advies van 26 juli 2014 zou spreken over vier bouwlagen, doet aan het voorgaande geen afbreuk. De brandweer is niet de bevoegde instantie om te oordelen over de overeenstemming van het project met de BPA voorschriften, althans niet wat betreft het aantal bouwlagen.

### 3.4

Uit het voorgaande blijkt dat voor de geplande meergezinswoning, met een ondergrondse parkeergarage, een gelijkvloers en twee verdiepingen, geen inbreuk is vast te stellen op artikel 12 van het BPA.

Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

## 4.

### 4.1

In een tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat het plat dak als dakvorm afwijkend is van het door artikel 12 BPA verplichte hellend dak. Zij stelt dat de verwerende partij van deze verplichting niet kon afwijken op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO aangezien deze afwijking geen beperkt karakter heeft.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO bepaalt dat een vergunning moet geweigerd worden als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften van en BPA, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken.

Op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet toegestaan worden. Voor zover de afwijking kan worden toegestaan, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan te beoordelen

of het aangevraagde dan overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, b) VCRO verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

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

Uit de parlementaire voorbereiding van deze bepaling blijkt dat het “beperkte karakter” van afwijkingen afgemeten moet worden aan de vastgestelde stedenbouwkundige voorschriften en dat er geen afbreuk mag gedaan worden aan essentiële gegevens van het plan. De bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen worden op zich beschouwd als essentiële gegevens, maar deze opsomming wordt niet als limitatief beschouwd. Ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten, waarbij ervan wordt uitgegaan dat ze afbreuk doen aan de algemene strekking van het plan (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, stuk 2011/1, 136, nrs. 430 en 431).

#### 4.2

Artikel 4 van het BPA ‘Algemene bepalingen voor gebouwen’ bepaalt dat *“de dakhellingen variëren tussen 25 en 45 graden tenzij een interventie vereist wordt voor het aanbrengen van installaties om zonne-energie op te vangen, voor zover dit is opgenomen in de bouwaanvraag. Platte daken zijn toegelaten voor zover er aangesloten dient te worden met plat dak of tenzij anders vermeldt in de specifieke voorschriften”*.

In de specifieke voorschriften voor de zone ‘residentie’ (artikel 12 BPA), waaronder ook de meergezinswoningen (artikel 12.1 BPA) vallen, wordt in de algemene bepalingen het volgende gesteld met betrekking tot de dakvorm: *“een hellend dak is verplicht, helling tussen 25 en 55 graden. De nok zal nooit hoger reiken dan 6m boven de kroonlijst”*.

Voor de zone waarin het project van de tussenkomende partij gelegen is, bestaat er aldus een verplichting om met een hellend dak te werken.

Los van de vraag of uit voormelde bepalingen kan blijken dat hellende daken als een essentieel gegeven van het BPA moeten worden beschouwd, staat in ieder geval vast dat de algemene bepalingen van dit BPA in artikel 4 enkel voorzien in een uitzondering voor zover er moet aangesloten worden aan een plat dak of wanneer het specifiek in de bijzondere voorschriften is vermeld. Beide uitzonderingsvoorwaarden lijken voor het aangevraagde project niet aanwezig: de specifieke voorschriften voorzien geen mogelijkheid voor een plat dak en de geplande meergezinswoning is in open bouwvorm voorzien zodat er geen aansluiting is op andere daken.

#### 4.3

In de bestreden beslissing wordt de toegestane afwijking als volgt verantwoord:

“ ...

*In voorliggend geval werd de derde bouwlaag terugwijkend voorzien, daar waar dit zelfs niet opgelegd is door het BPA: hier was ook een derde bouwlaag in het bestaande voor- en achtergevelvlak toegelaten. De derde bouwlaag dient dus evenmin beschouwd te worden als een dakverdieping binnen de denkbeeldige omschrijving van een zadeldak.*

(...)

*Vast te stellen is dat alle beroepsmotieven kunnen worden verworpen, maar dat zich nog een andere strijdigheid voordoet met het BPA, met name inzake de dakvorm. Het gebouw is afgewerkt met een plat dak, waar hellende daken zijn opgelegd. De derde bouwlaag is wel enigszins terugwijkend opgevat en er wordt gesuggereerd dat dit binnen de omschrijving van een dak onder 55° valt, maar dit is niet helemaal correct weergegeven,*

*en bovendien legt het BPA een maximum van 45° op. Dit doet er echter niet toe, gezien dit om de derde bouwlaag gaat die perfect als een volledige bouwlaag had mogen uitgewerkt worden. Wel ontbreekt het dak dat hierop nog mocht geplaatst worden, tot een nok die nog 6m hoogte had mogen toevoegen, en is een plat dak voorzien.*

*Uit ruimtelijk oogpunt houdt deze dakvorm een sterke verbetering in voor de inpassing in de omgeving. Op de rechts aanpalende percelen aan de Nonnemansstraat werden appartementsgebouwen gebouwd die in het talud werden geschoven, met de volledige voorgevel op kelderniveau opengewerkt (garagepoorten). Deze gebouwen hebben visueel drie manifeste bouwlagen onder de kroonlijst aan de straat, maar hebben overeenkomstig het aangevraagde appartementsgebouw aan de tuinzijde maar twee bouwlagen boven het maaiveld. Deze appartementen hebben wel bijkomend een zeer ruim dak waarin zich nog duplexen bevinden. Dit gegeven maakt dat de ruimtelijke oplossing om de derde bouwlaag terugwijkend te maken en het dakvolume niet te realiseren, helpt om tot een niet al te dominant, hoger geplaatst, volume te komen tegenover dit rechts aanpalende gebouw. De kroonlijst van het onderste bouwblok is zo afgestemd op die van het rechts aanpalende pand, terwijl de kroonlijst van het terugwijkende volume volledig is afgestemd op het links aanpalende pand aan de Volsemstraat. Op deze wijze wordt een overgang gemaakt met de appartementsblokken aan de Volsemstraat, die wel boven het straatniveau werden aangezet en wel over de volledige drie bouwlagen beschikken, maar dan met een lichter hellend schilddak. Het is dan ook verantwoord dat hier afwijkend met een plat dak wordt gewerkt, en feitelijk tot een veel meer bescheiden gebouw wordt gekomen dan strikt genomen volgens het BPA mogelijk zijn (zowel qua bouwdiepte als –hoogte, als woondichtheid).*

*...*

Uit deze motivering blijkt dat de verwerende partij vooreerst terecht vaststelt dat de derde, terugspringende bouwlaag niet moet opgevat worden als een verdieping onder de contouren van denkbeeldig hellend dak, aangezien het BPA drie bouwlagen mogelijk maakt. Zij stelt tevens, eveneens terecht vast, dat het in het BPA voorziene en verplichte hellende dak ontbreekt en in plaats daarvan een plat dak voorzien wordt.

Dergelijke motivering kan echter niet beschouwd worden als een motivering over het 'beperkt' karakter van de afwijking. Het betreft immers slechts een feitelijke vaststelling, gegrond op het aantal bouwlagen van de geplande meergezinswoning.

Het niet voorzien van een hellend dak met duplexmogelijkheid leidt volgens de verwerende partij tot een meer bescheiden gebouw die in hoogte afgestemd is zowel op het links als rechts aanpalende gebouw. Zoals de verwerende partij zelf stelt is de volledige tweede paragraaf van haar overweging een beoordeling 'vanuit ruimtelijk oogpunt'.

In het licht van artikel 4.4.1, §1 VCRO is deze motivering niet deugdelijk. De vaststelling dat de voorziene meergezinswoning door de afwerking met een plat dak ruimtelijk beter inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving, kan wel relevant zijn voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, maar is geen maatstaf om te beoordelen of het al dan niet om een beperkte afwijking gaat. De verwerende partij beoordeelt de vastgestelde afwijking niet in het licht van de vraag of er afbreuk wordt gedaan aan essentiële elementen van het BPA, noch kadert zij de 'beperkte' in functie van het voorschrift zelf en de discrepantie van de aanvraag ermee.

De bedenking van de tussenkomen partij dat het onderscheid tussen een hellend dak van 25 graden en een plat dak eerder gering is, vindt geen steun in de bestreden beslissing.

Het tweede middelonderdeel is gegrond.

5.

5.1

In het laatste onderdeel betwist de verzoekende partij het voorziene aantal parkeerplaatsen. Zij verwijst opnieuw naar artikel 12 van het BPA dat voorziet dat *“een ondergrondse parkeerplaats is toegelaten à rato van maximum 1 plaats / woongelegenheden met een maximum van 14 plaatsen”*. De verzoekende partij meent dat het voorzien van 11 parkeerplaatsen in de ondergrondse parking strijdig is met voormeld voorschrift, aangezien het gebouw slechts 5 wooneenheden omvat. De verzoekende partij stelt dat een afwijking op grond van artikel 4.4.1 VCRO niet mogelijk is, gelet op het aantal plaatsen die teveel zijn voorzien en stelt dat het niet kan gaan om een ‘beperkte’ afwijking.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij, voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen, een afwijking heeft toegestaan op grond van artikel 4.4.1 VCRO.

De verwerende partij verantwoordt de afwijking als volgt:

“ ...

*Inzake het aantal parkeerplaatsen dient gesteld dat inderdaad 11 plaatsen zijn voorzien waar het BPA een maximum van 5 oplegt (één per woongelegenheden). Er dient vastgesteld dat het BPA in een ambitieuze opvatting heeft voorzien inzake de ontmoediging van het wagenverkeer. Daarbij kan de ligging aansluitend bij de kern, op ca. 1km van alle voorzieningen en met een bushalte voor de deur, enige duiding geven. Niettemin dient vastgesteld dat de betrokken appartementen oppervlaktes bezitten van gemiddeld 180m<sup>2</sup>. Niets zou de aanvrager belet hebben om binnen hetzelfde bouwvolume een dubbel aantal woongelegenheden onder te brengen, in het BPA is geen maximale woningdichtheid vastgelegd. Zelfs omgerekend naar netto oppervlaktes zijn dit zeer ruime appartementen die een hoge bezettingsgraad mogen krijgen en die een wagenbezit van twee wagens per gezin te verwachten maakt.*

*De gemeente besloot op in toepassing op het art. 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een afwijking toe te staan op het maximaal aantal parkeerplaatsen. De beroeper stelt dat dit geen ‘beperkte’ afwijking kan genoemd worden. Wanneer het aantal gevraagde parkeerplaatsen vergeleken wordt met de volgens het BPA toegestaan aantal voor dit bouwprogramma is het inderdaad een verdubbeling. In acht nemend dat een totaal tot 14 volgens het BPA mogelijk was bij kleinere woongelegenheden (en een hogere woondichtheid) is er echter geenszins sprake van een ingrijpende afwijking. Gerelateerd aan de omvang van het project is het gewijzigd aantal parkeerplaatsen ook een ingreep van zeer beperkte omvang, temeer gezien de ligging ondergronds zonder ruimtelijke afwikkeling. De afwijking is hier volledig te verdedigen en heeft geen betrekking op de bestemming, V/T-index of aantal bouwlagen, en raakt dus niet aan de algemene strekking van het BPA.*

...”

In haar schriftelijke uiteenzetting betwist de verwerende partij het belang van de verzoekende partij bij dit middelonderdeel. Deze exceptie wordt verworpen. De verzoekende partij, als gebruiker van een naastgelegen appartement heeft belang om schending van het BPA in te roepen voor een gebouw die bij wijze van spreken ‘naast haar deur’ komt te staan en voor te houden dat de voorziene parkeerinrichting niet conform het toepasselijke BPA is.

In haar schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij dat niet elf doch slechts negen parkeerplaatsen worden voorzien. Zij stelt dat de verwerende partij bij haar beoordeling met



name geen rekening heeft gehouden met de door haar opgelegde voorwaarde, met name het uitsluiten van twee bovengrondse parkeerplaatsen. Dit zou een materiële vergissing zijn. Dit standpunt wordt door de verzoekende partij niet betwist. De Raad gaat dan ook uit van negen parkeerplaatsen als het voorwerp van de bestreden beslissing inzake de parkeervoorzieningen.

## 5.2

Uit de beoordeling onder randnummer vier heeft de Raad reeds gewezen op de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.1, §1 VCRO en de vereiste restrictieve toepassing ervan. Om de afwijking op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO te verantwoorden verwijst de verwerende partij in de bestreden beslissing enerzijds naar de doelstelling van het BPA om het wagenverkeer te ontmoedigen en anderzijds naar het feit dat de tussenkomenende partij maar vijf grote wooneenheden voorziet, terwijl er eigenlijk, in achtgenomen de mogelijkheden van het BPA, een verdubbeling van het aantal woongelegenheden mogelijk zou zijn aangezien het BPA het maximum aantal parkeerplaatsen op 14 bepaalt. In het licht van dit numerieke maximum acht de verwerende partij de 9 parkeerplaatsen (de verwerende partij heeft het nog over 11 parkeerplaatsen terwijl in de voorwaarden 2 parkeerplaatsen bovengronds worden uitgesloten) een beperkte afwijking. Zij besluit dat deze afwijking, *“gerelateerd aan de omvang van het project”* beperkt is *“temeer gezien de ligging ondergronds zonder ruimtelijke afwikkeling”*.

Het standpunt van de verwerende partij komt erop neer dat, naast de in het BPA, voorziene parkeerplaats per woongelegenheid (5 woongelegenheden = 5 parkeerplaatsen) er 4 bijkomende parkeerplaatsen worden voorzien.

Ongeacht de vraag of de met de bestreden beslissing toegestane afwijking inzake het aantal parkeerplaatsen afbreuk wordt gedaan aan een essentieel element van het BPA, dient de Raad vast te stellen dat de hierboven weergegeven beoordeling niet als een deugdelijk geformuleerde motivering kan beschouwd worden.

Waar de verwerende partij het aantal voorziene parkeerplaatsen in méér aftoetst aan het door het BPA vastgestelde maximum van 14, gaat zij volledig voorbij aan de bepaling van artikel 12 waar als algemene regel wordt gesteld dat de ondergrondse parkeerplaatsen te berekenen zijn à rato van 1 plaats per woongelegenheid.

Opnieuw dient de Raad vast te stellen dat de overwegingen inzake de mobiliteitsimpact en het feit dat de ruimtelijke weerslag *nihil* is gezien het ondergronds karakter, wel relevant kunnen zijn voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, maar geen maatstaf zijn om te oordelen of het al dan niet om een beperkte afwijking gaat in functie van het specifieke voorschrift van artikel 12.

Het derde middelonderdeel is gegrond.

## 4.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **B. Tweede middel**

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur. Zij is van oordeel dat het BPA niet alle relevante beoordelingselementen van een goede ruimtelijke ordening bevat, en dat de verwerende partij zich over de goede ruimtelijke ordening had moeten uitspreken, in het bijzonder met betrekking tot de hinderaspecten.

Aangezien uit de beoordeling van het eerste middel blijkt dat de bestreden beslissing gebrekkig gemotiveerd is wat betreft het motief van de afwijkmogelijkheid zelf en de schending van

artikel 4.4.1, §1 VCRO vaststaat, moeten de kritieken op de motieven inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet verder onderzocht worden aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv MOWI is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 maart 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van vijf appartementen op een perceel gelegen te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Volsemstraat 4, met als kadastrale omschrijving 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie C, nr. 3S.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 maart 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS