

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0008 van 27 januari 2015
in de zaak 1415/0039/SA/3/0009

In zake: VME RESIDENTIE KATHARINAE

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bert BEELEN
kantoor houdende te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de bvba **DYLS CONSTRUCT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Koen GEELEN en Wouter MOONEN
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 september 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 17 juli 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg van 26 maart 2014 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse parkeergarages na afbraak van een bestaande woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te Kortenberg, Sint Catharinastraat 13 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 64k.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 2 december 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Liesbeth PEETERS die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Wouter MOONEN die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De bvba DYLS CONSTRUCT verzoekt met een aangetekende brief van 10 november 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 17 november 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

Op 20 december 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse parkeergarages na afbraak van bestaande woning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 december 2013 tot en met 24 januari 2014, worden 4 bezwaarschriften ingediend waaronder één door twaalf personen ondertekend. Onder andere de eigenaren van de appartementen binnen het appartementsgebouw beheerd door de verzoekende partij dienen een bezwaarschrift in.

De brandweer van de gemeente Zaventem brengt op 29 januari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg verleent op 12 februari 2014 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Stedenbouwkundige bepalingen voortvloeiend uit de ligging van de aanvraag
Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften

Overwegende dat het perceel geelgen is in woongebied, vastgesteld volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij KB van 07/04/1977.

...

Openbaar onderzoek/Raadpleging eigenaars

Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002 en 05/06/2009);

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd; dat er 4 bezwaarschriften werden ingediend;

Bezwaarschrift 1

1) Bezwaar tegen de doorgangsopening in de keldermuur naar het aanpalend appartementsgebouw hetgeen een ernstige waardevermindering is van onze eigendom. Deze doorgangsopening moet aan de eigenaars gecommuniceerd worden en zou in de verkoopsovereenkomst moeten opgenomen worden daar het over een circulatieverdubbeling gaat. Vanuit ruimtelijk oogpunt zou men dit kunnen verdedigen er van uitgaande dat een volledig gesloten gevelvlak in de St. Catharinastraat het gewenste beeld is.

Het bezwaar wordt weerhouden.

Bezwaarschrift 2 ondertekend door 12 personen

1) idem als punt 1 van bezwaarschrift 1

2) deze doorgang zorgt voor een veiligheidsprobleem, brandoverslag en wateroverlast.

Voor de brandweer is de verbinding toegelaten indien beide gebouwen worden uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden opgenomen in het brandpreventieonderzoek (B.V. 2014/033 GVE)

Daar de naburige meergezinswoning al gerealiseerd en bewoond is moeten deze voorwaarden uitgevoerd zijn alvorens er een uitspraak kan gedaan worden over deze nieuwe aanvraag.

Het bezwaar wordt weerhouden.

Bezwaarschrift 3 ondertekend door 3 personen

1) idem als punt 1 van bezwaarschrift 1

Bezwaarschrift 4

1) Een plaatsbeschrijving van St-Catharastraat nr 20 is wenselijk.

Daar dit pand in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag staat wordt een plaatsbeschrijving St Catharinastraat 20 opgelegd voor de aanvang der werken op kosten van de aanvrager.

Het bezwaar wordt weerhouden

2) Om de graafwerken mogelijk te maken zal er gepompt moeten worden, kan de gemeente dit controleren?

Het monteren van een debietmeter en het op voorhand vastleggen van max. debiet tijdens een welbepaalde periode maakt dit pompen controleerbaar en zal opgenomen worden in de vergunning.

Het bezwaar wordt weerhouden.

...

Watertoets

Het voorliggende project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel door de toename van de verharde oppervlakte is de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput met 13000 liter i.p.v. 10508 liter zoals aangeduid op het plan, volgens de geldende provinciale stedenbouwkundige verordening, waarvan er een minimale aansluiting voor hergebruik moet voorzien worden voor minimum één WC of wasmachine per wooneenheid. Tevens dient de afvoer van afvalwater en regenwater gescheiden te gebeuren tot aan de perceelsgrenzen.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag betreft het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse parkeergarages.

Het appartementsgebouw wordt ingeplant tegen de rooilijn en tegen de zijdelingse perceelsgrenzen.

Het appartementsgebouw heeft een breedte van 16meter17, een bouwdiepte van 15meter op het gelijkvloers en op de verdieping.

Het appartementsgebouw heeft een plat dak met een kroonlijsthoogte van 9meter56.

De ondergrondse parkeergarage heeft een breedte van 16meter12 en een bouwdiepte van 25meter57.

Het gebouw heeft een ondergrondse verdieping met 10 autostaanplaatsen, 6 kelderruimten en een technisch lokaal.

Het gebouw heeft op het gelijkvloers 2 appartementen. Het eerste appartement heeft een inkomhal, een berging, een wc, een badkamer, een woonkamer, een keuken, 3 slaapkamers en een terras. Het tweede appartement heeft een inkomhal, een berging, 2 wc's, een badkamer, een woonkamer, een keuken, 2 slaapkamers en een terras.

De eerste en tweede verdieping hebben elk twee appartementen.

De appartementen links van het gebouw hebben elk een inkomhal, een berging, een wc, een badkamer, een woonkamer, een keuken, 2 slaapkamers en een terras.

De appartementen rechts van het gebouw hebben elk een inkomhal, een berging, een wc, een badkamer, een doucheruimte, een woonkamer, een keuken, 3 slaapkamers en een terras.

Het gebouw wordt opgetrokken in degelijke materialen.

Toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften en de ruimtelijke ordening

Overwegende dat dit project niet beantwoordt aan de gewenste ruimtelijke invulling van de St. Catharinastraat;

Overwegende dat dit project is ingediend zonder voorafgaandelijk overleg;

Overwegende dat 3 wooneenheden een maximale dichtheid is voor deze kavel;

Overwegende dat de gevraagde doorgangsopening via de kelder van een bestaande meergezinswoning niet duidelijk gecommuniceerd is via de verkoopsovereenkomst met de eigenaars van de bestaande meergezinswoning;

Overwegende dat de gevraagde doorgangsopening voor de brandweer enkel toegelaten is indien beide gebouwen worden uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden opgenomen in het brandpreventieonderzoek (B.V. 2014/033 GVE);

Overwegende dat de naburige meergezinswoning al gerealiseerd en bewoond is moeten deze voorwaarden reeds uitgevoerd zijn alvorens er een uitspraak kan gedaan worden over een nieuwe aanvraag;

Overwegende dat de maximum toegelaten bouwdiepte van 12meter op de verdieping overschreden wordt;

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp niet bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent geen advies zodat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenbergh aan de adviesvereiste voorbij ging.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenbergh weigert op 26 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing door de overname van het eigen advies.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 25 april 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 juli 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 17 juli 2014 beslist de verwerende partij op dezelfde dag om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning in gesloten bouworde na afbraak van een bestaande woning. Met de afbraak kan tegen de vrijgekomen wachtgevel de nieuwe meergezinswoning worden opgericht. De nieuwe meergezinswoning wordt op de voorste perceelsgrens ingeplant en neemt de volledige breedte van het perceel in beslag. Het gebouw heeft een bouwdiepte van 15m zowel op de benedenverdieping als op de eerste en tweede verdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt 9.56m gemeten vanop het niveau van het maaiveld en het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak. Het voorliggend gebouw heeft exact hetzelfde profiel als de rechter aanpalende meergezinswoning.

Het bouwprogramma bestaat uit een meergezinswoning met zes wooneenheden waarvoor een ondergrondse garage wordt voorzien. De toegankelijkheid van het gebouw wordt centraal geregeld met een gemeenschappelijke circulatie-as met een trap en een personenlift. Op de benedenverdieping worden twee appartementen voorzien. Beide appartementen beschikken over een terras en een tuin aan de achterzijde van het gebouw. Op de eerste verdieping worden ook twee appartementen voorzien. De wooneenheden beschikken elk over een terras aan de voorzijde van het gebouw. De tweede verdieping wordt op dezelfde manier ingericht als de eerste verdieping.

In de ondergrondse garage worden zes parkeerboxen voorzien, waar in totaal 10 wagens kunnen gestald worden. De ondergrondse parking heeft een bouwdiepte van 25.75m. Hiervoor wordt het volledige perceel onderkelderd. De centrale circulatie-as van het gebouw bedient ook de ondergrondse parking. De ondergrondse parking is toegankelijk via een doorgang die wordt gecreëerd tussen de ondergrondse garages van

het voorliggend gebouw en die in de rechter aanpalende meergezinswoning. De garages zijn dus enkel toegankelijk langs de garagepoort in de voorgevel van het rechter aanpalende pand.

5.3 Beschrijving van de plaats

Het perceel is gelegen in het centrum van Kortenbergh, langs de Sint Catharinastraat. De Sint Catharinastraat is een zijstraatje van de Leuvensesteenweg. Het straatbeeld wordt gekenmerkt door enerzijds de ommuurde of omhaagde tuinen vna de woningen gelegen langs de Leuvensesteenweg en anderzijds door gesloten bebouwing op de rooilijn. Het betreft residentiële bebouwing, zowel een- als meergezinswoningen. Ter hoogte van de aanvraag is aan de overzijde van de straat een groot woonproject in opbouw. Het betreft een grote meergezinswoning een open bouwvrij, ingeplant in het midden van een ommuurde parkachtige tuin.

Het voorliggend perceel met een oppervlakte van 4a 19ca, is aan de straatzijde 16.17m breed en is 25.75m diep. Het perceel is bebouwd met een eengezinswoning in halfopen bouwvrij, ingeplant op de voorste en linker zijdelingse perceelsgrens. De woning bestaat uit twee bouwlagen en is afgewerkt met een hellend dak. Op het rechter aanpalend perceel staat een meergezinswoning in gesloten bouwvrij. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen en is afgewerkt met een plat dak. Het linker aanpalend perceel is onbebouwd.

...

5.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden vier bezwaarschriften ontvangen waarvan één door 12 personen en één door 3 personen werd ondertekend.

Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over:

- de doorgangsopening in de kelderruimte naar het aanpalende appartementsgebouw zal en ernstige waardevermindering van het eigendom inhouden;
- de doorgang zorgt voor een veiligheidsprobleem, brandoverslag en wateroverlast;
- een plaatsbeschrijving van het pand gelegen Sint-Catharinastraat 20 is wenselijk;
- om de graafwerken mogelijk te maken zal er gepompt moeten worden, kan de gemeente dit controleren?

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en in aanmerking genomen.

5.7 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. ... De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (...) 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. De aanvraag 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 provinciale verordeningen. Er bestaat een tegenstrijdigheid tussen de plannen en de gegevens ingevuld op het formulier 'provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater'. Volgen het formulier zal hemelwaterputten van 12405.75l voorzien worden. Op de plannen staat echter een hemelwaterput van 10508l aangeduid. Aangezien de gegevens op het formulier niet wettelijk bindend zijn, in tegenstelling tot de gegevens op de plannen, worden enkel de plannen beoordeeld.

De aanvraag voorziet dus in de plaatsing van een hemelwaterput van 10508l. Dit is voor een oppervlakte aan verhardingen en dakoppervlakten van ongeveer 250m² onvoldoende. Er wordt dan ook als voorwaarde opgelegd dat er een regenwaterput van 13000l moet voorzien worden met aan aansluiting voor herbruik of minstens één toilet of wasmachine per woongelegenheid.

Mits het naleven van deze voorwaarde beantwoordt de aanvraag 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 verwachten worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1/03/2013 (...) dient er voor de aanvraag een project MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-MER-besluit). Voor het project werd een 'screening project-MER' bijgevoegd. Een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid wijst uit dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten of milieuhinder naar de omgeving toe.

d) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009, is van toepassing op de voorliggende aanvraag, aangezien het gaat om een meergezinswoning met toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus en met meer dan 6 wooneenheden. Volgens de ingevulde checklist toegankelijkheid voldoet de aanvraag aan alle normbepalingen en worden er geen afwijkingen gevraagd. De aanvraag wordt getoetst aan de bepalingen van artikel 3:

- algemene bepalingen: art. 11 t.e.m. 13;
- looppaden: art. 14 t.e.m. 17;
- niveauverschillen: art. 18 t.e.m. 21;
- toegangen en deuropeningen: art. 22 t.e.m. 26;
- parkeerplaatsen: art. 27,
- vaste inrichtingselementen: art. 28.

De voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de normbepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009.

e) Op het betrokken perceel kan in principe wel een verdichtingsproject in overweging genomen worden, gelet op de ligging in het centrum van Kortenberg met de meeste voorzieningen (kerk, post, scholen, winkels,...) binnen wandelafstand. Op perceelsniveau zou een woningdichtheid van +/- 144 woningen per ha gerealiseerd

worden. Dit betreft een relatief hoge woningdichtheid, maar langs de Sint-Catharinastraat zijn reeds verschillende meergezinswoningen terug te vinden met een dichtheid die vergelijkbaar is met deze van het voorliggend project. Gezien het uitrustings- en ontsluitingsniveau van de omgeving is een verdichting van het wonen niet uitgesloten en kan wel ingestemd worden met het optimaal aanwenden van de beschikbare bouwgronden.

Het project voorziet in zes appartementen, die elk over voldoende wooncomfort beschikken inzake lichtinval, privacy en aanwezigheid van buitenruimte. Elk appartement beschikt ook over een individuele berging. Een verdichtingsproject en het principe van appartementen zijn dus op zich vanuit stedenbouwkundig oogpunt op die centraal gelegen plek binnen Kortenbergh wel aanvaardbaar.

f) Het appartementsgebouw op zich is in overeenstemming met de begrippen van goede ruimtelijke ordening. Omvang, gabarit en inplanting zijn in voldoende mate afgestemd op het karakter van de plaats en op de bestaande gebouwen. Het voorliggend project houdt dezelfde kroonlijsthoogte als het rechter aanpalend pand en wordt ook met een plat dak afgewerkt, zoals het rechter aanpalend pand. Het linker aanpalend perceel is onbebouwd, maar op het perceel links daarvan staat ook een gebouw met drie bouwlagen en afgewerkt met een plat dak. Op het braakliggend terrein kan in de toekomst een invulbouw voorzien worden die zonder problemen aan beide zijden aansluit. Het voorliggend project zal de ontwikkelingsmogelijkheden van het aanpalend braakliggend terrein dus niet hypothekeren.

Het voorgestelde ontwerp voorziet een bouwdiepte van 15m zowel op de benedenverdieping als op de eerste en tweede verdieping. Over het algemeen wordt op de verdieping een bouwdiepte van maximum 12m gehanteerd. In dit geval is een bouwdiepte van 15m op de verdiepingen ruimtelijk aanvaardbaar. Het pand op het rechter aanpalend perceel heeft ook een bouwdiepte van 15m op de verdiepingen. Het voorliggend pand zal dus geen hinder veroorzaken inzake bezonning en schaduwwerking.

g) Het voorliggend project voorziet een ondergrondse garage waar in totaal 10 wagens kunnen gestald worden. Deze ondergrondse parking is toegankelijk via een doorgang die wordt gecreëerd tussen de ondergrondse garages van het voorliggend gebouw en de rechter aanpalende meergezinswoning. De garage is dus enkel toegankelijk langs de garagepoort in de voorgevel van het rechter aanpalende pand.

Tijdens het openbaar onderzoek werd er bezwaar ingediend door de eigenaars van de appartementen in het rechter aanpalend appartementsgebouw. Deze stellen dat de doorgang naar de ondergrondse parking hinder zal veroorzaken en dat deze erfdienstbare doorgang niet duidelijk werd gecommuniceerd bij de aankoop van de appartementen. De gemeente Kortenbergh heeft deze bezwaren in aanmerking genomen. De gemeente weigerde de aanvraag dan ook onder meer omdat de gevraagde doorgang via de kelder niet duidelijk werd gecommuniceerd via de verkoopsovereenkomst met de eigenaars van de bestaande meergezinswoning. In het beroepschrift stelt de beroepsindiener echter dat de eigenaars wel op de hoogte zijn gebracht van deze erfdienstbaarheid van doorgang die zou gevestigd worden. Dit werd als bijzondere voorwaarde opgenomen in elke onderhandse dan wel authentieke akte voor de appartementen in het bestaande gebouw. Om dit argument te staven werd een verkoopsakte toegevoegd, waar deze voorwaarde inderdaad duidelijk in staat vermeld. Het lijkt dus dat de eigenaars bij de aankoop van het appartement wel degelijk op de

hoogte waren van het vestigen van een erfdienstbaarheid van doorgang en hiermee akkoord waren.

De creatie van nieuwe erfdienstbaarheden is een aanvaardbare praktijk. En hier wordt door het creëren van deze erfdienstbaarheid van doorgang en het gebruik van de bestaande toegangspoort, een bijkomende garagepoort in het straatbeeld vermeden. Voor de belevingswaarde van de straat en sociale veiligheid van het publiek domein is het belangrijk dat er voldoende contact is tussen publiek en privaat domein. "Blinde vlekken" in de voorgevels zoals garagepoorten worden daarom best vermeden. Het al of niet akkoord zijn van de eigenaar van het lijdend erf blijft in dit geval een zaak van burgerrechtelijke aard. Art. 4.2.22 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat een vergunning een zakelijk karakter heeft. Elke vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de op het goed betrokken burgerlijke rechten.

De onduidelijkheid die bestaat over de erfdienstbaarheid van doorgang valt dus buiten de stedenbouwkundige beoordeling. Het al dan niet realiseren van deze doorgang heeft echter een belangrijke impact op de goede ruimtelijke ordening. Het voorliggend ontwerp voldoet momenteel aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer omdat in de ondergrondse parking minimum één parkeerplaats per woongelegenheid wordt voorzien. Indien de erfdienstbaarheid van doorgang niet kan gerealiseerd worden, zal de garage onuitvoerbaar of minstens ontoegankelijk zijn en zal de parkeerdruk op het openbaar domein afgewimpeld worden. De Sint-Catharinastraat is een smalle straat met beperkte parkeermogelijkheden op het openbaar domein. Deze straat kan de parkeerdruk van zes bijkomende appartementen niet opvangen. Zonder eigen parkeervoorzieningen heeft het project een negatieve impact op zijn omgeving en voldoet het niet aan de goede ruimtelijke ordening. Bij het verlenen van een vergunning wordt dan ook als voorwaarde opgelegd dat de parkeerbehoefte in het eigen gebouw moet worden opgevangen. Er moet in het gebouw minimum één parkeerplaats per woongelegenheid gerealiseerd worden en deze moeten allemaal toegankelijk zijn voor wagens en personen.

h) De brandweer van de gemeente Zaventem bracht op 29 januari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit. In het advies wordt wel duidelijk gesteld dat het ondergronds verbinden van het voorliggend gebouw met het aanpalend gebouw enkel kan worden toegestaan als beide gebouwen op gebied van brandveiligheid als één gebouw beschouwd worden. De beide gebouwen moeten dus voldoen aan de voorwaarden opgelegd in het advies van 29 januari 2014.

Aangezien de aanvrager deze verbinding tussen beide gebouwen zelf voorstelt, moet hij ook de (financiële) gevolgen hiervan dragen. Bij het verlenen van de vergunning wordt dus als voorwaarde opgelegd dat de voorwaarden gesteld in het advies van de brandweer van Zaventem van 29 januari 2014 stipt worden nageleefd. Daarnaast moet de aanvrager ook volledig de kosten dragen voor alle aanpassingen en werken die er moeten gebeuren in het bestaande rechter aanpalend gebouw gelegen Sint Catharinastraat nr. 17, 19 en 21 opdat het gebouw zou voldoen aan het brandpreventieonderzoek.

Aangezien er werken zullen uitgevoerd worden in het rechter aanpalend gebouw gerelateerd aan de garage en de brandveiligheid, moet er vóór de aanvang van de werken een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt worden van het rechter aanpalend pand gelegen Sint Catharinastraat nr. 17, 19 en 21 en dit in het bijzijn van alle eigenaars en de aanvrager.

i) 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. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De aanvraag heeft een aanvaardbare impact op de mobiliteit.

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

- gezien de ligging in het centrum van Kortenberg is een verdichtingsproject op het voorliggend perceel aanvaardbaar;
- de zes appartementen beschikken elk over voldoende wooncomfort inzake lichtinval, privacy en aanwezigheid van buitenruimte;
- omvang, gabarit en inplanting zijn in voldoende mate afgestemd op het karakter van de plaats en op de bestaande gebouwen.

...

Art. 2

De aanvraag ingediend door mevrouw Dominique Van Etterijk, zaakvoerster Dyls Construct bvba, ..., inzake het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse parkeergarages na afbraak van bestaande woning, gelegen Sint Catharinastraat 13 te Kortenberg, kadastraal bekend afdeling 1, sectie A, perceelnummer 64k, te vergunnen met volgende voorwaarden.

- de afvoer van het hemelwater afkomstig van het dak (en/of verharde oppervlakte) wordt in overeenstemming gebracht met de provinciale verordening op het afkoppelen van dakoppervlaktes (en/of verharde oppervlaktes); er moet een regenwaterput van 13000l voorzien worden met een aansluiting voor herbruik van minstens één toilet of wasmachine per wooneenheid;
- de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd;
- het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;
- de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd;
- de voorwaarden gesteld in het advies van de brandwer van Zaventem van 29 januari 2014 (als bijlage) worden strikt nageleefd;
- de parkeerbehoefte moet in het eigen gebouw worden opgevangen. Er moet in het gebouw minimum één parkeerplaats per wooneenheid gerealiseerd worden en de parkeerplaatsen moeten allemaal toegankelijk zijn voor wagens en personen;
- de aanvrager moet volledig de kosten dragen voor alle aanpassingen en werken die er moeten gebeuren in het bestaande rechter aanpalend gebouw gelegen Sint Catharinastraat nrs. 17, 19 en 21 opdat het gebouw zou voldoen aan het brandpreventieonderzoek;
- vóór de aanvang van de werken moet een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt worden van het rechter aanpalend pand gelegen Sint Catharinastraat nrs. 17, 19, 21 en dit in het bijzijn van alle eigenaars en de aanvrager.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan. De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de tussenkomenende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

Verzoekende partij lijdt een MTHEN door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Immers creëert de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het vergunde bouwproject een ernstige inbreuk op het eigendomsrecht en de genotsrechten van de verzoeker.

In geval van uitvoering van de bekomen vergunning, zal immers de begunstigde van de vergunning het ontworpen gebouw optrekken volgens de voorziene plannen.

Die plannen voorzien in een ondergrondse parkeergarage voor tien wagens, waarbij de ontwikkelaar voorziet in het maken van een doorgang voor auto's in de kelderwand van verzoeker (...). De wagens van het voorzien appartementsgebouw zullen derhalve doorgang nemen via de inrit van verzoeker, en door haar eigen ondergrondse parkeergarage.

De parkeergarage van verzoeker zal een sterk verhoogde verkeersdruk moeten opvangen, (meer dan een verdubbeling) waartoe deze niet is uitgerust.

Verzoeker ondervindt nu reeds dat de parkeergarage slecht is geconcipeerd. Vooral de toegangshelling en de inrijpoort zijn dermate slechts uitgevoerd dat een onveilige situatie wordt gecreëerd. De details van deze onveiligheid werden reeds uitgebreid uiteengezet in het enig middel, zodat daarnaar kan worden verwezen.

Naast het probleem van de onveiligheid is de garage minstens zeer oncomfortabel geconcipeerd. Het slepen van de onderzijde van de carrosserie van wagens bovenaan

de helling door de onoordeelkundige afronding bovenaan, het feit dat de poort niet in lijn ligt van de helling zelf, de korte bocht onderaan, ... dit alles maakt dat het gebruik van de ondergrondse garages nu reeds problematisch is. Wanneer dan nog tegen alle rechten van de huidige bewoners in een doorgang zou worden voorzien in hun kelderwand en tien extra wagens de parkeergarage zouden kruisen, hetgeen het verkeer meer dan verdubbelt, zal de hinder onaanvaardbaar worden.

Naast de verwachten hinder door het overmatig gebruik en doorgang van een verdubbelde hoeveelheid wagens, is het maken van een opening in de kelderwand an sich reeds een MTHEN. Het is voor verzoeker niet aanvaardbaar dat in een kelder, waar nu reeds wateroverlast is door fouten in de bouw, nog eens een grote opening zou worden gemaakt in de kelderwand (de kelder moet worden aanzien als een 'zwembad'; het creëren van extra openingen is onvermijdelijk een risico op extra waterproblemen.); behalve het risico op wateroverlast heerst bovendien de onzekerheid of het gebouw van verzoeker wel technisch voorzien is op het creëren van grote openingen in de kelderwand.

In ieder geval staat vast dat, indien de vergunning wordt uitgevoerd, verzoeker een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal ondergaan. Eens de opening gemaakt, kan deze weliswaar later nog worden gedicht, doch dergelijke dichting is uiteraard nooit even stevig en waterdicht als een muur die niet eerst is doorboord. Ook de hinder en nadelen van het overmatige gebruik van de ondergrondse garage kan niet meer ongedaan gemaakt worden.

De nadelen blijken genoegzaam uit het verslag van de deskundige wat betreft de onveilige, minstens zeer oncomfortabele helling en toegangspoort (...). Ook worden stukken bijgebracht ter staving van de nu reeds bestaande wateroverlastproblemen. Daartoe worden foto's bijgebracht en een ingebrekestelling ten aanzien van Dyls Construct (...).

Alle hierboven aangehaalde elementen vormen voor verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

Verzoekende partij meent een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te zullen lijden, indien de bestreden stedenbouwkundige vergunning zou worden uitgevoerd.

Zo beweert verzoekende partij in haar verzoekschrift meer bepaald dat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel er voor haar in zou bestaan dat de onmiddellijke uitvoering van de bestreden beslissing een ernstige inbreuk op haar eigendomsrecht en genotsrecht zou creëren. Tevens zou de verkeersdruk ter plaatse sterk verhogen, zou er een onveilige situatie gecreëerd worden en zou de hinder ter plaatse onaanvaardbaar worden. Tenslotte zou het maken van een opening in de kelderwand een onvermijdelijk risico op extra waterproblemen met zich meebrengen.

Deze argumentatie kan echter niet worden bijgetreden.

Overeenkomstig de vaste rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor

Vergunningsbetwistingen, moet een moeilijk te herstellen nadeel in concreto worden beoordeeld aan de hand van de feitenuiteenzetting die de vordering tot schorsing bevat.

Van een verzoekende partij wordt m.a.w. verwacht dat zij het ernstig nadeel bij een eventuele tenuitvoerlegging aantoont, wat inhoudt dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto dient aan te duiden.

Dit alles moet een verzoekende partij doen aan de hand van concrete feiten en gegevens opgenomen in het inleidende verzoekschrift. Met later bijgebrachte feiten en/of verklaringen ter zitting kan géén rekening gehouden worden.

Evenmin mag een verzoekende partij zich beperken tot algemeenheden of vage omschrijvingen.

Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing.

In casu beperkt de verzoekende partij zich in eerste instantie echter tot een vage en algemene omschrijving waar zij beweert dat de onmiddellijke uitvoering 'een ernstige inbreuk op haar eigendomsrecht en genotsrechten zou creëren'. Zij licht deze stelling niet verder toe, noch maakt deze stelling enigszins concreet of aannemelijk.

Daarnaast dient ook te worden opgemerkt dat de beweerde '(verkeers)onveilige' situatie, waarover verzoekende partij zich beklaagt, reeds bestaat. De stedenbouwkundige vergunning voor de ondergrondse garage met bijhorende toegangshelling van verzoekende partij werd in een andere beslissing verleend en de garage werd ook reeds sinds enige tijd uitgevoerd, zodat de beweerde verkeersonveilige situatie reeds bestaat en dit losstaat van de huidige stedenbouwkundige aanvraag. Ook dit argument kan dan ook niet als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel worden weerhouden, vermits zij geen rechtstreekse oorzaak heeft in de bestreden beslissing.

Tenslotte is het geenszins zo dat een gemaakte opening in de kelderwand een onomkeerbaar werk zou inhouden. Een dergelijke opening kan uiteraard opnieuw gedicht worden, zodat er ook hier van een 'moeilijk te herstellen' nadeel geen sprake kan zijn.

Verzoekende partij toont in haar verzoekschrift dan ook geenszins aan, noch maakt het aannemelijk, dat de onmiddellijke uitvoering van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voor haar zou betekenen.

*De vordering tot schorsing dient dan ook als ongegrond te worden afgewezen.
..."*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

" ...

De verzoekende partij meent dat er een moeilijk te herstellen ernstig nadeel gelegen is in:

- Het gebruik van het recht van doorgang op haar perceel met een parkeergarage die slechts geconcipieerd is;*
- Mogelijke wateroverlast*

Van deze elementen moet vastgesteld worden dat zij **GEEN** moeilijk te herstellen ernstig nadeel uitmaken.

De rechtstreekse hinder van het vergunde gebouw alsook enig onrechtstreeks nadeel, zijn nadelen die niet door de vereniging van mede-eigenaars, maar onderscheidelijk door de bewoners van de respectieve appartementen worden ondergaan. De aangevoerde hinder kan niet beschouwd worden als een persoonlijk nadeel in hoofde van de verzoekende partij. Geen van de ingeroepen nadelen treft de verzoekende partij persoonlijk, aangezien deze zich slechts kan voordoen als een mogelijk nadeel van de persoonlijke eigenaars.

Het gebruiksrecht van het recht van doorgang staat niet ter beoordeling met het voorliggende beroep. De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft niet de bevoegdheid om hieran een beperking te stellen. Bovendien is het zo dat elk nadeel omtrent het gebruik van de erfdienstbaarheid herstelbaar is. Te meer wanneer de nietigverklaring vande bestreden beslissing als gevolg heeft dat er geen nuttig gebruik meer kan worden gemaakt van het recht van doorgang.

Wat betreft de vrees voor wateroverlast, wijst de tussenkomende partij erop dat de bestreden beslissing specifiek onderzocht heeft of daaromtrent enige problemen te vrezen zijn. De verzoekende partij doet echter geen poging om de motieven hier tegen te spreken. Zij beperkt zich ermee te poneren, zonder enige wetenschappelijke onderbouwing, dat een opening in de kelderwand strekkende tot de verbinding van het aanpalende perceel een onherstelbare schade zou teweeg brengen en een bijkomend risico op wateroverlast te weeg zou brengen.

De tussenkomende partij wijst erop dat een verzoeker in zijn verzoekschrift zelf zijn nadeel moet aanwijzen en de nodige gegevens dient aanbrengen die uw Raad in de mogelijkheid stellen, met inachtneming van de verdediging die de verwerende partij voert, uit te maken of dat nadeel ernstig is en moeilijk te herstellen. De tussenkomende partij stelt vast dat bij gebreke aan enige ondersteunende stukken de verzoekende partij uw Raad allerhande niet-bewezen hypothesen voorlegt. Er zijn geen gegevens voorhanden die de ernst van de ingeroepen vrees ondersteunen.
..."

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Onverminderd de vraag of de ingeroepen nadelen de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereiste ernst vertonen, bij uitbreiding tevens moeilijk te herstellen zijn en rechtstreeks voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, merkt de Raad op dat vermelde nadelen in hoofde van de verzoekende partij, zijnde een rechtspersoon, niet zonder meer als persoonlijke nadelen kunnen aangemerkt worden. De verzoekende partij, een rechtspersoon, meer specifiek een vereniging van mede-eigenaars, kan immers zelf niet nuttig verwijzen naar een aantasting van haar eigendoms- en genotsrechten om in voorkomend geval de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te benaarstigen.

Zelfs al zou aangenomen worden dat in het licht van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO het persoonlijk belang van de verzoekende partij samenvalt met de optelsom van de individuele belangen van de respectieve mede-eigenaars, wat echter niet noodzakelijk het geval is, dan nog kan artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO niet zo gelezen en begrepen worden dat de ingeroepen nadelen in gelijke mate gelden voor alle mede-eigenaars afzonderlijk en in hun hoofde een zelfde mate van ernst vertonen, hetgeen evenmin noodzakelijk het geval is, en daarom een persoonlijk nadeel in hoofde van de verzoekende partij, als rechtspersoon, vormen. De Raad stelt in dit verband vast dat de verzoekende partij in haar uiteenzetting op twee gedachten hinkt en haar belang(en) lijkt te verwarren met de nadelen die de individuele mede-eigenaars desgevallend zouden kunnen ondervinden.

De Raad merkt verder op dat de verzoekende partij bovendien zelf uitdrukkelijk erkent dat de toegang tot de garage thans reeds als problematisch wordt ervaren en dat er momenteel reeds sprake is van wateroverlast ingevolge ‘fouten in het gebouw’. Inzoverre de verzoekende partij niet, minstens onvoldoende concreet, aantoont dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vermelde problemen daadwerkelijk bijkomend nadelig zal beïnvloeden, is de Raad van oordeel dat de verzoekende partij de voorliggende vordering tot schorsing niet oneigenlijk kan aanwenden als alternatief voor meer geëigende rechtsmiddelen. De verzoekende partij lijkt de tussenkomende partij hiertoe reeds in gebreke te hebben gesteld.

3.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1415/0039/SA/4/0009.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 januari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
 met bijstand van
Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER