

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 september 2017 met nummer RvVb/S/1718/0086
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0435/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Jan HENDRICKX 2. mevrouw Rebecca FABRI vertegenwoordigd door advocaat Yves LOIX met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partijen	1. de heer Stefan COSYNS 2. mevrouw Mina LEYDER vertegenwoordigd door de heer Johan KESTEMONT met woonplaatskeuze op het kantoor te 1742 Ternat, Kerkstraat 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 februari 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 december 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse van 8 augustus 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een alleenstaande woning met dokterspraktijk op een perceel, gelegen te 1730 Asse, Langevijver zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie L, nummer 333x (lot 9).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen vragen met een aangetekende brief van 8 juli 2017 in de procedure tot schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 16 augustus 2017 toe tussen te komen.

De verwerende partij dient een nota in met betrekking tot de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en, in het dossier met rolnummer 1617/RvVb/0435/UDN, het administratief dossier. De argumenten van de tussenkommende partijen met betrekking tot de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zijn vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op de openbare zitting van 12 september 2017.

Advocaat Katrien VERGAUWEN *loco* advocaat Yves LOIX voert het woord voor de verzoekende partijen.

De heer Stefan COSYNS voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partijen dienen op 15 juni 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "de bouw van een ééngezinswoning" op een perceel, gelegen te 1730 Asse, Langevijver zn.

2.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 10 januari 2011 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een verkavelingsvergunning (met nummer 2009.17) voor 16 kavels.

Bij besluit van 1 juni 2015 wijzigt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse, op vraag van de heer Carlo DE ASMUNDIS en mevrouw Wendy VAN LAER, onder voorwaarde, die verkavelingsvergunning voor lot 9, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Op 26 juni 2015 tekenen de heer Stefan VAN DEN STEEN en mevrouw Els VANDERMASSEN, als eigenaars van het rechts aanpalend lot 8, bij de verwerende partij administratief beroep aan tegen deze verkavelingswijziging.

In zijn verslag van 10 augustus 2015 adviseert de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar als volgt dit administratief beroep in te willigen en de gevraagde verkavelingswijziging te weigeren:

“

5.6 Beoordeling

c) Het hoofddoel van de aanvraag betreft het vergunbaar maken van een dokterspraktijk bij de woning. Omdat de bovenste 2 bouwlagen worden ingenomen door de privé-vertrekken wordt de dokterspraktijk ondergebracht in de onderste bouwlaag, dit is de bouwlaag onder het tuinniveau.

De verkaveling voorziet dat toegangen onder het straatpeil verboden zijn. De aanvrager motiveert in zijn aanvraag dat er een referentiehoogte wordt genomen centraal op de voorste perceelsgrens, en dat de toegang naar de garage slechts circa 30cm lager ligt

dan dit referentiepeil. Bij hellende terreinen is een beperkte aanpassing van het maaiveld en afwijking op dit artikel aanvaardbaar zodat de garage en de voordeur toegankelijk zijn vanaf de straat. In dit geval wordt echter een bijkomende toegang voorzien ter hoogte van de rechter zijgevel, op 12m vanaf de voorste perceelsgrens en op een punt waar het straatpeil 75cm hoger ligt dan de gevraagde toegang. Om deze toegang te realiseren wordt een grondige uitgraving voorzien, vooraan en ter hoogte van de rechter bouwvrije strook tot op een diepte van circa 17m. Op die manier wordt bijna de helft van de zijgevels op niveau van de straat volledige uitgegraven. De onderste bouwlaag kan daardoor niet meer beschouwd worden als kelder verdieping maar krijgt het karakter van een volwaardige verdieping. Dit is onaanvaardbaar. De aanvraag komt om die reden niet in aanmerking voor vergunning.

Hoewel de reliëfwijzigingen verder tot de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning horen kan worden gesteld dat ze in dit geval, wanneer wordt gekeken naar het bijgevoegd plan, in relatie staan tot- en invloed hebben op de beoordeling van de andere gevraagde verkavelingswijzigingen.

d) De aanvraag beoogt het wijzigen van de bestemming, waarbij complementaire bedrijvigheid wordt toegelaten. Een beperkte complementaire bedrijvigheid zou in principe toegestaan kunnen worden. De oppervlakte van de dokterspraktijk bedraagt echter volgens de bijgevoegde plannen 80m², dit komt ongeveer overeen met de oppervlakte van een halve bouwlaag in dit project. Aangezien de aanvragers ook een ruime eengezinswoning met een garage voor 3 wagens, een grote leefruimte en keuken, een studeerruimte en 4 grote slaapkamers waarvan 1 met badkamer en dressing wensen kan het programma niet meer gerealiseerd worden binnen het huidige toelaatbare bouwvolume. Verder dient ook gekeken worden naar de parkeerbehoefte van de complementaire functie. Gezien het hellende terrein is het niet evident om zonder drastische ingrepen in het talud bijkomende parkeergelegenheid te realiseren en wordt de parkeerbehoefte mogelijks afgewenteld op het openbaar domein. Op die manier wordt de draagkracht van het voorliggende perceel overschreden en kan de complementaire bedrijvigheid niet toegestaan worden.

e) Verder wordt een verhoging van de kroonlijsthoogte gevraagd en de realisatie van een plat dak in plaats van een hellend dak. De geldende voorschriften laten momenteel enkel een volume toe met een maximale kroonlijsthoogte van 4m +1- 1.50m, wat overeenkomt met maximaal 1.5 à 2 bouwlagen, en een hellend dak. De hoogte van de woning dient gemeten te worden vanaf het genormaliseerd grondpeil, wat geïnterpreteerd kan worden als het maaiveld bovenaan de talud. Een kroonlijsthoogte van 5.50m bewerkstelligt reeds een volume met 2 bouwlagen. In een nieuwe verkaveling is het aanvaardbaar dat moderne bouwstijlen met hellend dak afwisselend voorkomen met volumes met plat dak. Wanneer het volume wordt afgewerkt met een plat dak kan een hogere kroonlijst overwogen worden, in functie van een voldoende hoge plafondhoogte en de nodige pakketten isolatie en dakafwerking.. In dit geval wordt een hogere kroonlijst gevraagd op een terrein dat gekenmerkt wordt door een talud. De bijgevoegde plannen voorzien een volledige afgraving van dit talud, waardoor de kroonlijsthoogte hier 9.25m bedraagt, gemeten ten opzichte van het afgegraven niveau. De combinatie van deze elementen zorgen voor een onaangepast volume dat een te dominante voorgevel realiseert gekeken vanaf de straat.

Er kan geconcludeerd worden dat de gevraagde verkavelingswijzigingen in functie van het bijgevoegde ontwerp de draagkracht van het perceel doen overschrijden. Om enerzijds daglichttoetreding mogelijk te maken en om anderzijds de nodige

parkeerplaatsen in de achteruitbouwstrook te kunnen aanleggen dienen de achteruitbouwstrook en bijna de volledige rechter bouwvrije strook afgegraven te worden tot op het niveau van de vloerpas van de onderste bouwlaag. Zodoende omvat de woning aan de voorzijde 3 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 9.25m, gemeten ten opzichte van het afgegraven niveau. Strikt genomen kunnen hier enkel argumenten tegen de verkavelingswijziging inzake de toegang onder het straatpeil opgeworpen worden. Met betrekking tot de andere wijzigingen moet gesteld dat deze samenhangen met het gewenste zware bouwprogramma en bouwvolume en dat het daarom niet raadzaam is om ze toe te staan. In combinatie met de zijdelingse toegang met uitgravingen realiseren ze immers een onaangepast volume en terreininrichting die indruist tegen het opzet van de verkaveling.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de gevraagde wijziging inzake toegangen onder straatniveau impliceert een grondige uitgraving van het terrein waarbij het talud zowel aan de voorzijde als ter hoogte van de rechter bouwvrije strook quasi volledig wordt afgegraven, deze reliëfwijziging tot vlak tegen de zijdelingse perceelsgrens is onaanvaardbaar, de keerelementen vormen een te bruuske overgang en de doorbreking van het talud is te groot;*
- een complementaire functie kan slechts in beperkte mate toegelaten worden, in dit geval wordt een bijkomende volwaardige bouwlaag gerealiseerd op niveau van de straat en worden onaanvaardbare uitgravingen gedaan in functie van de vereiste parkeerplaatsen voor de complementaire functie;*
- door het optrekken van de kroonlijsthoogte tot 6.2m wordt op voorliggend terrein, wanneer dit wordt gecombineerd met de nodige afgravingen ter hoogte van de voorgevel, een te dominant volume met het uitzicht van 3 bouwlagen gerealiseerd vanaf de straat*

...”

Na de hoorzitting van 10 september 2015 verklaart de verwerende partij op 15 december 2016 het administratief beroep als volgt deels gegrond en deels ongegrond en vergunt zij de gevraagde verkavelingswijziging gedeeltelijk en onder voorwaarden:

“

5.6 Beoordeling

g)

Tijdens de hoorzitting gaf de aanvrager te kennen dat buiten de complementaire bedrijvigheid de gevraagde wijzigingen niet absoluut noodzakelijk zijn. Voor enkel het toelaten van de complementaire bedrijvigheid kan een voorwaardelijke vergunning worden verleend. De gevraagde activiteit is te aanvaarden. Het perceel is gelegen nabij het centrum van Asse en een dokterspraktijk is geen functie die de dynamiek van de verkaveling grondig wijzigt. Omdat niet elke complementaire bedrijvigheid dezelfde impact heeft zal er enkel een dokterspraktijk van 80m² toegelaten worden. Deze dokterspraktijk wordt enkel toegelaten als deze niet gepaard gaat met overdreven uitgravingen in functie van de parkeerplaatsen en de daglichttoetreding. Ook kan de

toegang niet bijkomend op een eventuele toegang tot de woning en de garage onder het straatniveau voorzien worden.

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

- de complementaire bedrijvigheid kan worden toegelaten aangezien de andere wijzigingen niet noodzakelijk zijn voor de aanvragers;*
- indien de oppervlakte beperkt wordt tot 80m², indien de functie beperkt wordt tot de dokterspraktijk en indien het terrein niet overdreven wordt uitgegraven in functie van dag lichttoetreding, de toegang en parkeerplaatsen kan de complementaire bedrijvigheid worden toegestaan omdat het perceel nabij het centrum ligt van Asse en de dynamiek en het opzet van de verkaveling niet grondig wijzigen.*

(...)

De aanvraag ingediend door Carlo de Asmundis — Wendy Van Laer, Sint-Hubertusplein 3, 1730 Asse inzake de wijziging van een verkavelingsvergunning, gelegen Langevijver te Asse, kadastraal bekend: afdeling 2, sectie L, perceelnummer 333f te vergunnen, met de volgende voorwaarde: het bestemmingsvoorschrift van de verkaveling 2009.17 wordt voor kavel 9 als volgt gewijzigd:

per kavel één eengezinswoning;

een complementaire bedrijvigheid (dokterspraktijk) van 80m² wordt toegestaan indien dit niet gepaard gaat met overdreven uitgravingen in functie van de parkeerbehoefte, de daglichttoetreding en de toegang;
...

3.

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

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'Witteramsdal', goedgekeurd op 15 oktober 1984, in een achteruitbouwstrook, in de strook voor alleenstaande bebouwing en in de zone voor koeren en hovingen.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van voormelde vergunde niet-vervallen verkaveling van 10 januari 2011 met nummer 2009.17, zoals gewijzigd door de verwerende partij op 15 december 2016.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 juni tot en met 20 juli 2016, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse verleent op 8 augustus 2016, na eensluidend advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 4 augustus 2016, als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen:

“

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan HALLE-VILVOORDE-ASSE (KB 07.03.1977) gelegen in een woongebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze voorschriften luiden als volgt:

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten afgezonderd) voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bepalingen van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "Witteramsdal" goedgekeurd bij MB. dd. 15 oktober 1984. Het goed is gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling (2009.17). Lot 9.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd bij de verkavelingsvergunning. Daarom werd er een afwijking aangevraagd.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Art. 4.4.1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Voorschriften verkaveling:

De kroonlijsthoogte: gemeten van vloerpeil tot bovenkant van de kroonlijst: 4,5 meter +/- 1,50 meter. De helling der dakvlakken ligt tussen 30° en 50° (25% van de dakoppervlakte mag een afwijkende dakhelling hebben).

Motivatie afwijking

De bouwheer wenst een woning op te richten met een plat dak en een hogere kroonlijsthoogte.

Beoordeling aan de goede ruimtelijke ordening

Er werd een afwijking op de voorschriften van de verkaveling aangevraagd. De bouwheer wenst een woning te bouwen waarbij de dakvorm (een plat dak i.p.v. een hellend dak) en de kroonlijsthoogte afwijkt van de voorschriften van de verkaveling.

Het gebruik van een plat dak en de verhoging van de kroonlijst doet geen afbreuk aan het algemeen karakter van de verkaveling. Een woning met hedendaagse accenten kan worden aanvaard.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend, zodat mag aangenomen worden dat de omwonende zich niet aangetast voelen in hun rechten.

Algemene conclusie

Om bovenvermelde redenen is het ingediende project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

...

4.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen, als eigenaars van het links aanpalend lot 10, op 14 september 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 december 2016 dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 13 december 2016 verklaart de verwerende partij, na eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op 15 december 2016 het administratief beroep als volgt ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning:

“

5.6 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling 1, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. 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 geldende stedenbouwkundige verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 12500l en het hergebruik van het hemelwater voor drie toiletten, een wasmachine en een buitenkraan en in de aanleg van een infiltratievoorziening met een totale inhoud van 4000l en een totale infiltratieoppervlakte van 6.50m². De aanvraag beantwoordt hiermee aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

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

b) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied.

Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het goed is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'Witteramsdal', goedgekeurd bij KB van 15 oktober 1984, welke een meer gedetailleerde invulling van het gewestplan inhoudt.

Het goed maakt deel uit van de niet vervallen verkaveling met nummer 2009.17 bestaande uit 16 kavels, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 10 januari 2011:

Op de betrokken kavel 9 zijn volgende relevante voorschriften van toepassing:

Bestemming: per kavel één eengezinswoning;

de complementaire bedrijvigheid (dokterspraktijk) van 80m² is toegestaan (wijziging d. d. 10/09/2015);

het gebouw telt maximaal twee woonlagen;

Inplanting: minimum zijdelingse bouwvrije stroken van 4m;

Gabarit: de kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het normaal grondpeil en de kroonlijst bedraagt 4m +/- 1.50m; de helling der dakvlakken ligt tussen 30° en 50° (25% van de dakoppervlakte mag een afwijkende dakhelling hebben);

Strook voor tuinen: In hoofdzaak voorbehouden voor het aanleggen van koeren en hovingen. Een dienstgebouw waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25m² per perceel, mag worden gebouwd op minimum 2m van de perceelsgrenzen en minstens 24m achter de bouwlijn. De hoogte onder de kroonlijst mag niet meer zijn dan 2.50m. Er mag echter op de grensscheiding worden gebouwd, indien de aanpalende eigenaar een gelijkaardig gebouw optrekt op de grensscheiding en op die plaats.

Achteruitbouwstrook: Toegangen onder het straatpeil zijn verboden.

Op 10 september 2015 werd door de deputatie het bestemmingsvoorschrift gewijzigd.

Een complementaire bedrijvigheid (dokterspraktijk) van 80m² werd toegestaan indien dit niet gepaard gaat met overdreven uitgravingen in functie van de parkeerbehoefte, de daglichttoetreding en de toegang.

c) In 2015 werden er, weliswaar door andere aanvragers, op dezelfde kavel enkele verkavelingswijzigingen aangevraagd. De aanvraag beoogde een verkavelingswijziging voor wat de bestemming, de hoogte en de dakvorm van de woning en de inrichting van de tuinstrook en de achteruitbouwstrook betreft. De bestaande bestemming 'eengezinswoning' werd uitgebreid zodat een complementaire bedrijvigheid bij de woning mogelijk zou worden.

Er werd gevraagd om een plat dak toe te laten en om de maximale kroonlijsthoogte te wijzigen van 4.00m +/-1.50m naar 6.20m, te meten vanaf de vloerplas van de benedenverdieping. De aanvragers wilden uitgravingen en keerelementen in de

achteruitbouwstrook en de tuinstrook mogelijk maken. Ten slotte werd er gevraagd om toegangen onder het straatniveau toe te laten.

De aanvraag werd verduidelijkt door een bijgevoegd plan voor het bouwen van een woning.

Ook hier werd er op de onderste bouwlaag een dokterspraktijk voorzien. Om het parkeren, de toegangen en de daglichttoetreding te kunnen organiseren werden er in de achteruitbouwstrook én in de rechter bouwvrije strook ingrijpende uitgravingen van het terrein voorzien tot op het niveau van de straat. De niveauverschillen werden opgevangen door keerelementen die soms tot op zeer korte afstand van de zijdelingse perceelsgrens werden opgericht. De woning telde aan de straatzijde drie en aan de achterzijde twee bouwlagen en werd afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 6.20m ten opzichte van de vloer van het niveau dat aansloot op de tuin en 9.25m ten opzichte van de afgegraven achteruitbouwstrook.

d) Over de reliëfwijzigingen in de voortuin is niets voorzien binnen de verkaveling maar deze zijn onlosmakelijk verbonden met de afwijkingen. In vergelijking met de voorgaande aanvraag zijn er in de huidige aanvraag minder afgravingen op het terrein nodig om het gewenste programma te realiseren. In de achteruitbouwstrook wordt de strook voor de woning uitgegraven.

In de zijtuin gebeuren er buiten de patio (die niet meer in verbinding staat met de uitgravingen voor de oprit) geen uitgravingen meer. Door de uitgravingen te verminderen is de impact op het terrein en op de omgeving minder groot. Langs de straatzijde telt de woning dan wel drie bouwlagen maar dit is niet vreemd binnen de verkaveling. Op het linker aanpalende perceel wordt momenteel een woning opgericht waarbij aan de voorzijde dezelfde uitgraving is gebeurd. Aan de straatzijde omvat deze woning ook drie bouwlagen. Deze woning vormt dus een precedent voor woningen die omwille van de uitgraving in de voortuinstrook aan de straat drie bouwlagen tellen. Weliswaar heeft de woning op het linker aanpalende perceel een hellend dak waardoor de kroonlijst van 8.20m 1.00m lager is dan deze van de betrokken woning. Bij de vorige aanvraag werd er echter reeds gesteld dat in een nieuwe verkaveling het aanvaardbaar is dat bouwstijlen met hellend dak afwisselend voorkomen met moderne volumes met plat dak Wanneer het volume wordt afgewerkt met een plat dak is een hogere kroonlijst nodig, in functie van een voldoende hoge plafondhoogte en de nodige pakketten isolatie en dakafwerking. Ten opzichte van het niveau ter hoogte van de achtergevel is de woning ongeveer 0.70m hoger dan de verkaveling toelaat. Dit is slechts een beperkte verhoging die geen onaanvaardbare hinder voor de (toekomstige) bewoners op de aanpalende percelen veroorzaakt.

Ook het niveau van de toegangen tot de woning kan aanvaard worden. De verkaveling bepaalt dat toegangen onder het niveau van het straatpeil verboden zijn. Bij de voorliggende aanvraag liggen de toegangen van de inkomhal en de garage ongeveer 0.30m onder het niveau van de straat, gemeten ter hoogte van het midden van de voorgevel. De afwijking op de verkavelingsvoorschriften is op voorliggend perceel echter wel aanvaardbaar, gelet op het dalende reliëf van de straat en gelet op het feit dat de uitgravingen in de voortuin strook aanvaardbaar worden geacht.

Volgens het BPA ligt het perceel in de achteruitbouwstrook, in de strook voor alleenstaande bebouwing en in de zone voor koeren en hovingen, waar de voorschriften van de artikels 10, 11 en 12 van toepassing zijn. Enkel voor wat betreft de

achteruitbouwstrook legt het BPA een grotere beperking op. Artikel 11 vermeldt dat in achteruitbouwstroken niet gebouwd mag worden, tenzij lage muurtjes van 0.40m hoogte langsheen de straat of die als scheiding dienen tussen de hovingen. Dit muurtje mag echter aangevuld worden met een grillewerk of een haag met een maximum hoogte van 1.00m. De gevraagde afwijkingen die niet in overeenstemming zijn met de geldende verkavelingsvoorschriften zijn met uitzondering van de keerelementen in de achteruitbouwstrook dus niet in strijd met de voorschriften van het BPA.

Aangezien er tegen de uitgraving in de voortuin geen bezwaar is, is het ook logisch dat de keerelementen toegelaten worden. Een uitgraving beperkt houden zonder keerelementen is immers niet mogelijk.

Er kunnen dus op basis van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening afwijkingen gegeven worden op de kroonlijsthoogte, de dakvorm, het niveau van de toegangen en de keerelementen. Overeenkomstig dit artikel kunnen er in een vergunning beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Deze afwijkingen kunnen op initiatief van de vergunningverlenende overheid worden toegestaan, indien er een openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden. De aanvaardbaarheid van deze afwijkingen hangt samen met de ruimtelijke beoordeling van het project. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

e) Voor het overige is de aanvraag in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften en de voorschriften van het BPA. Zo voldoet de bestemming deze keer wel aan de voorschriften omwille van de verkavelingswijziging die er werd doorgevoerd. Er werd een complementaire bedrijvigheid (dokterspraktijk) van 80m² toegestaan indien dit niet gepaard gaat met overdreven uitgravingen in functie van de parkeerbehoefte, de daglichttoetreding en de toegang. De dokterspraktijk heeft een oppervlakte van minder dan 80m². Zoals hierboven reeds besproken werd, is de gevraagde uitgraving toelaatbaar.

f) Gezien de aanvraag mits enkele afwijkingen die ruimtelijk en op het vlak van hinder te aanvaarden zijn, voldoet aan de verkaveling, is ze eveneens verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.3.1. §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aangaande de beoordelingsgronden bij een vergunningsaanvraag wordt immers gesteld dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat het plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1. §2 1° behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Deze criteria hebben betrekking op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Enkel de patio dient nog beoordeeld te worden.

In de linker bouwvrije strook is er een uitgraving van 2.50m breed en 6.50m diep. De patio die zo op het niveau van de onderste bouwlaag ontstaat, maakt dat daglichttoetreding in de dokterspraktijk mogelijk is. Het betreft een beperkte uitgraving die niet zorgt voor een

versmallen van de bouwvrije strook, zoals er in het beroepschrift wordt gesteld. De patio wordt niet aanzien als bouwvolume en zorgt er niet voor dat de woning op een kleinere afstand van de woning op het aanpalende perceel wordt opgericht. Er is geen sprake van een grotere mate van hinder. De patio heeft geen invloed op de openheid.

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

- de woning wijkt inzake de kroonlijsthoogte, het niveau van de toegangen en de keerelementen in de voortuin af van de voorschriften van de verkaveling en het BPA; deze afwijkingen zijn het gevolg van de afgraving in de achteruitbouwstrook ter hoogte van de woning; deze uitgraving in de voortuin is aanvaardbaar omdat ze beperkter is dan bij de vorige aanvraag en omdat op het linker aanpalende perceel eenzelfde afgraving werd gerealiseerd;*

de uitgraving zorgt er voor dat de woning aan de straatkant drie bouwlagen telt en een hogere kroonlijst heeft; de woning op het linker aanpalende perceel heeft in de voortuin ook een grotere kroonlijsthoogte;

- een plat dak past bij de moderne woning en binnen een nieuwe verkaveling; dat de kroonlijst dan iets verhoogd is het logisch gevolg van een normale plafondhoogte en een voldoende dik isolatiepakket;*
- de afwijkingen kunnen op basis van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden toegestaan;*

voor het overige is de aanvraag, ook inzake de bestemming, in de overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling en het BPA;

- ook de patio in de linker zijdelingse strook is aanvaardbaar, de patio wordt niet aanzien als bouwvolume en wijzigt de bouwvrije afstand tussen de woningen en de openheid niet.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

Met een aangetekende brief van 8 maart 2017 vraagt de raadsman van de verzoekende partijen de tussenkomen partijen de werken niet te starten en het resultaat van de procedure tot schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing bij de Raad af te wachten.

Met een aangetekende brief van 14 maart 2017 vorderen de verzoekende partijen de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Bij gebrek aan uiterst dringende noodzakelijkheid verwerpt de Raad deze vordering met het arrest van 31 maart 2017 met nummer RvVb/UDN/161710729, waarna de verzoekende partijen, met een aangetekende brief van 28 april 2017, de voortzetting van de procedure vragen.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is alleen nodig wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen en, zoals hierna blijkt, is dat niet zo.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de vordering, meer bepaald het belang van de verzoekende partijen die, volgens hen, in Ternat wonen, op ongeveer 6 kilometer van het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De Raad oordeelt dat de exceptie van de tussenkomende partijen alleen onderzocht en beoordeeld moet worden wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing te bevelen en, zoals hierna blijkt, is dat niet zo.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen dat de met de bestreden beslissing vergunde werken op korte tijd gestart kunnen worden, te beginnen met de uitgravingen tot op het straatpeil als basis, in de bouwvrije zijtuinstrook, hetgeen, volgens hen, een manifeste schending is van de stedenbouwkundige voorschriften en van de verkavelingsvoorschriften.

Wachten op de het resultaat van de behandeling van de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing betekent volgens hen dat (de hoogte van) het gebouw op dat ogenblik al gerealiseerd is, waarna het zo goed als onmogelijk is nog de afbraak te kunnen verkrijgen.

2.

Volgens de verwerende partij en de tussenkomende partijen zijn dit vage, algemene formuleringen die niet gestaafd worden door aannemelijke, precieze, pertinente en concrete elementen.

De tussenkomende partijen stellen ook nog dat aan reeds uitgevoerde werken nog steeds aanpassingen mogelijk zijn, of dat er mitigerende maatregelen kunnen genomen worden in verhouding tot de dragende overwegingen van een eventueel vernietigingsarrest en dat het gebouw inmiddels trouwens al 'onder dak' staat.

Beoordeling door de Raad

1.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partijen, met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens, moeten aantonen dat het resultaat van de behandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor hen persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

2.

Ter zitting van 12 september 2017 bevestigt de raadsman van de verzoekende partijen dat de volledige ruwbouw van de met de bestreden beslissing vergunde te bouwen woning voltooid is.

Dit betekent concreet dat de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing doelloos geworden is, want de uitgravingen en de hoogte zijn inmiddels gerealiseerd.

Alleen het eventueel moeilijker verkrijgen van een herstel in de oorspronkelijke toestand na een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing blijft nog als nadeel overeind, maar een voldongen feit kan op zich de hoogdringendheid niet verantwoorden.

3.

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

Deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Nu de Raad in het vorig onderdeel oordeelt dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet nodig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 26 september 2017 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS