

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 13 november 2018 met nummer RvVb-A-1819-0294  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0435-SA

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Jan HENDRICKX</b> 2. mevrouw <b>Rebecca FABRI</b>  vertegenwoordigd door advocaat Yves LOIX met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkommende partijen	1. de heer <b>Stefan COSYNS</b> 2. mevrouw <b>Mina LEYDER</b>  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 in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 26 september 2017 met nummer 1617/RvVb/0435/SA de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en, in het dossier met rolnummer 1617/RvVb/0435/UDN, het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen 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 5 juni 2018.

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

De heer Johan KESTEMONT voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De raadsman van de tussenkomende partijen legt ter zitting bijkomende stukken neer, met name een foto van voor de bouwwerkzaamheden en een foto van de huidige situatie (afgewerkte woning). De verzoekende partijen formuleren hiertegen geen bezwaar.

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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### **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 alleenstaande woning met dokterspraktijk" op een perceel, gelegen te 1730 Asse, Langevijver zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie L, nummer 333x (lot 9).

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 dit administratief beroep in te willigen en de gevraagde verkavelingswijziging te weigeren als volgt:

“ ....

## 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 kelderverdieping 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 80m<sup>2</sup>, 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.*

*f) 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 vloerplas 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 10 september 2015 het administratief beroep als volgt deels gegrond en deels ongegrond en vergunt zij de gevraagde verkavelingswijziging gedeeltelijk en onder voorwaarden:

*“ ....*

#### **5.6 Beoordeling**

*(...)*

*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 Witteramsdar, goedgekeurd bij KB van 15 oktober 1984, welke een meer gedetailleerde invulling van het gewestplan inhoudt. Volgens het BPA ligt het perceel in de achteruitbouwstrook, in de strook voor alleenstaande bebouwing en in de zone voor koeren en hovingen.*

*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 is niet toegestaan;*

*het gebouw telt maximaal twee woonlagen;*

*Gabarit. de kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het normaal grondpeil en de kroonlijst bedraagt 4m +1- 1.50m;*

*Strook voor tuinen.*

*In hoofdzaak voorbehouden voor het aanleggen van koeren en hovingen. Een dienstgebouw waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25m<sup>2</sup> 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.*

*De aanvraag beoogt een wijziging van deze voorschriften zodat een gebouw, een woning met een beperkte dokterspraktijk, met plat dak met een kroonlijsthoogte van 6.20m mogelijk wordt.*

*De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf de vloerpas van de bouwlaag die aansluit op het tuinniveau. Er wordt ook gevraagd om het maaiveld in de achteruitbouwstrook en een gedeelte van de rechter bouwvrije strook te verlagen tot ongeveer het straatniveau. De ontstane niveauverschillen worden opgevangen door keerelementen. De verkavelingsvoorschriften vermelden niets over reliëfwijzigingen waardoor de gevraagde wijzigingen aan het maaiveld en het plaatsen van keerelementen strikt genomen niet dienen voorafgegaan te worden door een verkavelingswijziging. Hier wordt in principe bij de stedenbouwkundige aanvraag nagegaan of deze aanvaardbaar zijn of niet.*

*Bij de beoordeling van een aanvraag voor een verkavelingswijziging dient gekeken te worden naar het hoger planniveau, in dit geval het BPA Witteramsdar. Het BPA voorziet in de betrokken zones niets inzake complementaire bedrijvigheid, het gabarit en het aantal woonlagen van de gebouwen. De gevraagde wijzigingen die niet in overeenstemming zijn met de geldende verkavelingsvoorschriften zijn dus niet in strijd met de voorschriften van het BPA. Er dient wel nog te worden nagegaan of ze ruimtelijk aanvaardbaar zijn.*

*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 kelderverdieping 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 volgens de bijgevoegde plannen 80m<sup>2</sup>, 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 en kan er gesteld worden dat de draagkracht van het perceel overschreden wordt.*

*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 á 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.*

*f) 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 worden 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.*

*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 80m<sup>2</sup> 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 80m<sup>2</sup>, indien de functie beperkt wordt tot de dokterspraktijk en indien het terrein niet overdreven wordt uitgegraven in functie van daglichttoetreding, 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 80m<sup>2</sup> 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 10 september 2015.

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.

(...)

**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:



“ ....

De aanvraag omvat het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning. De woning wordt ingeplant op 6.00m van de rooilijn en op 4.00m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De talud in de achteruitbouwstrook wordt ter hoogte van de woning volledig afgegraven tot op straatniveau. Hierdoor omvat de woning aan de straatzijde drie bouwlagen en aan de achterzijde twee bouwlagen. De woning wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt aan de voorzijde 9.20m ten opzichte van het afgegraven terrein en aan de achterzijde 6.60m ten opzichte van de tuin (gemeten in het midden van de achtergevel).

De woning is op de onderste bouwlaag (gedeeltelijk ondergronds) en bovenste bouwlaag 12.00m breed en 12.00m diep. De middelste bouwlaag is met 18.00m 6.00m dieper. De onderste bouwlaag omvat onder andere een dokterspraktijk en een garage met een technische ruimte. De praktijk bestaat uit twee praktijkruimtes, een berging, sanitair en een spoelokaal. De toegang tot de woning en de dokterspraktijk wordt via dezelfde inkomhal voorzien, die bereikbaar is via een deur in de voorgevel. In de inkomhal worden ook enkele stoelen gezet, zodat deze ook functioneert als wachtruimte. Op de middelste bouwlaag zijn er een leefruimte met keuken, een bureau/archief, een berging en een toilet met vestiaire. Achteraan is er een overdekt terras. Vier slaapkamers, twee badkamers, een sauna, een toilet en een berging zijn gelegen op de bovenste bouwlaag.

Het ontwerp omvat een strakke woning, afgewerkt met een witte gevelbepleistering met enkele accenten in beton en donkergrijs buitenschrijnwerk in aluminium.

De achteruitbouwstrook is ter hoogte van de woning volledig verhard met dolomiet en honinggraattegels en ingericht als parking waar er plaats is voor twee auto's. Links en rechts van de verharding staan in het verlengde van de zijgevels keerwanden om de ontstane niveauverschillen ter hoogte van de bouwvrije stroken op te vangen. In de linker bouwvrije strook wordt er op het niveau van de onderste bouwlaag een patio voorzien van 2.50m breed en 6.50m diep. Ook hier wordt dus een gedeelte van het terrein uitgegraven. De patio zorgt voor daglichttoetreding in één van de praktijkruimtes. In dezelfde bouwvrije strook wordt er een pad naar de deur van de berging aangelegd. Achteraan ligt in het verlengde van het overdekt terras een terras van 1.50m diep en 12.00m breed.

(...)

## 5.6 Beoordeling

(...)

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 80m <sup>2</sup> 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 25m<sup>2</sup> 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 80m<sup>2</sup> 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 voortuinstrook 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 vergunningsverlenende 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 80m<sup>2</sup> 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 80m<sup>2</sup>. 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 versmalling 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 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.

De verzoekende partijen vorderden met hun aangetekende brief van 24 februari 2017 niet alleen de vernietiging, maar ook de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de

verwerende partij van 15 december 2016. De Raad verwerpt met een arrest van 26 september 2017 met nummer 1617/RvVb/0435/SA de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing omwille van een gebrek aan aangetoonde hoogdringendheid, waarna de verzoekende partijen, met een aangetekende brief van 2 november 2017, de voortzetting van de procedure vragen.

#### **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 het beroep**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden op dit punt geen excepties opgeworpen.

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

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen stellen op basis van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO belang te hebben om het verzoekschrift aanhangig te maken, aangezien elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing, dergelijk verzoekschrift ontvankelijk kan aanhangig maken. Zij wijzen erop dat het bestaan van de hinder of nadelen hiervoor niet absoluut zeker moet zijn.

De verzoekende partijen wijzen er vooreerst op dat zij administratief beroep hebben ingesteld bij de verwerende partij tegen de beslissing van het college. Het belang van verzoekende partijen werd hierbij door de verwerende partij aanvaard en het beroep werd beoordeeld. Aangezien hun beroep in de bestreden beslissing werd afgewezen, menen zij sowieso een belang te hebben bij het aanvechten van deze beslissing.

De verzoekende partijen wijzen er verder op dat het perceel van de aanvraag gelegen is op lot 9 van de verkaveling en dat zij eigenaar zijn van het aanpalende lot 10. De verzoekende partijen zetten uiteen dat zij een stedenbouwkundige vergunning bekwamen voor de bouw van een eengezinswoning op hun lot 10 en dat zij de plannen van de voorziene woning op het lot 9 niet kunnen aanvaarden, omdat zij er sterke hinder van zullen ondervinden.

De verzoekende partijen voeren aan dat er een woning zal gebouwd worden met een kroonlijsthoogte van 7,20 meter, zonder de uitgraving mee te rekenen. Gemeten vanaf de voorzijde, met de voorziene uitgravingen, zou het echter een kroonlijsthoogte van 9,20 meter betreffen. Gelet echter op het feit dat de straat afhelpt naar het perceel van verzoekende partijen toe, zou deze kroonlijsthoogte veel hoger zijn, gezien vanaf het perceel van de verzoekende partijen. De verzoekende partijen zullen dus tegen een hoge muur aankijken, die uittorent boven hun eigen woning, wat hun woongenot enorm zou verstoren. Ze stellen verder dat hierdoor een onevenwicht wordt gecreëerd tussen de twee eigendommen en dit eveneens in een minwaarde resulteert voor hun perceel en woning.

De verzoekende partijen stellen nog dat bovendien wordt voorzien in een uitgraving in de bouwvrije zijtuinstrook, waarbij een patio/buitenruimte wordt voorzien tot 1,5 m van hun perceelsgrens. Ook deze buitenruimte zou volgens de verzoekende partijen een aanzienlijke hinder opleveren, gelet op het feit dat de stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat deze stroken vrij dienen te zijn.

Wijzend op het hoogteverschil tussen de twee percelen, stellen zij nog dat de gelijkvloerse/ondergrondse verdieping ingericht zal worden als dokterspraktijk, en bijgevolg de eerste verdieping/gelijkvloerse verdieping als woning, waardoor de inkijk vanuit deze leefruimte naar hun perceel veel groter zal zijn en de verzoekende partijen een duidelijke hinder op vlak van privacy door inkijk zullen ervaren.

De verzoekende partijen voeren ook mobiliteitshinder aan. Zij stellen dat de volledige gelijkvloerse/ondergrondse verdieping zal worden ingericht als doktersruimte. In de ondergrondse verdieping zouden twee praktijkruimtes worden voorzien, een wachtruimte, sanitaire ruimte, spoelruimte, een berging voor het materiaal van de praktijk, en een patio. Op de gelijkvloerse verdieping zou nog worden voorzien in een bureau-archief en op de bovenste verdieping zou er zich nog een archiefruimte bevinden. Zij stellen dat het louter voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen terrein, voor dergelijke activiteit, volstrekt onvoldoende is. Patiënten zullen bijgevolg in de straat parkeren, voor hun woning.

2.

De verwerende partij beperkt zich inzake de ontvankelijkheid tot een verwijzing naar het onderzoek van de Raad.

3.

De tussenkomende partijen halen in hun schriftelijke uiteenzetting, weliswaar onder een titel “*Ten gronde*”, aan dat zij de ontvankelijkheid en gegrondheid van het beroep tot nietigverklaring betwisten. Zij wijzen erop dat de verzoekende partijen de Raad reeds eerder hebben aangesproken bij uiterst dringende noodzakelijkheid. Zij verwijzen hiervoor naar de zaak gekend onder rolnummer 1617/RvVb/0435/UDN, het feit dat de Raad deze vordering heeft verworpen (RvVb 31 maart 2017, nr. RvVb/UDN/1617/0729) en dat deze oordeelde dat “*de verzoekende partijen in gebreke blijven om, rekening houdend met het uitzonderlijk karakter van de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en de impact van deze uitzonderingsprocedure op de rechten van verdediging en de werking van de Raad, met inbegrip van de extreem verkorte behandelingstermijn, te concretiseren welke hinderaspecten, die voldoende ernstig zijn, zij, en hoe, concreet zullen ervaren, die de uiterst dringende noodzakelijkheid rechtvaardigen, en die, bijgevolg, samengenomen met de vastgestelde uitvoering van de werken, de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid rechtvaardigen*”. Verder verwijzen ze naar het arrest van de Raad van 26 september 2017 (RvVb/S/1718/0086), waarin het verzoek tot schorsing eveneens werd afgewezen. In de uiteenzetting van hun eerste middel wijzen de tussenkomende partijen er nog op dat de verzoekende partijen de beweemde nadelen op een niet gefundeerde wijze aanhalen in hun verzoekschrift.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen, weliswaar met betrekking tot de beoordeling ten gronde van het eerste middel, dat het niet inwilligen van hun verzoeken tot schorsing, de beoordeling ten gronde niet reeds kan beïnvloeden. Bij de beoordeling van het schorsingsverzoek bij UDN werd volgens de verzoekende partijen geoordeeld door de Raad dat geen hoogdringendheid werd aangetoond. Bij de beoordeling van het schorsingsverzoek volgens de reguliere procedure, diende de Raad verder vast te stellen dat de bewuste werken intussen reeds waren gerealiseerd en de hoogdringendheid niet langer voorhanden was. Op geen enkele wijze werd reeds een uitspraak gedaan over de gegrondheid van de middelen van verzoekers.

Verder stelt zij dat de ontvankelijkheid naar belang niet wordt betwist.

5.

De tussenkomenende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets wezenlijks toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De opmerking van de tussenkomenende partijen in hun schriftelijke uiteenzetting, weliswaar onder een titel “Ten gronde”, dat zij de ontvankelijkheid en gegrondheid van het beroep tot nietigverklaring betwisten en hierbij verwijzen naar de beoordeling van de hoogdringendheid en de uiterst dringende noodzakelijkheid in de respectievelijke schorsingszaak en schorsingszaak bij uiterst dringende noodzakelijkheid in hetzelfde dossier, is uiterst vaag. Nergens wordt deze betwisting concreet gekoppeld aan de aangevoerde middelen.

2.

Waar de opmerking van de tussenkomenende partijen nog kan begrepen worden als een betwisting van het belang en de actualiteit ervan, wijst de Raad op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, dat bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. De hinder en nadelen kunnen evenmin gelijkgesteld worden met de hinder die de hoogdringendheid van een vordering tot schorsing of de uiterst dringende noodzakelijkheid in een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid in voorkomend geval kan verantwoorden.

De tussenkomenende partijen kunnen derhalve niet verwijzen naar het arrest van 31 maart 2017 (nummer RvVb/UDN/1617/0729) waarin de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt verworpen om te stellen dat de verzoekende partij geen actueel belang bij de vordering tot vernietiging meer heeft. Hetzelfde geldt voor het arrest van 26 september 2017 (nummer RvVb/S/1718/0086) inzake de vordering tot schorsing.

3.

De verzoekende partijen tonen naar het oordeel van de Raad voldoende aan dat de bestreden beslissing een impact zal hebben op het woon- en leefklimaat van hun perceel, dat hun uitzicht zal wijzigen, dat hun privacy kan worden aangetast en dat zij mobiliteitshinder kunnen ervaren en dat deze hinder in een waardevermindering van perceel en woning kan resulteren. De verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang bij de voorliggende vordering en de exceptie van de tussenkomenende partijen moet dan ook verworpen worden.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO *jo.* artikel 4.4.1, §1 VCRO, alsmede de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen menen dat in de bestreden beslissing afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften worden aanvaard die niet als beperkte afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen worden beschouwd en geen betrekking hebben op de voorschriften waarvan afgeweken mag worden, terwijl hierover uiterst summier wordt gesteld dat de afwijkingen wel vergund kunnen worden.

De afwijkingen hebben betrekking op volgende zaken: 1) Dakvorm/helling: er wordt een plat dak toegelaten waar de verkavelingsvoorschriften een schuin dak opleggen met een helling der dakvlakken tussen 30° en 50° (25% van de dakoppervlakte mag een afwijkende helling hebben); 2) Kroonlijsthoogte: er wordt een kroonlijsthoogte van 6,20 m vergund terwijl de verkavelingsvoorschriften een kroonlijsthoogte van 5,50 m opleggen; 3) Niveau toegang tot de woning: er wordt toegestaan dat deze zich 0,30 meter onder het straatpeil bevindt, terwijl de verkaveling toegangen onder het straatpeil expliciet verbiedt; 4) Bouwvrije zijtuinstroken: 4 meter bouwvrije zijtuinstroken volgens de verkavelingsvergunning, terwijl de bestreden beslissing het voorzien van een patio tot op 1,5 meter toelaat; 5) Bestemming: een dokterspraktijk van 80 m<sup>2</sup> is toegelaten onder de voorwaarden dat geen overdreven uitgravingen in functie van parkeerbehoefte, daglichttoetreding en toegang vereist zijn: in de bestreden beslissing blijkt echter duidelijk dat een patio wordt uitgegraven in de linkse bouwvrije zijtuinstrook met afmetingen van 2,50 m op 6,50 m omwille van de lichtinval in de dokterspraktijk.

De verzoekende partijen menen dat deze afwijkingen niet conformeren aan artikel 4.4.1, §1 VCRO, enerzijds omwille van het feit dat zij niet als beperkt aanschouwd kunnen worden, anderzijds omdat zij betrekking hebben op voorschriften waarvan niet afgeweken mag worden.

De verzoekende partijen stellen dat volgende afwijkingen die worden vergund middels de bestreden beslissing, geen betrekking hebben op de opgesomde categorieën van toegelaten afwijkingen volgens artikel 4.4.1 VCRO: 1) niveau toegang tot de woning, 2) bouwvrije zijtuinstroken, 3) bestemming dokterspraktijk. Geen van deze afwijkingen heeft volgens hen betrekking op de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Sterker nog, er dient zelfs vastgesteld te worden dat het vergunnen van de patio in de bouwvrije zijtuinstrook (die hoort bij de dokterspraktijk) met bouwverbod, een ontoelaatbare afwijking op de bestemming is. Gelet hierop, is het volgens de verzoekende partijen duidelijk dat de bestreden beslissing artikel 4.4.1, §1 VCRO schendt en dat de verwerende partij had dienen vast te stellen dat de vergunning niet verleend kon worden, gelet op de tekst van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, a) VCRO. De motivering in de bestreden beslissing dat de afwijkingen voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.4.1 VCRO is manifest foutief, aangezien deze afwijkingen niet kunnen voldoen aan artikel 4.4.1 VCRO.

Zelfs in de mate de Raad zou oordelen dat elk van de afwijkingen wél onder de noemers perceelsafmetingen, afmetingen en inplanting van constructies, dakvorm en gebruikte materialen zouden begrepen kunnen worden, *quod non*, kan volgens de verzoekende partijen nog niet worden aangenomen dat deze in overeenstemming zijn met artikel 4.4.1 VCRO. Immers dient dan nog steeds nagegaan te worden of de afwijkingen als beperkt te aanschouwen zijn en of dit beperkt karakter werd gemotiveerd. Zij verwijzen naar de motivering van de bestreden beslissing en stellen dat nergens het beperkte karakter van de afwijkingen wordt afgemeten aan de voorschriften voor de toegelaten dakhelling, kroonlijsthoogte, bouwvrije zijtuinstroken, ...

Zo kan er volgens de verzoekende partijen niet worden aangenomen dat het platte dak dat wordt vergund een beperkte afwijking is van de toegestane hellingen van 30° tot 50°. Bovendien dient volgens hen te worden vastgesteld dat deze dakvorm niet wordt afgemeten ten opzichte van de vooropgestelde hellingsgraden. Dit zou eveneens het geval zijn voor de afwijking van de



kroonlijsthoogte. Zo wordt gesteld dat dit slechts 0,70 meter zou zijn. Echter kan volgens de verzoekende partijen niet aangenomen worden dat dit beperkt is, aangezien dit niet wordt afgetoetst aan de toegestane maximale kroonlijsthoogte van 5,50 meter. Bovendien zou dit een afwijking uitmaken van meer dan 10% en dient vastgesteld te worden dat de verwerende partij de hoogte meet ten opzichte van de achtergevel. In de verkavelingsvoorschriften staat echter duidelijk dat de kroonlijsthoogte van 5,50 meter gemeten dient te worden ter hoogte van de bouwlijn gemeten tussen het normaal grondpeil en de kroonlijst. De meting langs de achtergevel is dus volgens de verzoekende partijen eveneens foutief. De verwijzing naar de woning van de verzoekende partijen, waarbij eveneens een afwijking zou bestaan van de kroonlijsthoogte, is niet dienstig en foutief. De woning heeft immers een kroonlijsthoogte van 5,09 meter en is wel degelijk in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften. Het beperkt karakter van de afwijking die toegestaan wordt voor het voorzien van toegangen onder het niveau van het straatpeil, wordt evenmin gemotiveerd. Hierbij diende men volgens de verzoekende partijen echter des te zorgvuldiger te motiveren, gelet op het absolute verbod hierop. Ook bij de bouwvrije zijtuinstroken gebeurt volgens hen geen afdoende toetsing en afmeting. Deze dienen vier meter te zijn op basis van de verkavelingsvoorschriften. Dat de uitgraving en de voorziene patio hier niet beschouwd zouden kunnen worden als een constructie, is volgens hen manifest foutief en in strijd met de definitie hiervan uit artikel 4.1.1, 3° VCRO. Gelet op het feit dat deze constructie wordt voorzien tot 1,5 meter van de perceelsgrens, terwijl deze vier meter afstand moet bewaren, kan deze afwijking niet beschouwd worden als zijnde beperkt, ook gelet op het feit dat de vereiste afstand meer dan gehalveerd wordt. De verzoekende partijen stellen dan ook vast dat de bestreden beslissing zeer veel afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften en de verkavelingsvoorschriften toestaat. Hierbij kan in alle redelijkheid volgens hen niet langer worden aangenomen dat deze afwijkingen geen betrekking meer hebben op de essentiële punten van het BPA en de verkaveling, en bijgevolg beperkt blijven. Hierover zou de verwerende partij ook niet motiveren.

## 2.

De verwerende partij stelt dat de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag een afwijking inhoudt met betrekking tot de dakvorm (plat dak en geen hoofdzakelijk hellend dak) en enkele afwijkingen met betrekking tot de afmetingen (kroonlijsthoogte) en inplanting van de constructie (niveau van de toegangen tot de woning, en patio in bouwvrije zijtuinstrook). Al deze afwijkingen betreffen volgens haar slechts beperkte afwijkingen van de van toepassing zijnde verkavelingsvoorschriften, zoals bedoeld in artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Zo voorziet de stedenbouwkundige aanvraag wel een plat dak, terwijl de verkavelingsvoorschriften een hoofdzakelijk hellend dak voorzien (maximaal 25% van dakoppervlakte mag plat zijn), doch een dergelijke dakvorm kan volgens de verwerende partij perfect ruimtelijk aanvaard worden in een nieuwe, moderne verkaveling, waar wel vaker bouwstijlen met hellende daken afwisselend voorkomen met moderne volumes met plat dak. Deze afwijking betreft aldus volgens haar ontegensprekelijk een beperkte afwijking, die overeenkomstig de artikelen 4.4.1, §1 en 4.3.1 VCRO ruimtelijk kan worden aanvaard.

Wat betreft de kroonlijsthoogte, is het volgens de verwerende partij een logisch gevolg van de aangevraagde dakvorm dat dergelijke volumes met plat dak een hogere kroonlijsthoogte hebben dan woningen met hellend dak. Enkel op die manier kan immers een voldoende hoge plafondhoogte, de nodige isolatie en dakafwerking gerealiseerd worden. *In casu* zal de woning ten opzichte van het niveau van de achtergevel slechts 70 cm hoger zijn dan de verkaveling toelaat. Dit vormt slechts een beperkte verhoging die geen onaanvaardbare hinder voor de (toekomstige) bewoners van de aanpalende percelen zal veroorzaken. Zij heeft dan ook terecht geoordeeld dat de afwijkende kroonlijsthoogte slechts een beperkte afwijking betreft die ruimtelijk aanvaard kan worden.

Verder meent de verwerende partij dat zij in de bestreden beslissing terecht heeft vastgesteld dat met betrekking tot de inplanting van de woning slechts beperkte afwijkingen worden voorgesteld. Zo liggen de toegangen van de inkomhal en de garage slechts ongeveer 30 cm onder het niveau van de straat, gemeten ter hoogte van het midden van de voorgevel, en wordt er in de linker bouwvrije strook slechts een beperkte uitgraving van 2,50 m breed en 6,50 m diep voorzien voor het aanleggen van een patio. Ook deze afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften zijn slechts beperkte afwijkingen die ruimtelijk aanvaardbaar zijn. De toegangen tot de woning, 70 cm lager dan het straatpeil, kunnen immers aanvaard worden omwille van het dalende reliëf van de straat en het feit dat de uitgravingen in de voortuinstrook aanvaardbaar zijn. De patio op het niveau van de onderste bouwlaag, die op die manier daglichttoetreding in de dokterspraktijk mogelijk maakt, kan ook aanvaard worden, omdat het slechts een beperkte uitgraving betreft, die niet zorgt voor een versmalling van de bouwvrije strook. De patio kan volgens de verwerende partij niet aanzien worden als bouwvolume en zorgt er dus niet voor dat de woning op een kleinere afstand van de woning op het aanpalende perceel wordt opgericht. De verwerende partij meent dat zij in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld heeft dat de aangevraagde patio slechts een beperkte afwijking betreft, die geen grotere mate van hinder voor de omwonenden met zich meebrengt en geen invloed heeft op de openheid.

Wat betreft de bestemmingswijziging (complementaire functie, namelijk dokterspraktijk van maximum 80 m<sup>2</sup>) merkt de verwerende partij nog op dat deze functiewijziging voor lot 9 reeds in de verkavelingswijziging van 10 september 2015 door haar werd vergund. De bestreden beslissing bevat dan ook geen afwijking van een bestemmingsvoorschrift, aangezien deze bestemming toegelaten is volgens de verkavelingsvoorschriften van lot 9.

Verder kan volgens de verwerende partij evenmin sprake zijn van een schending van de formele en/of materiële motiveringsplicht en daarmee de artikelen 2 en 3 Motiveringswet. De bestreden beslissing werd afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens zou de verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan zijn van de juiste feitelijke gegevens, zou zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overwogen, correct beoordeeld en afgewogen hebben en zou zij op die gronden in alle redelijkheid tot een besluit gekomen zijn. Evenmin zou de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel schenden.

3.

De tussenkomenende partijen wijzen er in hun schriftelijke uiteenzetting op dat er een openbaar onderzoek werd georganiseerd en dat de verzoekende partijen geen bezwaren hebben ingediend. De goede plaatselijke ordening werd door het college van burgemeester en schepenen beoordeeld in haar beslissing van 8 augustus 2016, zonder met de thans aangevoerde grieven rekening te hebben kunnen houden. De grieven van de verzoekende partijen in het beroepsschrift voor de verwerende partij hadden ook niet de overtuigingskracht om het beroep in te willigen.

De tussenkomenende partijen verwijzen naar de arresten van de Raad waarbij de schorsing van de vergunning tot twee maal toe geweigerd werd en concluderen dat de verwerende partij terecht geoordeeld heeft dat de grieven van de verzoekende partijen in het administratief beroepsschrift niet de overtuigingskracht hadden om het beroep in te willigen.

De focus van de verzoekende partijen zou in het eerste middel in hoofdzaak liggen op de toegestane afwijking op de voorschriften van de verkaveling voor wat betreft een uitgraving in de zijstrook. De dokterspraktijk van 80 m<sup>2</sup> is toegestaan in de gewijzigde verkavelingsvoorschriften van 10 september 2015. Verder wordt in dit verkavelingsvoorschrift ook aangegeven dat de

uitgravingen toegelaten zijn voor de realisatie van de opgesomde faciliterende voorzieningen bij deze dokterspraktijk.

De motivering van de verzoekende partijen, die wil doen besluiten dat de dokterspraktijk en de oprichting van de faciliterende voorzieningen afwijken van de voorschriften, vinden geen grond in de verkavelingsvoorschriften. De verzoekende partijen gaan voorbij aan de vaststelling dat deze uitgraving in principe toegelaten is. De door de verzoekende partijen aangehaalde afwijkingen inzake het niveau van toegang tot de woning, de bouwvrije zijtuinstroken en bestemming, zijn geen afwijkingen, maar handelingen die, vermits deze handelingen geen overdreven uitgraving toelaten, verenigbaar zijn met de verkavelingsvoorschriften.

De tussenkommende partijen wijzen er nog op dat de uitgravingen volgens de verwerende partij gering zijn. De uitgraving ten behoeve van de toegang ligt ongeveer 0,30 meter onder het niveau van de straat, gemeten ter hoogte van het midden van de voorgevel en is aanvaardbaar, gelet op het dalende reliëf van de straat. Deze uitgraving sluit ook aan of is complementair aan de toelaatbare uitgravingen in de voortuin. De uitgravingen voor de toegang en de patio ten behoeve van de lichttoetreding zijn in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. De cumulatieve effecten van de uitgravingen voor de eigenlijke dokterspraktijk (80 m<sup>2</sup>) en de faciliterende voorzieningen voor toegang, lichtinval (patio) en parking werden door de verwerende partij volgens de tussenkommende partij beoordeeld en getoetst aan de vereiste van de 'niet overdrevenheid van de uitgraving' die opgenomen is in het verkavelingsvoorschrift.

De handelingen van uitgraving inzake het niveau van de toegang tot de woning, de uitgraving in de bouwvrije zijtuinstrook en de bestemming tot een dokterspraktijk, zijn verenigbaar met de verkavelingsvoorschriften en om die reden dient er ook niet verder onderzocht te worden of deze handelingen aan de afwijkingsvoorwaarden voldoen.

Volledigheidshalve melden de tussenkommende partijen dat de patio niet zichtbaar is, noch vanop straatniveau, noch vanuit de tuin van de verzoekende partijen. De patio laat ook ingevolge de ingraving en haar unieke functie van daglichttoetreding geen rechtstreekse inkijk toe op het perceel van de verzoekende partijen.

De tussenkommende partijen wijzen er bovendien op dat de verkaveling van 10 januari 2011 geen expliciet verbod heeft opgelegd op een uitgraving in de bouwvrije strook. Dergelijk stedenbouwkundig verbod wordt ook niet aangehaald door de verzoekende partijen. De verzoekende partijen kwalificeren de uitgraving ten onrechte als een niet-toegelaten bestemmingswijziging van een zijdelingse tuinstrook tot een bestemming die een onderdeel wordt van een dokterspraktijk. In het verzoekschrift bevestigen de verzoekende partijen dat het terrein kan uitgegraven worden met als functie daglichttoetreding. In de mate dat er alsnog van een bestemmingswijziging zou kunnen sprake zijn, is dit volgens de tussenkommende partijen toegelaten door de wijziging van de verkaveling op 10 september 2015. De verzoekende partijen betwisten niet dat de uitgraving in overeenstemming is met de verkaveling van 10 september 2015.

Waar de verzoekende partijen stellen dat er 'zeer veel afwijkingen' op de voorschriften van de verkaveling zijn toegestaan, waardoor er in redelijkheid niet langer kan aangenomen worden dat deze afwijkingen geen betrekking meer zouden hebben op de essentiële punten van het BPA en de verkaveling, en bijgevolg niet beperkt blijven, stelt de tussenkommende partij dat zij er niet in slagen om te overtuigen. Zij zouden proberen door het aantal wijzigingen op te tellen, te bewijzen dat door het aantal wijzigingen, de beperktheid is overschreden, terwijl de verzoekende partijen in eerste instantie moeten kunnen aantonen of er afwijkingen zijn en in tweede instantie zouden verzoekende partijen moeten kunnen aantonen of deze afwijkingen niet in overeenstemming zouden zijn met de wettelijke criteria inzake de toelaatbare afwijkingen. Daardoor zou de focus van

de verzoekende partijen vooral en *quasi* exclusief komen te liggen op de afgraving in functie van de lichtinval, die de verzoekende partijen kwalificeren als een wijziging van de bestemming. De tussenkomende partijen herhalen dat zelfs indien deze uitgraving zou gekwalificeerd worden als een bestemmingswijziging, deze bestemmingswijziging reeds toegestaan is in de verkaveling van 10 september 2015 en dus in overeenstemming is met de voorschriften.

De verzoekende partijen zouden verder volledig nalaten aan te tonen welke de maat is van de door hen aangehaalde afwijkingen. Het aantonen van de maat van afwijking is nochtans noodzakelijk om de mate van overschrijding van de beperktheidsnorm te kunnen aantonen. Deze vereiste van beperktheid in de VCRO voor wat betreft de afwijkingen moet aangetoond worden. Een eenvoudige optelling van de afwijkingen volstaat daartoe volgens de tussenkomende partijen niet. Dat er volgens de verzoekende partijen vijf afwijkingen zouden zijn toegestaan, bewijst volgens de tussenkomende partijen dan ook niet dat het beperkt karakter zou overschreden zijn.

De tussenkomende partijen herhalen verder dat de drie afwijkingshandelingen die reeds aangehaald werden, geen afwijkingen zijn, maar handelingen die in overeenstemming zijn met de voorschriften van de verkaveling die een dokterspraktijk met faciliterende voorzieningen die door middel van een uitgraving kunnen gerealiseerd worden, toestaat. Voor deze handelingen moet er volgens hun niet aangetoond worden of deze handelingen een beperkt karakter hebben. Het feit dat deze handelingen kunnen vergund worden in overeenstemming met de voorschriften, vindt zijn grondslag volgens hen dan ook in de beslissing van 10 september 2015, die de uitgraving omwille van de geringe omvang ervan toegestaan heeft. Deze beslissing heeft volgens de tussenkomende partijen volle rechtskracht en werd niet betwist door de verzoekende partijen. Nochtans zouden de verzoekende partijen zich goed bewust zijn dat de verkavelingswijziging deel uitmaakt van de rechtsnormen en derhalve kan toegepast worden op de bestreden beslissing. Wat betreft de wettigheid van de verkavelingswijziging, verwijst de tussenkomende partij naar haar uiteenzetting ter zake in het vierde middel.

Verder verwijzen de tussenkomende partijen nog naar de overblijvende afwijkende handelingen, wat betreft de dakvorm/helling en de kroonlijsthoogte. Zo wordt een plat dak toegelaten, waar de verkavelingsvoorschriften een schuin dak opleggen en wordt een kroonlijsthoogte van 6.20 meter vergund, terwijl de verkavelingsvoorschriften een kroonlijsthoogte van 5.50 meter opleggen.

De verzoekende partijen zouden niet betwisten dat deze handelingen binnen de marges van de VCRO kunnen vergund worden in afwijking op de verkavelingsvoorschriften. In de opsomming van de verzoekende partijen in het verzoekschrift worden deze handelingen niet opgesomd als handelingen die niet zouden vallen onder de toepassing van artikel 4.4.1 VCRO.

Voor wat betreft het beperkte karakter van deze afwijkingen, verwijzen de tussenkomende partijen naar de uiteenzetting van de verwerende partij. De verzoekende partijen zouden stellen dat een plat dak geen beperkte afwijking is zonder aan te geven waarom deze verschijningsvorm in het straatbeeld de grens van beperktheid zou overschrijden. Het betoog van de verzoekende partijen kan volgens hen dan ook niet overtuigen wegens het ontbreken van argumenten. De verwerende partij kan de verschijningsvorm van een plat dak in de plaatselijke omgeving volgens de tussenkomende partijen aanvaarden. De verzoekende partijen die tijdens het openbaar onderzoek geen opmerkingen maakten, zouden thans de Raad de vergunning willen laten vernietigen zonder enige reden aan te geven waarom deze verschijningsvorm niet kan aanvaard worden in de plaatselijke omgeving. Verder stellen de verzoekende partijen dat de afwijking van 0,70 m op de kroonlijsthoogte niet beperkt is, waar deze afwijking meer dan 10% bedraagt. Het percentage van meer of minder dan 10% zou hierbij uitmaken of de afwijking al dan niet beperkt is. De tussenkomende partijen stellen vast dat de verzoekende partijen geen enkele (wetenschappelijke) bijdrage aanbrengen waaruit zou moeten blijken dat de 10%-regel een norm is inzake de

beperktheid voor wat betreft de afwijkingsregeling in de VCRO in de mate dat met kwalitatieve overwegingen die een afwijking van (ongeveer) 10% kunnen verantwoorden, geen rekening meer moet gehouden worden. De verzoekende partijen tonen dan ook niet aan dat de voormelde afwijkingen niet beperkt zouden zijn. Integendeel zou een plat dak voorkomen dat er een bijkomende woonlaag zou kunnen ingericht worden en zou de kroonlijsthoogte op lot 9 samenvallen met de nokhoogte.

De verzoekende partijen tonen verder niet aan in welke mate de afwijking op de kroonlijsthoogte geen beperkte afwijking is, gelet op de nokhoogte van de eigen woning van de verzoekende partijen, die merkkelijk hoger is dan de woning van de tussenkomende partijen.

De tussenkomende partijen willen ook opmerken dat de verzoekende partijen eveneens een uitgraving hebben gedaan in de bouwvrije tuinstrook met de installatie van een keermuur tegen het niet uitgegraven deel.

Een beperkt karakter van de afwijking is bovendien volgens de tussenkomende partijen geen zuiver wiskundig gegeven, zoals door de verzoekende partijen beweerd wordt. Het kwalitatieve aspect verdient evenveel aandacht. De verzoekende partijen spreken over een halvering van een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, over een afwijking van meer dan 10% voor de kroonlijsthoogte enz. Deze maten zijn op plan verifieerbare gegevens. Deze afwijkingen kunnen in een getal worden uitgedrukt. De verzoekende partijen slagen er volgens de tussenkomende partijen evenwel niet in dit getal ook als een getal te kwalificeren dat afwijkt van de norm van de mogelijkheid om een beperkte afwijking toe te staan of om het kwalitatieve aspect van de toegestane afwijkingen te weerleggen.

De patio zorgt volgens de tussenkomende partijen verder voor lichtinval voor de dokterspraktijk en omwille van die reden werd deze toegelaten in de verkavelingsvoorschriften. De patio is intrinsiek verbonden met de toelating een dokterspraktijk uit te oefenen en is door de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften niet te kwalificeren als een afwijking. Een hogere kroonlijsthoogte en het plat dak laten op hun beurt toe dat efficiënter met bewoonbare en leefbare ruimte wordt omgegaan. Een zadeldak daarentegen heeft volgens hun veel onnuttige ruimte. De dokterspraktijk wordt ingericht op het niveau van de straat omwille van het gemak van toegankelijkheid van de praktijk voor de patiënten. In die mate is dit gemak volgens de tussenkomende partijen vergelijkbaar met de autobergplaats van de verzoekende partijen die eveneens omwille van de toegankelijkheid, in dit geval voor wagens, is voorzien op het niveau van de straat.

Wonen is volgens de tussenkomende partijen een bij uitstek kwalitatief gegeven. De functionaliteit van het gebouw draagt bij tot kwalitatief wonen. Om kwalitatief wonen toe te laten, worden door de wetgever faciliteiten toegestaan om (in beperkte mate) af te wijken van bestaande bouwnormen. In die mate kan er rekening gehouden worden met hedendaagse woonvormen. De verzoekende partijen geven volgens de tussenkomende partijen geen argumenten aan waaruit zou kunnen afgeleid worden dat de vergunningverlenende overheid de afwijkingen en de beperktheid ervan zonder enige kwalitatieve overweging van de toelaatbare functies (wonen en dienstverlening) zou hebben toegestaan. Om deze toelaatbare functies kwalitatief te kunnen opwaarderen worden door de overheid in dit dossier afwijkingen toegestaan die de grens van het aanvaardbare niet overschrijden.

Tenslotte heeft de Raad volgens de tussenkomende partijen geconcludeerd dat de door de verzoekende partijen ingeroepen nadelige gevolgen gebrekkig geconcretiseerd werden. In die mate is de beperktheid van de afwijking volgens de tussenkomende partijen eveneens reeds beoordeeld vanuit een toepassing van het criterium van het ontbreken van nadelige gevolgen voor de aanpalende percelen. Dit laatste criterium wijst op het belang van het houden van het verplichte

openbaar onderzoek. Een openbaar onderzoek tijdens hetwelk de verzoekende partijen trouwens geen opmerkingen of bezwaren hebben neergelegd.

4.

De verzoekende partijen reageren in hun wederantwoordnota op de stelling van de verwerende partij dat het beperkt karakter van de afwijking van de dakvorm te aanschouwen is in de zin dat deze dakvorm perfect ruimtelijk verantwoord zou zijn in een nieuwe, moderne verkaveling waar wel vaker bouwstijlen met hellende daken afgewisseld worden. Dit kan volgens de verzoekende partijen niet aangenomen worden als afdoende motivering van het beperkt karakter van een afwijking conform artikel 4.4.1 VCRO. Dit zou immers niet tegemoet komen aan de rechtspraak van de Raad die een duidelijke afmeting veronderstelt van het oorspronkelijke voorschrift. Ook van de afwijking van de kroonlijsthoogte, niveau van de toegang en de patio in de zijtuinstrook zou simpelweg gesteld worden dat deze beperkt zijn, zonder meer. Dit zou minstens een schending inhouden van de motiveringsplicht, gelet op de rechtspraak van de Raad.

De verzoekende partijen reageren ook op de stelling van de verwerende partij met betrekking tot de patio in de bouwvrije zijtuinstrook, waarvoor door de verwerende partij gesteld wordt dat dit geen afwijking zou inhouden van de bestemmingsvoorschriften. Deze uitgraving zou slechts beperkt zijn, en zou geen creatie van een bouwvolume inhouden die de bouwvrije zijtuinstrook zou versmallen. De strook wordt volgens de verzoekende partij echter wel degelijk versmald, door de creatie van een terras. Deze afwijking zou dan ook duidelijk een onaanvaardbare afwijking van de bestemming uitmaken.

Waar de verwerende partij stelt dat het verzoekschrift zou inhouden dat een dokterspraktijk niet vergund zou kunnen worden, is dat volgens de verzoekende partijen niet het geval. De verkavelingswijziging van 2015 laat een dokterspraktijk onder bepaalde voorwaarden toe. De bestreden beslissing is evenwel niet in overeenstemming met deze voorwaarden. Gelet hierop, is er wel degelijk een afwijking van de bestemming, minstens een schending van de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4.4.1 VCRO.

De verzoekende partijen repliceren in hun wederantwoordnota ook op de stelling van de tussenkomende partijen dat, aangezien door de verzoekende partijen geen bezwaar werd ingediend tijdens het georganiseerde openbaar onderzoek, er geen rekening gehouden zou kunnen worden met hun argumenten tijdens de behandeling van hun beroep door de verwerende partij. Voorgaande kan volgens de verzoekende partijen geenszins worden aangenomen, aangezien het duidelijk tot de bevoegdheid van de verwerende partij behoort om bij de beoordeling van een beroep de argumenten te betrekken in de toetsing van een aanvraag aan de voorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening. Bovendien bestond volgens de verzoekende partijen op het ogenblik van de bestreden beslissing voor hun geen enkele verplichting om een bezwaar in te dienen tijdens een openbaar onderzoek. Ook het niet inwilligen van de verzoeken tot schorsing van de verzoekende partijen, kan de beoordeling ten gronde niet beïnvloeden. Op geen enkele wijze werd volgens de verzoekende partijen reeds een uitspraak gedaan over de gegrondheid van hun middelen.

De verzoekende partijen merken nog op dat de stelling van de tussenkomende partijen dat de afwijkingen inzake de afgravingen, perfect mogelijk gemaakt worden door de verkavelingsvoorschriften zelf, niet aangenomen kan worden. De verkavelingsvoorschriften laten inderdaad een dokterspraktijk van 80 m<sup>2</sup> toe, onder de voorwaarde echter dat dit geen overdreven uitgraving noodzaakt om parkeren, lichtinval en toegang mogelijk te maken. Dit blijkt volgens de verzoekende partijen echter duidelijk wel het geval te zijn, aangezien de bestreden beslissing de voorschriften inzake toegang en bouwvrije zijtuinstroken schendt opdat voldoende lichtinval mogelijk wordt gemaakt en de toegang kan worden voorzien. Waar de voorschriften stellen dat een

bouwvrije zijtuinstrook van 4 m voorzien dient te worden, wordt in de bestreden beslissing een uitgraving van een zone van 2,5 m op 6,5 m toegestaan om een patio en terras te creëren om licht in de dokterspraktijk te kunnen voorzien. Ook de toegang, die op basis van de voorschriften niet onder het nulniveau voorzien mag worden, dient 30 cm lager te worden voorzien. Net de aard van deze afwijkingen, noodzakelijk om de praktijk leef- en werkbaar te maken, toont volgens de verzoekende partijen aan dat de afgravingen die dienen te gebeuren, overdreven zijn. Minstens zou in de bestreden beslissing op geen enkele wijze worden gemotiveerd om welke reden deze afwijkingen niet als overdreven te aanschouwen zijn.

De verzoekende partijen betwisten niet dat een dokterspraktijk mogelijk is volgens de verkavelingswijziging. Waar de tussenkomende partij doet uitschijnen dat de voorschriften van de verkaveling van 2011 inzake afgravingen en bouwvrije zijtuinstroken niet langer van toepassing zouden zijn, en de aanvraag volstrekt voor vergunning in aanmerking kan komen, gaan zij echter niet akkoord. Het overdreven karakter van de afgravingen dient volgens hun immers nog steeds beoordeeld te worden binnen het kader van de voorschriften van 2011. Deze werden middels de verkavelingsvoorschriften van 2015 niet vervangen of opzij gezet.

Waar de tussenkomende partijen stellen dat de verzoekende partijen niet zouden aantonen welke de maat is van de aangehaalde afwijkingen, waardoor een overschrijding van de beperktheidsnorm niet zou zijn aangetoond, menen zij dit wel gedaan te hebben. In het verzoekschrift wordt uiteengezet welke afwijkingen van de voorschriften de bestreden beslissing inhoudt en werd eveneens aangetoond dat in de bestreden beslissing geen afmeting van deze afwijking aan het originele voorschrift gebeurde. Het is volgens de verzoekende partijen aan de verwerende partij om aan te tonen dat de bestreden beslissing wel dergelijke motivering bevat, iets wat ook niet door de tussenkomende partijen zou aangetoond worden.

Met betrekking tot de afwijking van de dakvorm, stellen de verzoekende partijen nog dat de tussenkomende partijen op geen enkele wijze aantonen of zelfs maar trachten aan te tonen dat de afwijking beperkt zou zijn, minstens dat de bestreden beslissing hierover een afdoende motivering bevat. Het is, in tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen voorhouden, volgens hun dan ook niet aan de verzoekende partijen om naar de onmiddellijke omgeving te verwijzen om aan te tonen om welke reden dergelijke afwijking niet mogelijk zou zijn. Het is de taak van de verwerende partij om in de bestreden beslissing duidelijk het beperkte karakter te motiveren.

Met betrekking tot de afwijking van de kroonlijsthoogte, stellen de verzoekende partijen dat zij reeds in het inleidend verzoekschrift naar relevante rechtspraak van de Raad hebben verwezen. Eveneens dient volgens hun vastgesteld te worden dat de tussenkomende partijen de overschrijding van het beperkt karakter van de afwijkingen niet weerlegt, minstens wordt volgens hen niet aangetoond dat de bestreden beslissing hierin afdoende werd gemotiveerd.

5.

De tussenkomende partijen voeren in hun laatste schriftelijke uiteenzetting in antwoord op de wederantwoordnota van de verzoekende partij en in aanvulling op de antwoordnota van de verwerende partij nog enkele elementen toe.

De verzoekende partijen zouden nog steeds in gebreke blijven om het zogenaamde criterium van de 'overdrevenheid' voor de betwiste uitgraving te kwantificeren. Daardoor worden de door de verzoekende partijen meetbaar geachte gevolgen van de toegestane afwijkingen volgens de tussenkomende partijen in hun verzoek enkel vertaald in een aantal niet geconcretiseerde beweringen.

De uitgraving onder de vorm van een patio laat daglicht door in de dokterspraktijk conform de werken die toegelaten zijn in de verkavelingsvoorschriften. In die mate van conformiteit met verkavelingsvoorschriften, is de uitgraving voor het onttrekken van daglicht volgens de tussenkommende partijen niet te beoordelen als een afwijking op de verkavelingsvoorschriften.

Het volume van de afgraving is volgens de tussenkommende partijen voor de verwerende partij en derhalve ook voor de verzoekende partijen, meetbaar op basis van de ingediende en leesbare plannen. Deze plannen zijn de maatstaf om de volgens de verkavelingsvoorschriften toegelaten faciliterende voorziening voor lichtinval in de dokterspraktijk te kwalificeren als een beperkte handeling, voor wat betreft het kwantitatieve aspect. De leesbaarheid van de goedgekeurde plannen zou door de verzoekende partijen niet worden betwist. Ook in dit verband wijzen zij erop dat deze 'leesbare' plannen aan een openbaar onderzoek werden onderworpen, waaraan de verzoekende partijen niet hebben deelgenomen.

De verzoekende partijen zouden willen doen aannemen dat het begrip 'beperkte afwijking' uitsluitend kwantitatief dient te worden benaderd en beoordeeld, terwijl de rechtspraak van de Raad duidelijk aangeeft dat de beperkte afwijking moet beoordeeld worden in het licht van de algemene strekking of economie van de verkaveling en de goede ruimtelijke ordening, waarbij er ook moet over gewaakt worden dat er door de afwijking geen oneigenlijke wijziging van de verkaveling wordt benaarstigd.

De verwerende partij heeft in overeenstemming met die rechtspraak ook met kwalitatieve criteria rekening gehouden. Volgens de tussenkommende partijen kan vastgesteld worden dat er van een oneigenlijke wijziging van de verkavelingsvergunning geen sprake is en de algemene strekking van de verkaveling nageleefd wordt. De afgraving laat volgens de tussenkommende partijen in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften daglichttoetreding toe tot in de eveneens volgens de voorschriften toelaatbare functie van de dokterspraktijk. Deze daglichttoetreding wordt uitgevoerd in een mate zoals toegelaten is in de goedgekeurde verkavelingsvoorschriften voor lot 9. Belangrijk om op te merken is volgens de tussenkommende partijen dat de uitgravingen bij de woning van de verzoekende partijen dezelfde verkaveling betreffen en derhalve ook een belangrijk referentiepunt zijn voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in deze zaak, rekening houdend met de algemene strekking van de verkaveling.

De algemene strekking van de verkaveling wordt volgens de tussenkommende partijen ook in belangrijke mate geconcretiseerd door de faciliterende voorzieningen bij de woning van de aanpalende burelen. Een uitgraving met als doel daglicht te laten toetreden in de dokterspraktijk is een toelaatbare handeling. In overeenstemming met de verkregen rechten in de verkavelingsvoorschriften, kan daglichttoetreding in de dokterspraktijk enkel gerealiseerd worden door middel van een uitgraving. In die mate kan er voor de uitgraving voor daglichttoetreding en voor de toegang tot de dokterspraktijk onmogelijk sprake zijn van een handeling die de algemene strekking van de verkaveling niet naleeft of deze verkaveling oneigenlijk wijzigt. Ook inzake de dakvorm en kroonlijsthoogte wordt de algemene strekking van de verkaveling nageleefd. Deze wijzigingen (een plat dak en een kroonlijsthoogte van 6,20 meter) beogen een maximaal bewoonbaar en comfort rendement voor een kroostrijk gezin binnen het toelaatbare volume van de verkavelingsvoorschriften; een volume waarin eveneens het volume van de dokterspraktijk diende te worden opgenomen. In deze combinatie van de huisvesting van een kroostrijk gezin en de inrichting van een dokterspraktijk moet het toelaatbare volume uiteraard maximaal benut kunnen worden.

De tussenkommende partijen wijzen er nog op dat wonen een bij uitstek kwalitatief gegeven betreft. Om kwalitatief wonen toe te laten, laat de wetgever faciliteiten toe om (in beperkte mate) af te



wijken van bestaande bouwnormen. In die mate kan er volgens de tussenkomende partijen rekening gehouden worden met hedendaagse woonvormen.

De verkavelingsvoorschriften zoals deze definitief vastgelegd werden op 10 september 2015, laten de inrichting van een dokterspraktijk en faciliterende voorzieningen toe. Deze handelingen en werken behoren derhalve tot de eigenlijke verkavelingsvoorschriften en tot de kenmerkende eigenschappen van wat onder de algemene strekking van de verkaveling dient verstaan te worden. De criteria zijn 1) er mag door het voorstel van bouwproject geen aanleiding gegeven worden tot een oneigenlijke wijziging van een verkavelingsvergunning; 2) het voorstel van bouwproject moet de algemene strekking van de verkaveling, volledig en strikt naleven; en 3) het voorstel van bouwproject mag niet strijdig zijn met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen nemen volgens de tussenkomende partijen echter de verkavelingsvoorschriften van 10 januari 2011 als referentiebasis, waardoor de inrichting van een dokterspraktijk met faciliterende voorzieningen als een afwijking zou moeten beoordeeld worden. De verzoekende partijen maken abstractie van de verkavelingsvoorschriften van 10 september 2015, waardoor de algemene strekking van de verkaveling uitsluitend de bestemming wonen zou bevatten. Deze opvatting van de verzoekende partijen gaat volgens de tussenkomende partijen fundamenteel voorbij aan de rechten die vastgelegd zijn in de verkaveling van 10 september 2015.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een niet-ervallen verkavelingsvergunning, gebonden is door de voorschriften van de verkavelingsvergunning, tenzij daarvan op geldige wijze kan worden afgeweken.

Het eerste middel gaat in essentie over de vraag of de verwerende partij een correcte toepassing heeft gemaakt van het artikel 4.4.1, §1 VCRO.

2.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO stelt het volgende:

“ ...

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

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

*1° de bestemming;*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex*

*3° het aantal bouwlagen.*

”  
...

De memorie van toelichting geeft volgende toelichting bij de bepaling, thans artikel 4.4.1 VCRO (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, 2011/1, 136*):

“ ...

*429. Deze bepaling stemt goeddeels overeen met de beginselen van het huidige artikel 111bis DRO (ingevoegd bij decreet van 21 november 2003) en artikel 49 van het*

*Coördinatiedecreet, en houdt in dat, voor zover daaromtrent een openbaar onderzoek ingericht wordt, in een vergunningsbeslissing beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de bouwwerken, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*De nieuwe formulering stelt niet expliciet dat de beperkte afwijkingen in overeenstemming moeten zijn met de goede ruimtelijke ordening, daar zulks reeds logisch voortvloeit uit het nieuw voorgestelde artikel 117, §1, eerste lid, 1°, b), en §2, DRO.*

*De nieuwe formulering laat toe dat een beperkte afwijking kan worden toegekend, ook indien zij niet uitdrukkelijk wordt gevraagd omwille van de onbekendheid met een specifiek voorschrift.*

*430. Het begrip “beperkte afwijking” wijst erop dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan of de vergunning.*

*De ontwerptekst benadrukt de bestaande regelgeving conform dewelke alleszins geen afwijkingen kunnen worden toegestaan wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

*Deze opsomming is echter niet limitatief: ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten. Zo mag men via een afwijking niet laten bouwen in zones waar een bouwverbod geldt, zoals voortuinen en zijdelingse non-aedificandizones. Het is bvb. evenmin mogelijk om percelen samen te voegen als dit niet in de voorschriften voorzien is.*

*431. Het begrip “beperkte afwijking” moet worden onderscheiden van de “marginale afwijkingen” bij het as built-attest (nieuw artikel 99, §1, DRO). Marginale afwijkingen staan in relatie tot de bouwplannen, terwijl het “beperkte karakter” van beperkte afwijkingen afgemeten moet worden aan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.*

*...*

Uit bovenstaande memorie van toelichting blijkt verder dat het artikel 4.4.1, §1 VCRO gestoeld is op het toen van toepassing zijnde artikel 111bis DRO. Dit artikel werd ingevoegd bij decreet van 21 november 2003.

Uit de memorie van toelichting van het decreet van 21 november 2003 (*Parl.St. VI. Parl. 2002-2003, 13-15*) blijkt het volgende:

*“ ...*

*Afwijken is gebonden aan heel wat strikte voorwaarden:*

- a) op gemotiveerd verzoek van de aanvrager*
- b) na een openbaar onderzoek,*
- c) enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken en de gebruikte materialen betreft,*
- d) geen afwijkingen inzake bestemming mogen worden toegestaan,*
- e) de afwijking mag evenmin leiden tot een toename van de maximaal mogelijke vloerterreinindex,*
- f) evenmin mag afgeweken worden van het aantal bouwlagen.*

*Gaat het om een grotere afwijking, dan is een wijziging van RUP, BPA, of verkaveling vereist.*

*(...)*

*De lezing van de recente rechtspraak van de Raad van State leidt tot drie criteria bij de toetsing over een afwijking :*

- een afwijking kan geen aanleiding geven tot een oneigenlijke wijziging van het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning ;
- de algemene strekking van het plan, bijzonder plan van aanleg of verkaveling, moet volledig en strikt nageleefd worden ;
- de afwijking mag niet strijdig zijn met de goede ruimtelijke ordening.

*Deze drie voorwaarden zijn alle drie nodige voorwaarden.*

*De motivering dient dus uitdrukkelijk naar elk van deze drie criteria te verwijzen.*

*a. een afwijking kan geen aanleiding geven tot een oneigenlijke wijziging van het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning. De samenlezing van artikel 2 § 1 en artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, leidt tot de vaststelling dat een aanvraag volledig moet kunnen vallen onder de voorwaarden bepaald in artikel 49. De afwijkingsmogelijkheid vermag niet tevens een ander voorschrift van een bijzonder plan van aanleg of van een verkaveling te veranderen. Als deze toetsing leidt tot de vaststelling dat tevens een ander voorschrift veranderd wordt, houdt de aanvraag tevens een feitelijke wijziging van de voorschriften van een bijzonder plan van aanleg of van een verkaveling in. In dit geval valt de aanvraag buiten de mogelijkheden van artikel 49 en moet de afwijking om die reden geweigerd worden.*

*De afwijkingsmogelijkheid volgens artikel 49 van het decreet bestaat enkel voor de voorschriften in verband met :*

- de perceelsafmetingen ;
- de afmetingen van de bouwwerken ;
- de plaatsing van de bouwwerken ;
- het uiterlijk van de bouwwerken.

*Een aanvraag om de plaatsing van een bouwwerk te wijzigen, kan niet worden toegestaan als tevens (bij wijze van voorbeeld):*

- of de plaatsing zodanig gebeurt dat men een zonegrens overschrijdt waarbij binnen de ene een bouwmogelijkheid bestaat, en binnen de andere een feitelijk bouwverbod geldt (zone voor eengezinswoning die uitbreidt in de zone voor voortuinen) ;
- of de plaatsing zodanig gebeurt dat men een zonegrens overschrijdt tussen twee zones met een principieel andere hoofdbestemming (zone voor recreatie die uitbreidt in zone voor kantoren) ;

*Bestemmingswijzigingen kunnen dus niet worden toegestaan met artikel 49.*

*Een aanvraag tot verandering van de V/T-index is geen wijziging van een afmeting of van de plaatsing van een bouwwerk en kan dus niet via een afwijking aangepast worden. Een verdelingsindex tussen hoofd- en bijbestemmingen kan evenmin aanzien worden als een afmeting van een bouwwerk en valt dus ook buiten de mogelijkheden van artikel 49.*

*...*

### 3.

Uit de decreetstekst en de voorbereidende werken blijkt dat de afwijkingen zoals opgenomen in artikel 4.4.1, §1 VCRO zeer restrictief dienen te worden geïnterpreteerd en dat in een vergunning beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op verkavelingsvoorschriften, maar dat dit alleen kan na een openbaar onderzoek en enkel voor zover de beperkte afwijkingen betrekking hebben op de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen die betrekking hebben op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen hoegenaamd niet worden toegestaan.

4.

Uit de parlementaire voorbereiding (*Parl. St. VI Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, 136, nrs. 430 en 431) blijkt verder dat de afwijking afgemeten moet worden aan de toepasselijke voorschriften en dat er geen afbreuk mag gedaan worden aan essentiële gegevens. 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 of de verkavelingsvergunning.

De maatstaf om verder te beoordelen of het al dan niet om een beperkte afwijking gaat, is het stedenbouwkundig voorschrift of verkavelingsvoorschrift zelf en de discrepantie van de aanvraag daarmee. Het beperkt karakter van de gevraagde afwijking moet “afgemeten” worden aan de discrepantie met de toepasselijke voorschriften.

5.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is, zoals eerder vermeld, een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden toegepast. Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt over de discretionaire bevoegdheid om, rekening houdend met deze restrictieve interpretatie, te bepalen of een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning slechts in beperkte mate van de verkavelingsvoorschriften afwijkt en derhalve in toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO toch kan worden vergund.

De Raad kan in het kader van het hem opgedragen wettigheidstoezicht slechts nagaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid ter zake niet kennelijk te buiten is gegaan en in redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen. Met name gaat de Raad na of de verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

6.

De afwijkingen in de bestreden beslissing hebben volgens de verzoekende partijen betrekking op volgende zaken:

- 1) Dakvorm/helling: er wordt een plat dak toegelaten terwijl de verkavelingsvoorschriften een schuin dak opleggen met een dakhelling tussen 30° en 50° (25% van de dakoppervlakte mag een afwijkende helling hebben);
- 2) Kroonlijsthoogte: er wordt een kroonlijsthoogte van 6,20 meter vergund terwijl de verkavelingsvoorschriften een kroonlijsthoogte van 5,50 meter opleggen;
- 3) Niveau toegang tot de woning: er wordt toegestaan dat deze zich 0,30 meter onder het straatpeil bevindt, terwijl de verkaveling toegangen onder het straatpeil expliciet verbiedt;
- 4) Bouwvrije zijtuinstroken: 4 meter bouwvrije zijtuinstroken volgens de verkavelingsvoorschriften, terwijl de bestreden beslissing het voorzien van een patio tot op 1,5 meter toelaat;
- 5) Bestemming: een dokterspraktijk van 80 m<sup>2</sup> is toegelaten onder de voorwaarden dat geen overdreven uitgravingen in functie van parkeerbehoefte, daglichttoetreding en toegang vereist zijn: in de bestreden beslissing blijkt volgens de verzoekende partij echter duidelijk dat een patio wordt uitgegraven in de linkse bouwvrije zijtuinstrook met afmetingen van 2,50 m op 6,50 m omwille van de lichtinval in de dokterspraktijk.

De verzoekende partijen voeren aan dat de laatste drie afwijkingen geen betrekking zouden hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm

en de gebruikte materialen. Volgens hen is het vergunnen van de patio in de bouwvrije zijtuinstrook verder een ontoelaatbare afwijking op de bestemmingsvoorschriften.

De verzoekende partijen voeren tevens aan dat de talrijke afwijkingen, apart genomen niet beperkt zijn en deze niet afdoende gemotiveerd werden, afgemeten aan de toepasselijke voorschriften en dat ze omwille van hun talrijk voorkomen in alle redelijkheid niet langer kunnen beschouwd worden als beperkt en niet betrekking hebbend op essentiële punten.

7.

De bestreden beslissing hanteert volgende zienswijze met betrekking tot de bestreden afwijkingen:

“ ...

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 voortuinstrook 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 warden. 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 vergunningsverlenende 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 80m<sup>2</sup> 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 80m<sup>2</sup>. 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.

(...)

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 versmalling van de bouwvrije strook, zoals er in het beroepsschrift 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.*

...

8.

Met voormelde motivering geeft de verwerende partij in de bestreden beslissing aan welke onderdelen van de aanvraag zij als afwijkingen beschouwt, meer bepaald de afwijkingen inzake de kroonlijsthoogte, het niveau van de toegangen en de keerelementen in de voortuin, die het gevolg zijn van de afgraving in de achteruitbouwstrook ter hoogte van de woning. Tevens oordeelt ze dat een plat dak past bij de moderne woning en binnen een nieuwe verkaveling. De afwijkingen kunnen volgens haar op basis van artikel 4.4.1 VCRO worden toegestaan.

Nog daargelaten de vraag of alle in de bestreden beslissing naar voren gekomen opmetingen correct zijn gebeurd, stelt de Raad vast dat deze afwijkingen individueel genomen, niet steeds zorgvuldig gemotiveerd werden in het licht van hun beperkt karakter ten opzichte van de toepasselijke voorschriften. De verwerende partij beoordeelt de vastgestelde afwijkingen niet afdoende in het licht van de vraag of er afbreuk wordt gedaan aan essentiële elementen van de verkavelingsvoorschriften, noch kadert zij de 'beperkte' van alle afwijkingen in functie van de voorschriften zelf en de discrepantie van de aanvraag ermee.

Wat betreft de dakvorm van het plat dak, bevat de bestreden beslissing nergens een uitdrukkelijke motivering van de 'beperkte' van de afwijking ten opzichte van het toepasselijke verkavelingsvoorschrift dat bepaalt dat de helling van de dakvlakken ligt tussen 30° en 50° (25% van de dakoppervlakte mag een afwijkende dakhelling hebben). De aanvraag voorziet een volledig plat dak. De afwijking van de dakvorm wordt evenwel afgedaan met een loutere stijlformule inzake wat aanvaardbaar is in nieuwe verkavelingen. Dergelijke motivering is geen maatstaf om te beoordelen of het al dan niet om een beperkte afwijking gaat. In het licht van artikel 4.4.1, §1 VCRO is deze motivering niet deugdelijk. Bovendien is het kennelijk onredelijk om deze afwijking inzake de dakvorm als een 'beperkte' afwijking te beschouwen van het verkavelingsvoorschrift dat slechts 25% van de dakoppervlakte als plat dak toelaat.

De Raad merkt verder op dat het verwijzen naar precedentes in de omgeving of naar de vergunde bouwstijlen in dezelfde verkaveling, niet aantoont dat de afwijking 'beperkt' is in de zin van artikel 4.4.1 VCRO. De vaststelling dat het aangevraagde overeenstemt met in de omgeving bestaande gebouwen, 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 maatstaf daarvoor is het voorschrift zelf en de discrepantie van de aanvraag daarmee.

De afwijkingen op het vlak van het niveau van de toegangen en de bouwvrije stroken worden, net als de uitgraving van de patio, gekaderd in de conformiteit van de complementaire bedrijvigheid met de verkavelingsvergunningswijziging van 2015. De vraag naar de toelaatbaarheid in het licht van de complementaire bedrijvigheid, doet evenwel niet af aan de rechtskracht van de andere verkavelingsvoorschriften.

Waar de verwerende partij in de bestreden beslissing aanhaalt dat de beoordeling van de afwijkingen samenhangt met de ruimtelijke beoordeling en de tussenkomende partijen menen dat er kwalitatieve argumenten bestaan die een afwijking kunnen verantwoorden en dat de verzoekende partijen er niet in zouden slagen om niet alleen de afwijkingen, maar ook het niet-beperkte aandeel zelf te kwantificeren, doet dit alles niet af aan het gegeven dat de afwijkingen in het concrete geval niet afdoende gemotiveerd werden in de bestreden beslissing. Ook de verwijzing naar de aangehaalde uitgravingen van de verzoekende partijen zijn niet dienstig. De

tussenkomen de partijen kunnen verder niet gevolgd worden, waar zij lijken voor te houden dat er een opdeling kan gemaakt worden tussen de werken die sinds de verkavelingsvergunningwijziging van 2015 toegestaan zouden zijn enerzijds en de afwijkingen inzake kroonlijsthoogte en dakvorm/helling anderzijds. Alle aangevraagde werken moeten immers niet louter getoetst worden aan de sinds 2015 gewijzigde voorschriften, maar aan alle van toepassing zijnde voorschriften. Voor zover deze werken daar niet mee overeenstemmen, dienen de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.1 VCRO te worden nagegaan.

De Raad stelt tenslotte vast dat verwerende partij redelijkerwijze bezwaarlijk kon oordelen dat de vastgestelde afwijkingen samen genomen kunnen worden beschouwd als ‘beperkt’ in de zin van artikel 4.1.1, §1 VCRO. De afwijking van de dakvorm naar volledig plat dak is op zich genomen reeds niet als een beperkte afwijking van het verkavelingsvoorschrift inzake de dakhelling te beschouwen, laat staan het geheel van de vastgestelde afwijkingen. In dat verband moet er nogmaals op gewezen worden dat artikel 4.4.1, §1 VCRO een afwijkingsbepaling vormt en strikt moet geïnterpreteerd worden en dat deze afwijkingsbepaling dient te onderscheiden worden van de mogelijkheden tot het aanvragen van een wijziging van de verkavelingsvoorschriften. Indien een aanvrager geen “beperkte afwijking” beoogt van de verkavelingsvoorschriften, maar integendeel een wijziging ervan, dient hij dit te aan te vragen met een daartoe geëigende aanvraag.

Door de verzoekende partijen wordt dan ook een schending aangetoond van artikel 4.4.1, §1 VCRO, in samenhang gelezen met de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

9.

Het feit dat in het kader van het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften werden ontvangen, is irrelevant in het kader van het voorgaande. Elk vergunningverlenend bestuursorgaan is er toe gehouden een aanvraag te weigeren die strijdt met verordenende voorschriften indien er niet geldig van kan worden afgeweken, waarbij deze decretale verplichting losstaat van eventuele bezwaren. Waar de tussenkomen de partijen erop wijzen dat de verzoekende partijen hun beweerde nadelen niet funderen in hun verzoekschrift wat de verwerping van de schorsingsverzoeken tot gevolg zou hebben gehad, stelt de Raad ten overvloede vast dat in de schorsingsarresten niet tot de beoordeling van de middelen werd overgegaan.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren in een tweede middel de schending aan van het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en artikel 2 en 3 Motiveringswet.

De verzoekende partijen zetten het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de formele motiveringsplicht uiteen en stellen dat een vergunningsbesluit een afdoende motivering dient te bevatten. Zij stellen dat de verwerende partij in het besluit van 10 september 2015 meende dat de gevraagde wijzigingen van de verkavelingsvergunning niet konden worden vergund. *In casu* stellen zij evenwel dat de verwerende partij in de bestreden beslissing diezelfde wijzigingen van de verkavelingsvergunning wél goedkeurt als afwijkingen van de voorschriften, zonder hierbij enige motivering op te nemen om welke reden zij haar besluit kan wijzigen. De bestreden beslissing zou



aldus een manifeste schending uitmaken van het rechtszekerheidsbeginsel en de materiele motiveringsplicht

Zij stellen dat op het perceel van lot 9 reeds in 2015 een aanvraag werd ingediend tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften. Zij verwijzen hierbij naar de motivering van de beoordeling van deze aanvraag.

De gevraagde wijzigingen hadden volgens de verzoekende partijen betrekking op identieke afwijkingen als diegenen die voorlagen in de bestreden beslissing. Hierover oordeelde de verwerende partij zeer duidelijk dat het toelaten van een complementaire functie enkel mogelijk was gezien de overige gevraagde wijzigingen uitgesloten konden worden.

Eveneens werd volgens de verzoekende partijen geoordeeld dat het beoogde bouwprogramma, met een dokterspraktijk van 80 m<sup>2</sup>, een garage voor 3 wagens, een grote leefruimte en keuken, een bureau/archief, 4 grote slaapkamers waarvan 1 met badkamer en dressing en nog een archiefruimte voor de dokterspraktijk, de draagkracht van het perceel overschrijdt.

De verzoekende partijen zien op geen enkele wijze in welk verschil er voorlag in 2015 ten opzichte van de bestreden beslissing. Het gaat volgens hen om een gelijk bouwprogramma, waar de identieke afwijkingen van worden aangevraagd. Enige verschil zou zijn dat in de aanvraag van 2015 er nog een afgraving werd gevraagd in de rechtse zijtuinstrook, waar men dit nu aanvraagt in de linkse. De verwerende partij zou in 2015 evenwel nog geoordeeld hebben dat dit niet kon worden aangenomen, en er geen wijziging van de verkaveling kon worden vergund, terwijl zij in de bestreden beslissing zelfs zou overgaan tot het verlenen van onaanvaardbare afwijkingen van dezelfde verkavelingsvergunning. Nergens in de bestreden beslissing zou evenwel een en ander worden gemotiveerd. Gelet hierop schendt de bestreden beslissing volgens de verzoekende partijen dan ook de aangevoerde bepalingen. Gelet op het besluit van 2015, waarin de wijzigingen niet werden aanvaard, rustte er op de verwerende partij volgens de verzoekende partijen verder een verzwaarde motiveringsverplichting, nu gelijkaardige afwijkingen werden aangevraagd. Aan deze verzwaarde motiveringsverplichting werd op geen enkele wijze voldaan.

## 2.

De verwerende partij betwist dat zij ten onrechte dezelfde afwijkingen, die eerder geweigerd werden in het besluit van 10 september 2015, met betrekking tot de aanvraag tot verkavelingsvergunningswijziging, in de bestreden beslissing vergund zou hebben, zonder hierbij te motiveren waarom ze thans dan wel ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht.

Zij stelt dat de verzoekende partijen er in hun verzoekschrift aan voorbijgaan dat de huidige stedenbouwkundige aanvraag niet exact dezelfde aanvraag (niet exact hetzelfde project) betreft, maar veel minder grote uitgravingen voorziet dan die die bij de verkavelingsvergunningswijziging in 2015 werden voorzien. Evenwel zou de verwerende partij net om die reden geoordeeld hebben dat de aangevraagde afwijkingen thans wel ruimtelijk aanvaardbaar zijn. De verwerende partij haalt in dat verband de motivering van de bestreden beslissing aan en benadrukt hierbij haar motivering in verhouding tot de motivering inzake de eerdere aanvraag tot verkavelingsvergunningswijziging.

De verwerende partij stelt dat zij ontegensprekelijk in de bestreden beslissing uitvoerig en afdoende gemotiveerd heeft waarom de aangevraagde afwijkingen thans wel kunnen worden aanvaard: huidige aanvraag voorziet veel minder ingrijpende uitgravingen, waardoor de impact op het terrein en op de omgeving minder groot is en de beperkte afwijkingen aldus ruimtelijk kunnen worden aanvaard. Van enige schending van het materiële en/of formele motiveringsbeginsel en daarmee artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet kan er *in casu* volgens hen dan ook zeker geen sprake zijn. De bestreden beslissing werd volgens hen afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en

uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens zou zij bij haar besluitvorming uitgegaan zijn van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen.

Daarnaast schendt de bestreden beslissing volgens haar ook zeker niet het rechtszekerheidsbeginsel. Dit beginsel zou immers inhouden dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtsonderhorige in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij die rechtsonderhorige moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. De schending van dit beginsel van behoorlijk bestuur zou enkel met goed gevolg kunnen worden ingeroepen voor zover er rechtszekerheid geschapen zou zijn door de verwerende partij om daarna door de verwerende partij niet te zijn gehonoreerd.

*In casu* betreft de huidige stedenbouwkundige aanvraag volgens de verwerende partij evenwel niet exact hetzelfde project als het project dat voorlag in de aanvraag van 2015. In de huidige stedenbouwkundige aanvraag worden immers minder ingrijpende uitgravingen voorzien dan in de aanvraag tot verkavelingswijziging uit 2015, waardoor de aangevraagde beperkingen thans wel ruimtelijk aanvaard kunnen worden (minder grote impact op terrein en op omgeving). Door de verwerende partij werd volgens haar dan ook nooit enige rechtszekerheid gecreëerd met betrekking tot het al dan niet vergunbaar karakter van de aangevraagde afwijkingen. Evenmin werd deze zogeheten rechtszekerheid daarna door verwerende partij niet gehonoreerd. De bestreden beslissing schendt dan ook zeker niet een zeker gewekt vertrouwen. Van enige schending van het rechtszekerheidsbeginsel kan er *in casu* dan ook onmogelijk sprake zijn.

Tenslotte zou de bestreden beslissing evenmin het zorgvuldigheidsbeginsel schenden. Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht. Op basis van het administratief dossier heeft de verwerende partij immers een volledig onderzoek ten gronde gevoerd. De verwerende partij zou de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd hebben, de aanvraag en de omliggende omgeving zorgvuldig beoordeeld hebben, haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd hebben, en op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht kunnen krijgen hebben op de aanvraag en bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing hebben kunnen nemen.

### 3.

De tussenkomende partijen voeren in hun schriftelijke uiteenzetting nog aan dat de verzoekende partijen voorbijgaan aan de vaststelling dat zij tijdens het openbaar onderzoek over de huidige vergunning geen problemen hebben gemaakt en dat de verzoekende partijen ook niet aantonen dat zij bezwaren zouden hebben gemaakt tegen de verkavelingsvergunningswijziging van 10 september 2015. De verzoekende partijen zouden nu trachten de verwerende partij enige vorm van onzorgvuldigheid aan te wrijven. Het beleid van de verwerende partij kan volgens de tussenkomende partijen evenwel ook wijzigen in functie van de gewijzigde accenten die de plaatselijke overheid in de beoordeling van de goede plaatselijke ordening legt. In deze zaak is de vergunning ook verleend door de gemeente Asse, waardoor de verwerende partij in haar beslissing verder kon steunen op deze inzichten van de gemeentelijke overheid. Volledigheidshalve merken de tussenkomende partijen op dat de gedeeltelijke weigering van de gevraagde verkavelingsvergunningswijzigingen in de beslissing van 10 september 2015 van de verwerende partij een inwilliging van een derdenberoep van de eigenaar van kavel 8 was tegen een aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunningsvoorschriften die gevraagd werd door de vorige eigenaar van lot 9 en derhalve geen beslissing was op vraag van de tussenkomende partijen in deze zaak. De patio die door de vorige eigenaar van lot 9 was gevraagd, was een patio aan de

kant van lot 8 (rechts van het gebouw en werd opgericht tot tegen de perceelgrens en vanaf de stoep tot diep op het terrein); thans wordt de in omvang sterk beperkte patio gevraagd links van het gebouw.

4.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota nog toe dat de verwerende partij stelt dat in de bestreden beslissing duidelijk werd gemotiveerd om welke reden de aanvraag die leidde tot de bestreden beslissing wel vergund zou kunnen worden, ten opzichte van de aanvraag die in 2015 voorlag. In de bestreden beslissing werd immers gewezen op de verschillen tussen de aanvragen. Er zou hierdoor geen rechtszekerheid zijn gecreëerd voor de verzoekende partij door de weigering van de aanvraag in 2015. Evenmin zou het zorgvuldigheidsbeginsel volgens de verwerende partij geschonden zijn, nu in de bestreden beslissing zelf de vergunbaarheid van de aanvraag wordt getoetst aan de voorschriften, en deze afdoende zouden zijn gemotiveerd. Dit kan evenwel volgens de verzoekende partijen niet worden aangenomen. In het besluit van 2015 werd duidelijk gesteld dat het beoogde bouwprogramma van de toenmalige aanvraag, met een dokterspraktijk van 80 m<sup>2</sup>, een garage voor 3 wagens, een grote leefruimte en keuken, een bureau/archief, 4 grote slaapkamers waarvan 1 met badkamer en dressing en nog een archiefruimte voor de dokterspraktijk, de draagkracht van het perceel overschreed. Huidige aanvraag voorziet volgens de verzoekende partijen evenwel in eenzelfde bouwprogramma. Uit de bestreden beslissing kan niet worden afgeleid om welke reden het verschil in bouwprogramma nu wel aanvaardbaar zou zijn.

Op de tussenkommende partijen repliceren de verzoekende partijen dat er ten tijde van het openbaar onderzoek of het ingestelde beroep geen enkele verplichting bestond om een bezwaar in te dienen. Verder repliceren zij op de tussenkommende partijen dat de verwerende partij beschikt over een geheel eigen beoordelingsbevoegdheid, waarbij de beoordeling door het college niet betrokken kan worden. Het loutere feit dat een vergunning verleend wordt door een college, weerhoudt een deputatie volgens de verzoekende partijen op geen enkele wijze ervan om een vergunning te weigeren.

5.

De tussenkommende partijen stellen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting dat het voorwerp van de beslissing van de verwerende partij van 10 september 2015 verschilt van het voorwerp van de in deze zaak betwiste stedenbouwkundige vergunning van 15 december 2016. In die mate kunnen er geen gevolgtrekkingen per analogie voor deze betwiste stedenbouwkundige vergunning worden getrokken.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen voeren in een tweede middel de schending aan van het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en artikel 2 en 3 van de Motiveringswet.

Het rechtszekerheidsbeginsel, waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het vertrouwensbeginsel is hier eveneens een uitdrukking van, aangezien het betekent dat de rechtszoekende, voortgaande op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen. Dit betekent evenwel niet dat de verwerende partij tegenover een vroegere beoordeling, in dit geval voor een aanvraag tot verkavelingswijziging (aangevraagd door een voorgaande eigenaar), geen gewijzigd standpunt zou

kunnen innemen. Voorwaarde is echter wel dat dit gewijzigd standpunt volgt uit een nieuw onderzoek van de feitelijke gegevens van de zaak en dat dit standpunt niet berust op onjuiste gronden. Tevens bestaat er in dit verband een verstrengde motiveringsplicht in hoofde van de verwerende partij.

2.

De omstandigheid dat de verzoekende partijen in geen van beide procedures bezwaar hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek, is in dit verband irrelevant.

3.

De verzoekende partijen halen terecht aan dat de aanvraag die aan de grondslag ligt van de bestreden beslissing, op diverse punten gelijkaardig is aan de aanvraag die ten grondslag lag aan de verkavelingswijziging van 10 september 2015. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, motiveert de bestreden beslissing wel degelijk waarom ze deze aanvraag, in tegenstelling tot de aanvraag voor de verkavelingswijziging, wel toelaatbaar acht, namelijk doordat er minder afgravingen op het terrein nodig zijn om het gewenste programma te bereiken, dat er in de zijtuin, behoudens de patio, geen uitgravingen meer gebeuren (waardoor de impact op het terrein en de omgeving minder groot is), door de precedentswaarde van de woning op het linker aanpalende perceel en het feit dat de bestemming is toegelaten met de verkavelingswijziging van 2015.

Uit de bestreden beslissing blijkt afdoende om welke redenen de verwerende partij een gewijzigd standpunt inneemt, rekening houdend met de concrete kenmerken van de nieuwe aanvraag. In dit verband moet aangehaald worden dat het niet vereist is om elk standpunt dat afwijkt van de voorheen genomen beslissing punt voor punt te behandelen, voor zover de andersluidende elementen in de motivering van de bestreden beslissing worden ontmoet.

Voor zover hiermee vanuit de verstrengde motiveringsplicht ook kritiek uitgeoefend wordt op de motivering van de toegestane afwijkingen, kan verwezen worden naar de beoordeling door de Raad van het eerste middel.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Overige middelen**

Het derde en vierde middel worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## **VII. KOSTEN**

De verzoekende partijen verzoeken in hun verzoekschrift om de kosten van het geding, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding ten laste te leggen van de verwerende partij.

De rechtsplegingsvergoeding met betrekking tot de procedure bij de Raad vindt thans haar grondslag in artikel 33 DBRC-decreet zoals gewijzigd bij artikel 10 van het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft (hierna: Wijzigingsdecreet van 9 december 2016).

Op de beroepen die werden ingediend vóór de inwerkingtreding van het Wijzigingsdecreet van 9 december 2016 is echter artikel 33 DBRC-decreet van toepassing, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van het eerstgenoemde decreet.

Het Wijzigingsdecreet van 9 december 2016 is, voor wat de wijziging van artikel 33 DBRC-decreet betreft op het vlak van de invoering van de rechtsplegingsvergoeding, in werking getreden op 24 april 2017 en heeft slechts betrekking op de beroepen die sedert deze datum zijn ingediend.

Het voorliggende beroep werd ingediend met een aangetekende brief van 24 februari 2017.

Het verzoek van de verzoekende partijen om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen, wordt verworpen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van Stefan COSYNS en Mina LEYDER is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 december 2016, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt 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).
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier 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 750 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 november 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO