

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 oktober 2017 met nummer RvVb/S/1718/0140
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0526/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Michel ASSELMANS 2. de heer Eli CORNELIS vertegenwoordigd door advocaat Viviane VAN DEN VONDER met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Schuttersvest 4-8
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	mevrouw Anita MASSART vertegenwoordigd door advocaat Kris LENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Grote Nieuwedijkstraat 417

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 maart 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 januari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 9 september 2016 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden en het bouwen van een meergezinswoning (regularisatie) op een perceel gelegen te 2812 Muizen (Mechelen), Sint-Lambertuslaan 27, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie A, nummer 261G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 mei 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 3 juli 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 22 augustus 2017.

De verwerende en tussenkomende partij verschijnen op de zitting.

Advocaat Roeland LEMBRECHTS *loco* advocaat Viviane VAN DEN VONDER en de heer Eli CORNELIS voeren het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Sophie DE MAEIJER *loco* advocaat Kris LENS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

De aanvraag kent een voorgeschiedenis. Op 6 oktober 2010 wordt er een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de sloop van een bestaande woning met werkhuis en het bouwen van een meergezinswoning met twee wooneenheden.

Aangezien de werken niet conform de vergunde bouwplannen worden uitgevoerd, wordt er op 26 juni 2013 een proces verbaal opgesteld en worden de werken gestaakt.

De tussenkomende partij dient op 9 mei 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het wijzigen van het aantal wooneenheden en het bouwen van een meergezinswoning (regularisatie)” op een perceel gelegen te 2812 Muizen (Mechelen), Sint-Lambertuslaan 27.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen gebied Mechelen^{COB}’, definitief vastgesteld op 18 juli 2008.

Het perceel is gelegen in het gezichtsveld van het monument ‘Gemeentehuis van Muizen en parochiekerk Sint-Lambertus’, beschermd bij ministerieel besluit van 13 februari 1998.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 juni 2016 tot en met 9 juli 2016, dient de eerste verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De Brandweerzone Rivierenland Mechelen adviseert op 6 juni 2016 voorwaardelijk gunstig.

Eandis adviseert op 16 juni 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 9 september 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“... ”

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

+ Niet-vergunde toestand- regularisatie bouwvolume

Ingevolge het voorgaande bouwdoossier (2009/0696) werd een hoofdvolume vergund dat qua kroonlijsthoogte (voorgevel en achtergevel), dakhelling, nokhoogte en dakbasis aansluit bij het linker aanpalende pand, Sint-Lambertuslaan 25. Het bouwprofiel van de rechter aanpalende woning, Sint-Lambertuslaan 27 werd opgetekend; er kon worden vastgesteld dat de impact van de nieuwbouw naar het rechter aanpalende pand beperkt bleef.

Bij de uitvoering van de werken werd geconstateerd dat de bouwplannen een verkeerde optekening omvatten van de bouwprofielen van de aanpalende panden. De bouwprofielen, vervat in het bouwdoossier 2009/0696 strookten niet met de bestaande toestand. De nieuwbouw werd dienaangaande anders uitgevoerd dan het initieel vergunde bouwplan.

Wat betreft het dakvolume kent de bestaande toestand heden een hoofdvolume waarvan de kroonlijsthoogte aan de voorgevel (7m54) aansluit bij de kroonlijsthoogte van het linker aanpalende pand. De nokhoogte reikt tot een hoogte van 12m15 en ligt hoger dan de nokhoogte van het linker aanpalende pand. De dakbasis blijft beperkt tot 9m. Met het rechter aanpalende pand is er zowel op vlak van kroonlijsthoogte als van nokhoogte geen aansluiting.

Het (deels) gerealiseerde dakvolume is groot en is niet in overeenstemming met de schaal van de omgeving. Het opgerichte volume heeft een noemenswaardige impact op de aanpalende percelen.

Conform artikel 14 van de stedenbouwkundige verordening, die heden van kracht is, wordt bij aaneengesloten bebouwingen het dakprofiel van één van de aanpalende gebouwen gevolgd. In huidige aanvraag vraagt men een regularisatie van een afwijkende dakvorm, welke dakvorm niet verenigbaar is met de plaatselijke context en niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige verordening.

Het dakvolume dient te worden teruggebracht naar een aanvaardbare norm en dient aan te sluiten op de bouwprofielen van de aanpalende panden (cfr. stedenbouwkundige verordening).

Door het verbreden van de dakkapel op de tweede verdieping wordt deze verdieping eerder ervaren als een volwaardige bouwlaag, meer dan een ondergeschikte dakverdieping. De dakkapel dient dienaangaande te worden teruggebracht naar de oorspronkelijke vergunde toestand.

De terrassen op de verdiepingen dienen een afstand van 1m90 ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen te respecteren, zoals gestipuleerd in de voorgaande stedenbouwkundige vergunning (2009/0696). Het plaatsen van mat glazen schermen op de perceelsgrenzen is niet in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg en heeft een bijkomende, noemenswaardige belasting op het gebruik van de aanpalende percelen. Een strook van minsten 1m90 ten opzichte van de perceelsgrenzen dient groen te worden aangelegd en dient als ontoegankelijke zone te worden ingericht. Het plaatsen van de mat glazen schermen wordt niet aanvaard.

+ Regularisatie gevelwerken

De wijzigingen in gevelmateriaal en gevelopeningen komen voor regularisatie in aanmerking. Deze werken hebben geen noemenswaardige impact op de omgeving. Het kleur- en materiaalgebruik is kwalitatief. Hoewel de gevelopeningen wijzigingen, blijft voldoende lichtinval gegarandeerd.

+ Bijkomende woonentiteit

Het creëren van een bijkomende woongelegenheid onder de dakverdieping, kan niet worden toegestaan. Dit bezwaar wordt versterkt doordat het verbreden van de dakkapel ruimtelijk niet kan worden toegestaan en hierbij het wooncomfort van deze woonentiteit bijkomend wordt belast.

De voorgaande stedenbouwkundige vergunning voorzag een ruim appartement op de verdiepingen (minimale oppervlakte van 135 m²) ter compensatie van de ééngezinswoning die werd gesloopt. Bij het creëren van een derde woongelegenheid wordt afbreuk gedaan aan de bepalingen inzake opdelen (cfr. afdeling 3, stedenbouwkundige verordening).

Bij het vermeerderen van het aantal woongelegenheden, stipuleert artikel 60 van de stedenbouwkundige verordening een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woonentiteit. Aan deze parkeernorm wordt in onderhavige aanvraag niet voldaan.

+ Conclusie

Onderhavige aanvraag komt niet voor vergunning in aanmerking. Te veel aspecten druisen in tegen de goede ruimtelijke ordening en de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

De aanvraag komt voor regularisatie in aanmerking wanneer het dakvolume wordt afgestemd op de aanpalende panden (conform de stedenbouwkundige verordening) en het programma van de eerdere verleende vergunning (bouwdossier 2009/0696) wordt toegepast (zijnde twee wooneenheden).

Het is aangewezen een voortraject op te starten met de bouwdienst, waarbij de randvoorwaarden voor een nieuwe toekomstige regularisatieaanvraag kunnen worden gesproken en toegelicht en waarbij de bouwplannen ter advies aan de bouwdienst kunnen worden voorgelegd.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 9 SEPTEMBER 2016 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

-Te veel aspecten druisen in tegen de goede ruimtelijke ordening en de geldende stedenbouwkundige voorschriften (bouwvolume, programma,...)

-Voorafgaand aan het indienen van een nieuwe regularisatieaanvraag kunnen de plannen ter advies worden voorgelegd aan de bouwdienst.

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 5 oktober 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 december 2016 om de behandeling van het beroep te verdagen. Hij stelt:

“... ”

De aanvraag wijkt af van de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening op volgende punten:

(1) Artikel 26: Ruimten per woongegelegenheid Elke woongegelegenheid moet minstens beschikken over: (...)

- een badkamer, minimaal bestaande uit lavabo en douche en/ of bad (voorzien van stromend kouden warm water), gelegen in de woongegelegenheid en die niet rechtstreeks uitgeeft In een leefruimte (zit- en eetruimte) of een kookruimte;
- een toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de badkamer), gelegen in de woongegelegenheid en die niet rechtstreeks uitgeeft in een leefruimte (zit- en eetruimte), een kookruimte of een slaapruimte (...)

(2) Artikel 60: Parkeernormen §1: Woongebouwen §1.1: Eéng gezinswoning en meergezinswoning: Bij ééng gezinswoningen gelegen in aaneengesloten bebouwing met de voorgevel op of tegen de rooilijn, dienen geen parkeerplaatsen en fietsenstallingen te worden voorzien. Voor groepswoningbouw en meergezinswoningen dient per woongegelegenheid het volgende voorzien:

- Indien gelegen in 'binnenstad en stationsomgeving':
1,3 parkeerplaatsen en min. 2 fietsenstallingen, vermeerderd met 1 extra fietsenstalling
per kamer (vanaf 2e kamer).
- Gelegen in overig gebied: 1,5 parkeerplaatsen en mln. 2 fietsenstallingen, vermeerderd met 1 extra fietsenstalling per kamer (vanaf 2e kamer)

Beide afwijkingen kunnen geremedieerd worden door de plannen te verduidelijken of aan te passen. Aan de aanvrager wordt gevraagd een voorstel tot wijziging in te dienen.

Het dossier wordt om deze redenen verdaagd voor aanvullend verslag.

...

De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving.

Het gebouw is gelegen in de dorpskern van Muizen. Het straatbeeld is dat van een dorpskern met gesloten bebouwing met woningen en appartementen. De bestemming van het gebouw blijft ongewijzigd, enkel het aantal woongegelegenheden wordt gewijzigd.

De schaal, van het gebouw wijzigt niet t.o.v. de vorige vergunning.

De stad Mechelen oordeelt dat het dakvolume van de aanvraag niet In overeenstemming is met de omgeving. Het dakvolume van de regularisatieaanvraag werd echter niet gewijzigd ten opzichte van de vorige vergunning. Door een fout in de oorspronkelijke aanvraag werd de nokhoogte van het aanpalende pand niet correct weergegeven op de plannen. Op de opmeting van landmeter blijkt dat de nokhoogte van het links aanpalende gebouw 65cm lager is dan werd voorgesteld in de vorige aanvraag. Gelet op de breedte van de straat is het verschil van nokhoogte amper zichtbaar vanaf de openbare weg. Belde ontwerpen (oorspronkelijk en huidige) volgen het dakvlak van het links aanpalende pand. De nokhoogte van het links aanpalende heeft weinig invloed op de beoordeling van de inpassing en schaal van het gebouw ten opzichte van de omgeving. Er is bovendien in het straatbeeld geen eenvormig of referentiebeeld waar de aanvraag zich moet naar richten. Gelet op de diversiteit van nokhoogtes is een aanpassing aan de linker woning geen noodzaak om in het straatbeeld te passen.

Behalve het parkeren zal de aanvraag geen bijkomende mobiliteitsproblemen veroorzaken. De aanvrager dient het dossier aan te vullen met een voorstel voor parking en fietsenstallingen om te voldoen aan de verordening.

Het ontwerp bevat geen gegevens over parkeren van auto's en fietsen. bouwverordening verplicht 1,5 parkeerplaats per woning voor elke meergezinswoningen. Er moeten dus 5 parkeerplaatsen voorzien worden.

Het ontwerp bevat ook geen gegevens over hoeveel en waar de fietsstallingen Volgens de bouwverordening dienen er 8 fietsenstallingen voorzien te worden. De gemeentelijk aanvraag voor worden voorzien.

Het ontwerp en materialen past in het diverse straatbeeld.

Het ontwerp moet inzake woonkwaliteit aangepast worden.

De appartementen voldoen aan de woonkwaliteit behalve voor wat betreft badkamer en toilet op de 2de verdieping. Het ontwerp dient te worden aangepast zodat deze ruimten niet rechtstreeks uitgeven in de keuken of leefruimte.

Voorgesteld wordt het dossier te verdagen.

...”

Na de hoorzitting van 12 december 2016 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn aanvullend verslag van 5 januari 2017 om het beroep gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen.

Hij stelt:

“ ...

De architect heeft op 28 december 2016 aangepaste plannen bijgebracht.

Op de aangepaste plannen wordt er voorzien In een sas voor het toilet en de badkamer waardoor de deze ruimtes niet meer rechtstreeks uitgeven in de keuken.

Daarnaast wordt de tuin heringericht en voorzien van 5 parkeerplaatsen achter de reeds bestaande garage en een overdekte fietsenstalling voor 8 fietsen, rechts naast de bestaande garage.

Door deze aanpassingen is de aanvraag in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag voorziet in ondoorzichtige schermen met een hoogte van 2m op de perceelsgrenzen ter hoogte van de tweede verdieping.

Om in overeenstemming te zijn met het BW lichten en zichten wordt het terras op de tweede verdieping versmalt tot de breedte van het achterraam en wordt de overige zone aangelegd als groendak. Echter worden de schermen op de perceelsgrenzen behouden. Deze dienen te worden verwijderd, dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd.

De balustrade dient rond het terras te worden aangelegd.

Om geluidshinder naar de aanpalende te beperken wordt er voorzien in een geluidswerend scherm rond de buitenunit van de warmtepomp.

Voorgesteld wordt om de aanvraag voorwaardelijk te vergunnen overeenkomstig de in rood aangepaste, in beroep bijgebrachte plannen onder de volgende voorwaarde:

·de ondoorzichtige terrasschermen op de tweede verdieping, op de perceelsgrenzen, dienen te worden verwijderd. Er dient een balustrade te worden voorzien rond het terras.

...”

De verwerende partij verklaart het beroep op 12 januari 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening Hemelwater

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening.

(1) Artikel 26: Ruimten per woongelegenheid Elke woongelegenheid moet minstens beschikken over: (..)

- een badkamer, minimaal bestaande uit lavabo en douche en/ of bad (voorzien van stromend koud en warm water), gelegen in de woongelegenheid en die niet rechtstreeks uitgeeft in een leefruimte (zit- en eetruimte) of een kookruimte;

- een toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de badkamer), gelegen in de woongelegenheid en die niet rechtstreeks uitgeeft in een leefruimte (zit- en eetruimte), een kookruimte of een slaapruimte (...)

(2) Artikel 60: Parkeernormen §1: Woongebouwen §1.1: Eéngesinswoning en meergezinswoning: Bij één gezinswoning gelegen in aaneengesloten bebouwing met de voorgevel op of tegen de rooilijn, dienen geen parkeerplaatsen en fietsenstallingen te worden voorzien.

Voor groepswoonbouw en meergezinswoning dient per woongelegenheid het volgende voorzien:

- Indien gelegen in 'binnenstad en stationsomgeving':

1,3 parkeerplaatsen en min. 2 fietsenstallingen, vermeerderd met 1 extra fietsenstalling per kamer (vanaf 2e kamer).

- Gelegen in overig gebied: 1,5 parkeerplaatsen en min. 2 fietsenstallingen, vermeerderd met 1 extra fietsenstalling per kamer (vanaf 2e kamer)

De architect heeft op 28 december 2016 aangepaste plannen bijgebracht.

Op de aangepaste plannen wordt er voorzien in een sas voor het toilet en de badkamer waardoor de deze ruimtes niet meer rechtstreeks uitgeven in de keuken.

Daarnaast wordt de tuin heringericht en voorzien van 5 parkeerplaatsen achter de reeds bestaande garage en een overdekte fietsenstalling voor 8 fietsen, rechts naast de bestaande garage.

Door deze aanpassingen is de aanvraag in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt niet onder bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Omgeving

Het eigendom is gelegen in de dorpskern van Muizen, deelgemeente van Mechelen. De St-Lambertuslaan is ten noorden van de spoorweg Brussel/Mechelen gelegen in de omgeving van de Dijle.

Het betrokken gebouw maakt deel uit van een gesloten bouwblok dat tegen de rooilijn is aangebouwd. De gebouwen in dit bouwblok hebben alle 2 bouwlagen met zadeldak, met als enige uitzondering het linkse aanpalende pand. Dit pand heeft een bovenverdieping die half binnen het gevelprofiel is gelegen. Het ontwerp past zich hiertegen aan. Het rechterprofiel bestaat uit ongebruikelijk profiel dat de overgang realiseert naar een achteruitgelegen bouwlijn. De overzijde van de straat bestaat ook uit een gesloten bouwblok met dorpswoningen met meestal 2 bouwlagen en zadeldak. recht tegenover de aanvraag is een café met feestzaal gelegen in een oude school of klooster.

De straat is rustig, met parkeren in stroken die afwisselend links of rechts van de straat zijn gelegen. Er is een smal fietspad en voetpad aan beide zijden van de straat.

Toelichting

De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving.

Het gebouw is gelegen in de dorpskern van Muizen. Het straatbeeld is dat van een dorpskern met gesloten bebouwing met woningen en appartementen. De bestemming van het gebouw blijft ongewijzigd, enkel het aantal woongelegenheden wordt gewijzigd.

De schaal van het gebouw wijzigt niet t.o.v. de vorige vergunning.

De stad Mechelen oordeelt dat het dakvolume van de aanvraag niet in overeenstemming is met de omgeving. Het dakvolume van de regularisatieaanvraag werd echter niet gewijzigd ten opzichte van de vorige vergunning. Door een fout in de oorspronkelijke aanvraag werd de nokhoogte van het aanpalende pand niet correct weergegeven op de plannen. Op de opmeting van landmeter blijkt dat de nokhoogte van het links aanpalende gebouw 65cm lager is dan werd voorgesteld in de vorige aanvraag. Gelet op de breedte van de straat is het verschil van nokhoogte amper zichtbaar vanaf de openbare weg. Beide ontwerpen (oorspronkelijk en huidige) volgen het dakvlak van het links aanpalende

pand. De nokhoogte van het links aanpalende heeft weinig invloed op de beoordeling van de inpassing en schaling van het gebouw ten opzichte van de omgeving. Er is bovendien in het straatbeeld geen eenvormig of referentiebeeld waar de aanvraag zich moet naar richten. Gelet op de diversiteit van nekhoogtes is een aanpassing aan de linker woning geen noodzaak om in het straatbeeld te passen.

Het ontwerp en materialen passen in het diverse straatbeeld.

De aanvraag zal geen bijkomende mobiliteitsproblemen veroorzaken.

De aanvrager heeft in beroep plannen bijgebracht. De tuin wordt heringericht en voorzien van 5 parkeerplaatsen achter de reeds bestaande garage en een overdekte fietsenstalling voor 8 fietsen, rechts naast de bestaande garage.

Bijgevolg wordt er voldaan aan de parkeernorm gesteld in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag voorziet in ondoorzichtige schermen met een hoogte van 2m op de perceelsgrenzen ter hoogte van de tweede verdieping.

Om in overeenstemming te zijn met het BW lichten en zichten wordt het terras op de tweede verdieping versmalt tot de breedte van het achterraam en wordt de overige zone aangelegd als groendak. Echter worden de schermen op de perceelsgrenzen behouden. Deze dienen te worden verwijderd, dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd. De balustrade dient rond het terras te worden aangelegd.

Om geluidshinder naar de aanpalende te beperken wordt er voorzien in een geluidswerend scherm rond de buitenunit van de warmtepomp.

BESLUIT

Artikel 1 - Het beroep van. Anita Massart, vergunningsaanvrager, tegen het besluit van 9 september 2016 van het college van burgemeester en schepenen van Mechelen, waarbij de vergunning tot het wijzigen van het aantal wooneenheden en het bouwen van een meergezinswoning (regularisatie) wordt geweigerd, op een terrein, gelegen Sint-Lambertuslaan 27, afdeling 9, sectie A, nummer 261G, wordt voorwaardelijk ingewilligd.

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de in rood aangepaste, in beroep bijgebrachte plannen onder de volgende voorwaarde:

- de ondoorzichtige terrasschermen op de tweede verdieping, op de perceelsgrenzen, dienen te worden verwijderd. Er dient een balustrade te worden voorzien rond het terras.

...

Ook het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen en de stad Mechelen vorderen met een aangetekende brief van 22 maart 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0499/A.

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 SCHORSING

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen dat de vordering hoogdringend is, aangezien de bouwwerken zich al bij het afleveren van het bevel tot stopzetting op 26 juni 2013 in een vergevorderd stadium bevonden. De voorgaande gebeurtenissen in het dossier doen hen vermoeden dat de tussenkomen de partij zal weigeren om de beslissing van de Raad af te wachten, en dat zij de werken dan ook op korte termijn zal aanvatten en finaliseren.

Eens gefinaliseerd, zal het volgens de verzoekende partijen quasi onmogelijk zijn om het gebouw nog aan te passen aan de bestaande stedenbouwkundige normen of te herstellen in de oorspronkelijke toestand.

Naast een aantasting van de eenheid in de ruimtelijke ordening vrezen de verzoekende partijen ook schade te ondervinden door de aantasting van hun woongenot. De tweede verzoekende partij vreest dat zij zonder verwarming zal komen te zitten wanneer verbrandingsgassen van de centrale verwarming niet meer kunnen worden afgevoerd ingevolge de onaanvaardbare nokhoogte van het project. Beide verzoekers stellen dat zij in hun woning of minstens in hun tuinen inkijk zullen ondervinden vanaf de terrassen die de zijdelingse afstand niet respecteren en vanuit de dakkapel. Zij vrezen dan ook dat hun privacy geschonden zal worden. De eerste verzoekende partij wijst erop dat de conventioneel bedongen erfdienstbaarheid van doorgang ongeoorloofd verzwaaard wordt door nu een versmalde in- en uitrit te voorzien voor minstens zes voertuigen. Beide verzoekende partijen vrezen door dit dagelijkse gebruik door deze voertuigen en het volbouwen van het perceel met een garage, vijf autostaanplaatsen en een fietsenstallen bovendien ook geluidshinder, een afname van hun woonkwaliteit en rustig woongenot en een waardevermindering van hun onroerende goederen te zullen ondervinden.

2.

De tussenkomen de partij betwist de hoogdringendheid van de vordering en wijst erop dat de ruwbouwwerken zo goed als afgerond zijn.

Het dakvolume werd al deels gerealiseerd op grond van de vergunning die op 21 mei 2010 verleend werd, en waartegen de verzoekende partijen geen administratief beroep hebben ingesteld. Volgens de tussenkomen de partij hebben de verzoekende partijen dan ook berust in deze situatie, en grijpen zij ter gelegenheid van de nieuwe aanvraag onterecht hun kans om toch nog opmerkingen te formuleren met betrekking tot het eerder vergunde bouwvolume.

Waar de tweede verzoekende partij stelt te vrezen dat haar schoorsteen niet hoog genoeg meer zal zijn om de verbrandingsgassen af te voeren, wijst de tussenkomen de partij erop dat de puntgevels er op dit moment al staan. Bovendien heeft de tussenkomen de partij aangeboden om eventueel de kosten te dragen voor het verhogen van de schoorsteen.

Het rustig woongenot van de verzoekende partijen zou pas in gedrang komen bij bewoning van het pand en meer specifiek van de derde woongelegenheid, die op heden nog lang niet afgewerkt is. De verzoekende partijen stelden bovendien geen administratief beroep in tegen de vergunning die in 2010 werd afgeleverd, en waarbij een tweede woongelegenheid werd toegestaan. Ook de geluidshinder en de verzwaring van de erfdienstbaarheid zullen zich pas manifesteren wanneer het pand bewoond wordt.

De overige werken waartegen de verzoekende partijen bezwaren uiten, betreffen volgens de tussenkomenende partij louter interne afwerkingen, waar de verzoekende partijen geen enkele last van kunnen ondervinden en zeker niet op korte termijn.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, in voorkomend geval ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid houdt onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Op 21 mei 2010 werd aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de sloop van een bestaande woning met werkhuis en het bouwen van een meergezinswoning met twee wooneenheden op het perceel. Bij de uitvoering van de werken werd er onder meer geconstateerd dat de bouwplannen een verkeerde optekening omvatten van de bouwprofielen van de aanpalende panden. Ook wijzigde de tussenkomenende partij gedurende de werken de plaats en de grootte van een aantal ramen, paste zij de vrije hoogten aan en wijzigde zij de interne indeling van de ruimten, zodat de traphal ook niet conform de vergunning werd uitgevoerd.

De door de tussenkomenende partij ingediende aanvraag heeft enerzijds betrekking op het regulariseren van de werkzaamheden die niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning van 21 mei 2010 werden uitgevoerd, en anderzijds het doorvoeren van bijkomende aanpassingen, waaronder het creëren van een bijkomende woongelegenheid.

3.

Uit de foto's bij het aanvraagdossier en de fotoreportage die de verzoekende partijen aan hun verzoekschrift toevoegen, blijkt dat de ruwbouw grotendeels is afgewerkt. Dit wordt ook bevestigd door de tussenkomende partij, die stelt dat de ruwbouw op de dakbekleding na volledig is afgewerkt.

Op de zitting van 22 augustus 2017 bevestigen de partijen dat de puntgevels inmiddels ook reeds voltooid werden. Het is één van deze puntgevels die boven de schoorsteen van de tweede verzoekende partij uitsteekt, waardoor deze vreest dat haar schoorsteen niet meer zal trekken. Nog afgezien van de opmerking dat deze kwestie in verband met de schoorsteen van de tweede verzoekende partij in wezen een burgerlijk geschil betreft, dient te worden opgemerkt dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing geen nuttig effect meer lijkt te kunnen hebben voor wat betreft deze aangevoerde nadelige gevolgen voor de werking van de schoorsteen. Evenmin kan de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de overige nadelige gevolgen die volgens de verzoekende partijen voortvloeien uit de reeds gerealiseerde werken verhinderen of ongedaan maken.

De verzoekende partijen vermelden verder ook nadelen die in essentie zullen voortkomen uit de bewoning van de drie woongelegenheden, met name de schending van hun privacy, geluidshinder, de afname van hun woonkwaliteit en rustig woongenot en een waardevermindering van hun onroerende goederen. De verzoekende partijen maken aan de hand van voldoende concrete en precieze gegevens aannemelijk dat zij inkijk in hun tuinen vanaf de terrassen en geluidshinder van vijf autostaanplaatsen en fietsenstallingen zullen ondervinden en daardoor een afname van hun woonkwaliteit en rustig woongenot vrezen te ondergaan. Ook al bevestigen de partijen dat de werken aan een traag tempo worden uitgevoerd, zodat niet met zekerheid vaststaat dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure effectief te laat zal komen om de verwezenlijking van deze eventuele nadelige gevolgen te voorkomen, toch mag omwille van de reeds ver gevorderde staat van de ruwbouwwerken aangenomen worden dat het risico reëel is dat het afwachten van het resultaat van de vernietigingsprocedure niet doeltreffend is om de verwezenlijking van deze nadelige gevolgen te voorkomen. .

De doelmatigheid van een vernietigingsprocedure hangt immers af van de behandelingstermijn van het vernietigingsberoep en van de snelheid van uitvoering van de bestreden beslissing. De verzoekende partijen hebben noch het een, noch het ander in de hand. Van hen kan en mag geen onredelijke bewijslast worden gevraagd.

4.

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

B. Ernstige middelen

B.1. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen putten een eerste middel uit de schending van artikel 4.3.1, §1, a VCRO, van de artikelen 14, §1, 17, §1, 21, 26, 33, 40 en 59 van de gemeentelijke

stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen van 25 april 2015 (hierna: stedenbouwkundige verordening), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

In een eerste onderdeel werpen de verzoekende partijen op dat de aanvraag strijdig is met diverse stedenbouwkundige voorschriften van de stedenbouwkundige verordening. Volgens hen meent de verwerende partij ten onrechte dat de aanvraag enkel wat betreft de artikelen 26 en 60 afwijkt van de stedenbouwkundige verordening en er voor het overige mee in overeenstemming is.

De verzoekende partijen sommen volgende stedenbouwkundige voorschriften op die volgens hen geschonden worden:

1) artikel 14 van de stedenbouwkundige verordening

Volgens dit artikel is de dakvorm vrij, maar het volume boven de kroonlijst dient zich te bevinden binnen een zichtbelemmeringshoek van 45° gemeten vanaf de kroonlijst, waarbij bij hellende daken de dakhelling van het hoofdgebouw van één van de aanpalende gebouwen overgenomen dient te worden.

De verzoekende partijen stellen vast dat de kroonlijsthoogte van de nieuwbouw ter hoogte van de achtergevel en de nokhoogte wel degelijk hoger reikt dan de aanpalende woningen, zoals ook blijkt uit de foto's. De dakhelling neemt dus niet de dakhelling van één van de aanpalende gebouwen aan.

Ze zetten uiteen dat de opmetingsfout, die bij de vroegere vergunningsaanvraag werd gemaakt en waarnaar de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst, uitsluitend aan de tussenkomende partij toerekenbaar is en niets wijzigt aan het feit dat de nokhoogte van de nieuwbouwconstructie zich ruim 70cm hoger situeert dan de nokhoogte van de aanpalende woningen.

2) artikel 17 van de stedenbouwkundige verordening

Dit artikel bepaalt dat dakkappen dienen te voldoen aan volgende voorwaarden:

- zij bestrijken maximaal 1/3de van de gevelbreedte;
- ze bevinden zich op minimum 1 meter van de perceelgrens of zijgevel;
- de halve hoogte van het hellend dak blijft gevrijwaard blijft.

De verzoekende partijen stellen dat de vergunde dakkapel breder is dan 1/3de van de gevelbreedte. De dakkapel heeft een breedte van ruim 8,34m, hetzij ruim 60% van de gevelbreedte in plaats van de stedenbouwkundig toegelaten 33% van de gevelbreedte.

3) artikel 21 van de stedenbouwkundige verordening

Artikel 21 van de stedenbouwkundige verordening bepaalt dat tussen het afgewerkte vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping en het gemiddelde maaiveld aan de straatzijde een hoogteverschil dient te zijn van minimum 0,10 meter en maximum 0,70 meter bij nieuwbouw of herbouw.

Uit het vergunde bouwplan blijkt volgens de verzoekende partijen dat de dorpel van de gelijkvloerse verdieping en dus ook de nulpas van het gebouw nauwelijks 7,5 cm boven de stoep uitsteekt.

4) artikel 26 van de stedenbouwkundige verordening/woonkwaliteit

Overeenkomstig dit artikel dient de hoofdslaapplaats van de appartementen een oppervlakte te bezitten van minimaal 12m² en het toilet een oppervlakte van minimaal 1,17m².

Uit het aanvraagplan blijkt de hoofdslaapplaats van het appartement gesitueerd op de eerste verdieping een oppervlakte te bezitten van 11,36m² in plaats van 12m². De toiletten gesitueerd op de tweede en derde verdieping hebben een oppervlakte van 1,01m² in plaats van minimaal 1,17m².

Daarenboven dient vastgesteld te worden dat de onderscheiden appartementen niet voldoen aan de door de stedenbouwkundige verordening vooropgestelde woonkwaliteit in de zin dat wat betreft het appartement gesitueerd op het gelijkvloers de keuken en een deel van de leefruimte slechts een plafondhoogte van 2,4 m in plaats van 2,5 m bezitten. In de appartementen gesitueerd op de eerste, tweede en derde verdieping wordt in geen enkele woonruimte de voorgeschreven minimale plafondhoogte gehaald.

5) artikel 33 van de stedenbouwkundige verordening

Dit artikel bepaalt in §1 dat indien de bouwdiepte op de verdiepingen kleiner is dan de bouwdiepte op de onderliggende bouwlaag, door dit verschil in bouwdiepte een terras kan worden ingericht, op voorwaarde dat er 1m90 afstand wordt gehouden ten opzichte van de perceelsgrenzen. Er kan volgens artikel 33, §2 ook een terras tot op de perceelgrens worden ingericht, voor zover voldaan is aan elk van de volgende voorwaarden:

- de bouwdiepte op de verdieping inclusief het terras overtreft de maximaal toegestane bouwdiepte niet;
- op de perceelsgrens wordt een muur opgetrokken die wat betreft het materiaal in harmonie is met de bestaande gevel en dit met een minimale hoogte van 1,90 m ten opzichte van de vloerpas van het betreffende verdiep.

De verzoekende partijen stellen vast dat van een vrijwaring van de voorziene wettelijke afstand van 1,90 meter geen sprake is en dat er ter hoogte van de perceelsgrens geen muur wordt opgericht maar wel een matglazen scherm.

6) artikel 40 van de stedenbouwkundige verordening

Dit artikel bepaalt dat woningen met een binnenoppervlakte tussen de 200m² en 450m² opgedeeld kunnen worden mits wordt voldaan aan de in dat artikel gestelde voorwaarden.

Overeenkomstig artikel 40, §2 kan één bijkomende zelfstandige woning met buitenruimte worden voorzien, op voorwaarde dat één zelfstandige woning met een binnenoppervlakte van 135m² en een aaneengesloten private buitenruimte van 20m² behouden blijft.

Luidens de bepalingen van artikel 40 §3 kan per bijkomende schijf van 100m² binnenoppervlakte één bijkomende zelfstandige woning met buitenruimte worden voorzien, indien één zelfstandige woning met een binnenoppervlakte van 135m² en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 20m² behouden blijft.

De verzoekende partijen wijzen er op dat voorliggende aanvraag de voorheen bestaande hoofdwoongelegenheden opdeelt in twee onderscheiden woongedeelten met een oppervlakte kleiner dan 135m².

7) artikel 59 van de stedenbouwkundige verordening

De verzoekende partijen zetten uiteen dat iedere voorziene parkeerplaats dient te voldoen aan volgende vereisten: (I) alle parkeerplaatsen moeten langs een gemeenschappelijke toegang op de openbare weg uitmonden tenzij dat technisch niet mogelijk is en (II) de toegangsweg mag een maximale helling van 4% kennen de eerste vijf meter na de rooilijn. Bij individuele woningen kan de parkeerplaats als staanplaats ingericht worden in de voortuinstrook voor zover minimaal de helft van de voortuinstrook onverhard blijft en groen wordt aangelegd. Het parkeren in de tuin en voorbij de 10 meter tuinzone aansluitend op de vergunbare bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is niet toegestaan om dat dit een extra belasting betekent naar leefbaarheid van tuinzones toe.

De ingediende aanvraag voorziet de inrichting van open parkeerplaatsen ter hoogte van de tuinzone van het perceel, wat volgens de verzoekende partijen in strijd is met artikel 59. Daarenboven stellen ze dat de tuin van het perceel – mede door de inplanting van de garage – volledig wordt ingenomen door de parkeerplaatsen.

De verzoekende partijen besluiten dat de aanvraag omwille van de strijdigheid met de aangehaalde stedenbouwkundige voorschriften overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO geweigerd moet worden. Verder stellen ze vast dat geen van beide door verwerende partij opgelegde voorwaarden (de verwijdering van de terrasschermen op de tweede verdieping ter hoogte van de perceelsgrenzen, de plaatsing van een balustrade rond het terras) van aard zijn om ervoor te zorgen dat de ingediende aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften.

In een tweede onderdeel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zetten uiteen dat de uiterst summiere motivering in de bestreden beslissing over de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige verordening niet gesteund is op correcte feitelijke en juridische gegevens. De verwerende partij rept met geen woord over de door het college van burgemeester en schepenen in haar weigeringsbeslissing ingeroepen manifeste schendingen van de stedenbouwkundige verordening. Minstens geeft de verwerende partij een verkeerde interpretatie aan de van toepassing zijnde voorschriften. Ze heeft in de bestreden beslissing nauwelijks een aftoetsing verricht van de ingediende aanvraag aan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften, evenmin op geen enkele wijze aangegeven, laat staan gemotiveerd op basis van welke objectieve, feitelijke en juridische gronden *in concreto* een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften kan worden toegestaan.

De verwerende partij heeft door de aanpassing van de plannen niet alleen de toepasselijke wettelijke bepalingen over het openbaar onderzoek geschonden, maar ze ligt daarenboven zelf aan de oorsprong van een schending van de stedenbouwkundige verordening (artikel 59).

In een derde onderdeel roepen de verzoekende partijen de schending in van de bepalingen van artikel 4.3.1, §1 VCRO in de zin dat de aangepaste plannen geen 'beperkte' plaanpassingen

zijn maar betrekking hebben op een volledige herinrichting van de tuin, waarbij plotsklaps wordt voorzien in vijf parkeerplaatsen en een fietsenstalling, waardoor de tuin volgebouwd zal worden.

Los van het feit dat het voorzien van vijf parkeerplaatsen ter hoogte van de tuin van het gebouw strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften vervat in de stedenbouwkundige verordening, is een inplanting van vijf parkeerplaatsen ter hoogte van een achtergelegen tuin een substantiële aanpassing van de ingediende aanvraag. Door het toelaten van deze aanpassing heeft verwerende partij de toepasselijke wettelijke bepalingen over het openbaar onderzoek omzeild, minstens haar medewerking verleend aan betrokken omzeiling.

2.

De tussenkomende partij stelt in antwoord op het eerste onderdeel dat de aanvraag niet manifest afwijkt van de stedenbouwkundige verordening, zoals de verzoekende partijen beweren.

1) artikel 14 van de stedenbouwkundige verordening

De tussenkomende partij wijst er op dat het bouwvolume reeds vergund werd door het college en burgemeester en schepenen op 21 mei 2010. De verzoekende partijen tekenden hiertegen geen administratief beroep en ze hebben geen belang om nu de vernietiging van de bestreden beslissing vragen, die deze beslissing enkel maar bevestigt.

Het dak heeft een hoek van 45°, gemeten vanaf de kroonlijst. De noklijn zal parallel liggen aan de voorgevellijn. De links aanpalende woning van de verzoekende partijen heeft ook een dakhelling van 45°, zodat deze bepaling helemaal niet geschonden werd.

De verzoekende partijen willen blijkbaar aangeven dat de exacte dakvorm niet werd overgenomen. Artikel 14 legt deze vereiste helemaal niet op. Er is dus helemaal geen sprake van een schending van artikel 14 van de bouwverordening.

2) artikel 17 van de stedenbouwkundige verordening

De aanvraag omvat het achterraam op de tweede verdieping dat breder werd uitgevoerd, met een kleine verhoging van de kroonlijst. Deze plaatselijke verhoging van de kroonlijst is echter niet hetzelfde als een dakkapel. De tussenkomende partij verwijst naar de definities uit deel 5 van de stedenbouwkundige verordening: *“dakkapel: uitspringend raam met dak dat het dakvlak onderbreekt”*.

3) artikel 21 van de stedenbouwkundige verordening

Het gebouw werd met zijn huidige vloerpeil opgericht op grond van de vergunning van 21 mei 2010. Aangezien dit geen bouwmisdrijf betreft, hoeft de tussenkomende partij dit ook niet te regulariseren. Dit artikel is dan ook niet van toepassing op de huidige aanvraag.

4) artikel 26 van de stedenbouwkundige verordening

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen wellicht elke vierkante centimeter van de vele ruimtes in het gebouw hebben nagemeten, maar dat zij enkel twee minieme afwijkingen hebben gevonden. Het is dan ook duidelijk dat de verwerende partij van deze minimale afwijkingen geen probleem heeft gemaakt, hetgeen tot haar appreciatiebevoegdheid behoort.

Daar waar het gaat over de argumentatie inzake vrije hoogte, legt artikel 26 geen minimumvereisten op, zodat dit artikel niet geschonden kan zijn.

5) artikel 33 van de stedenbouwkundige verordening

In de bestreden beslissing wordt als voorwaarde opgelegd dat de terrassen op 1,90 meter van de perceelsgrens moeten ingericht worden. De tussenkommende partij had in de aanvraag, met het oog op de privacy van de omwonenden, een scherm met mat glas op de eerste en de tweede verdieping langs de zijde van Sint-Lambertusstraat 29 voorzien. Langs de zijde van Sint-Lambertusstraat 25 werd enkel op de tweede verdieping een scherm voorzien, omdat het terras van de eerste verdieping redelijk ver van de zijgevel blijft.

De verwerende partij oordeelde in de bestreden beslissing dat deze schermen op de tweede verdieping moeten verwijderd worden en dat het terras op de tweede verdieping beperkt moet blijven tot de breedte van het raam. Op die manier blijft er meer dan 1,90 meter over tussen dit terras en de perceelsgrenzen. De balustrade moest om die reden ook rond het terras zelf worden geplaatst en niet over de gehele lengte van het plat dak.

Op de eerste verdieping heeft de verwerende partij geen bezwaren tegen de breedte van het dakterras, zodat het matglazen scherm daar mocht behouden blijven. Dit scherm wordt naast de bestaande gemene muur van 1,60 meter hoogte aan de zijde van Sint-Lambertusstraat 29 opgericht. Om te beginnen heeft de eerste verzoekende partij, als bewoner van Sint-Lambertusstraat 25, geen enkel belang bij het invoeren van dit middel. De vraag rijst of de tweede verzoekende partij dit argument wel kan invoeren. Zij voert aan dat haar privacy zou worden geschonden. Enerzijds zou zij ermee akkoord zijn dat het terras ongeveer een halve meter wordt ingekort langs de zijde van haar woning, maar dat er geen enkele beperking van inkijk is, buiten de muur van 1,60 meter hoog. Anderzijds heeft zij wel bezwaar tegen een terras dat weliswaar ongeveer een halve meter dicht bij de perceelsgrens gelegen is, maar waarbij een matglazen scherm van twee meter hoog nog een aanvullende 40 cm beperking van inkijk biedt, zonder voor schaduwvorming te zorgen zoals een verhoging van de muur dit zou doen. De tussenkommende partij benadrukt dat zij speciaal dit scherm voorziet om elke vorm van inkijk te beperken, juist om te verhinderen dat de tweede verzoekende partij hinder zou ondervinden.

6) artikel 40 van de stedenbouwkundige verordening

Het gebouw beschikt over een oppervlakte van ongeveer 352 m². Met de vergunning van 21 mei 2010 werd een appartementsgebouw met twee wooneenheden vergund. Het appartement op het gelijkvloers zou ongeveer 116 m² worden en het duplexappartement (ingevolge de schrapping van de gemeenschappelijke berging door het college) 236 m². Dit zijn allebei vrij grote appartementen in vergelijking tot wat er in aanbidding is op de vastgoedmarkt.

Door de splitsing is het appartement op de eerste verdieping ongeveer 123 m² groot en het appartement op de tweede verdieping 113 m². De bestreden beslissing gaat uit van een overeenstemming met de stedenbouwkundige verordening, waarbij enkel specifiek wordt ingegaan op de zaken die op de plannen moesten aangepast worden om in overeenstemming gebracht te worden. Dit was het geval voor de parkeernorm en de badkamer en toilet, aangezien deze twee ruimtes voordien rechtstreeks in de keuken uitkwamen. Volgens de tussenkommende partij heeft de verwerende partij de stedenbouwkundige verordening grondig doorgenomen en heeft ze de oppervlaktes van de ruimtes niet als problematisch voor een opdeling beoordeeld. Zij wijkt met andere woorden af van deze verordening.

Dat is volgens de tussenkomenende partij ook niet verwonderlijk, gelet op het feit dat deze opdeling overduidelijk niet in strijd is met de geest van de verordening. Een eerste woongelegenheden van 135 m², gepaard met twee bijkomende woongelegenheden van bijvoorbeeld 85 m² zou ingevolge de verordening toegestaan zijn, gelet op de totale oppervlakte van het gebouw.

De tussenkomenende partij vermeldt dat het gaat om een afwijking van maximaal 8%, hetgeen inderdaad te verwaarlozen is, zodat de verwerende partij hier terecht geen probleem van maakte. Dit artikel werd dan ook niet geschonden.

7) artikel 59 van de stedenbouwkundige verordening

De tussenkomenende partij zet uiteen dat de verzoekende partijen dit artikel niet volledig citeren, wat een vertekend beeld geeft. De bepaling heeft het over individuele woningen, waarbij er sprake is van een zijtuinstrook. Hoewel dit doet vermoeden dat het enkel om halfopen en open bebouwingen gaat, zal dit een algemene bepaling zijn voor eengezinswoningen. In de definities komt "individuele woning" alleszins niet voor.

Tegenover de bepaling voor eengezinswoningen, plaatst de verordening een bepaling voor meergezinswoningen. In deze bepaling staat dat er een staanplaats kan ingericht worden in de voortuinstrook onder voorwaarden. Ook staan er voorwaarden voor de gevallen waarbij er meer dan 15 parkeerplaatsen moeten aangelegd worden. Het perceel van verzoekster tot tussenkomst heeft geen voortuinstrook en hoeft niet te voorzien in meer dan 15 parkeerplaatsen. De enige bepaling die van toepassing is, is de parkeernorm voor het aantal parkeerplaatsen. De verwerende partij is terecht tot het besluit gekomen dat de aanleg van de vereiste parkeerplaatsen in de tuin, met aanleg van groenzone zoals voorzien op de bouwplannen, aanvaardbaar is.

Inzake het tweede middelonderdeel herhaalt de tussenkomenende partij dat de verwerende oordeelde dat de aanvraag in overeenstemming is met de verordening, mits aanpassing van twee elementen, namelijk het aspect van de parkeerplaatsen en het aspect van het toilet en de badkamer die in de keuken uitkwamen. Zij stelde geen verdere problemen vast, waaruit blijkt dat zij wel degelijk een diligent onderzoek voerde naar de vergunbaarheid van de aanvraag.

Wat betreft het derde middelonderdeel stelt de tussenkomenende partij dat de planaanpassingen om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de parkeernorm en om een sas tussen de keuken enerzijds en de badkamer en toilet anderzijds te voorzien, geen grote aanpassingen zijn.

De verzoekende partijen beweren dat heel de tuinzone zou volgebouwd worden, terwijl het enkel om een fietsenstalling en vijf parkeerplaatsen gaat. Op het plan is zo weinig mogelijk beton voorzien en er wordt met waterdoorlatende materialen en groen gewerkt. Het perceel is in totaal 706,11 m² groot, waarvan 197,37 m² bebouwd is door de meergezinswoning en 34,38 m² door de garage. Verder komt er enkel nog een terras aanpalend aan het gelijkvloers appartement. De parkeerplaatsen en fietsenstalling samen nemen ongeveer 76,75 m² in beslag, zij het met waterdoorlatende materialen. Er blijft nog een grote groene ruimte over aangezien het perceel vrij diep is.

De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partijen niet aangeven welk belang zij bij het opwerpen van dit middelonderdeel zouden hebben en niet beschrijven welke hinder zij hiervan

vreezen te ondervinden. Het gaat om kleine en beperkte aanpassingen, waarvoor geen nieuw openbaar onderzoek moest gehouden worden.

Beoordeling door de Raad

Eerste middelonderdeel

1.

Volgens de verzoekende partijen voldoet de aanvraag op diverse punten niet aan de stedenbouwkundige verordening en ligt een schending voor van de artikelen 14, 17, 21, 26, 33, 40 en 59 van deze verordening.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken. De definitie van 'stedenbouwkundig voorschrift' in artikel 1.1.2, 13° VCRO omvat de reglementaire bepalingen opgenomen in een stedenbouwkundige verordening.

Indien de aanvraag onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften van de stedenbouwkundige verordening, dient ze dus geweigerd te worden, tenzij op geldige wijze wordt afgeweken van de betrokken voorschriften. De partijen betwisten niet dat de bestreden beslissing geen toepassing maakt van een afwijkingsregeling. De verwerende partij stelt uitdrukkelijk in de bestreden beslissing dat de aanvraag, na de planaanpassingen die in beroep werden doorgevoerd, volgens haar in is overeenstemming met de stedenbouwkundige verordening.

3.

De Raad stelt vast dat de tussenkomen partij met betrekking tot de aangevoerde schendingen van de artikelen 26 en 40 bevestigt dat de aanvraag niet volledig aan de voorschriften voldoet, maar dat de afwijkingen volgens haar minimaal zijn.

3.1

Artikel 26 bepaalt onder meer dat de hoofdslaapplaats van de appartementen een oppervlakte dient te bezitten van minimaal 12m² en het toilet een oppervlakte van minimaal 1,17m². De verzoekende partijen stellen dat uit de plannen blijkt dat de hoofdslaapplaats van het appartement gesitueerd op de eerste verdieping een oppervlakte heeft van 11,36m² in plaats van 12m² en dat de toiletten gesitueerd op de tweede en derde verdieping een oppervlakte hebben van 1,01m² in plaats van minimaal 1,17m². De tussenkomen partij stelt dat de verzoekende partijen enkel twee minieme afwijkingen hebben gevonden. Volgens haar is het duidelijk dat de verwerende partij van deze minimale afwijkingen geen probleem heeft gemaakt, hetgeen tot haar appreciatiebevoegdheid behoort.

3.2

Artikel 40 van de stedenbouwkundige verordening bevat regels voor de opdeling van woongelegenheden met een binnenoppervlakte tussen 200 m² en 450m². Overeenkomstig artikel 40, §2 kan één bijkomende zelfstandige woning met buitenruimte worden voorzien, op voorwaarde dat één zelfstandige woning met een binnenoppervlakte van 135m² en een aaneengesloten private buitenruimte van 20m² behouden blijft. Luidens de bepalingen van artikel 40 §3 kan per bijkomende schijf van 100m² binnenoppervlakte één bijkomende zelfstandige woning met buitenruimte worden voorzien, indien één zelfstandige woning met een

binnenoppervlakte van 135m² en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 20m² behouden blijft.

Met de stedenbouwkundige vergunning van 6 oktober 2010 werd een afbraak van de voormalige eengezinswoning en de bouw van een meergezinswoning met twee woongelegenheden vergund. Met de bestreden beslissing wordt de reeds vergunde woongelegheden op het gelijkvloers behouden en wordt de vergunde woongelegheden op verdieping opgedeeld in twee woongelegenheden, zodat de meergezinswoning in totaal drie woongelegenheden omvat. De verzoekende partijen wijzen er op dat hierdoor een opdeling wordt gemaakt in woongedeelten met een oppervlakte kleiner dan 135m².

De tussenkomen partij verduidelijkt dat het reeds vergunde appartement op het gelijkvloers een oppervlakte van ongeveer 116 m² heeft. Het voorheen vergunde duplexappartement op verdieping had een oppervlakte van 236 m². Door de opdeling is het appartement op de eerste verdieping ongeveer 123 m² groot en het appartement op de tweede verdieping 113 m². De tussenkomen partij stelt dat de verwerende partij afwijkt van de stedenbouwkundige verordening, maar dat deze opdeling niet in strijd met de geest van de verordening is, gelet op de totale oppervlakte van het gebouw. De tussenkomen partij vermeldt dat het gaat om een afwijking van maximaal 8%, hetgeen zij als te verwaarlozen omschrijft, zodat zij van mening is dat de verwerende partij hier terecht geen probleem van maakte.

3.3

In tegenstelling tot wat de tussenkomen partij meent, behoort het niet tot de beoordelingsvrijheid van de verwerende partij om voorbij te gaan een afwijking van een stedenbouwkundige verordening, zelfs als het een minimale afwijking zou betreffen. Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO bepaalt immers dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften *“voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken”*. Zoals reeds vastgesteld bevat de bestreden beslissing geen motivering inzake het verlenen van afwijkingen en stelt de verwerende partij integendeel dat de aanvraag in overeenstemming is met de verordening, zodat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat ze geen toepassing maakt van een afwijkingsregel.

De afwijking van artikel 40 van de verordening inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden is overigens ook door het college van burgemeester en schepenen vastgesteld, zoals blijkt uit de bespreking van het tweede middelonderdeel.

Het eerste middelonderdeel is minstens wat betreft de aangevoerde schending van de artikelen 26 en 40 van de stedenbouwkundige verordening ernstig.

4.

In het kader van het onderzoek in de schorsingsprocedure gaat de Raad *in casu* niet over tot een integraal onderzoek van alle door de verzoekende partijen aangevoerde schendingen van de voorschriften van de stedenbouwkundige verordening. De schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing omwille van schendingen van de stedenbouwkundige verordening is immers reeds te verantwoorden op basis van de aangevoerde schending van de artikelen 26 en 40 van de verordening, zodat een verder onderzoek zich in dit stadium nog niet opdringt.

Tweede middelonderdeel

5.

De verzoekende partijen voeren een schending van artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet aan en stellen dat de motivering in de bestreden beslissing niet op correcte gegevens is gesteund en niet zorgvuldig is. Ze stellen onder meer dat de verwerende partij nalaat om de door het college van burgemeester en schepenen vastgestelde schendingen van de stedenbouwkundige verordening te beoordelen en geen afdoende onderzoek heeft verricht naar de toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften en naar de mogelijkheid tot afwijking van deze voorschriften.

6.

Uit het administratief dossier blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het verslag van 8 december 2016 vaststelt dat de aanvraag op twee punten afwijkt van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, met name van artikel 26 (badkamer en toilet dienen afgescheiden te worden van de keuken in het appartement op de tweede verdieping) en artikel 60 (parkeernormen voor meergezinswoningen: volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moeten vijf parkeerplaatsen worden voorzien). De tussenkomen partij heeft vervolgens aangepaste plannen ingediend om tegemoet te komen aan deze vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de twee vermelde afwijkingen van de stedenbouwkundige verordening.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing inzake deze planaanpassingen en de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige verordening:

“ ...

De architect heeft op 28 december 2016 aangepaste plannen bijgebracht.

Op de aangepaste plannen wordt er voorzien in een sas voor het toilet en de badkamer waardoor de deze ruimtes niet meer rechtstreeks uitgeven in de keuken.

Daarnaast wordt de tuin heringericht en voorzien van 5 parkeerplaatsen achter de reeds bestaande garage en een overdekte fietsenstalling voor 8 fietsen, rechts naast de bestaande garage.

Door deze aanpassingen is de aanvraag in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.”

Uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bestreden beslissing blijkt dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de artikelen 26 en 60 van de stedenbouwkundige verordening is onderzocht en beoordeeld, maar blijkt niet of de verenigbaarheid met de andere voorschriften van deze stedenbouwkundige verordening is onderzocht. Uit bovenstaande overweging blijkt dat de bestreden beslissing de formele motivering bevat dat de aanvraag na de doorgevoerde aanpassingen in overeenstemming is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Deze motivering blijkt niet op correcte gegevens gebaseerd te zijn.

De verwerende partij diende de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften bovendien des te zorgvuldiger te onderzoeken en beoordelen wat betreft de afwijkingen die het college van burgemeester en schepenen in de weigeringsbeslissing van 9 september 2016 vaststelde, aangezien daaruit blijkt dat het college van oordeel is dat de aanvraag afwijkt van artikel 14 (dakvorm) en van de voorschriften inzake het opdelen in meerdere wooneenheden (artikel 40).

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing wel waarom ze het standpunt van het college van burgemeester en schepenen inzake de dakvorm niet volgt, maar motiveert dit in functie van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en niet in functie van de

verenigbaarheid met artikel 14 van de stedenbouwkundige verordening. De overweging dat het verschil in nokhoogte amper zichtbaar is vanaf de openbare weg en dat een aanpassing aan de linker woning geen noodzaak is gelet op de diversiteit aan nokhoogtes in het straatbeeld, is niet te beschouwen als een onderzoek naar de toepassing van artikel 14 van de stedenbouwkundige verordening op de aanvraag, laat staan als het desgevallend verlenen van een afwijking op dit stedenbouwkundig voorschrift.

De Raad stelt samen met de verzoekende partijen vast dat de bestreden beslissing geen enkele motivering bevat inzake de opdeling in meerdere woongelegenheden en de toepassing van artikel 40 van de stedenbouwkundige verordening op de aanvraag. Dit klemmt des te meer nu het college van burgemeester en schepenen heeft vastgesteld dat bij het creëren van een derde woongelegenheden afbreuk wordt gedaan aan de bepalingen inzake opdelen van de stedenbouwkundige verordening.

Uit het voorgaande volgt dat de bestreden beslissing geen afdoende en zorgvuldige motivering bevat inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige verordening, mede gelet op de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen in de weigeringsbeslissing van 9 september 2016 waarin uitdrukkelijk wordt gesteld dat de aanvraag niet verenigbaar is met de verordening wat de toepassing van de artikelen 14 en 40 betreft.

Het tweede onderdeel is ernstig.

Derde middelonderdeel

7.

De verzoekende partijen voeren aan dat het heraanleggen van de tuin met vijf autostaanplaatsen en een overdekte fietsenstalling niet kan worden beschouwd als een 'beperkte aanpassing' die in graad van administratief beroep kan worden doorgevoerd. Ze menen dat het integendeel een substantiële aanpassing van de ingediende aanvraag betreft en dat de verwerende partij op deze wijze de toepasselijke bepalingen inzake het openbaar onderzoek heeft omzeild.

8.

De verzoekende partijen hebben belang bij dit middelonderdeel. Ze voeren in hun verzoekschrift in het onderdeel inzake de hoogdringendheid aan dat zij onder meer geluidshinder vrezen te ondervinden ten gevolge van de parkeerplaatsen en fietsenstalling in de tuinzone.

9.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, in werking getreden op 25 april 2014, laat het vergunningverlenend bestuursorgaan onder bepaalde voorwaarden toch toe de vergunning af te leveren ondanks een overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO vastgestelde onverenigbaarheid. Het artikel omschrijft deze voorwaarden als volgt:

“... In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”

Uit deze bepaling volgt dat een vergunningverlenende overheid een vergunning kan verlenen, teneinde de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, op grond van beperkt aangepaste bouwplannen in de mate dat voldaan is aan de voorwaarden zoals bepaald in het derde lid.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO expliciteert aldus de doelstelling van de mogelijkheid om voorwaarden op te leggen. Een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen, strekt ertoe om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het recht of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Die finaliteit wordt in de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid als volgt verwoord: *“Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.”* (Parl.St. VI.Parl 2008-09, 2011/1, 116). De finaliteit van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO is niet gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 4 april 2014.

De mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met een goede ruimtelijke ordening moet restrictief geïnterpreteerd worden. Volgens de parlementaire voorbereiding kan *“uitzonderlijk toch een vergunning ... worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde, inclusief het voorschrijven van een beperkte aanpassing van de voorgelegde plannen”*. (VI. P., Parl. St., 2008- 09, 2011/1, 128).

10.

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de toelichting blijkt dat nog steeds enkel “beperkte” aanpassingen van de plannen mogelijk zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure. In de toelichting wordt een “beperkte aanpassing” beschouwd als een “kleine planwijziging”.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde in het verslag van 8 december 2016 onder meer een strijdigheid vast met artikel 60 van de stedenbouwkundige verordening (parkeernormen), waarna de tussenkomende partij in de gelegenheid werd gesteld om planaanpassingen in te dienen. De verwerende partij overweegt hierover in de bestreden beslissing dat op 28 december 2016 aangepaste plannen werden bijgebracht waarbij *“de tuin [wordt] heringericht en voorzien van 5 parkeerplaatsen achter de reeds bestaande garage en een overdekte fietsenstalling voor 8 fietsen, rechts naast de bestaande garage”*.

Het aanpassen van de plannen om in de tuinzone bij deze woning, die gelegen is in gesloten bebouwing, vijf parkeerplaatsen en een overdekte fietsenstalling voor acht fietsen te voorzien, is

op het eerste gezicht niet als een beperkte planaanpassing te beschouwen. Het betreft een wijziging die een bestaande tuinzone deels omvormt naar een permanente parkeergelegenheid voor vijf personenwagens en op deze wijze het gebruik van een deel van de achtertuin wijzigt. Het gegeven dat er reeds een garage aanwezig is, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat het voorzien van vijf bijkomende parkeerplaatsen in deze tuinzone geen kleine planwijziging is.

Het eerste middel lijkt op het eerste gezicht, in de aangegeven mate, voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Anita MASSART is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 12 januari 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden en het bouwen van een meergezinswoning (regularisatie) op een perceel gelegen te 2812 Muizen (Mechelen), Sint-Lambertuslaan 27, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie A, nummer 261G.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 oktober 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Karin DE ROO