

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 oktober 2020 met nummer RvVb-UDN-2021-0138
in de zaak met rolnummer 1920-RvVb-0882-UDN

Verzoekende partij	mevrouw Kristien DE CLERQ vertegenwoordigd door advocaat Griet CNUUDE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Brabantdam 56
Verwerende partij	de provincie OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad
Tussenkomende partij	1. de heer Pascal DE PAUW 2. mevrouw Els DE BONDT vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Evelien ALENUS met woonplaatskeuze op het kantoor te Vijfstraten 57, 9100 Sint-Niklaas

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 september 2020 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 2 juli 2020.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 20 februari 2020 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomende partijen een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van een rijwoning zonder functiewijziging en zonder wijziging van het aantal woonegelegenheden op het perceel gelegen te 9040 Sint-Amandsberg (Gent) Kriekerijstraat 36, met als kadastrale omschrijving afdeling 19, sectie C, nummer 1012S16.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 augustus 2020 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij.

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 2 oktober 2020 om in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tussen te komen.

De verwerende partij dient een nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en het administratief dossier in. De schriftelijke uiteenzetting van de tussenkommende partijen over de gevorderde schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid zit vevat in hun verzoek tot tussenkommst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op de openbare zitting van 5 oktober 2020.

Advocaat Griet CNUUDE voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Evelien ALENUS voert het woord voor de tussenkommende partijen.

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 bestuursrechtscollages (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscollages (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De tussenkommende partijen dienen op 14 oktober 2019 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor “het verbouwen van een rijwoning” op het perceel gelegen te 9040 Sint-Amandsberg (Gent) Kriekerijstraat 36, met als kadastrale omschrijving afdeling 19, sectie C, nummer 1012S16.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer SA-3 ‘Sint-Baafskouter’ (hierna: het BPA), goedgekeurd op 21 september 1992, in een zone voor gesloten bebouwing.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 december 2019 tot en met 3 januari 2020, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 februari 2020 om de omgevingsvergunning te verlenen.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 20 februari 2020, op eensluitend verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, een omgevingsvergunning aan de tussenkommende partijen.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 29 maart 2020 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale omgevingsambtenaar (hierna: POA) adviseert in zijn verslag van 12 juni 2020 om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te verlenen.

Na ontvangst van een replieknota op het verslag verklaart de verwerende partij het beroep op 2 juli 2020 ongegrond en verleent een omgevingsvergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing, bijkomend ten aanzien van het eensluidend verslag, als volgt:

“... ”

2.7 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

Repliek van meester Griet Cnudde, advocaat, namens appellant:

“Het verslag van de POA maakt abstractie van de dwingende voorschriften van het BPA waarin bijzonder duidelijk wordt gesteld dat slechts 2 bouwlagen zijn toegestaan. Een afwijking van deze regel is niet vergunbaar.

Aangezien de aanvraag meer dan 2 bouwlagen voorziet, dient de vergunning te worden geweigerd.

Bovendien is de aanvraag wel degelijk van aard abnormale hinder te berokkenen aan cliënte door de substantiële vermindering van licht in haar leefruimte. Het verslag van de POA gaat hieraan voorbij door dit aspect niet afdoende inhoudelijk te beoordelen en in overweging te nemen.

Wij verzoeken uw Deputatie dan ook om de aanvraag, minstens gelet op voornoemde legaliteitsbelemmeringen, te weigeren.

Hieronder uittreksel van het BPA en de bepaling inzake het max. aantal bouwlagen (2) voor gesloten bebouwing.”

[weergave voorschriften van het BPA]

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt verantwoordt.

“... ”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

De verwerende noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat een dergelijk onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

De verzoekende partij die bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de bestreden beslissing nastreeft moet het uiterst dringende karakter van de zaak aantonen. Ze moet daarnaast

ook een middel aanvoeren dat op basis van een eerste voorlopig onderzoek de vernietiging van de beslissing kan verantwoorden en dus ernstig is. Pas wanneer die twee voorwaarden vervuld zijn, kan de Raad de schorsing van de bestreden beslissing bevelen bij uiterst dringende noodzakelijkheid (artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet).

A. Ernst van het middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij put een enig middel uit de schending van artikel 1.1.4, artikel 4.3.1, §1, 1°, a) en d), artikel 4.3.1, tweede lid VCRO, artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO en artikel 4.4.1, §1 VCRO, de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en kennelijk ook uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet)

1.1

In een eerste onderdeel betwist de verzoekende partij de wettigheid van de bestreden beslissing achtereenvolgens doordat het maximaal aantal toegelaten bouwlagen overschreden wordt, doordat de minimale bouwhoogte voor bouwlagen miskend wordt en dit 'vermoedelijk' ook het geval is voor de maximale bouwhoogte. De bestreden beslissing is op die punten, en als reactie op haar argumentatie in het beroepschrift, onvoldoende gemotiveerd volgens de verzoekende partij.

1.1.1

Wat de overschrijding van het aantal bouwlagen betreft, wijst de verzoekende partij erop dat het BPA het begrip 'bouwlaag' niet definieert. Wel wordt in het BPA bepaald dat bij de interpretatie de meest restrictieve bepaling van toepassing is, bij gebrek aan uitzonderingen. Ze stelt dat een 'bouwlaag', een verdieping is en de meest restrictieve invulling de term gelijkschakelt met het begrip 'woonlaag'. Verwijzend naar een dwarsdoorsnede stelt de verzoekende partij dat er drie bouwlagen zijn, waaronder een tweede verdieping onder het dak met een derde en vierde slaapkamer en een creatieve ruimte. Vervolgens is er nog een zolderruimte.

De verzoekende partij citeert de afwijzing van haar argumentatie in die zin door de POA, zoals integraal bijgetreden door de verwerende partij. Ze is van oordeel dat die motivering gebrekkig is omdat wat onder de 'hoogte van een gebouw' moet verstaan worden, niet hetzelfde is als wat onder het begrip 'bouwlaag' valt. Uit het BPA valt niet af te leiden dat er enkel sprake is van bouw- of woonlagen onder de kroonlijst. Bij gebrek aan uitzondering is het vergunnen van meer dan twee bouwlagen niet toegestaan. De stelling uit het POA-verslag, dat er geen wijziging intreedt in het aantal bouwlagen, staat haaks op de vaststelling dat het dakvolume substantieel toeneemt doordat de gekozen dakvorm afwijkt van het vereist hellend dak. Verder kan een bestaande toestand (het feit dat er in het dak reeds een slaapkamer is ingericht) geen afbreuk doen aan voor de aanvraag vereiste toets aan het BPA en aan een goede ruimtelijke ordening.

1.1.2.

Voortbouwend op haar kritiek over het aantal bouwlagen, stipt de verzoekende partij aan dat de hoogte van meerdere kamers van de bouwlaag onder dak niet beantwoordt aan de minimale bouwhoogte, bepaald op 2,7 meter. Ook voldoet de achterzijde van de derde woonlaag 'mogelijk' niet aan de maximale bouwhoogte van 3,2 meter.

1.2.

Met een tweede middelenonderdeel betwist de verzoekende partij de wettigheid van de bestreden beslissing wat (het beperkt karakter van) de toegelaten afwijkingen op het BPA betreft. Het betreft een afwijking van de hoogte van de gelijkvloerse verdieping van 3,2 meter naar 3,5 meter, een verhoging van de kroonlijsthoogte van 6,4 meter naar 6,63 dan wel 7,25 meter en de afwijkende dakhelling van 64 graden in plaats van een helling tussen de 30 en 50 graden. Vervolgens betwist de verzoekende partij de motivering van het beperkt karakter van de afwijkingen.

Doordat, als gevolg van het geheel aan afwijkingen, het bouwvolume aanzienlijk toeneemt en in strijd met het BPA een bijkomende bouwlaag gecreëerd wordt, betwist de verzoekende partij het beperkt karakter van de afwijkingen. De aanzienlijke wijziging van het profiel van het pand overschrijdt de draagkracht van het perceel en de omgeving – die geen gelijkaardige bebouwing kent – manifest. De stelling dat er ‘mansardedaken’ voorkomen in de omgeving met ‘gelijkaardige hellingsgraad’ is voor de verzoekende partij ‘moeilijk te begrijpen’ omdat het dak aan de achterkant geen mansardedak is maar een zadeldak en de impact van het gewijzigd dakvolume zich voornamelijk stelt aan de achterzijde van het gebouw door de verhoogde hellingsgraad, de gewijzigde kroonlijsthoogten en de bouwdiepte van 12 meter. De verzoekende partij voert tot slot aan dat artikel 4.4.1, §1 VCRO een uitzonderingsbepaling is die restrictief moet worden geïnterpreteerd. Verwijzingen naar de omgeving kunnen een element zijn bij de toets aan een goede ruimtelijke ordening, maar kunnen het beperkt karakter van een afwijking niet aantonen.

1.3.

Met een derde middelenonderdeel werpt de verzoekende partij op dat, op de hoger vermelde afwijkingen na, weliswaar tot de overeenstemming met het BPA wordt besloten maar dat de verwerende partij niet ruimer aan een goede ruimtelijke ordening toetst. Met verwijzing naar rechtspraak zet de verzoekende partij uiteen dat wanneer een BPA over sommige aspecten van goede ruimtelijke ordening een eigen beoordelingsruimte laat (wat het geval is met minimum- en maximumvoorschriften), de vergunningverlenende overheid ertoe gehouden blijft een eigen beoordeling te maken. Ze verwijst daarvoor in de eerste plaats naar haar beroepschrift en de daarin aangevoerde afname aan lichtinval en de daaraan gekoppelde aanzienlijke aantasting van haar woon- en leefgenot. De motivering in de bestreden beslissing op dat vlak aanziet ze als niet draagkrachtig en onvoldoende in het licht van de verzwaarde motiveringsplicht in relatie tot haar beroepschrift. De verwijzing naar haar eigen toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden enerzijds en het haar rechts aanpalende perceel met aanzienlijke uitbouw anderzijds, telkens in het licht van wat nu voor het haar links aanpalend perceel wordt toegestaan, acht ze niet dienstig. De schaalkenmerken en eigenschappen van haar eigen woning en de concrete weerslag daarop als deel van de onmiddellijke omgeving worden ook nergens in de bestreden beslissing beschreven en betrokken. De variatie in dakhelling en nokhoogte in de straat is volgens haar niet relevant. Ze legt tot slot een ‘zonnestudie’ voor ter staving van haar hinder en oordeelt dat daaruit des te meer blijkt dat met haar terechte bezwaren geen rekening werd gehouden.

2.

Door het identiek karakter van het middel en de kritiek in het beroepschrift, verwijst de verwerende partij in de eerste plaats naar de inhoud van de bestreden beslissing. De kritiek werd volgens haar voldoende ontmoet en weerlegd. Ze verwijst naar haar overwegingen over het begrip bouwlaag overeenkomstig het BPA (eerste middelenonderdeel). Het beperkt karakter van de afwijkingen werd ook voldoende gemotiveerd. Het gaat cijfermatig om beperkte afwijkingen en deze zijn ook bouwtechnisch en stedenbouwkundig verantwoord (tweede middelenonderdeel). Ze stipt vervolgens ook de beoordeling van de hinder voor de verzoekende partij aan (derde middelenonderdeel). De verzoekende partij is het niet eens met de bestreden beslissing maar laat na aan te tonen dat die beslissing op onjuiste gegevens of een kennelijk onredelijke beoordeling berust.

3.

De tussenkomen partijen sluiten zich, met hun verzoek tot tussenkomst, in essentie aan bij het standpunt van de verwerende partij. Bijkomend stippen ze onder meer de vermenging van het begrip 'bouwlaag' en 'woonlaag' door de verzoekende partij aan en verwijzen ze naar rechtspraak van de Raad (eerste middelenonderdeel). Wat de afwijkingen van het BPA betreft, merken ze op dat het BPA ouder dan 15 jaar is en er bijgevolg van kan worden afgeweken, los van de beperkte afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO (tweede middelenonderdeel). Voor de toets aan een goede ruimtelijke ordening (derde middelenonderdeel) leggen de verzoekende partijen de nadruk op de marginale toetsing die de Raad doorvoert en het niet ontvankelijk karakter van loutere opportuniteitskritiek.

Beoordeling door de Raad

1.

Met drie middelenonderdelen betwist de verzoekende partij de wettigheid en het afdoende gemotiveerd karakter van de bestreden beslissing in relatie tot het BPA en een goede ruimtelijke ordening.

2.

De procedure tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van een bestreden beslissing veroorzaakt een ernstige verstoring van het normale verloop van de rechtspleging voor de Raad: ze beperkt de mogelijkheden tot onderzoek van de zaak tot een strikt minimum, omdat de Raad het beroep binnen een uiterst korte tijd moet behandelen, en tast de rechten van verdediging van de verwerende partij en van de tussenkomen partij ernstig aan. Daarom moet de aanwending van deze procedure zeer uitzonderlijk blijven en beperkt worden tot die gevallen waarbij niet enkel het uiterst dringend karakter onmiddellijk en voor iedereen duidelijk is, of door de verzoekende partij duidelijk en onomstootbaar aannemelijk gemaakt wordt maar ook tot die gevallen waarin een verzoekende partij aannemelijk kan maken dat er een ernstig middel voor handen is dat in een later stadium van die aard kan zijn om tot de onwettigheid van de bestreden beslissing te besluiten.

3.1.

In een eerste middelenonderdeel spitst de verzoekende partij haar middel in essentie toe op de overeenstemming met het BPA wat betreft het aantal toegelaten bouwlagen.

Het BPA in kwestie schrijft, onder de kolommen 22 ("*min*") en 23 ("*max*") onder de gemeenschappelijke noemer "*Aantal bouwlagen of bouwhoogte*" een minimaal aantal en een maximaal aantal bouwlagen dan wel een maximale bouwhoogte voor.

Voor de zone in kwestie, de zone voor gesloten bebouwing, wordt een (minimum en) maximum van twee bouwlagen vooropgesteld. Die beperking moet, net zo goed als zou de keuze van de opsteller van het BPA gevallen zijn op een numerieke beperking in meter, gelezen worden als een beperking van de bouwhoogte. Het BPA bevat voor de "Kolom 22-23" namelijk de volgende toelichting:

"Wordt uitgedrukt in bouwlagen of in meter. De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenkant van de kroonlijst. Bij de vaststelling van de hoogte uitgaande van het aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een minimum hoogte van 2,70 m en een maximum hoogte van 3,20 m toebedacht."

De bestreden beslissing luidt in dat verband, in navolging van de POA, als volgt:

“ ...

Appellant is van mening dat het ontwerp voorziet in 3 bouwlagen in plaats van 2. Nochtans geeft het BPA een definitie van wat onder de hoogte van een gebouw dient te worden verstaan, met name “De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenkant van de kroonlijst. Bij de vaststelling van de hoogte uitgaande van het aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een minimum hoogte van 2,70m en een maximum hoogte van 3,20m toebedacht.” Hieruit blijkt onomstotelijk dat het aantal bouwlagen dient bekeken als zijnde het aantal woonlagen onder de kroonlijst. Het ontwerp voorziet in 2 bouwlagen onder de kroonlijst en voldoet derhalve aan het voorschrift van het BPA. Bovendien bevindt zich in bestaande toestand reeds een slaapkamer in het dakvolume. In die zin neemt het aantal woonlagen met huidige verbouwing niet toe.

...”

Deze overweging is een, op het eerste gezicht, wettige vaststelling van de POA en de verwerende partij dat het ontwerp met twee bouwlagen onder de kroonlijst voldoet aan de voorschriften van het BPA in deze zone. Het BPA beperkt de hoogte van gebouwen in deze zone voor gesloten bebouwing door het aantal bouwlagen te vermelden. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing terecht dat de hoogte omschreven wordt door het BPA als “*gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot aan de bovenkant van de kroonlijst*”. Vanuit die vaststelling moet ook een bouwlaag volgens die laatste omschrijving worden opgevat, zodat het voorschrift betrekking heeft op de bouwlagen die gemeten worden tot aan de kroonlijst. Die omschrijving strookt ook met een gebruikelijke invulling van de term bouwlaag. Geen enkel argument uit het verzoekschrift overtuigt de Raad op het eerste gezicht van het tegendeel. Overwegingen over een restrictieve interpretatie, nog los van de ernst van de gevolgtrekkingen die de verzoekende partij er aan verbindt, kunnen op het eerste gezicht niet ingaan tegen een interpretatie die steun vindt in (de systematiek van) het BPA zelf.

De overige opgeworpen onwettigheden (1.1.2) zijn, door wat voorafgaat, niet ernstig. Het is namelijk niet ernstig om voor te houden dat er sprake is van een derde bouwlaag. De voorschriften die gelden voor ‘bouwlagen’ zijn dus niet van toepassing op de volumes binnen het dak. Ten overvloede moet de Raad erop wijzen dat het opwerpen van het ‘mogelijk’ niet voldoen aan een bepaalde (in het voorliggende geval maximale) bouwhoogte in elk geval niet verzoenbaar is met de stelplicht die op de verzoekende partij in het kader van een procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid rust.

De Raad kan op het eerste gezicht ook niet anders dan vaststellen dat het BPA, voor de zone voor gesloten bebouwing, geen specifieke voorschriften bevat voor de invulling van de ruimte die, conform het BPA, voorhanden kan zijn als gevolg van het maximaal aantal bouwlagen in combinatie met de voorgeschreven dakvorm. De kritiek op de aangevraagde invulling van die ruimte in het dak is dan ook, vanuit het perspectief van de wettigheid in relatie tot het BPA, niet ernstig. Verder is de laatste overweging van de verwerende partij over de bestaande toestand onder het dak overtollig (“*Bovendien ...*”) en blijkt uit de voorafgaande determinerende overwegingen afdoende op welke gronden de verwerende partij zich baseert om te oordelen dat er geen sprake is van een derde bouwlaag in de zin van het BPA.

Het eerste middelenonderdeel is niet ernstig.

3.2.

In een tweede middelenonderdeel betwist de verzoekende partij de vergunbaarheid van de afwijkingen van het BPA. De verzoekende partij betwist in essentie het beperkt karakter van de

afwijkingen omdat de totaliteit van alle afwijkingen een aanzienlijke toename van het bouwvolume en een aanzienlijke profielwijziging genereren, die volgens haar de draagkracht van de omgeving overschrijdt.

Specifiek voor de kritiek van de verzoekende partij op de afwijkingen die er volgens haar zijn van het toegelaten aantal bouwlagen en de voor bouwlagen voorgeschreven bouwhoogte in relatie tot de ingeroepen derde bouwlaag, volstaat het te verwijzen naar de bovenstaande beoordeling van het eerste middelenonderdeel.

Wat betreft de bouwhoogte van de gelijkvloerse achterbouw, de verhoging (aan de achterzijde) dan wel verlaging (aan de voorzijde) van de kroonlijst en de hellingsgraad van het dak dat verhoogd wordt, bevat de bestreden beslissing de volgende op het eerste gezicht concrete toets aan artikel 4.4.1, §1 VCRO en de daarin verankerde mogelijkheid van beperkte afwijkingen:

“... ”

De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA “Sint-Baafskouter” zoals hoger vermeld. Het perceel is gelegen in een zone voor gesloten bebouwing. De aanvraag is op volgende punten in strijd met het BPA:

- het aantal bouwlagen is bepaald op 2, waarbij een bouwlaag een hoogte heeft begrepen tussen 2,70m en 3,20m. De gelijkvloerse achterbouw is 3,50m hoog in plaats van 3,20m. Het hoofdvolume heeft een kroonlijsthoogte vooraan van 7,25m en achteraan van 6,63m.*
- het gebouw dient afgewerkt met een zadeldak, met zelfde helling per bouwblok waarbij de helling dient begrepen tussen 30° en 50°. In casu heeft het gebouw vooraan een mansardedak met dakhelling 64° (bestaande toestand).*

De voorschriften van een goedgekeurd BPA hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

In dit concreet geval kunnen beide afwijkingen als beperkt worden beschouwd. De hoogte van de gelijkvloerse achterbouw bedraagt 3,50m in plaats van 3,20m, hetgeen een beperkte toename is van 30cm. Dit is onder meer het gevolg van de steeds strenger wordende isolatie-eisen. Ook de verplichting om tussen platte daken voldoende dakopstand te hebben (artikel 6 algemeen bouwreglement) zorgt voor een grotere dakhoogte. Bovendien werd de hoogte van de uitbouw van de linksaanpalende woning overgenomen, waardoor beide naadloos op elkaar aansluiten en harmonisch een geheel vormen. De gemene muur rechts dient beperkt te worden opgehoogd, en zal geen noemenswaardige hinder veroorzaken. Ook de kroonlijsthoogte van 6,63m -dit is 23cm meer dan volgens het BPA toegelaten- is ingegeven vanuit de wens aan te sluiten op de kroonlijst van de linksaanpalende woning en derhalve aanvaardbaar.

Het mansardedak vooraan betreft een bestaande situatie, hieraan wordt niets gewijzigd, behoudens het verlagen van de kroonlijsthoogte en het plaatsen van nieuwe raamopeningen. De bestaande kroonlijsthoogte van 7,40m wordt verlaagd naar 7,25m waardoor deze nu in het verlengde van de kroonlijst van de linksaanpalende woning komt te liggen. Hoewel de kroonlijsthoogte in strijd is met de voorschriften volgens het BPA, kan worden geoordeeld dat de voorgestelde verlaging tot een betere plaatselijke aanleg aanleiding geeft dan de huidige, bestaande toestand. Ook de rechtsaanpalende woning heeft een gelijkaardige kroonlijsthoogte. Met een kroonlijsthoogte van 7,25m integreert de voorgevel zich probleemloos in de directe omgeving. De algemene strekking van het BPA wordt hierdoor niet in het gedrang gebracht. De nokhoogte wordt opgetrokken tot 12m, hiertoe wordt het bestaande dakvlak met afwijkende hellingsgraad ca. 64° doorgetrokken. Aangezien mansardedaken met gelijkaardige hellingsgraad courant zijn in de directe omgeving, zal de gevraagde verhoging van het dak met afwijkende hellingsgraad niet storend zijn in het straatbeeld.

...

Hieruit blijkt dat het beperkt karakter van de afwijkingen op het eerste gezicht afdoende verantwoord is in de bestreden beslissing.

Het beperkt karakter van de afwijking van de voorgeschreven bouwhoogte van de achteruitbouw (3,50 m in plaats van 3,20 m) wordt niet alleen numeriek verantwoord, maar ook bijkomend in het licht van actuele technische vereisten. De verzoekende partij duidt het feitelijk onjuist karakter van de vermelde technische vereisten niet. De verzoekende partij overtuigt op het eerste gezicht allerminst dat een afwijking met 30 cm ten aanzien van wat numeriek voorgeschreven wordt, in het voorliggende geval en in dat licht bekeken, niet naar redelijkheid als beperkt kan worden beschouwd in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Deze vaststelling geldt op het eerste gezicht ook voor de afwijkingen van de voorgeschreven kroonlijsthoogte. De bestreden beslissing bevat verder een stedenbouwkundige verantwoording voor de afwijking van de kroonlijsthoogte (met name de aansluiting met gelijkaardige kroonlijsthoogte van aanpalende gebouwen en integratie in de omgeving). Die verantwoording is op het eerste gezicht evenmin foutief of kennelijk onredelijk. De verzoekende partij laat in elk geval na om van het tegendeel te overtuigen.

Verder stelt de Raad vast dat qua dakvorm enkel de voorzijde afwijkt en het karakter heeft van een mansardedak. De achterzijde beantwoordt kennelijk aan het voorgeschreven type D1, een zadeldak. De hellingsgraad op zich wordt aan de voorzijde niet gewijzigd ten aanzien van de bestaande toestand, wat de verzoekende partij niet betwist. Wat de motivering van het beperkt karakter van die, (al dan niet opnieuw) met de bestreden beslissing, vergunde afwijking betreft, duidt de verzoekende partij op het eerste gezicht niet in welke zin de beoordeling door de verwerende partij in relatie tot de onmiddellijke omgeving niet pertinent dan wel kennelijk onredelijk is. Verder blijkt op het eerste gezicht niet dat de afwijkende hellingsgraad bijdraagt tot een in het voorliggend geval beduidend hogere nokhoogte dan deze die conform het BPA mogelijk is, gerekend met een dakhelling van 50° bovenop een tweede bouwlaag. Het is de Raad op het eerste gezicht ook onduidelijk waarom de verzoekende partij met haar kritiek focust op het karakter als mansardedak en terzelfdertijd aanvoert dat de verwerende partij geen rekening houdt met de achterzijde die het meest hinder teweegbrengt, maar, zoals hoger vastgesteld, kennelijk beantwoordt aan wat voorgeschreven wordt.

Het tweede middelenonderdeel is niet ernstig.

3.3.

Met een derde middelenonderdeel betwist de verzoekende partij tot slot ruimer bekeken de vergunbaarheid van het beoogde project in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij beroept zich op rechtspraak waarin wordt geoordeeld dat bij de toets aan de goede ruimtelijke ordening een verwijzing naar het BPA slechts kan volstaan in de mate dat de voorschriften van het BPA zo gedetailleerd zijn dat de overheid geen beoordelingsruimte meer heeft.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing niet louter verwijst naar de voorschriften van het BPA, maar ook de volgende afzonderlijke toets aan een goede ruimtelijke ordening omvat:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

...

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning van het gesloten bouwtype. De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt na verbouwing 15,60m, de bouwdiepte op de verdieping wordt uitgebreid van 8,05m tot 12m. Hiertoe dient de gemene muur rechts te worden opgehoogd. Er wordt achteraan een hellend dak voorzien dat de lijn van het huidige dak voortzet naar een nokhoogte van 12m.

De ontworpen bouwdieptes op gelijkvloers en verdieping zijn volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. De gelijkvloerse aanbouw komt minder diep dan deze op het linksaanpalende perceel (BPA laat tenandere een bouwdiepte van 18m toe). De bouwdiepte op verdieping van 12m is gelijk aan de bouwdiepte op verdieping van de linksaanpalende woning. In de directe omgeving komen verschillende woningen voor met gelijkaardige of nog diepere bouwdieptes op verdieping: onder meer Kriekerijstraat nrs. 26, 30, 32, 40 en 44. De bouwdiepte op verdieping van de rechtsaanpalende woning is weliswaar beperkter (circa 8m), echter gelet op de oriëntatie van het pand in aanvraag ten opzichte van deze woning, zal de hinder door afname van (zon)licht evenwel beperkt blijven. De woning Kriekerijstraat nr. 32, welke gelegen is rechts van de woning van appelland, heeft achteraan een aanzienlijke uitbouw op verdieping, op de scheiding met de woning van appelland, welke een veel grotere impact op (zon)licht in de woning van appelland heeft dan voorliggende aanvraag. Huidige aanvraag biedt bovendien de zekerheid dat ook de woning van appelland op termijn op gelijkaardige manier kan worden verbouwd.

Ook het gabariet waarbij de nokhoogte wordt opgetrokken tot 12m kan worden aanvaard. Hoewel het op het eerste zicht lijkt dat de Kriekerijstraat wordt gekenmerkt door woningen met alle dezelfde nokhoogte, blijkt uit nader onderzoek dit geenszins het geval te zijn. De straat wordt getypeerd door woningen met zowel zadeldaken als mansardedaken (en met uitzondering één pand met plat dak), hetgeen een variatie in dakhelling en nokhoogte geeft. Desondanks is het verschil in hellingsgraad en nokhoogte nagenoeg niet zichtbaar vanop de straat, waardoor ook de gevraagde verhoging van de nok weinig visuele impact zal hebben op het straatbeeld. Bovendien wordt vooraan de dakhelling van de linksaanpalende woning volledig gevolgd en loopt de dakhelling van het achterste dakvlak ongeveer gelijk met deze van beide aanpalende woningen.

Er dient te worden geoordeeld dat de gevraagde verbouwing resulteert in een hedendaagse, kwalitatieve woning, met voldoende lichtinval. De woning past zich in in de directe omgeving en resulteert niet in een hinder voor de naburen welke hetgeen als normale burenhinder dient te worden beschouwd, overstijgt.

...”

Zoals de verzoekende partij in de aanhef van haar middel, bij de duiding van de toepasselijke bepalingen en beginselen, zelf aangeeft, is de toetsing van de Raad beperkt tot een wettigheidstoetsing. Ten aanzien van de beoordeling in het licht van een goede ruimtelijke ordening komt dit neer op een marginale toetsing aan het redelijkheidsbeginsel. Enkel wat op dit punt kennelijk onredelijk is, zal onwettig worden verklaard, zeker in een uitzonderingsprocedure als de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid waarbij die wettigheidstoetsing beperkt wordt tot een *prima facie* toetsing.

De verzoekende partij toont op het eerste gezicht niet aan in welke zin de bovenstaande motieven niet voldoende draagkrachtig of kennelijk onredelijk zijn om tot de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening te besluiten. Ze beroept zich op een verzwaarde motiveringsplicht, maar maakt niet concreet aannemelijk op welk vlak haar beroepschrift niet afdoende wordt ontmoet. Ze voert aan dat de schaalkenmerken en eigenschappen van haar eigen woning nergens beschreven worden in de bestreden beslissing en dat geen rekening wordt gehouden met de concrete impact op haar leef- en woongenot. Uit de bestreden beslissing, zoals hierboven geciteerd, blijkt echter dat de verwerende partij wel degelijk de woning van de verzoekende partij in de beoordeling betreft, evenals de impact op het (zon)licht in haar woning.

Uit de bestreden beslissing blijkt afdoende hoe de verwerende partij de voorliggende ontwikkeling binnen en (bij op het eerste gezicht wettige toepassing van artikel 4.4.1 VCRO) beperkt buiten het kader van het BPA ook ruimer inpasbaar acht in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

De ingeroepen hinder wordt op het eerste gezicht afgemeten aan de ontwikkelingen die uit het BPA volgen en die in de omgeving ook vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening vergund werden. Wat achterbouwen betreft, duidt de luchtfoto die de verzoekende partij zelf bijbrengt, op het eerste gezicht van enige diversiteit binnen de ontwikkelingsmogelijkheden voorzien door het BPA.

Specifiek in relatie tot de mogelijke hinder voor de verzoekende partij oordeelt de verwerende partij op het eerste gezicht afdoende duidelijk dat de hinder niet de vorm aanneemt van hinder die vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar is. De verzoekende partij toont op het eerste gezicht niet aan dat die inschatting kennelijk onredelijk is, op foutieve vaststellingen berust of niet afdoende gemotiveerd is in het licht van haar bezwaren.

Zelfs op het punt waar de Raad de verzoekende partij op het eerste gezicht kan bijtreden, namelijk dat het niet pertinent is om te verwijzen naar het precedent dat de vergunde aanvraag creëert voor de verzoekende partij om in de toekomst een gelijkaardige verbouwing na te streven, moet de Raad vaststellen dat de onwettigheid die ze daaraan ontleent niet ernstig is. De overweging moet op het eerste gezicht gelezen worden als overvloedig.

Ook het derde middelenonderdeel is niet ernstig.

Het middel is niet ernstig.

B. Uiterst dringende noodzakelijkheid

De verzoekende partij voert geen ernstig middel aan. Een onderzoek naar de uiterst dringende noodzakelijkheid is dus niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken in zitting van 8 oktober 2020 door de tiende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Karin DE ROO