

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0048 van 8 februari 2012
in de zaak 1112/0118/A/4/0093

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het departement RWO, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**
vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 12 oktober 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 11 augustus 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare van 12 april 2011 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de bvba [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een open eengezinswoning met kantoor.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 11 januari 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Paul AERTS die verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 20 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een open eengezinswoning met kantoor”*.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Donk’, goedgekeurd door de deputatie van de provincieraad van de provincie Oost-Vlaanderen op 4 juni 2009.

De aanvraag beoogt het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning. Binnen deze woning is een complementaire functie voorzien voor de uitoefening van een zelfstandig vrij beroep. De woning heeft drie bouwlagen onder een plat dak, met een kroonlijsthoogte van 8 m. Aan de linkerzijde wordt een carport voorzien met drie open zijden.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 januari 2011 tot en met 25 februari 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos, afdeling Oost-Vlaanderen brengt op 25 februari 2011 een gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer, district Sint-Niklaas brengt op 31 januari 2011 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 31 maart 2011 een ongunstig advies op grond van volgende beoordeling:

“...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag.

Aangezien er buiten het RUP DONK geen andere plannen van toepassing zijn op de aanvraag, wordt hier louter geoordeeld op basis van de voorschriften van het RUP.

Overeenstemming met het plan.

De aanvraag is strijdig met de voorschriften van het gemeentelijk RUP Donk.

- *Het ontwerp bestaat uit 3 bouwlagen, hetgeen strijdig is met de bepaling ‘Kroonlijsthoogte: maximaal 6 meter: Max. twee volle bouwlagen, met -in geval van hellend of gebogen daken- bijkomend één onderdakse bouwlaag.’*
- *De uitbouw voor de rooilijn is 4,13 m breed, steekt tot 60cm uit over de rooilijn en is gelegen op minder dan 2,70m hoogte boven het maaiveld. Deze uitbouw is strijdig met de bepaling ‘Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen maximaal 0,40 m voorbij de bouwzone of het gevelvlak. De minimumhoogte van het maaiveld tot de geveluitbouw bedraagt 2,70 m. De*

afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 0,60 m. De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum 1/3 van de totale gevelbreedte.'

- *Het ontwerp voorziet een gesloten afsluiting van de bouwvrije zijdelingse strook langs de linkerzijde van de woning. Het karakter van de carport kan hierdoor niet als open beschouwd worden, hetgeen voorgeschreven is in de stedenbouwkundige voorschriften.*

Daarnaast bestaat er onduidelijkheid over de aanleg van het terras en de eventuele ophoging van het terrein, over dit punt kan bijgevolg geen uitspraak worden gedaan.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Rekening houdend met de bovenstaande beoordeling wordt geen verder afweging van de verenigbaarheid met de ruimtelijke ordening gemaakt.

...

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Ongunstig, uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in strijd is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

..."

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare verleent op 12 april 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan [REDACTED] op grond van volgende motieven:

" ...

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een open eengezinswoning met kantoor. De bouwplaats is gelegen langsheen de [REDACTED]. De omgeving wordt gekenmerkt door open en halfopen bebouwing langsheen het donkmeer.

Het ontwerp voorziet een voorgevel van 10m met langs beide zijden ongeveer 3m ten opzichte van de aangrenzende percelen. De woning heeft drie bouwlagen en een hoogte van iets meer dan 8m.

Er worden platte daken voorzien met dakuitbouwen zowel vooraan als achteraan.

Daarnaast wordt er ook een carport voorzien aan de linker zijde van de woning.

Het ontwerp wijkt af van de voorschriften in het RUP Donk maar zal zich voldoende integreren in de omgeving. Als voorwaarde wordt wel gesteld dat de poort in de zijdelinkse strook naast de woning in hoge mate doorzichtig moet zijn, zodanig dat het doorzicht vanaf de straatkant naar het donkmeer behouden blijft.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

de poort in de zijdelinkse strook naast de woning moet in hoge mate doorzichtig zijn, zodanig dat het doorzicht vanaf de straatkant naar het donkmeer behouden blijft.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

Er zijn geen lasten verbonden.

..."

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 20 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 14 juli 2011 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

2.4.2 De juridische aspecten

Het project van voorliggende aanvraag wordt opgebouwd met drie volwaardige bouwlagen onder een kroonlijsthoogte van de platte bedaking op 8m, zij het dat de derde bouwlaag niet de volle oppervlakte van het gebouw beslaat.

De voorschriften bepalen dat de kroonlijsthoogte maximaal 6m kan bedragen met maximum twee bouwlagen en in geval van hellende of gebogen daken, bijkomend één bouwlaag onder het dak.

Op dit punt strijdt de aanvraag met de geldende bepalingen, immers hier wordt de derde bouwlaag niet in het dak voorzien maar vormt deze een bouwlaag afgewerkt met plat dak.

De uitbouw is tevens strijdig met de bepalingen betreffende de geveluitbouwen, waarin bepaald wordt dat geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten welke maximaal 0,40 m voorbij de bouwzone of het gevelvlak komen.

De minimumhoogte van het maaiveld tot de geveluitbouw bedraagt 2,70 m.

De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 0.60m en de gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt volgens de voorschriften maximum 1/3 van de totale gevelbreedte.

In voorliggend project is de uitbouw op de rooilijn 4.13m breed en steekt 0.60m uit over de rooilijn, op minder dan 2.70m hoogte boven het maaiveld.

In de bouwvrije zijdelingse strook wordt een carport opgericht.

De aanvraag is op voornoemde drie punten, strijdig met de voorschriften van het geldende RUP, als hoger omschreven.

De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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 aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen, zodat op dit vlak geen belemmering bestaat voor de toepassing van bovenvermeld artikel 4.4.1. §1.

Het wijzigen van het aantal bouwlagen is uitdrukkelijk uitgesloten uit voormelde afwijkingsbepaling.

Hier wordt in plaats van de toegelaten 2 bouwlagen en een derde in het dak een ontwerp voorgelegd dat voorziet in drie bouwlagen, waarbij bezwaarlijk kan gesteld worden dat de derde in een (hellend) dak ingewerkt is. Dit valt niet binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepaling omdat het niet gaat om een wijziging van de dakvorm maar om het verhogen van het aantal bouwlagen. Wijzigen van dakvorm van hellende

bedaking naar platte bedaking kan enkel aanvaard worden, wanneer het aantal bouwlagen niet toeneemt.

Evenmin valt het oprichten van een constructie binnen de zijdelingse bouwvrije strook onder de toepassing van het voornoemde artikel 4.4.1 §1. Immers op die manier wordt de in het plan voorziene openheid, door het aanduiden van onbebouwde stroken, aangetast.

Bijgevolg bestaan er onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

De argumentatie van appellant dat het voorgestelde volume binnen het toegelaten gabariet valt brengt hier geen verandering in. In het plan werden keuzes gemaakt omtrent volumewerking. Deze dienen nageleefd te worden, eventueel met toepassing van de decretaal mogelijk gemaakte afwijkingen.

2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de partijen te hebben gehoord op 12 juli 2011, beslist de verwerende partij op 11 augustus 2011 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen, met uitsluiting van de carport. De verwerende partij oordeelt als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

Het project van voorliggende aanvraag wordt opgebouwd met drie volwaardige bouwlagen onder een kroonlijsthoogte van de platte bedaking op 8m, zij het dat de derde bouwlaag niet de volle oppervlakte van het gebouw beslaat.

Het gevraagde dient getoetst aan het geldende rup, waarbij de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Donk dienen geïnterpreteerd aan de hand van de toelichtingsnota bij dit plan. In die nota staat onder hoofdding Deelzone 2C : [REDACTED] tussen [REDACTED] en [REDACTED] : Gemeenschappelijk ontwikkelingsperspectief op blz. 61

het volgende : “...

Langs de centrumas kunnen gebouwen tot 3 bouwlagen hoog opgericht worden. Dit wil zeggen 2 bouwlagen en een bewoonbaar verdiep onder het hellend of gebogen dak of 3 bouwlagen met plat dak ...”

Het voorgelegde ontwerp met 3 bouwlagen en plat dak voldoet aan deze bepaling en komt derhalve voor vergunning in aanmerking.

De carport in de bouwvrije zijdelingse strook is evenwel strijdig met de voorschriften van het RUP, en vermits het ontwerp hier strijdig is met de bestemming, dient deze carport uit de vergunning gesloten.

De goede ruimtelijke ordening

Het gevraagde past zich in binnen de ruimtelijke ordening die door middel van het rup vastgelegd werd. Bijgevolg zal het project bijdragen tot een goede ruimtelijke ordening.

Enkel de carport strijdt met die bepalingen en kan bijgevolg niet aanvaard worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 26 augustus 2011 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging ingesteld met een ter post aangetekende brief van 12 oktober 2011, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1 VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Donk', goedgekeurd door de Deputatie van de Provincieraad van de provincie Oost-Vlaanderen in zitting van 4 juni 2009, van artikel 4.3.1. § 1 VCRO, van artikel 4.4.1. VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De vergunde woning wordt opgebouwd met drie volwaardige bouwlagen onder een kroonlijsthoogte van de platte bedaking op 8m, zij het dat de derde bouwlaag niet de volle oppervlakte van het gebouw beslaat.

De voorschriften bepalen dat de kroonlijsthoogte maximaal 6 m kan bedragen met maximum 2 bouwlagen en in geval van hellende of gebogen daken, bijkomend één bouwlaag onder het dak.

Op dit punt strijdt de aanvraag met de geldende bepalingen. De derde bouwlaag wordt niet in het dak voorzien, maar vormt een bouwlaag afgewerkt met plat dak.

Overeenkomstig artikel 4.3.1 § 1 VCRO dient de vergunning te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 4.4.1 § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkt 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. Er kunnen evenwel geen afwijkingen worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De drie bouwlagen onder een plat dak zijn duidelijk in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP "Donk", zodat de bestreden beslissing onwettig is.

In de bestreden beslissing wordt verkeerdelijk verwezen naar de toelichtingsnota bij het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Donk.

"In die nota staat onder hoofding Deelzone 2C : [REDACTED] tussen [REDACTED] en [REDACTED]: gemeenschappelijk ontwikkelingsperspectief op blz. 61 het volgende: "Langs de centrumas kunnen gebouwen tot 3 bouwlagen hoog opgericht worden. Dit wil zeggen 2 bouwlagen en een woonbaar verdiep onder het hellend of gebogen dak of 3 bouwlagen met plat dak ..." (zie bestreden beslissing pag. 5/8).

Het geciteerde deel van de toelichtingsnota slaat evenwel op een ander deel van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

De verwijzing in het bestreden besluit naar een andere deelzone staat trouwens in contrast met de aangehaalde voorschriften voor het betreffende deelgebied, zoals geciteerd op pag. 1 – 2 van de bestreden beslissing.

De verordenende bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan zijn bindend en dienen voor het juiste deelgebied toegepast te worden.

3. In voor- en achtergevel zijn uitbouwen voorzien. In de voorgevel bedraagt deze 2/5 van deze gevelbreedte en is de hoogte ten opzichte van de kroonlijst 2, 20m. In de achtergevel is deze dakuitbouw 1/3 van de breedte van de achtergevel en is de hoogte ervan eveneens 2,20m. In de voorgevel bevindt deze uitbouw zich op 2, 98m van de linker perceelsgrens en op 2, 77m van de rechter perceelsgrens. De hoogte tussen maaiveld en uitbouw bedraagt slechts 2, 50m. In de achtergevel bevindt deze dakuitbouw zich op 3, 86m van de linker perceelsgrens en op 2, 77m van de rechter perceelsgrens. De breedte van de dakuitbouw langs de voorgevel bedraagt 4, 13m. Langs de achtergevel bedraagt deze 3, 25m. Er zijn geen dakoversteken.

Ook de uitbouw is strijdig met de bepalingen betreffende de geveluitbouwen, waarin bepaald wordt dat geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel toegelaten zijn welke maximaal 0, 40m voorbij de bouwzone of het gevelvlak komen.

4. Het komt aan een zorgvuldige overheid toe om de verordenende en bindende bepalingen van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan op correcte wijze te toetsen en toe te passen.

Een miskennis van deze bepalingen houdt tevens een schending in van het vertrouwenbeginsel.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoeker stelt dat de deputatie de verordenende bepalingen van het RUP 'Donk' op een onjuiste wijze heeft toegepast.

De bestreden beslissing is dienaangaande gemotiveerd als volgt (stuk 12 p.5-6):

"De juridische aspecten

Het project van voorliggende aanvraag wordt opgebouwd met drie volwaardige bouwlagen onder een kroonlijsthoogte van de platte bedaking op 8m, zij het dat de derde bouwlaag niet de volle oppervlakte van het gebouw beslaat.

Het gevraagde dient getoetst aan het geldende rup, waarbij de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Donk dienen geïnterpreteerd aan de hand van de toelichtingsnota bij dit plan. In die nota staat onder hoofdding Deelzone 2C : [REDACTED] tussen [REDACTED] en [REDACTED] : Gemeenschappelijk ontwikkelingsperspectief op blz. 61 het volgende : "...

Langs de centrumas kunnen gebouwen tot 3 bouwlagen hoog opgericht worden. Dit wil zeggen 2 bouwlagen en een bewoonbaar verdiep onder het gellend of gebogen dak of 3 bouwlagen met plat dak ..."

Het voorgelegde ontwerp met 3 bouwlagen en plat dak voldoet aan deze bepaling en komt derhalve voor vergunning in aanmerking.

De carport in de bouwvrije zijdelingse strook is evenwel strijdig met de voorschriften van het RUP, en vermits het ontwerp hier strijdig is met de bestemming, dient deze carport uit de vergunning gesloten."

Er wordt niet aangetoond dat er door de deputatie een onjuiste of onzorgvuldige beoordeling gemaakt werd van de voorschriften van het van toepassing zijnde RUP, noch dat de beslissing onvoldoende gemotiveerd is.

Het eerste middel is dan ook niet gegrond.

..."

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar haar uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift en stelt dat zij wel heeft aangetoond dat door de verwerende partij geen rekening werd gehouden met de geldende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Donk'.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij voert onder meer aan dat de aanvraag strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aangezien een vergunning wordt gevraagd voor een woning met drie bouwlagen onder een plat dak met een kroonlijsthoogte van 8 meter, terwijl de stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat de kroonlijsthoogte maximum 6 meter kan bedragen met twee bouwlagen en in geval van hellende of gebogen daken, bijkomend één bouwlaag onder het dak. Volgens de verzoekende partij is de verwijzing in de bestreden beslissing naar de toelichtingsnota bij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, waarin gesteld wordt dat in de deelzone 2C "[REDACTED] tussen [REDACTED] en [REDACTED]" gebouwen tot drie bouwlagen kunnen opgericht worden, foutief. De verzoekende partij betoogt dat de passus in de toelichtingsnota betrekking heeft op een ander deel van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De repliek van de verwerende partij is beperkt tot een verwijzing naar de bestreden beslissing, zeggende dat de verzoekende partij niet zou aantonen dat ze een onjuiste of onzorgvuldige

beoordeling zou gemaakt hebben van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Donk' van toepassing zijn op de aanvraag:

“ ...

Hoofdgebouw

Naast de specifieke voorschriften, zoals vastgelegd onder art. 4.02 t.e.m. 4.05 en behoudens bestaande toestand, gelden volgende algemene bepalingen:

- Voorgevel: minimaal 6 meter breed
- Bouwdiepte:
 - o Gelijkvloers: maximaal 18 meter vanaf de voorgevel, inclusief veranda's
 - o Verdieping: maximaal 12 meter; terrassen en scheidingsmuren op de perceelsgrens (in functie van de realisatie van deze terrassen) kunnen gerealiseerd worden tot 15 meter diep
- Grondoppervlakte: maximaal 250 m²
- Kroonlijsthoogte: maximaal 6 meter
Max. twee volle bouwlagen, met -in geval van hellende of gebogen daken- bijkomend één onderdakse bouwlaag.
- De dakvorm is vrij met een maximale dakhelling van 45°; nokhoogte: 10 meter, gebogen daken worden gerealiseerd binnen de maximale dakhelling en nokhoogte.
- Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen maximaal 0,40 m voorbij de bouwzone of het gevelvlak. De minimumhoogte van het maaiveld tot de geveluitbouw bedraagt 2,70 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 0,60 m. De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum 1/3 van de totale gevelbreedte.
- Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien met een maximum van 1/3 van de gevelbreedte.

...”

Deze voorschriften zijn opgenomen onder artikel 4 “zone voor open bebouwing” van de verordenende voorschriften, meer in het bijzonder onder artikel 4.01 “algemene bepalingen” in het subonderdeel “afmetingen van de gebouwen”.

Deze voorschriften bepalen op bijzonder duidelijke wijze dat de gebouwen in deze zone een kroonlijsthoogte kunnen hebben van maximum 6 m en maximum twee volle bouwlagen, met in geval van hellende of gebogen daken één bijkomende bouwlaag in het dak. Met andere woorden kan een gebouw met een plat dak volgens deze voorschriften maximum twee bouwlagen hebben, met een maximum kroonlijsthoogte van 6 m. Onder de “toelichting bij verordenend voorschrift” worden deze voorschriften nog bijkomend verduidelijkt met twee figuren. Een eerste figuur toont een gebouw met twee bouwlagen en een hellend dak onder een kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van maximum 10 meter, waarbij de eerste bouwlaag een diepte heeft van maximum 18 m en de tweede bouwlaag een diepte van maximum 12 m. Een tweede figuur toont een gebouw met een plat dak met twee bouwlagen, onder een kroonlijsthoogte van 6 m, waarbij de eerste bouwlaag een diepte heeft van maximum 18 m en de tweede bouwlaag een diepte van maximum 12 m.

Een passus in de toelichtingsnota bij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan aan deze duidelijke verordenende voorschriften geen andere draagwijdte geven. In de bestreden beslissing wordt derhalve ten onrechte gesteld dat de geciteerde stedenbouwkundige voorschriften zo moeten geïnterpreteerd worden dat er drie bouwlagen mogelijk zijn bij een gebouw met een plat dak.

De verzoekende partij voert derhalve op goede gronden aan dat de aanvraag strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Donk'.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 augustus 2011, waarbij aan [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een open eengezinswoning met kantoor op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van drie maanden vanaf de betekening van huidig arrest.
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het griffierecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 8 februari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ