

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0811
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0665/A

| | |
|-----------------------|--|
| Verzoekende partijen | 1. de heer Walter VAN MEERBEEK 2. mevrouw Marleen DOCX vertegenwoordigd door advocaat Frank JANSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2230 Herselt, Aarschotsesteenweg 7 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN |
| Tussenkommende partij | de bvba BOUWWERKEN PEETERS vertegenwoordigd door advocaten Joris GEENS en Sven VERNAILLEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 8 juni 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 april 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg van 19 januari 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder voorwaarde voor gevel- en interne wijzigingen binnen een bestaand vergund project op het perceel gelegen te 2220 Heist-op-den-Berg, Werfsesteenweg 7A, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie I, nummer 369S.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 maart 2018.

Advocaat Joris GEENS voert het woord voor de tussenkommende partij.

De verzoekende partijen verschijnen schriftelijk.

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

III. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 augustus 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 18 oktober 2016 toe in de debatten.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg verleent op 29 oktober 2013 aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een woonproject dat meerdere bouwblokken omvat met in totaal 29 woonentiteiten, op een perceel gelegen te 2220 Heist-op-den-Berg, Werftseseenweg 7A.

De verzoekende partijen zijn aanpalende burenen.

Op 26 juni 2015 worden, na een klacht van de verzoekende partijen, de volgende vaststellingen gedaan door de politie van de Politiezone Heist:

“ ...

Achter het perceel van betrokkene werden verschillende woonentiteiten opgetrokken. Waar betrokkenen eerst een uitzicht hadden op bomen kijken zij nu uit op de achtergevel van de woning.

Volgens Dockx en Van Meerbeeck werd de woning waar zij nu op zien niet conform de bouwplannen geplaatst. Zo werd er in de achtergevel een extra terras, bijkomende ramen en een dakkapel gezet. In de voorgevel van de woning staat een extra dakkapel. Waar de andere woningen geen veluxramen hebben in het dakraam heen deze woning dit wel waardoor Dockx en Van Meerbeeck zich nog meer in de privacy van hun tuin geschonden voelen.

Betrokkene voelen zich niet meer op hun gemak in hun tuin en wanneer de woning bewoond zal zijn zullen zij het gevoel hebben constant begluurd te worden door de bewoners.

Wij nemen verschillende foto's van de woning vanuit de tuin van betrokkenen en voegen deze toe als bijlage aan onderhavige akte.

Vervolgens begeven wij ons naar de bouwwerf. Men is aan het werk en wij spreken één van de werknemers aan. Zij delen ons mee dat zij conform de bouwplannen aan het bouwen zijn en dat we ons voor verdere informatie best wenden tot de bouwheer de genaamde Peeters Dominik.

Wij nemen op de werf nog enkele foto's van de zij en voorgevel van de woning. Ook deze foto's maken deel uit als bijlage aan onderhavige akte

Verdere opvolging

Inzage bouwplannen

Tekening 1, bijlage 8:

op de bouwplannen die wij inkijken op de bouwdienst van de gemeente stellen wij vast dat het terras niet op het plan staat. Tevens werd er een extra uitstulping/dakkapel in het dak toegevoegd die niet op het bouwplan staat.

Tekening 2, bijlage 8:

op het bouwplan van de voorgevel van de woning staan drie dakkapellen getekend, er werden er echter vier aangebracht, alsook een extra raam rechtsboven.

In de zijgevel werden de ramen niet conform de bouwplannen gezet.

...

2.

De tussenkomende partij dient op 23 september 2015 bij het college van burgemeester en schepenen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “regulariseren van enkele gevel- en interne wijzigingen binnen een bestaand vergund woonproject met 29 woningen met bijbehorende bergingen en autostaanplaatsen”.

De regularisatie heeft volgens de bestreden beslissing betrekking op de volgende aanpassingen:

“ ...

- *Appartementen A5, B5, B6, E5, E6, D1, D2, D3 en D4 werden heringedeeld binnen hun bestaande oppervlakte.*
- *Ramen werden aangepast in breedte, weggelaten of er werden er nieuwe toegevoegd.*
- *Appartement 7 D/5 krijgt een 2de inpandig terras aan de slaapkamer. De toegankelijkheid van het terras werd beperkt tot 2 meter, het overige deel van het terras zal ontoegankelijk worden uitgevoerd (met groen).*
- *Onder blok A wordt een gedeelte onderkelderd om alle nutsvoorzieningen van het project in te herbergen. De vrijgekomen oppervlaktes op het gelijkvloers worden hierdoor toegekend als bergingen bij appartementen of nieuwe leefruimte.*
- *Om technische redenen is het dak aangepast tussen de traphal en de schacht.*
- *Tussen de verharding en de toegangsweg naar de garages en de omliggende percelen wordt een beukenhaag geplaatst. Deze groene zone bedraagt 90cm tot 150cm tussen verharding en de bestaande draadafspanning. Het niveau van de grond zal -20 cm bedragen t.o.v. de verharding. Het verschil tussen het peil van de verharding en deze van het aangrenzende perceel bedraagt:
-Ter hoogte van blok D 18cm*

-Ter hoogte van blok E 32 cm
-Ter hoogte van de garages 29cm
-Aan de linkse zijde van de bergingen ligt de verharding 8cm lager dan het niveau van de gebuur
De oprit wordt in helling uitgevoerd naar de afvoergoten in de verharding.
...”

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Heist-Station’, goedgekeurd op 16 februari 2006 en gedeeltelijk herzien op 10 januari 2013, in projectzone 2 (hierna: GRUP ‘Heist-Station’).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 oktober 2015 tot en met 13 november 2015, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in. De verzoekende partijen verzetten zich voornamelijk tegen het wijzigen van raamopeningen, het plaatsen van bijkomende dakkapellen en dakvlakramen, alsook tegen het bijkomend terras. Zij benadrukken dat zij een mooie tuin met een groot zwembad hebben aan de kant van het appartementsgebouw en ten eerste gesteld zijn op hun privacy. Met betrekking tot het bijkomende dakterras stellen zij dat de regularisatieaanvraag bijzonder misleidende foto's bevat en dat het gegeven dat een deel van het terras ontoegankelijk zou zijn, onzin is, minstens een tijdelijk gegeven dat door toekomstige eigenaars eenvoudig gewijzigd zou kunnen worden.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 19 januari 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college acht de aanvraag principieel in overeenstemming met de van kracht zijnde voorschriften van het GRUP ‘Heist-Station’, maar beoordeelt de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De gevraagde wijzigingen hebben weinig impact op het beeld van het oorspronkelijk project zelf. In die zin zijn de wijzigingen klein en inpasbaar in het geheel van het gebouw. Er zijn wel veel verschillen, maar wat betreft de ramen die verbreed zijn, is dit zeer relatief. Bijkomende dakvensters in het dakvlak zijn zelfs niet vergunningsplichtig.

Er wordt wel vastgesteld dat het bouwen van dit project een grote impact heeft gehad op de omgeving. Hoewel het project volledig voldoet aan de voorschriften van het RUP (op enkele details na), wordt het gebouw toch als zeer groot en ‘aanwezig’ ervaren door de omliggende bewoners. Dat is begrijpelijk want het gaat om een groot bouwvolume met toch 29 bijkomende gezinnen, dat in een binnengebied ligt. Dit project kadert dan ook binnen de verdichting van het kleinstedelijk gebied. De ruimere stationsomgeving is een centrumomgeving die zeker verdicht dient te worden, en waar aandacht moet zijn voor nieuwe woonvormen. Dit inbreidingsgebiedje, vastgelegd binnen het RUP Heist Station, is er zo één; Dat dit vaak moeilijk te verenigen is, met de bestaande omgeving, die eerder de typologie van de landelijke omgeving heeft, vooral langs de Biekorfstraat en de Werftsesteenweg, met veel vrijstaande ééngezinswoningen, blijkt ook hier weer. De bedoeling is om een aanvaardbare mix te maken. Aan de bezwaren die werden ingediend is te merken dat vooral de inkijk of mogelijke inkijk vanuit het project naar de omwonenden de grootste bezorgdheid is en tot de grootste bezwaren leidt.

Voor de westelijke gevel, waar een dakterras is toegevoegd met een groot raam, kan niet geapprecieerd worden door de aanpalende burens. Op deze plaats is het project ook maar 5,20 meter (minstens) uit de perceelsgrenzen gebouwd, 8,12 m voor wat betreft de bijkomende raam/dakopeningen, wat een kleine afstand is. De burens klagen vooral over de inkijk in de tuin met een gebrek aan privacy als gevolg. De bezwaarschriften worden hierin dan ook voor een stuk gevolgd, vooral omdat in de voorschriften van het RUP expliciet is

opgenomen dat het garanderen van de privacy een afweging moet zijn voor de projecten binnen deze zone.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 24 februari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 april 2016 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 26 april 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 28 april 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder voorwaarde. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

9. BEOORDELING

...

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Heist-Station.

De aanvraag is gelegen in het RUP Heist Station, meer bepaald in B7 projectzone 2. Deze projectzone is bestemd voor meerdere meergezinswoningen, incl. bijgebouwen in functie van autostalplaatsen en bergingen.

Op 23 oktober 2013 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een project met 29 woongelegenheden, conform het geldende RUP.

Volgende aanpassingen werden getoetst aan het RUP:

- Dak(vlak)vensters zijn steeds toegelaten bij vrijstaande gebouwen. Het ontwerp is in overeenstemming met dit voorschrift.*
- Dak(vlak)vensters dienen een onderlingende afstand van ten minste 2m t.o.v. elkaar te hebben. Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit voorschrift.*
- Dakuitsparingen ten behoeve van dakterrassen zijn enkel toegelaten in het achterste dakvlak op min. afstand van 1m t.o.v. de gemeenschappelijke muur en/of vrijstaande muur. In het westelijke dakvlak wordt een nieuw inpandig terras gecreëerd, door een uitsnijding in het zadeldak. Dit terras bevindt zich op een afstand van 53cm van een vrijstaande muur. Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit voorschrift.*
- De contouren en afstanden tot de perceelsgrenzen van de vergunde bouwvolumes blijven integraal behouden. De gebouwen blijven opgericht binnen de op plan aangeduide bouwstroken. Het ontwerp is in overeenstemming met dit voorschrift.*
- De kelder is toegelaten binnen het RUP en respecteert de afstandsregels. Het ontwerp is in overeenstemming met dit voorschrift.*
- Uit het aanvraagdossier van het bouwproject zal duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht gegeven wordt aan volgende criteria:
het garanderen van de privacy van de omwonenden. Het ontwerp is in overeenstemming met dit voorschrift.*

De westgevel bevat een extra terras als uitsparing in het zadeldak, aansluitend aan de slaapkamer 7.D/5. Het schuifraam, dat toegang geeft tot dit terras ligt teruggetrokken. De vergunningsaanvrager bracht enkele foto's aan met mogelijk zichten vanop het terras en de slaapkamer naar de aanpalende percelen. Ook werd het voorstel gedaan om een gedeelte van het terras als onbeloopbaar groendak aan te leggen, om het mogelijke, zijdelingse zicht (in de richting van de bestaande vrijstaande woningen in de Biekorfstraat) tot het minimum te beperken. De foto's tonen aan dat de inkijk naar de omwonenden toe aanvaardbaar is. De afstand van de westelijke gevel (ter hoogte van het dakterras) tot de perceelgrens blijft behouden en betreft min. 8.5m. De achtergevels van de woningen in de Biekorfstraat bevatten vrij diepe tuinen van circa 30m diep.

Gelet op de ruime bovenvermelde afstanden en het bijgevoegde fotomateriaal, kan worden gesteld dat geen onaanvaardbare zichthinder en schending privacy wordt gecreëerd.

Het perceel heeft een complexe vorm en ligging (in een binnengebied), waar sowieso de nodige aandacht moet om mogelijke inkijk tot het min. te beperken. Er kan worden vastgesteld dat in het voorliggend ontwerp is gestreefd naar een optimale invulling en aansluiting aan de omringende percelen.

Er dient opgemerkt te worden dat in een stedelijke omgeving steeds een zekere mate van tolerantie moet verwacht worden aangezien een hogere graad van inkijk nu eenmaal inherent is aan een stedelijke omgeving. Op het moment dat het RUP werd goedgekeurd, werd gekozen voor een mogelijke verdichting in dit binnengebied.

Ook de extra dak(vlak)vensters en ramen bevatten voldoende afstand tot de perceelsgrenzen en aangrenzende bebouwing, dat geen onaanvaardbare inkijk en schending privacy wordt verwacht:

-De noordelijke gevels bevinden zich op min. 5m van de aangrenzende perceelsgrens. De bebouwing in de Werftsesteenweg bevindt zich op circa 28m van de achterste perceelsgrens.

-De oostelijke gevels bevinden zich op min. 5m van de aangrenzende perceelsgrenzen. Deze aangrenzende woningen bevatten de kortste tuinen. De grootste wijziging hier betreft een bijkomende dakkapel in appartement 7A/5. Verder worden bestaande ramen/dakvensters gewijzigd. De afstand van de bijkomende dakkapel tot de aangrenzende bebouwing betreft min. 25m. Dit is een aanvaardbare afstand die geen hinderlijke inkijk en schending van privacy tweeweg zal brengen.

-De zuidelijke gevel bevindt zich op min. 10m van de aangrenzende perceelsgrens. Hier bevindt er zich geen aangrenzende bewoning. De zuidelijke grens sluit aan bij parkings behorende tot de handelszaken van de Mechelsesteenweg.

- *Het uitgevoerde reliëf van de buitenaanleg werd quasi uitgevoerd zoals werd vergund in 2013. Plaatselijk werd het reliëf licht aangepast, deze beperkte plaatselijke verhogingen zullen geen invloed hebben op de waterafstroming. Het ontwerp is in overeenstemming met dit voorschrift.*

Er kan op een geldige manier worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP wat betreft de onderlinge afstand van de dak(vlak)vensters en het dakterras (cfr artikel 4.4.1 VCRO).

- *Artikel 4.4.1. VCRO bepaalt dat in een vergunning, na openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen toegestaan worden op voorschriften van een RUP.*

- *De afwijkmogelijkheid is een uitzonderingsmaatregel en moet dan ook restrictief worden toegepast. De afwijking mag geen oneigenlijke wijziging van het RUP geven en mag geen afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan. De afwijking mag ook niet strijdig zijn met de goede ruimtelijke ordening.*
- *Het RUP schrijft voor dat er een onderlinge afstand dient te zijn tussen de dak(vlak)vensters van min. 2m. Het ontwerp bevat meerdere kleine dakvensters die op een kortere afstand t.o.v. elkaar liggen. Dergelijke kortere afstand werd reeds vergund in 2013. Het betreffen relatief kleine dakvensters die subtiel worden ingepast in het aanwezige zadeldak, dat sterk de bovenhand behoudt. Gelet op de beperkte afmetingen, geven deze dakvlakvensters geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van het RUP en kan hier een afwijking op bekomen worden.*
- *De algemene bepalingen van het RUP schrijven voor dat dakterrassen enkel als insnijding in het achterste dakvlak toegelaten zijn met een min. afstand van 1m tot een vrijstaande muur. Het bijkomende dakterras in de westelijke gevel bevindt zich op 52cm van de vrijstaande muur. Als de Werftsesteenweg en de noordelijke gevels worden beschouwd als voorgevel, dan betreft de westelijke gevel strikt genomen een zijgevel. Het bouwvolume heeft echter geen schuin dakvlak aan de zuidzijde (zogenaamde achtergevel), deze bevinden zich enkel aan de west en oostzijde. Gelet op het totaal concept waarbinnen dit project kadert, de complexe vorm en ligging (binnengebied), de ruime afstanden tot de perceelsgrenzen en de reeds vergunde dakterrassen in overige 'zijgevels', kan het voorgestelde nieuwe dakterras worden toegelaten.*
- *Er zijn geen onaanvaardbare hinderaspecten die voortkomen uit de toegestane afwijkingen. Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd. De voorgestelde afwijkingen overschrijden het toepassingsgebied van art. 4.4.1. niet. De afwijking geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van het RUP.*

Voor dit project moet er geen milieueffectrapport worden opgesteld.

...

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.

De verharde en bebouwde oppervlakte werd niet uitgebreid t.o.v. de vergunde toestand uit 2013.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening d.d. 5 juli 2013.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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.

De aanvraag betreft de regularisatie van enkele kleine aanpassingen aan een bestaand, vergunde wooncomplex. Het aantal woongelegenheden wijzigt niet.

De betrokken percelen zijn gelegen in een binnengebied, begrensd door de Werftsesteenweg, Mechelsesteenweg en de Biekorfstraat.

De betrokken site bevat verschillende geschakelde volumes, die ruimtelijk 1 geheel vormen en waarin 29 appartementen zijn opgenomen.

Ter hoogte van de Mechelsesteenweg wordt het betrokken perceel begrensd door enkele grotere handelszaken, een auto carwash en enkele eengezinswoningen. De Biekorfstraat bevat vrijstaande eengezinswoningen (gelijkvloers en zadeldak) op een ruim perceel en enkele onbebouwde percelen. De Werftsesteenweg bevat enkele meergezinswoningen met 3 bouwlagen, plat dak.

De site is bereikbaar via de Werftsesteenweg, een gemeenteweg die goed uitgerust is.

De aanvraag is gelegen binnen het RUP 'Heist Station' en is (op enkele kleine aspecten na) in overeenstemming met de voorschriften van dit RUP.

Het RUP wordt geacht de goede ruimtelijke ordening na te streven. Vermits het gevraagde slechts zeer beperkt afwijkt van de voorschriften en deze beperking - gelet op voorgaande - aanvaardbaar is, wordt geconcludeerd dat het gevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Er zijn verder geen te verwachten hinderaspecten die vreemd zouden zijn aan deze omgeving.

De randvoorwaarden ter bescherming van mogelijke inkijk en privacy werden vastgelegd in het RUP, met name afstanden tot perceelsgrenzen en beperkingen in hoogtes. Deze werden in het ontwerp gerespecteerd. (zie bespreking RUP)

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen stellen onder de titel "Belang van verzoekers" het volgende:

" ...

Verzoekers wonen op adres Biekorfstraat 1 bus A. Zij palen rechtstreeks aan het perceel waarop het project dat voorwerp is van de aanvraag staat.

Stuk 4 is een foto die dateert van vóór oprichting van het goed dat voorwerp is van de bestreden vergunning.

Op de foto van Google Street view is wel al het gele aanplakdocument te zien waarbij kennis wordt gegeven van de aanvraag tot het bekomen van stedenbouwkundige vergunning.

De woning van verzoekers is de tweede woning van de Biekorfstraat, te beginnen van de kruising met de Werftsesteenweg, op de foto die stuk 4 uitmaakt aangeduid met de pijl.

Het belang van verzoekers als onmiddellijk aanpalende burens is evident.
...

De tussenkomende partij werpt op:

“ ...

15. In het verzoekschrift koppelt de verzoekende partij zijn belang overeenkomstig artikel 4.8.11 §1, 3° VCRO aan vermeende rechtstreekse of onrechtstreekse hinder. Verzoekende partij verwijst hierbij naar de ligging van hun perceel grenzend aan het project dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing. Voor het overige wordt geen enkel argument aangehaald om het belang te ondersteunen zoals ook blijkt uit het betrokken verzoekschrift:

...

17. Zodoende is het **loutere nabuurschap niet voldoende** om het belang te weerhouden maar moet de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijk aantonen dat er een rechtsreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die de verzoekende partij ondervindt.

18. Verzoekende partij verwijst echter in de betreffende uiteenzetting van het verzoekschrift naar geen enkel hinderaspect dat rechtstreeks voortvloeit uit deze bestreden beslissing maar verwijst enkel en alleen naar het nabuurschap en naar een foto, gevoegd als stuk 4 van het verzoekschrift. Deze foto toont enkel aan waar het perceel gelegen is waarop de bestreden vergunning betrekking heeft, gezien vanop het perceel van de verzoekende partij. Dit is echter **geen enkel bewijs** van enige hinder zodat de verzoekende partij haar belang niet afdoende bewijst. Met een aanvullende uiteenzetting in het kader van een latere nota kan geen rekening gehouden worden om het belang al dan niet te weerhouden.

19. Dit wordt nog versterkt door het **voorwerp van de aanvraag**. Zoals hierboven toegelicht wordt met de bestreden beslissing niet overgegaan tot het vergunnen van het woonproject maar het voorwerp heeft betrekking op aanpassingen aan dit vergund woonproject n.a.v. de uitvoering ervan. In die zin betreft het een As-built aanvraag. **In die zin moet Uw RvVb in het kader van het belang dan ook niet nagaan of er hinder of nadelen ontstaan vanuit het destijds vergund woonproject maar vanuit de thans vergunde As-built wijzigingen die het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing.**

20. De ruimtelijke situering is hierbij van belang:

...

21. *Nazicht van de plannen, die deel uitmaken van het administratief dossier, leert echter dat er t.a.v de verzoekende partij slechts wijzigingen zijn die betrekking hebben op:*

- Het verbreden van bestaande ramen*
- De indeling van een appartement*
- Het wegvallen van een raam*
- Het voorzien van een inpandig terras*

22. *Er wordt echter nergens in de betrokken uiteenzetting van het verzoekschrift afdoende bewezen dat deze wijzigingen voor hinder zorgen die ontstaan door de bestreden beslissing en die niet het gevolg zijn van het reeds vergunde woonproject waartegen zij geen rechtsmiddel heeft aangewend.*

23. *Het louter nabuurschap op zich volstaat niet en voor het overige wordt niets extra bewezen. De aangehaalde hinder en/of nadelen zijn dan ook geenszins absoluut zeker wat nochtans een vereiste is. Er is geen afdoende bewijs geleverd noch is er een oorzakelijk verband met de bestreden beslissing die slechts een beperkt voorwerp heeft in vergelijking met het vergund woonproject dat niet werd bestreden door de verzoekende partij.*

24. Het verzoek tot vernietiging is dan ook onontvankelijk bij gebreke aan een actueel bewezen belang.

...”

De verzoekende partijen repliceren:

“ ...

Verder verwijzen verzoekers naar de stukken 6 , foto's die aantonen dat hoe dichtbij het goed dat voorwerp is van de aanvraag gelegen is.

Stukken 7.1 en 7.2 zijn foto's genomen vanuit de tuin van verzoekers van het nieuwe inpandige terras waarvan de regularisatie word gevraagd.

Stukken 7.4 tot 7.5. zijn foto's genomen vanuit de leefruimte van verzoekers.

De inkijk – hinderaspect bij uitstek – van het nieuwe inpandige terras, maar ook van de verbrede ramen in tuin en woning van verzoekers is voor geen enkele betwisting vatbaar.

Ten overvloede verwijzen verzoekers naar de weigeringsbeslissing van het CBS Heist-op-den-Berg dd 19 januari 2016, waar onder punt 2.e 'Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek' in fine de inkijk vanuit het dakterras naar de tuinen langs de Biekorfstraat als “enorm groot” wordt omschreven :

...”

De tussenkomen partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

24. *De verwijzing naar de beoordeling van het college en dit naar aanleiding van de toelichtende nota van de verzoekende partij, verandert dit niet. Er is immers nog steeds geen afdoende bewijs van hinder en de interpretatie van het college is uit de rechtsorde verdwenen gezien de beslissing van de Deputatie in de plaats gekomen is van deze beslissing. Daarenboven moet rekening gehouden worden dat het betrokken terras niet volledig toegankelijk is. De toegankelijkheid van het terras wordt beperkt tot 2 m en het*

overige wordt ingevuld met groen. Op deze manier kan er geen inkijk zijn en kunnen foto's vanop het aanpalende perceel niet dienend zijn.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat bij de Raad een beroep kan worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het volstaat dat een verzoeker aannemelijk maakt dat het risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden vergunningsbeslissing.

2.

Het aangevraagde heeft betrekking op een woonproject met 29 woonentiteiten waarvoor het college van burgemeester en schepenen op 29 oktober 2013 een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend aan de tussenkomende partij, maar dat niet is uitgevoerd conform deze vergunning. De tussenkomende partij beoogt met de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing een regularisatie te bekomen van onder meer de volgende aanpassing:

“Appartement 7 D/5 krijgt een 2de inpandig terras aan de slaapkamer. De toegankelijkheid van het terras werd beperkt tot 2 meter, het overige deel van het terras zal ontoegankelijk worden uitgevoerd (met groen).”

3.

De verzoekende partijen situeren hun eigendom ten aanzien van het betrokken woonproject onder de titel *“Belang van verzoekers”*. Onder het tweede middel viseren de verzoekende partijen onder meer het terras bedoeld in het vorig randnummer en geven zij uitdrukkelijk aan dat er vanuit het terras *“een zeer grote inkijk tot in de leefruimtes van verzoekers woning”* is. Uit het tweede middel van de verzoekende partijen blijkt duidelijk dat zij hinder door inkijk aanvoeren die uit de bestreden beslissing volgt. Ze maken dit in dit middel ook voldoende aannemelijk.

De exceptie van de tussenkomende partij kan derhalve niet aangenomen worden.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23, §1 VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht.

Zij voeren in essentie aan dat nergens uit de bestreden beslissing blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een verslag heeft opgemaakt noch dat de beslissing werd genomen op grond van dat verslag.

In hun toelichtende nota stellen de verzoekende partijen dat zij niet verder aandringen op dit middel, hetgeen niet anders beschouwd kan worden dan als een afstand van het middel.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1 en §2 VCRO *juncto* artikel 4.4.1 VCRO, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij zetten uiteen:

“
...

DOORDAT :

De bestreden beslissing, ofschoon de aanvraag op diverse punten strijdig is met de voorschriften van het RUP Heist-station dd 16 februari 2006, toch vergunning verleent, zich vervolgens foutievelijk beroept op art 4.4.1 VCRO om beperkte afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften toe te staan met bovendien een motivering die in feite en in rechte faalt

TERWIJL :

6.1.

De voorschriften van het RUP Heist-station dd 16 februari 2006 onmiskenbaar bindende en verordenende kracht hebben.

6.2.

De Deputatie verder zelf vaststelt bij haar beoordeling dat :

- *De dakvlakvensters in strijd met het voorschrift van het RUP niet op een onderlinge afstand van 2m van elkaar gesitueerd zijn;*
- *Er in het westelijk dakvlak een nieuw inpandig terras werd gecreëerd door een uitsnijding in het zadeldak terwijl daktuitsparingen ten behoeve van het dakterras enkel toegelaten zijn in het achterste dakvlak om minimale afstand van 1 m tov de gemeenschappelijke muur en/of vrijstaande muur*

ZODAT

Objectief gezien bijgevolg de bestreden beslissing die vergunning verleent bindende stedenbouwkundige voorschriften schendt, dit onder voorbehoud van geldige toepassing van art 4.4.1. VCRO.

BOVENDIEN

6.3.

Art 4.4.1. VCRO weliswaar voorziet dat beperkte afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften mogelijk zijn doch het artikel zulks beperkt tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting der constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Als uitzonderingen op art 4.3.1 §1 en 2 VCRO dient deze mogelijkheid vanzelfsprekend restrictief te worden beoordeeld.

De Deputatie bevestigt dit principe zelf, maar treedt het vervolgens flagrant met de voeten.

In voorliggend geval hebben de beide voornoemde vastgestelde afwijkingen van het RUP Heist-Station niets te maken met de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting der constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De dakvorm is dezelfde gebleven, er is alleen een bijkomend terras gecreëerd.

Hetzelfde geldt voor de dakvlakvensters die op gelet op het voorschrift van het RUP te kort bij elkaar gerealiseerd zijn.

Nog los van de beoordeling naar de al dan niet aanvaardbaarheid van bijkomende hinderaspecten dient vastgesteld dat de Deputatie zich niet kan beroepen op art 4.4.1. VCRO als rechtsgrond voor de afwijkingen op de voorschriften van het RUP die zij toestaat.

ZODAT

De bestreden beslissing niet alleen de plaatselijk geldende bestemmingsvoorschriften schendt maar ook een foutieve lezing geeft van art 4.4.1. VCRO zodat zij dient vernietigd te worden.

6.4.

BOVENDIEN GELDT IN ONDERGESCHIKTE ORDE en voorzover de Raad de toepassing van art 4.4.1. VCRO mogelijk zou achten in het geval van dakvlakvensters die te kort bij elkaar gesitueerd zijn en/of de creatie van een bijkomend dakterras :

Dat de bestreden beslissing naast art 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen ook de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsverplichting en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

6.4.1.

Het CBS van de gemeente, vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg, oordeelde ongunstig mbt de aanvraag tot regularisatie van de voorgelegde wijzigingen.

Deze beslissing was in overeenstemming met het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het CBS van de gemeente beschrijft dit in haar beslissing tot weigering van stedenbouwkundige vergunning dd 19 januari 2016 als volgt:

...

Deze beoordeling is een samenvatting waarvan de aanzet werd gegeven bij de bespreking der ingediende bezwaren, met name bij het bezwaar tegen de wijziging der gevelopeningen, bijkomende dakkappen en bijkomend terras :

...

Samengevat is de weigering gebaseerd op volgende overwegingen :

De oorspronkelijke aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning betreft een, ofschoon strikt genomen in overeenstemming met de voorschriften van het RUP, in verhouding tot de omgeving zeer groot en ruimtelijk belastend project.

In het licht van de bezorgdheid de privacy van de omwonenden te garanderen, ook expliciet opgenomen in het RUP, werden de bezwaren die al ingediend werden ter gelegenheid van de oorspronkelijke aanvraag slechts verworpen omdat in het oorspronkelijk ontwerp hieraan tegemoet is gekomen o.m door het karakter van de westelijke gevel vrij gesloten te houden.

Door een extra dakterras aan te brengen en bijkomende en bredere ramen krijgt de gevel echter een gans ander karakter dan in de oorsprong, met een 'enorm grote inkijk', die moeilijk verenigbaar is met de typologie van de aanpalende woningen.

Hierdoor is het project dat oorspronkelijk 'op het randje was' maar aanvaardbaar, dit NIET MEER in het licht van een goede ruimtelijke ordening na de eenzijdig doorgevoerde wijzigingen, ook al zijn de wijzigingen op zich beperkt van omvang en hebben ze weinig impact op het beeld van het oorspronkelijk project.

6.4.2.

Het past op dit punt er op te wijzen dat het globale beeld van het dossier er één is van een stedenbouwkundige overheid die, terwijl de handelwijze van de aanvrager getuigt van een stuitend gebrek aan respect voor de wet, de stedenbouwkundige overheid en de bezorgdheid van zijn burens, zich op een onwaarschijnlijke manier om de tuin heeft laten leiden.

Dit trieste schouwspel heeft 3 bedrijven :

- a. Een oorspronkelijke aanvraag stedenbouwkundige vergunning voor een, alle omstandigheden in acht genomen, zeer groot en ruimtelijk belastend project dat – dixit het CBS in de weigeringsbeslissing – slechts moeilijk verenigbaar is met het karakter van 'landelijke omgeving' ter plaatse.*

Vergunning wordt verleend omdat de aanvraag hiermee rekening zou houden.

- b. In het tweede bedrijf legt de aanvrager prompt de verleende vergunning naast zich neer en bouwt hij naar eigen inzichten met een aantal bijkomende aantastingen van de privacy der omwonenden die hij blijkbaar in de oorspronkelijke vergunningsaanvraag niet heeft durven vragen.*

Het eindresultaat telt maar liefst 23 niet-vergunde wijzigingen tov de verleende bouwvergunning.

Er komen extra ramen, extra dakvlakvensters, extra dakkapellen, extra terrassen.

De wijzigingen worden gesitueerd aan alle zijden van het gebouw :

- Noordgevel : 1 extra raam en 1 extra dakkapel;*
- Zuidgevel : **8 ramen** die allemaal verbreed werden;*
- Oostgevel : 1 extra raam, 1 extra dakkapel, 1 verbreding van een vergunde dakkapel; met maar liefst 80 cm, 2 verbredingen van ramen;*
- Westgevel : 1 extra dakkapel, 1 extra dakterras, 4 bijkomende dakvlakvensters, 1 extra raam, 1 verbreding van een raam.*

Het CBS Heist-op-den-Berg lijst de wijzigingen in haar weigeringsbeslissing als volgt op :

...

Verzoekers willen het dan nog niet hebben over de fundamentele herindeling van maar liefst 9 appartementen.

Deze tonen alleen nog extra aan dat het motief van deze wijzingen kristalhelder heel eenvoudig financieel- economisch is.

Een stedenbouwkundige anomalie werd gecreëerd voor puur geldgewin..

Van de onbetwistbare vaststelling dat de overtredingen flagrant en zeer talrijk zijn terwijl zij bovendien getuigen van een absoluut gebrek aan respect voor de wet, de stedenbouwkundige overheid, de buurtbewoners enz is geen spoor te bekennen in de bestreden beslissing.

c. In het derde en laatste bedrijf - nadat uiteraard tegen deze handelwijze klacht wordt neergelegd wordt – komt de aanvrager met uitgestreken gezicht en de stelling dat het toch allemaal zo erg niet is – om regularisatie vragen.

Voorwerp van de aanvraag zijn de 23 bouwovertreden die men oorspronkelijk blijkbaar aan de stedenbouwkundige overheid niet heeft durven vragen.

Het CBS grijpt zeer terecht terug naar de overwegingen die ten grondslag lagen van de oorspronkelijke aanvraag, beoordeelt de begane bouw misdrijven in het licht hiervan en komt aldus logischerwijze tot een weigeringsbeslissing.

De Deputatie echter maakt compleet abstractie van deze overwegingen, doet niet de moeite om de weigeringsbeslissing en haar motieven grondig te weerleggen, isoleert de gevraagde wijzigingen ter regularisatie en beoordeelt of deze op zich enerzijds in overeenstemming zijn met het RUP en voorzover zij dit niet zijn of zij als 'beperkte afwijking van stedenbouwkundige voorschriften' toch in aanmerking komen voor goedkeuring.

Een van het CBS grondig afwijkende van de goede ruimtelijke ordening wordt gehuldigd, klaarblijkelijk louter en alleen gebaseerd op enkele eenzijdige foto's , aangebracht door de aanvrager.

CONCLUSIE :

Er wordt op niet voor ernstige betwisting vatbare wijze vastgesteld dat de stedenbouwkundige overheid om de tuin is geleid en dat de aanvrager blijkt geeft van het totaal gebrek aan respect voor wet, stedenbouwkundige overheid, vergunning en zijn bureaus.

Elke normaal zorgvuldige stedenbouwkundige overheid die haar motiveringsverplichting ernstig neemt betreft deze vaststelling in haar overwegingen.

Minstens gaat zij zorgvuldig na op welke punten en waarom haar zienswijze afwijkt van de visie van de vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg om vervolgens grondig en terzake haar afwijkende visie te argumenteren.

Dat de Deputatie een andere mening heeft dan het CBS mbt de goede ruimtelijke ordening is op zich het probleem niet.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt haar oordeel m.b.t. de goede ruimtelijke ordening of mbt de toelaatbaarheid van beperkte afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften conform art 4.4.1 VCRO niet in de plaats van het oordeel van de Deputatie die als orgaan van actief bestuur het bij haar ingesteld beroep beoordeelt.

De Raad doet wel een marginale toetsing, bestaande uit de controle of de feiten die de Deputatie als uitgangspunt heeft genomen in het licht van de gegevens die beschikbaar waren correct werden beoordeeld en of de Deputatie op grond hiervan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De Raad beoordeelt ook of de Deputatie bij haar beslissing de algemene beginselen van behoorlijk bestuur heeft gerespecteerd.

Ter gelegenheid van deze controle zal de Raad vaststellen dat de hierboven beschreven feitelijkheid in de beoordeling door de Deputatie GEEN plaats heeft gekregen.

6.4.3.

6.4.3.1.

De verwerende partij begint in de bestreden beslissing aan een toetsing van de aanpassingen met het RUP.

Zij komt tot de vaststelling dat:

- *De dakvlakvensters in strijd zijn met het voorschrift van het RUP niet op een onderlinge afstand van 2m van elkaar gesitueerd zijn;*
- *Er in het westelijk dakvlak een nieuw inpandig terras werd gecreëerd door een uitsnijding in het zadeldak terwijl daktuitsparingen ten behoeve van het dakterras enkel toegelaten zijn in het achterste dakvlak om minimale afstand van 1 m tov de gemeenschappelijke muur en/of vrijstaande muur*

Op pagina 7 wordt bovendien een afweging gedaan van de voorgestelde regularisaties met het voorschrift uit het RUP 'garanderen van de privacy van de omwonenden'.

De Raad zal vaststellen dat de feitelijke grondslag waarop is gebaseerd de conclusie in de bestreden beslissing dat de privacy der omwonenden voldoende gegarandeerd is zeer beperkt is.

Uiteindelijk beperkt de Deputatie zich voornamelijk tot verwijzing naar eenzijdig door de aanvrager bijgebrachte foto's.

Drie opmerkingen zijn terzake te maken :

- *De waarde van dit fotomateriaal is evident relatief : gezien deze werden voorgebracht door de aanvrager staat het hoe dan ook vast dat elke foto genomen vanuit de aanpalende eigendommen – om wiens privacy het uiteindelijk gaat – ontbreekt.*

Er mag bovendien worden verondersteld dat de aanvrager alleen foto's die voor hem gunstig zijn heeft bijgebracht.

- Verzoekers verwijzen naar hun foto's onder nr 7 toegevoegd aan hun stukkenbundel.

Hieruit blijkt vanop het gewraakte extra terras in de westelijke gevel een zeer grote inkijk tot in de leefruimtes van verzoekers woning.

Aldus dringt de conclusie zich op dat de Deputatie haar beslissing baseert op foutieve feitelijke gegevens hetgeen op zich voldoende reden is om haar te vernietigen.

Op zich kan dit nauwelijks verwondering wekken nu de Deputatie zich uitsluitend heeft gebaseerd op eenzijdig door de aanvrager bijgebrachte foto's.

- Voor het overige wordt uitsluitend verwezen naar de afstand tot de perceelsgrens en de diepte van de tuinen der woningen aan de Biekorfstraat.

De suggestie wordt aldus gewekt dat inkijk in de tuin van de burens niet zo erg is, dit terwijl het CBS in haar weigeringsbeslissing dit element wél meeneemt in haar beoordeling van het voorschrift 'het garanderen van de privacy van de omwonenden.'

De verwijzing naar de afstand tot de perceelsgrens en de diepte van de tuinen der woningen aan de Biekorfstraat wordt aangevuld met stijlclausules en weinig zeggende algemeenheden als volgt :

...

Het contrast met de motivering van het CBS, zowel inhoudelijk als naar feitelijke grondslag als naar relevantie is bijzonder groot.

6.4.3.2.

De Raad stelt vast dat het CBS, in tegenstelling tot de Deputatie, zich niet heeft gebaseerd op eenzijdig genomen foto's of foutieve veronderstellingen mbt de inkijk in de aanpalende woning.

Centraal in de motivering van het CBS staat dat het gaat om een project met een grote impact dat moeilijk inpasbaar is in de bestaande omgeving die als landelijk wordt getypeerd.

De enige reden dat het project in eerste instantie vergunning heeft bekomen – zo blijkt onmiskenbaar uit de beoordeling op pagina 3 punt 2.e.1 - is dat naar het oordeel van de vergunningverlenende overheid destijds voldoende rekening was gehouden met het voorschrift van het RUP de privacy der omwonenden te garanderen.

De cruciale – en vanuit het oogpunt van een afdoende motivering logische – stap in de redenering van het CBS in eerste administratieve aanleg is dat de bouwvoortredingen waarvan de regularisatie wordt gevraagd gekaderd worden tegen de achtergrond van het basisuitgangspunt :

NI dat het gaat om een project met grote impact dat weliswaar strikt genomen conform met het RUP is maar niettemin moeilijk inpasbaar is een landelijke omgeving.

Het CBS vertrekt van het voorschrift in het RUP om te privacy der omwonenden maximaal te garanderen, om dan vast te stellen dat door de bijkomende, bredere ramen en het extra dakterras de westelijke gevel in vergelijking met het oorspronkelijke, vergunde project een gans ander karakter krijgt.

Het College stelt letterlijk vast dat hierdoor de inkijk 'enorm groot' is en komt dan ook tot de logische conclusie dat aan voornoemd voorschrift niet (meer) is voldaan en vergunning dient geweigerd.

Aldus blijkt de vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg op weloverwogen en goed gemotiveerde wijze tot de conclusie te komen dat de aanvraag strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

6.4.3.3.

De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt, in het licht van de voorgaande gegevens, een allesbehalve evidente beslissing.

Hierdoor worden grotere eisen gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder mbt de aspecten die tot uiting kwamen in het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de overwegingen die hebben geleid tot de weigeringsbeslissing van het CBS Heist-op-den-Berg.

De Raad zal ongetwijfeld vaststellen dat de motivering van de Deputatie terzake volstrekt onvoldoende en te weinig zorgvuldig is om de bestreden beslissing te schragen.

Indien de vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg spreekt van een 'enorm grote inkijk' en een westelijke gevel die een compleet ander karakter krijgt door de bouwovertrengingen waarvan de regularisatie wordt gevraagd, dan is de verwijzing naar een paar eenzijdige foto's van de aanvrager, de afstand tot perceelsgrens en de diepte van verzoekers' tuin een bijzonder mager beestje.

De bestreden beslissing kadert de aanvraag niet in het oorspronkelijke dossier en legt ook op geen enkele manier uit op grond waarvan het CBS tot de – in de ogen van de Deputatie – verkeerde conclusie komt dat de inkijk wél zeer groot en te hinderlijk is, dat het karakter van de gevel wijzigt door de verbreding van de ramen en het extra dakterras in de westgevel en dat in het algemeen het voorschrift van het RUP dat de privacy der omwonenden gerespecteerd moet worden niet voldaan is.

Verzoekers zijn dan ook van oordeel dat de overwegingen in de bestreden beslissing op geen enkele manier de ongunstige beoordeling en haar motivering uit de weigeringsbeslissing van het CBS Heist-op-den-berg beantwoorden.

Nochtans wordt de aandacht van de Deputatie op de hierboven aspecten nadrukkelijk én door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar én door het CBS zelf hierop getrokken terwijl in de bestreden beslissing zelf niet wordt bestreden dat de motieven van het CBS relevant zijn bij het beoordelen van de aanvraag.

Er wordt geen aandacht besteed aan de motieven van de oorspronkelijke aanvraag om vervolgens de eenzijdig aangebrachte wijzigingen hierin te kaderen.

Er wordt uitgegaan van evident foute feitelijke gegevens, nl dat vanop de verbrede ramen en het extra dakterras in de westelijke gevel slechts inkijk zou mogelijk zijn in de tuin van de buurtbewoners, en niet in de leefruimtes van de buurtbewoners..

Er wordt vertrekkende van hetzelfde uitgangspunt, nl de regel in het RUP dat de privacy der buurtbewoners moet gegarandeerd worden, een compleet met de beslissing in eerste administratieve aanleg tegenstrijdige visie op de goede ruimtelijke ordening gehuldigd,

zonder dat degelijk in de beslissing wordt gemotiveerd op welk punt en waarom het CBS zich zou vergissen.

...

De tussenkomen partij stelt:

“ ...

V.2.2 Weerlegging

A Het RUP Heist station

31. In de besteden beslissing wordt terecht aangehaald dat het project gelegen is binnen de contouren van het RUP Heist Station en meer bepaald binnen de ‘zone B.7 projectzone 2’ waarvan de voorschriften als bijlage worden gevoegd. De wettigheid van dit RUP wordt niet ter discussie gesteld in het verzoekschrift.

32. Aangaande de overeenstemming van de aanvraag met het betrokken RUP wordt in het bestreden besluit het volgende gesteld:

...

33. Verzoekende partij stelt dat de verwerende partij heeft aangegeven dat de aanvraag in strijd is met het RUP en dat zij dan ook verplicht moest weigeren overeenkomstig artikel 4.3.1 §1 VCRO doch zij gaat hierbij voorbij aan de mogelijkheid tot afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften. **Artikel 4.3.1 §1, 1° a)** stelt immers dat een vergunning geweigerd wordt als het gevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, “voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken”. De bestreden beslissing is dan ook geenszins onwettig gezien zij voor de afwijkingen op wettige wijze toepassing heeft gemaakt van het afwijkingsmechanisme van artikel 4.4.1 VCRO (zie verder).

34. Verder in haar verzoekschrift verwijst de verzoekende partij echter naar **de beoordeling van de Deputatie aangaande de privacy en de inpasbaarheid van het project** waarbij de beoordeling van de voorschriften van het RUP wordt bestreden.

35. Aangaande het verwijt dat het project niet **inpasbaar** is in deze omgeving moet verwezen worden naar de historiek van dit gebied. Het betreft immers een binnengebied waarvoor een RUP werd opgemaakt, en waarbij er reeds een vergunning werd afgeleverd voor het voordien opgetrokken bouwproject (in 2013) als vertaling van het RUP. Geen van deze administratieve beslissingen werden door de verzoekende partij bestreden. Thans stellen dat het project niet inpasbaar is, kan niet gevolgd worden gezien deze inpasbaarheid als ontwikkeling in binnengebied net voortvloeit uit het RUP.

36. Verder wordt verwezen naar de beoordeling omtrent de **privacy**. Gezien het een ontwikkeling in een binnengebied betreft zal het project altijd zichtbaar zijn voor de burens doch dit vloeit nu eenmaal voort uit de ontwikkeling van een binnengebied. Het is echter belangrijk dat deze ontwikkeling rekening heeft gehouden met de privacy en hieromtrent verschillende maatregelen heeft genomen om zo te voldoen aan de bepalingen van het RUP. In het RUP wordt immers het volgende gesteld in de beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen (artikel B.7.3):

...

37. Hieruit volgt dat de aanvraag voldoende gegevens moet bevatten om de impact op de privacy te beoordelen. Op zich bevat de aanvraag voldoende gegevens (zie verder) wat niet betwist wordt en wat blijkt uit de beoordeling met kennis van zaken van de situatie door

zowel het CBS als de Deputatie zodat er voldaan is aan het voorschrift van het RUP. De eventuele beoordeling van deze gegevens valt mede onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de hinderaspecten overeenkomstig artikel 4.3.1 §2 VCRO hetgeen ook in de aanhef van het middel wordt aangehaald.

38. Verzoekende partij heeft het in deze over **het betrokken dakterras** doch gaat eraan voorbij dat er specifieke maatregelen werden genomen (en vergund), net met het oog op de privacy.

39. Zo kan verwezen worden naar het inplantingsplan (dat deel uitmaakt van het administratief dossier) waaruit blijkt dat een deel van het terras groen gemaakt wordt zodat het niet bruikbaar is als terras. Op deze manier wordt een schuine inkijk vermeden, met name naar het perceel van verzoekende partij.

...

40. Op basis van deze maatregel heeft tussenkomende partij inderdaad foto's gevoegd bij haar beschrijvende nota in de aanvraag die aantonen dat er geen directe inkijk is. Dit doordat het achterste deel van het terras niet bruikbaar wordt zodat er expliciet rekening is gehouden met de inkijk naar het perceel van verzoekende partij. Dit uiteraard net om reden van het betrokken artikel uit het RUP zoals ook blijkt uit deze beschrijvende nota en zoals aldus vergund:

...

41. Op basis van deze juiste feitelijke gegevens heeft de Deputatie terecht geoordeeld dat er voldoende maatregelen zijn genomen in functie van de privacy en dat de hinder voor wat betreft dat aspect aanvaardbaar is. Zodoende is er wel degelijk voldaan aan het RUP en hieromtrent kan verwezen worden naar de betrokken motivering in het bestreden besluit zoals hierboven aangeduid.

42. Verzoekende partij betwist echter deze beoordeling door vooreerst te verwijzen naar **een andersluidende beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen (CBS)**. In het kader van de administratieve beroepen bij toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is er sprake van een devolutief karakter. Dit maakt dat de Deputatie een eigen beoordeling maakt die in de plaats komt van deze van het CBS. Om evidente redenen moet dit niet dezelfde beoordeling zijn van het CBS en kan zelfs een gans andere beoordeling gebeuren gezien het een eigen beoordeling uitmaakt van het dossier. Dit wordt ook bevestigd door Uw RvVb:

...

43. Het CBS oordeelde daarenboven dat de inkijk te groot was doch deed dit na een plaatsbezoek waarna zij oordeelde dat de hierboven beschreven maatregel wel voldoende, maar niet zeker is. Inmiddels is hij vergund! Het besluit van het CBS stelt dienaangaande het volgende:

...

44. Het CBS heeft aldus gesteld dat de maatregel wel degelijk helpt maar heeft gemeend dat deze maatregel niet zeker was. Dit was net één van de redenen om in beroep te gaan en de Deputatie heeft geoordeeld dat deze maatregel wel voldoende is en zeker gezien hij mee vergund wordt. Dit blijkt uit de bestreden beslissing zelf waarin overigens ook de beslissing van het CBS (minstens haar motivering) opgenomen is.

45. **De foto's die deel uitmaken van de beschrijvende nota** laten wel degelijk toe om met kennis van zaken te oordelen. De beoordeling van de inkijk moet uiteraard gebeuren vanop het terras en de foto's laten duidelijk toe deze te beoordelen.

46. Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet de Deputatie de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De motieven moeten afdoende zijn. Uit het bestreden besluit moet duidelijk blijken op welke met goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich steunt om al dan niet een vergunning te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht kan onderzoeken of de vergunningverlenende overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend.

47. Gezien de bovenstaande uiteenzetting kan niet voorgehouden worden dat de beoordeling van de Deputatie kennelijk onredelijk is zodat het middel ongegrond is.

B Artikel 4.4.1 VCRO

48. Voor wat betreft de zaken waarvan specifiek werd afgeweken van het RUP, werd toepassing gemaakt van artikel 4.4.1 VCRO, zoals ook aangehaald in het bestreden besluit:

...

49. Hiermee wordt voldaan aan de toepassingsvoorwaarden van 4.4.1 VCRO waaromtrent specifiek gemotiveerd werd.

50. 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. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft: 1° de bestemming, 2° de maximaal mogelijke vloerindex, 3° het aantal bouwlagen.

51. Deze beperkte afwijkingsmogelijkheid hebben betrekking op perceelsafmetingen, afmetingen van de bouwwerken, plaatsing van de bouwwerken en het uiterlijk van de bouwwerken, geformuleerd in het artikel 4.4.1 §1 VCRO als “perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen”. Het voorzien van een inpandig terras valt wel degelijk onder de inplanting van constructies (volgens het RUP kunnen ze in de achtergevel doch hier worden ze ook voorzien in de zijgevel) net als dakvlakvensters (die ook betrekking hebben op de gebruikte materialen).

52. Bovendien werd rekening gehouden met het restrictieve toepassingsgebied van 4.4.1 VCRO waaromtrent specifiek gemotiveerd werd in het bestreden besluit hetgeen eveneens een vereiste is van Uw RvVb. De betrokken motivering zelf van het bestreden besluit, aangaande de toepassing van artikel 4.4.1 VCRO, werd niet bestreden bij Uw RvVb.

53. Het middel is ongegrond.”

De verzoekende partijen dupliceren:

“...

TOELICHTING :

Het wordt niet betwist dat de aanvraag de voorschriften van het RUP schendt mbt de dak(vlak)vensters die in strijd met het voorschrift minder dan 2m uit elkaar liggen en mbt het dakterras in de westelijke zijgevel.

De betwisting gaat om de vraag of in casu toepassing kan gemaakt worden van art 4.4.1. VCRO en ondergeschikt of deze toepassing correct is gemotiveerd in de bestreden beslissing.

Verzoekers zijn van oordeel dat in casu geen toepassing kan gemaakt worden van art 4.4.1. VCRO om 2 redenen :

- Eerst en vooral zijn de voorwaarden voor toepassing van het artikel, dat naar vaste rechtspraak restrictief moet geïnterpreteerd worden, niet voldaan.*

De vastgestelde afwijkingen van het RUP hebben immers niets te maken met de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van der constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De tussenkomende partij beweert volstrekt ten onrechte dat het voorzien van een inpandig terras onder de 'inplanting van constructies' valt.

- Bovendien is de gevraagde afwijking allerminst 'beperkt' te nemen.*

De notie 'beperkte afwijking' houdt in dat geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan.

Hieruit volgt dat de afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het plan moeten blijven.

In voorliggend geval past het te wijzen op twee voorschriften :

Eenzijds het algemene inrichtingsvoorschrift op pagina 6 van het RUP :

...

Anderzijds de beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen voor B.7 Projectzone 2 (waaronder de aanvraag valt) :

...

Het garanderen van de privacy van de omwonenden is maw essentieel en precies om dit te garanderen werd bepaald dat dakuitsparingen ten behoeve van dakterrassen alleen mogelijk zijn in de achtergevel (waar de afstand tot de perceelsgrens het grootst is en vanwaar de inkijk beperkt(er) is).

Het CBS heeft in zijn weigeringsbeslissing volkomen terecht – weliswaar in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening - gewezen op het essentieel karakter van het voorschrift 'garanderen van de privacy der omwonenden'(eigen onderstreping) :

...

In dit verband wordt ook opnieuw verwezen naar de bevestiging van het CBS nav de bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek dat precies om reden van privacy der burens de westelijke gevel 'vrij gesloten' werd gehouden en dat dit element bepalend was om de bezwaren te verwerpen :

...

In de gegeven omstandigheden kan redelijkerwijze de 'opening' van de westelijke gevel door een inpandig terras, in strijd niet alleen met de oorspronkelijke bouwvergunning (en diens motivering) maar ook met het algemene inrichtingsvoorschrift én de bijzondere criteria, beleidsvoorschrift voor de betreffende zone in het toepasselijke RUP, redelijkerwijze niet als 'beperkt' in de zin van art 4.4.1. VCRO worden aanzien.

Dit klemmt met de combinatie van beide genoemde voorschriften die ter plaatse als wet gelden.

De bestreden beslissing schendt dan ook niet alleen de plaatselijk geldende bestemmingsvoorschriften maar geeft ook een foutieve lezing geeft van art 4.4.1. VCRO zodat zij dient vernietigd te worden.

7.

BOVENDIEN GELDT IN ONDERGESCHIKTE ORDE en voorzover de Raad de toepassing van art 4.4.1. VCRO mogelijk zou achten in het geval van dakvlakvensters die te kort bij elkaar gesitueerd zijn en/of de creatie van een bijkomend dakterras :

Dat de bestreden beslissing naast art 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen ook de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsverplichting en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

TOELICHTING:

- *De Raad stelt vast dat daar waar het CBS in eerste administratieve aanleg de hinder als 'enorm' omschrijft, in de bestreden beslissing dezelfde hinder als 'aanvaardbaar' wordt aanzien.*

Deze onmiskenbare tegenstrijdigheid is op zich voldoende om in het licht met name van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsverplichting hogere eisen te stellen aan de motivering.

Er is echter méér dan een louter verschillende visie van 2 instanties die elk zelfstandig een aanvraag beoordelen.

De motivering van de beslissing van het CBS in eerste aanleg is bijzonder interessant omdat zij de regularisatie-aanvraag kadert in het ganse dossier, beginnende met de oorspronkelijke aanvraag.

Verzoekers hebben gewezen op de overweging van het CBS dat bij de oorspronkelijke aanvraag de bezwaren der omwonenden juist werden verworpen OMDAT met name de westelijke gevel een vrij gesloten karakter had.

Daarbij waren blijkens de motivering de voorschriften terzake van het RUP Heist Station bepalend.

Gezien de regularisatie-aanvraag precies door bredere ramen en een bijkomend inpandig terras deze westelijke gevel 'opent', zijn deze overwegingen zonder meer pertinent en ter zake dienend.

Diezelfde overweging 'ontmaskert' bovendien zeer scherp de werkwijze van de aanvrager die in eerste instantie een 'braaf' dossier indient waarbij volgens het CBS in voldoende mate wordt voldaan aan het voorschrift 'garanderen privacy omwonenden' om de vergunning toe te kennen doch die bij het bouwen zich allerm minst braaf toont en de verleende bouwvergunning flagrant aan zijn laars lapt (om evident economische redenen..).

In het daaropvolgende regularisatie-dossier probeert hij nadrukkelijk de begane overtredingen te minimaliseren o.m precies door de aandacht af te leiden van zijn oorspronkelijke aanvraag en de vergunningsbeslissing die hij destijds heeft bekomen met haar motieven.

Bij het CBS in eerste aanleg lukt dat duidelijk niet, bij de Deputatie lukt dit merkwaardig genoeg wél.

Verzoekers hebben het vanwege de aanvrager een stuitend gebrek aan respect voor de wet, de stedenbouwkundige overheid en de bezorgdheid van zijn burens genoemd en een op slinkse wijze ‘om de tuin leiden’ van de Deputatie.

Dat de Deputatie verkiest om zich afzijdig te houden in huidige procedure is overigens toch wel opvallend.

- *Verzoekers hebben er geen probleem mee het devolutief karakter te erkennen van de procedure bij de Deputatie die inderdaad haar eigen beoordeling maakt.*

De Deputatie kan ook perfect een andere mening hebben over het al dan niet beperkt karakter van de gevraagde afwijkingen of over de aanvaardbaarheid van de ingrepen waarvoor regularisatievergunning gevraagd wordt in het licht van de privacy der omwonenden.

Wat echter volstrekt onaanvaardbaar is in het licht van de materiële motiveringsverplichting en het zorgvuldigheidsbeginsel is dat evident pertinente elementen zoals :

- *De flagrant tegengestelde visie mbt de hinderaspecten en de bescherming van de privacy der omwonenden (‘enorm’ versus ‘aanvaardbaar’);*
- *Het verband tussen de motieven van de oorspronkelijke vergunningsbeslissing en de nieuwe aanvraag (verwerping bezwaren omwonenden o.w.v. gesloten karakter van de westelijke zijgevel versus de vraag tot opening van dezelfde gevel door bredere ramen en een bijkomend inpandig terras)*
- *De handelwijze van de aanvrager die de stedenbouwkundige overheid om de tuin leidt geen enkele plaats krijgen in de motivering van de bestreden beslissing.*

Dit is des te opvallender gelet op het duidelijke voorschrift van het RUP mbt het garanderen van de privacy der omwonenden, terechte reden voor het CBS om o.m. een gesloten westelijke zijgevel te eisen.

In plaats daarvan krijgt de beslissing – met een tegenwoordig zeer gangbare uitdrukking – een ‘fake’ motivering.

Verzoekers verduidelijken bij wijze van voorbeeld:

- *De hierboven aangehaalde pertinente overwegingen worden zorgvuldig geweerd en genegeerd;*
- *In plaats daarvan wordt gerefereerd naar foto’s van de aanvrager zelf die blijkbaar kritiekloos zijn aanvaard terwijl de bij het verzoek tot vernietiging gevoegde foto’s een ganse andere kijk op de hinderaspecten geven.*
- *de omvang van de begane overtredingen – maar liefst 23 – blijft geheel onbesproken, in schril contrast met de motivering van het CBS.*
- *Stijlclausules en weinig zeggende algemeenheden worden gehanteerd zoals ‘de complexe vorm en ligging (in het binnengebied)’, ‘gestreefd naar optimale invulling en aansluiting aan de omringende percelen’ en in een stedelijke omgeving mag steeds een zekere mate van tolerantie verwacht worden aangezien een hogere graad van inzicht nu eenmaal inherent is’.*

De motivering getuigt van een gebrek aan zorgvuldigheid en is volstrekt onvoldoende om de beslissing te dragen.

De aangehaalde bepalingen en de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsverplichting, zijn geschonden.

Het past de beslissing te vernietigen.

8.

Voor het overige wordt de tussenkomenende partij uitgenodigd het verzoekschrift tot vernietiging opnieuw te lezen.

Verzoekers hebben wel degelijk en zelfs uitvoerig de motivering van de bestreden beslissing bekritiseerd.

Zij hebben verwezen naar de weigeringsbeslissing van het CBS, vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg, en de motieven die hieraan ten grondslag lagen.

De beslissing is niet zomaar andersluidend: het CBS heeft de regularisatie-aanvraag op oordeelkundige wijze gekaderd, niet alleen in het RUP maar ook in de oorspronkelijke bouwaanvraag.

Verzoekers hebben erop gewezen dat deze degelijk gemotiveerde weigering hogere eisen stelt aan de motivering van de bestreden beslissing die hiervan afwijkt.

De oorspronkelijke aanvraag met zijn motieven, maar ook de andersluidende beslissing van het CBS worden niet of slechts zijdelings betrokken in de overwegingen die tot de beslissing leiden.

Verzoekers hebben gewezen op de motivering van de bestreden beslissing met stijlclausules en weinig zeggende algemeenheden.

Verzoekers volharden om al deze redenen in hun verzoek aan de Raad om vernietiging van het Besluit van de Deputatie van de Provincie Vlaams Brabant Antwerpen dd 28 april 2016.

...

De tussenkomenende partij herneemt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting haar uiteenzetting uit haar schriftelijke uiteenzetting en voegt daar nog aan toe:

“ ...

V.2.2 Weerlegging

A Het RUP Heist station

...

49. In de toelichtende nota wordt door de verzoekende partij wederom enkel verwezen naar de beoordeling van het College. Hieromtrent moet verwezen worden naar het bovenstaande waaruit blijkt dat er sprake is van een devolutieve werking en er expliciet werd voorzien dat het terras deels ontoegankelijk werd gemaakt zodat er geen inkijk is. Het College erkent de effectiviteit van deze maatregel doch achtte hem onzeker. Intussen is hij

vergund en wordt hij dan ook zo uitgevoerd. Ten slotte is er wel degelijk rekening gehouden met de beoordeling van het College en met de historiek. Dit werd expliciet aangehaald in het bestreden besluit. De beslissing van de Deputatie is dan ook geenszins aangetast met een motiveringsgebrek, noch minder is deze onzorgvuldig.

...

B Artikel 4.4.1 VCRO

...

56. In haar toelichtende nota wordt er door de verzoekende partij wel ingegaan op de motivering van artikel 4.4.1 VCRO i.c. doch hiermee kan uw RvVb geen rekening houden gezien het niet werd ontwikkeld in het verzoekschrift. Louter voor de volledigheid wordt ingegaan op dit onterechte verwijt.

57. Er wordt immers gesteld dat de afwijking niet beperkt zouden zijn gezien ze zouden ingaan tegen de essentiële gegevens van het plan. De verzoekende partij verwijst hierbij naar de inrichtingsvoorschriften (artikel 6) en naar de beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen waaromtrent wordt gesteld dat de privacy moet gegarandeerd worden.

58. Dit verwijt is feitelijk onjuist gezien het beperkt karakter van een afwijking niet kan afgewogen worden t.a.v. een beheersmaatregel en beleidsvoorschrift. Daarenboven wordt er wel degelijk voldaan aan deze beheersmaatregelen en werd er specifiek gemotiveerd over de oriëntatie van de gevels. Verzoekende partij blijft in dit kader verwijzen naar de andersluidende beoordeling van het College doch deze beslissing is uit de rechtsorde verdwenen. De vergunning betreft thans deze zoals afgeleverd door de Deputatie. De beoordeling van de Deputatie wordt op zich niet tegengesproken, er wordt enkel verwezen naar een beoordeling van het College. Dit is echter niet voldoende om de onwettigheid van de beoordeling van de Deputatie tegen te spreken. Hierboven is duidelijk ingegaan op de uitgebreide motivering aangaande de toepassing van artikel 4.4.1 VCRO die niet kennelijk onredelijk is. Bovendien wordt ook voldaan aan de beheersmaatregelen en wordt de privacy gegarandeerd zoals eveneens hierboven uiteengezet.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in hoofddorde dat de verwerende partij ten onrechte artikel 4.4.1 VCRO toepast voor het verlenen van een afwijking op (1) het voorschrift van het GRUP ‘Heist-station’ dat bepaalt dat dak(vlak)vensters een onderlinge afstand van minstens twee meter moeten hebben en (2) het voorschrift van het GRUP ‘Heist- station’ dat bepaalt dat dakuitsparingen ten behoeve van dakterrassen enkel toegelaten zijn in het achterste dakvlak op minimum een meter van de gemeenschappelijke muur/en/of vrijstaande muur.

In ondergeschikte orde bekritisieren de verzoekende partijen voornamelijk de beoordeling in de bestreden beslissing over de inkijk die het concept van een breed raam met terras in de westelijke gevel genereert, stellende dat de motieven in de bestreden beslissing onvoldoende en onzorgvuldig zijn en dat de verwerende partij het aangevraagde niet kadert in het oorspronkelijke dossier.

2.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

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

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.”

Deze bepaling werd in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011, nr. 1, p. 136) als volgt toegelicht:

“429. Deze bepaling stemt goeddeels overeen met de beginselen van het huidige artikel 111bis DRO (ingevoegd bij decreet van 21 november 2003) en artikel 49 van het Coördinatiedecreet, en houdt in dat, voor zover daaromtrent een openbaar onderzoek ingericht wordt, in een vergunningsbeslissing beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de bouwwerken, de dakvorm en de gebruikte materialen.

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

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

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

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

Deze opsomming is echter niet limitatief : ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten. Zo mag men via een afwijking niet laten bouwen in zones waar een bouwverbod geldt, zoals voortuinen en zijdelingse non-aedificandizones²⁰⁶. Het is bvb. evenmin mogelijk om percelen samen te voegen als dit niet in de voorschriften voorzien is.

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

De bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften toe te staan, is derhalve enerzijds begrensd tot afwijkingen die betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen en anderzijds begrensd tot beperkte afwijkingen. Alleszins kunnen de afwijkingen geen betrekking hebben op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet restrictief worden geïnterpreteerd.

3.

Het RUP 'Heist – Station' bevat onder meer de volgende bepalingen, die van toepassing zijn op het aangevraagde:

“algemene bepalingen

...

algemeen geldende inrichtingsvoorschriften

a) dakvensters en dakvlakvensters bij hoofdgebouwen

Op vrijstaande gebouwen: steeds toegelaten

Op geschakelde of gekoppelde gebouwen:

- op het achterste dakvlak: steeds toegelaten;*
- op het driehoekig dakvlak van een schilddak: steeds toegelaten;*
- op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.*

Afmetingen:

- maximumbreedte: 1/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6m per dakvenster en een onderlinge afstand van ten minste 2m;*
- maximumhoogte: de helft van de dakhoogte;*
- op minimum 1m afstand van de gemeenschappelijke muur en/of de vrijstaande muur .*

Dakuitsparingen ten behoeve van dakterrassen zijn enkel toegelaten in het achterste dakvlak op minimum 1m afstand van de gemeenschappelijke muur en/of vrijstaande muur.

...

B.5 centrumzone

...

B.5.2 inrichtingsvoorschriften

...

B.5.2.2 vrijstaande meergezinswoningen

I. hoofdgebouw

dimensioneringen qua terrein en bezetting

- voorgevelbouwlijn: hetzij op de op plan aangeduide voorbouwlijn hetzij op de rooilijn;*
- achtergevelbouwlijn: maximum 17m van de op plan aangeduide voorbouwlijn of rooilijn;*
- zijgevelbouwlijn: minimum 3m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen.*

dimensioneringen qua constructies en vormgeving

bouwhoogte, -breedte en –diepte

De bouwhoogte, gemeten van het troittoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst, bedraagt:

- voorgevel: 9m;*
- overige gevels:*
 - tot op een diepte van 12m: dezelfde als die van de voorgevel*
 - tussen 12m en 15m diepte: maximum dezelfde als die van de voorgevel*
 - eventuele overige diepte: maximum 3,5m*

De bouwbreedte bedraagt minimum 15m.

De bouwdiepte bedraagt minimum 12m en maximum 17m.

dakvorm

De dakvorm is vrij voor zover de bouwhoogte wordt gerespecteerd.

In het geval van een hellend dak bedraagt de dakbasis 12m en bedraagt de helling maximum 45°. Voor de overige bouwdieptes is een plat dak verplicht.

...

III.algemeen

contextuele inpassing

Elk gebouw binnen deze zone moet bovenal op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleding), de dakvorm (hoogte, dakvensters, dakhelling, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

...

B.5.3 beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen

Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de gebouwen de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende woon- en handelsfuncties wordt gehandhaafd. Uit het aanvraagdossier zal daarom duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht gegeven wordt aan volgende criteria:

- *contextuele inpassing het straatbeeld en de omgeving;*
- *inplanting van verhardingen en constructies;*
- *eventuele aansluiting op aanpalende gebouwen;*
- *inrichting van de niet-bebouwde oppervlakte;*
- *lokalisatie van de parkeervoorzieningen (in het geval van handelsfuncties);*
- *aanleg en onderhoud van de bufferstroken;*
- *duidelijke omschrijving van woon- en handelsfuncties;*
- *capaciteit van de handelsfuncties;*
- *onderhoud en beheer van terreinen en gebouwen;*
- *veiligheid voor gebruiker en omgeving;*
- *het garanderen van de privacy van de omwonenden.*

Om antwoord te geven op deze criteria zal de aanvrager zijn dossier voldoende uitgebreid opmaken en de nodige motivaties toevoegen waarbij aangetoond wordt dat aan de verschillende kwaliteitscriteria wordt voldaan. Indien de motivatie ontoereikend is of de plannen bieden onvoldoende inzicht in de gestelde problematiek kan de vergunningsaanvraag als onvolledig worden beschouwd.

...

Uit deze voorschriften blijkt dat dakvlakvensters op vrijstaande gebouwen steeds toegelaten zijn en op geschakelde of gekoppelde gebouwen slechts toegelaten zijn op bepaalde dakvlakken of onder bepaalde voorwaarden. In beide gevallen moeten de dakvlakvensters voldoen aan bepaalde afmetingen, waaronder een onderlinge afstand van twee meter.

Dakuitsparingen ten behoeve van dakterrassen zijn volgens de voorschriften enkel toegelaten in het achterste dakvlak op minimum een meter afstand van de gemeenschappelijke muur en/of vrijstaande muur.

Daarnaast geldt in het algemeen dat elk gebouw op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast moet worden in het straatbeeld, hetgeen impliceert dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleding), de dakvorm (hoogte, dakvensters, dakhelling, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Bovendien moet uit het aanvraagdossier blijken dat de impact van de gebouwen de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende woon- en handelsfuncties wordt gehandhaafd, waarbij een aantal criteria worden opgesomd, waaronder “*het garanderen van de privacy van de omwonenden*”.

4.

In de bestreden beslissing worden de volgende afwijkingen van de voorschriften van het RUP ‘Heist – Station’ vastgesteld:

“ ...

- *Dak(vlak)vensters dienen een onderlinge afstand van ten minste 2m t.o.v. elkaar te hebben. Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit voorschrift.*
- *Dakuitsparingen ten behoeve van dakterrassen zijn enkel toegelaten in het achterste dakvlak op min. afstand van 1m t.o.v. de gemeenschappelijke muur en/of vrijstaande muur. In het westelijke dakvlak wordt een nieuw inpandig terras gecreëerd, door een uitsnijding in het zadeldak. Dit terras bevindt zich op een afstand van 53cm van een vrijstaande muur. Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit voorschrift.*

...”

De bepaling die een onderlinge afstand voorschrijft van twee meter voor dakvlakvensters is een bepaling inzake ‘afmetingen’ en valt derhalve, anders dan de verzoekende partijen aanvoeren, binnen het toepassingsgebied van artikel 4.4.1 VCRO.

Het voorschrift dat enkel dakuitsparingen voor dakterrassen toelaat in het achterste dakvlak heeft geen betrekking op de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Het dient integendeel beschouwd te worden als een essentieel ordeningselement van het RUP ‘Heist – Station’ waarvan niet kan worden afgeweken op grond van de uitzonderingsregeling in artikel 4.4.1 VCRO.

5.

Uit het voorgaande volgt dat het middel dat de verzoekende partijen in hoofddorde aanvoeren gegrond is in de mate dat de verwerende partij artikel 4.4.1 VCRO toepast op het voorschrift in het RUP met betrekking tot de toegelaten dakuitsparingen voor dakterrassen.

In de uiteenzetting van het middel in ondergeschikte orde viseren de verzoekende partijen in wezen de motieven in de bestreden beslissing om het concept van het raam met dakterras in de westelijke gevel aanvaardbaar te achten. Er wordt in de uiteenzetting weliswaar ook verwezen naar de overige wijzigingen ten aanzien van de oorspronkelijke aanvraag en er wordt ook aangevoerd dat de betrokken aanvraag beoordeeld moet worden in het kader van het oorspronkelijk dossier, maar deze uiteenzetting is niet verder ontwikkeld dan met betrekking tot het hiervoor vermeld dakterras in de westelijke gevel. Door het gegrond bevinden van het middel in hoofddorde met betrekking tot dit bouwonderdeel, is een beoordeling van het middel in ondergeschikte orde derhalve onnodig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba BOUWWERKEN PEETERS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 april 2016, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder voorwaarde voor gevel- en interne wijzigingen binnen een bestaand vergund project op het perceel gelegen te 2220 Heist-op-den-Berg, Werftsesteenweg 7A, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie I, nummer 369S.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 mei 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ