

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0051 van 21 januari 2014
in de zaak 1213/0242/A/2/0223

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente BALEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Noël DEVOS en Guido VAN DEN EYNDE
kantoor houdende te 2440 Geel, Diestseweg 155
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 december 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 4 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer en mevrouw Schildermans-Smeyers tegen de beslissing van de verzoekende partij van 18 juli 2012 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woonhuis en tuinberging.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2490 Balen, Karrestraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nr. 2232 H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 januari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Anneleen WYNANTS die loco advocaat Noël DEVOS verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 28 juni 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de heer en mevrouw SCHILDERMANS-SMEYERS bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de nieuwbouw van een eengezinswoning”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan ‘Herentals-Mol’, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel is gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling A 2010/15 van 9 juni 2010.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Er werden geen adviezen verleend.

De verzoekende partij weigert op 18 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

De woning wordt ingeplant op 12m uit de as van de weg, en op 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De bouwdiepte bedraagt 17m. Er zijn 3 bouwlagen voorzien met een plat dak. De architect heeft veel aandacht besteed aan de oriëntatie van de ruimtes t.o.v. het zuiden. Volgens de nota van de architect bedraagt de kroonlijsthoogte ter hoogte van de gevelbouwlijn 3,17m. Het hoogste punt van de woning is 8,82m (8,73m ten opzichte van de nulpas). Dit is niet conform de verkavelingsvoorschriften. In de verkavelingsvoorschriften is een bouwhoogte van maximaal 6m aangegeven (van maaiveld tot kroonlijst).

De architect verduidelijkt in zijn nota hoe hij het volume met 3 bouwlagen laat inpassen in het maximum toelaatbare bouwvolume, doch dit is niet de correcte invulling van de verkavelingsvoorschriften. De omgeving en het straatbeeld laten dergelijke bouwtypologie met 3 volwaardige bouwlagen en een zeer eigentijds architectonisch karakter niet toe.

De woning aan de linkerzijde is een recente pastorijwoning met als kroonlijsthoogte 4,15m, en een nokhoogte van 9,04m.

Aan de rechterzijde van het perceel bevindt zich een oude hoeve van 1930, met één bouwlaag en een zadeldak.

De architect verwijst in zijn nota naar “het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien”. Deze zin staat als omschrijving bij de verschijningsvorm en dient aldus toegepast te worden op de materiaalkeuze.

Er wordt gebruik gemaakt van een beige baksteen gecombineerd met grijze gevelbekleding, en buitenschrijnwerk in natuurkleurig hout.

Achteraan het perceel wordt een tuinhuis voorzien op 3m van de perceelsgrens, met een oppervlakte van 30 m². Naast de blinde gevel van het bijgebouw van de burens wordt een haag voorzien. Hiertegen wordt niet aangesloten.

...

Voorgesteld ontwerp houdt rekening met de bepalingen van het burgerlijk wetboek. Er is geen hinder naar aanpalende eigendommen, de privacy wordt niet in het gedrang gebracht. Er is bij het project voldoende rekening gehouden met een kwalitatieve inrichting van de ruimtes naar wooncomfort en leefbaarheid toe. Er is een private buitenruimte aanwezig.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan. Het ontwerp van woning is niet overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften, en brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

...”

De aanvragers van de vergunning tekenen tegen deze beslissing op 7 augustus 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 september 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De aanvraag voldoet niet aan “artikel 3.1.c bouwvolume” uit de verkavelingsvoorschriften:

Gabarit: Bouwhoogte maximaal 6m (van maaiveld tot kroonlijst).

De betreffende woning heeft een kroonlijsthoogte van +- 8m82.

In principe kan hierop op basis van artikel 4.4.1 uit het VCRO, na een openbaar onderzoek, een beperkte afwijking worden toegelaten. Gezien de omgeving en het straatbeeld worden gekenmerkt door 1 tot 2 bouwlagen onder schuin dak kan hierop geen afwijking worden toegestaan. Het toelaten van 3 volwaardige bouwlagen is hier niet inpasbaar.

...”

Na de hoorzitting van 2 oktober 2012 beslist de verwerende partij op 4 oktober 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning A2010/15 situeert de aanvraag zich op lot 2 bestemd voor woningbouw.

Er zijn 3 bouwlagen voorzien met een plat dak. De kroonlijsthoogte van de woning is +- 8m82.

In de voorschriften wordt geen melding gemaakt van een beperking tot 2 bouwlagen en in de bijgevoegde interpretatie (nokhoogte als bouwhoogte) van de aanvrager valt het bouwvolume binnen het omschreven gabarit volgens de bouwvoorschriften.

Omwille van bovenstaande motivering is de aanvraag niet in strijd met de verkavelingsvoorschriften of de goede ruimtelijke ordening.

...

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 27 september 2012, gelet op bovenstaande motivering.

...”

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, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 31 oktober 2012.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 13 december 2012, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De verzoekende partij is het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt overeenkomstig 4.8.11, §1, 2° VCRO over het vereiste belang.

De verzoekende partij heeft tevens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden bijgebracht.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat in de verkavelingsvoorschriften expliciet vermeld staat dat de bouwhoogte maximaal 6m bedraagt, van maaiveld tot kroonlijst.

De aanvraag heeft een bouwhoogte van maar liefst 8,82m en drie bouwlagen. De verzoekende partij meent dat het ontwerp hierdoor de verkavelingsvoorschriften schendt. De maximale nokhoogte wordt met 2,82m overschreden (met een hele bouwlaag). Er bestaat volgens de verzoekende partij geen enkele tekstuele bepaling die de interpretatie van de aanvrager kan verantwoorden.

Vervolgens stelt zij dat zelfs conform artikel 4.4.1 VCRO geen beperkte afwijking mogelijk is van de verkavelingsvoorschriften. Zij legt uit dat de afwijking niet beperkt is omdat de kroonlijsthoogte

2,82m hoger zou zijn en omdat de omschrijving van het bouwvolume als dusdanig wordt opgevat dat er slechts twee volwaardige bouwlagen kunnen worden voorzien. Een afwijking op grond van artikel 4.4.1 VCRO is niet mogelijk indien het aantal bouwlagen wijzigt.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 3.1.C van de verkavelingsvoorschriften stelt inzake de bouwhoogte het volgende:

“
...
Gabarit
Bouwhoogte maximaal 6 meter (van maaiveld tot kroonlijst)

Bouwruimte/Bouwvolume
Nokhoogte maximaal 11 meter
...”

In verband met de dakvormen stelt artikel 3.1.D van de verkavelingsvoorschriften:

“
...
DAKVORM
Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume
...”

2.

De verzoekende partij kan gevolgd worden waar zij stelt dat de bouwhoogte die terzake maximaal 6 meter bedraagt, overschreden wordt door het aangevraagde ontwerp.

De hoogte van de aangevraagde woning bedraagt 8m82. Dit wordt bevestigd in de bestreden beslissing, waar wordt gesteld dat de “kroonlijsthoogte van de woning is +/- 8m82”.

De Raad stelt vast dat voor gebouwen met een plat dak de verkavelingsvoorschriften niet in die mate kunnen geïnterpreteerd worden dat een veel groter volume kan worden toegelaten voor woningen met een plat dak dan voor woningen met een zadeldak.

De verwerende partij kan dan ook niet gevolgd worden waar zij stelt dat bij een plat dak de nokhoogte als bouwhoogte moet gelden.

Immers, bij een gebouw met een plat dak is de zogenaamde kroonlijsthoogte (daklijn of gootlijnhoogte) de enige hoogte die langs de gevels ‘afleesbaar’ is. Dit blijkt ook uit de toelichting bij artikel 3.1.C van de verkavelingsvoorschriften waar bepaald wordt dat het gabarit bepaald wordt door de gevelhoogte, een nokhoogte en/of een dakhelling waarbinnen men het gebouw realiseert.

Met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat bij een woning met een plat dak het gabarit bepaald wordt door het gevelvlak dat doorloopt tot aan de rand van het plat dak waar zich de kroonlijst of zoals terzake de goot bevindt. Overeenkomstig artikel 3.1.C van de verkavelingsvoorschriften is de maximumhoogte hier 6 meter. Bij woningen met een hellend dak wordt het gabarit bepaald door de nokhoogte en/of de dakhelling en gelden er twee voorwaarden: het gevelvlak mag overeenkomstig artikel 3.1.C van de verkavelingsvoorschriften maximum 6 meter bedragen, terwijl de nokhoogte maximaal 11 meter mag bedragen.

De voorschriften laten geen interpretatie toe waar, bij een woning met een plat dak, de maximumhoogte van het gevelvlak opgetrokken wordt tot 11 meter.

Anders redeneren zou het door de stedenbouwkundige voorschriften gemaakte onderscheid in bouwhoogte volledig onnuttig maken omdat in die veronderstelling ieder gebouw met een plat dak automatisch over de ganse diepte tot een maximale (nok)hoogte van 11 meter zou mogen opgetrokken worden, waardoor het gabarit, zijnde het theoretisch volume waarbinnen een gebouw moet worden opgetrokken worden, overschreden wordt.

Uit het hierboven gestelde blijkt dat het eerste verkavelingsvoorschrift dat stelt dat de bouwhoogte slechts 6m mag bedragen tot aan de kroonlijst, geschonden is.

3.

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar zij stelt dat de omschrijving van het bouwvolume in de verkavelingsvoorschriften als dusdanig moet worden opgevat dat er slechts twee volwaardige bouwlagen kunnen worden voorzien. De verkavelingsvoorschriften voorzien geen enkele bepaling inzake het aantal bouwlagen en ook al zou men impliciet uit een bouwhoogte een aantal bouwlagen kunnen afleiden, toch kan dit niet expliciet gesteld worden nu bouwlagen – bij gebreke aan definitie in de voorschriften – ook anders en bijvoorbeeld ondergronds kunnen worden voorzien. Het lijkt volgens de Raad echter geen twijfel dat op een bouwhoogte van maximaal 6 meter ingeval van een plat dak slechts twee volwaardige bovengrondse bouwlagen kunnen gerealiseerd worden en dit gelet op de minimum eisen die gesteld worden aan de hoogten van een bouwlaag.

4.

De Raad is ook niet gehouden in te gaan op de vraag of de aanvraag zou kunnen vergund worden met de toepassing van een beperkte afwijking, aangezien er geen openbaar onderzoek werd georganiseerd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing nergens enige beoordeling maakt van de functionele inpasbaarheid van de aanvraag. Ook de visueel-vormelijke aspecten worden nergens beoordeeld. De verzoekende partij is van oordeel dat een woning met drie bouwlagen en een plat dak met een hoogte van 8,82m niet past in de bestaande omgeving. De woning aan de linkerkant betreft een recente pastoriwoning met een kroonlijsthoogte van 4,51m en een nokhoogte van 9,04m. Aan de rechterkant bevindt zich een oude hoeve met één bouwlaag en een zadeldak. De aangevraagde woning heeft geen enkel raakpunt met de andere woningen uit de omgeving en zal door haar massieve karakter zeer sterk opvallen.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een niet-vervallen verkavelingsvergunning, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van een verkavelingsvergunning, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze de decretale criteria en aandachtspunten regelt en behandelt.

Nu de verkaveling enkel voorschriften bevat inzake de maximale bouwhoogtes, en er in artikel 3.1.D met betrekking tot 'de verschijningsvorm' wordt gesteld dat de dakvorm en de gevelmaterialen vrij te kiezen zijn en in de toelichting van artikel 3.1.D uitdrukkelijk wordt gesteld dat "het concept van de verkaveling dusdanig (is) dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien", dient de overeenstemming van de aangevraagde woning en tuinberging met de goede ruimtelijke ordening nog beoordeeld te worden aan de hand van de relevante niet in de verkaveling gedetailleerde voorschriften zoals de functionele inpasbaarheid en de visueel-vormelijke aspecten die voor het aangevraagde relevant zijn.

2.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt tevens dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

Ook de algemene bepalingen van de verkavelingsvoorschriften geven onder punt 1.02 reeds aan dat ook wat de kroonlijsthoogte betreft *'binnen één huizenblok een harmonie'* moet nagestreefd worden.

In de bestreden beslissing wordt louter gesteld dat de aanvraag aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening maar er wordt geen enkele motivering hieromtrent gegeven, noch wordt gesteld dat alle aspecten van goede ruimtelijke ordening vervat zitten in de verkavelingsvergunning.

De verwerende partij heeft nagelaten om op een zorgvuldige en concrete wijze na te gaan of het aangevraagde ontwerp harmonieert en dus verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand, en met name de woningen uit hetzelfde huizenblok. In de bestreden beslissing is er ook geen beschrijving terug te vinden van dit woningblok.

3.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing artikel 4.3.1 VCRO, de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt aangezien niet, laat staan op een afdoende en pertinente wijze, wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet verenigbaar is met de ter plaatse bestaande omgeving.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Overig middel

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 oktober 2012, waarbij aan de heer en mevrouw SCHILDERMANS-SMEYERS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woonhuis en tuinberging op een perceel gelegen te 2490 Balen, Karrestraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nr. 2232 H.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer en mevrouw SCHILDERMANS-SMEYERS en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS