

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1617/0478 van 10 januari 2017
in de zaak 1314/0582/A/9/0532

In zake: de heer **Ludovic MEYLAERTS**
met woonplaatskeuze te 3665 As, Hoogstraat 147

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer Tom ROOSEN

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

de nv **TOON INVEST**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim MERTENS
kantoor houdende te 3580 Beringen, Paalseteenweg 81
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 mei 2014 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 3 april 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente As van 23 november 2013 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het ontbossen en het oprichten van een appartementsgebouw met acht wooneenheden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3665 As, Hoogstraat 3, bus 1-8 met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 183N en 183R.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 7 juni 2016, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij, de heer Tom ROOSEN die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Joris GEBRUERS die *loco* advocaat Wim MERTENS voor de tussenkommende partij verschijnt, zijn gehoord.

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. TUSSENKOMST

De nv TOON INVEST verzoekt met een aangetekende brief van 30 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 30 juli 2014 de tussenkommende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Op 5 augustus 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkommende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente As een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een meergezinswoning met acht wooneenheden en negen ondergrondse garages.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Hasselt-Genk', vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 april 1979, in woongebied gelegen.

De percelen zijn ook gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'Centrum - Partiële wijziging', goedgekeurd met een ministerieel besluit van 7 juni 1999, meer bepaald in de zone voor halfopen en open bebouwing, en de in de zone voor tuinen.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 27 augustus 2013 tot en met 25 september 2013 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap voor Natuur en Bos brengt op 4 september 2013 een voorwaardelijk gunstig advies met bijhorend goedgekeurd compensatievoorstel uit.

De brandweer Genk brengt op 4 september 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De provinciale dienst Water en Domeinen brengt op 30 september 2013 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 26 november 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente As verleent op 29 november 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij.

De verzoekende partij tekent tegen die beslissing op 24 december 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 februari 2014 om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het motief daarvoor luidt:

“ ...

De gemeente stelt dat de inrit naar de tuinzone vlak langs de perceelsgrens geen overdreven hinder of overlast zal veroorzaken aangezien de aanpalende woning is gelegen op ruim 11 meter van de inrit. Deze woning zal daardoor meer hinder ondervinden van het drukke verkeer langs de gewestweg.

Dit standpunt kan deels bijgetreden worden. Het perceel helt sterk af naar de rechterzijde waardoor het kelderniveau eenvoudig bereikbaar is zonder grote uitgraving.

Anderzijds bestaat de mogelijkheid om de inrit naar de kelder aan de voorzijde rechts te voorzien, waardoor minder verharding nodig is en er geen overlast mogelijk is van auto's die langs de perceelsgrens rijden. Het is aangewezen om dit alternatief te onderzoeken.

...”

Na de hoorzitting van 18 februari 2014 beslist de verwerende partij op 3 april 2014 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen het BPA “Centrum Partiële wijziging”, goedgekeurd op 7 juni 1999; dat binnen het BPA volgende voorschriften gelden:

artikel 8: zone voor halfopen en open bebouwing

- *Hoofdbestemming wonen*
- *Afstand tot de laterale perceelsgrens minimum 3m.*
- *Bouwhoogte maximum 2 bouwlagen, de uitbouw van één nuttige bouwlaag onder het dak is toegelaten.*
- *Hoogte: 3 tot 6m met een marge van 1m.*
- *Onder het dak kunnen over 1 bouwlaag woonvertrekken ingericht worden, al dan niet behorende bij de onderliggende bouwlaag.*
- *Diepte gelijkvloers maximum 17m, op de verdieping maximum 12m.*
- *Hellende daken verplicht.*
- *Dakterrassen zijn slechts toegelaten op minstens 1m van de buitengevels. Borstweringen dienen binnen hetzelfde gave dakvlak aangebracht worden.*

artikel 13. Zone voor tuinen

- *Oprichten van bijgebouwen is toegestaan, oppervlakte maximum 40m².*

Overwegende dat de aanvraag van deze voorschriften afwijkt voor wat betreft de bouw van een plat dak in plaats van een hellend dak;

Overwegende dat volgens artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen; dat een afwijking op de dakvorm derhalve mogelijk is;

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek 5 bezwaren werden ingediend met volgende inhoud:

(...)

dat deze bezwaren door het college van burgemeester en schepenen deels werden weerlegd en dat hieraan deels tegemoet werd gekomen door het opleggen van voorwaarden;

(...)

Overwegende dat het ontwerp een kroonlijsthoogte van 6,77m heeft; dat volgens de voorschriften maximaal 7m toegestaan is; dat de voorschriften een hellend dak tot 45° opleggen; dat de nok maximaal 6m boven de dakrand mag uitsteken; dat in principe een nokhoogte van 13m gerealiseerd zou kunnen worden;

dat de inrichting van één woonlaag in het dakvolume toegelaten is;

dat de voorgestelde afwijking zeker geen overschrijding betekent van het toegelaten volume op deze locatie; dat bouwhoogte, volume en aantal bouwlagen beperkt blijven tot hetgeen toegelaten is binnen de voorschriften;

dat dergelijke volumes met 2 bouwlagen met hellend dak of terugspringende 3^e bouwlaag bovendien courant voorkomen in landelijke woonkernen;

Overwegende dat de mogelijke privacyhinder naar achterliggende percelen beperkt blijft gelet op de grote diepte van de tuin; dat op de 2^e verdieping in de zijgevel geen ramen voorkomen;

dat voorwaarden (plaatsing van schermen) bij de vergunning verder mogelijke inkijk beperken vanaf de terrassen aan de voorzijde;

Overwegende dat omtrent integratie in de omgeving zowel rekening dient gehouden met de bestaande omgeving als de gewenste omgeving volgens het BPA; dat het ontwerp aansluit bij het plein rond het gemeentehuis; dat dit een openbaar plein is, met polyvalente openbare functie (manifestatie, ontmoeting, ...); dat volgens de visie van het BPA de bebouwing hier deze pleinfunctie moet ondersteunen, en een pleinvand moet trachten te vormen; dat het nabij gelegen gemeentehuis een volumineus gebouw betreft met hoogte 7m en gebogen dak; dat het perceel zich situeert op de grens van centrumbebouwing met gesloten karakter waar zowel wonen als handel voorkomt en de meer perifere bebouwing met open woonkarakter;

Overwegende dat de gewenste ontwikkeling op deze locatie bepaald is in het BPA, in die zin dat bouwhoogtes, inplanting, en uitzicht hierin omschreven werden; dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een BPA of verkavelingsvergunning, deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven (artikel 4.3.1 §2 van de VCRO); dat dit niet betekent dat het ontwerp daardoor helemaal in harmonie is met de omgeving, maar wel dat een eventuele strijdigheid met de harmonieregel niet kan gebaseerd worden op elementen die vastgelegd zijn in het BPA; dat bijgevolg de grootte en het volume van het gebouw niet kunnen aangehaald worden als argument om de strijdigheid met de goede ruimtelijke

ordening te onderbouwen, aangezien de afmetingen bepaald werden in de voorschriften van het BPA;

Overwegende dat verder de breedte van 27m ook zou kunnen gerealiseerd worden door de koppeling van 2 kleinere gebouwen in halfopen bebouwing; dat in dat geval het volumineus effect hetzelfde zou zijn;

Overwegende dat de vormgeving met plat dak, materiaalgebruik en afmetingen van het gebouw aansluiten op het tegenover gelegen gemeentehuis;

Overwegende dat omtrent de inrit naar de garage de gemeente stelt dat de inrit naar de tuinzone vlak langs de perceelsgrens geen overdreven hinder of overlast zal veroorzaken aangezien de aanpalende woning is gelegen op ruim 11 meter van de inrit; dat dit standpunt deels kan bijgetreden worden; dat het perceel sterk afhelt naar de rechterzijde waardoor het kelderniveau eenvoudig bereikbaar is zonder grote uitgraving; dat geoordeeld wordt dat de toegang langs de perceelsgrens naar de ondergrondse garages geen overdreven hinder zal geven; dat het parkeren zelf immers binnen het gebouw zal plaatsvinden; dat het echter aangewezen is dat de aanvrager op eigen terrein een groenstrook aanlegt van 1,10m in plaats van 0,50m langs de perceelsgrens; dat nog ruimte rest om een toegang van 2,90m breed aan te leggen in de zijdelingse bouwvrije strook;

*Overwegende dat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5 juni 2009 van toepassing is; dat de normbepalingen van hoofdstuk III van de toegankelijkheidsverordening van 5 juni 2009 dienen te worden nageleefd; dat er een afwijking wordt toegestaan voor de minimale breedte van looppaden tussen de onafgewerkte binnenmuren (art. 15 van de verordening) zo deze minimaal 1,55 meter (1,50 m doorgang + 2 x 2,5 cm bezetwerk) bedraagt;
..."*

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

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

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partij betreft

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij verantwoordt haar belang bij het beroep als volgt:

" ...

Verzoekende partij is eigenaar van het aanpalende perceel met daarop staande een vrijstaande woning, bij akte verleden voor notaris Velghe te Maasmechelen op 1 februari 1996, waarbij voor de woning gelegen Hoogstraat 11 de verkoopster een levenslang zakelijk recht van vruchtgebruik voorbehoudt voor zichzelf. De verkoopster is geboren op 1 oktober 1928.

Het is het vaste voornemen van verzoeker om van zodra hij de volle eigendom bekomt van deze woning, het in gebruik te nemen als woning voor zichzelf.

Het feit dat het vruchtgebruik nu nog is voorgehouden voor de verkoop van de woning, brengt niet mee dat hij in voorliggend geval niet zou beschikken over het vereiste belang.

Integendeel, zo de vergunning die thans betreden wordt, uitgevoerd wordt, zal dit niet enkel een hinder en nadelen doen ontstaan in hoofde van de huidige vruchtgebruikster, maar, gelet op de aard van een stedenbouwkundige vergunning, zullen de hinder en nadelen zich nog voordoen ook nadat het huis in volle eigendom komt van verzoeker bij het overlijden van de verkoper.

Eigen aan de stedenbouwkundige vergunning en de uitvoering ervan is immers dat dit redelijkerwijze moet geacht worden te zijn vergund voor een bouwwerk waarvan moet worden aangenomen dat dit 10-tallen jaren zal blijven staan. Het is ondenkbaar dat de nadelen en de hinder voortkomende uit de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning in dat geval, waarbij verzoeker de volle eigendom bekomt van het onroerend goed naastgelegen aan het perceel waarop het vergunde slaat, zouden ophouden te bestaan, integendeel.

De nadelen en de hinder zijn overigens beschreven in het kader van het bezwaarschrift en in het kader van het beroepsschrift.

In het kader van het beroepsschrift werd hierover gesteld wat hier wordt hernomen:

Verzoeker heeft reeds in het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek de hinder en de nadelen die hij ondervindt door de aanvraag/ de vergunning duidelijk beschreven en herneemt die in huidig beroep:

Verzoeker dreigt als eigenaar ernstige hinder te ondervinden van de gevraagde vergunning.

De aanvraag zal een enorme belasting meebrengen van het perceel palend aan dat van cliënt met de verstoring van het typische woonkarakter, zijnde de bestaande aanpalende omgeving, bestaande uit een villa in groene omgeving.

De draagkracht van het perceel waarop de vergunning slaat en de onmiddellijke omgeving, w.o. het onroerend goed van cliënt, wordt ruim overschreden.

De doorgang van voertuigen (9 ondergrondse parkings + 3 achteraan in de tuinstrook) vlak langs de perceelgrens betekent een geluidshinder en een genotshinder die de normale ongemakken van het nabuurschap ruim overschrijden. Het evenwicht wordt volledig verstoord door de grote bewoning van het aangevraagd en door de doorgang, met alle ongemakken van dien.

Daarenboven zijn 3 parkeerplaatsen voorzien volledig in de tuinzone zodat de ongemakken daar veroorzaakt nog extra zwaar wegen op de tuinzones van de aanpalende percelen, w.o. dat van cliënt.

De configuratie van de inrit enerzijds en de 3 parkeerplaatsen vooraan anderzijds geven een extra onveiligheid.

De grootschaligheid van het project, zowel in aantal bewoningen als in afmetingen en volume, legt een druk op het perceel van cliënt die boven het normale te tolereren ligt.

Klaarblijkelijk beperkt het college zich tot de hinder uit inkijk waarvan het niet anders kan dan deze vast te stellen en waarvoor het voorwaarden oplegt die echter geenszins de inkijk uitsluiten.

Nu al is duidelijk dat het niet de bijkomende voorwaarde is gesteld in de deputatiebeslissing die thans bestreden wordt t.o.v. de oorspronkelijke beslissing van het college van burgemeester en schepenen en bestaande in het aanbrengen van 60 cm meer groenstrook aan de perceelsgrens die enige of een essentiële wijziging zou meebrengen aan de hinder en de nadelen voortkomende uit de vergunning.

...

2.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partij.

De exceptie luidt als volgt:

“ ...

In het verzoekschrift meldt verzoekende partij dat hij eigenaar zou zijn van het naastliggende perceel grond met woning gelegen te As, Hoogstraat 11. Deze woning zou liggen naast de percelen van de aanvraag. Verzoekende partij zou eigenaar zijn geworden van deze woning bij een akte van 01.02.1966, waarbij een levenslang vruchtgebruik zou zijn toegekend aan de vorige eigenares.

Uit de inventaris van verzoekende partij blijkt dat hij slechts het bestreden besluit en een inventaris in zijn stukkenbundel voegt. Uit deze inventaris leidt tussenkomenende partij af dat kwestieuze akte niet wordt bijgebracht in de stukkenbundel. Partijen, noch uw Raad, wordt bijgevolg in de gelegenheid gesteld om de beweringen van verzoekende partij na te gaan. Het komt nochtans toe aan verzoekende partij om met concrete bewijselementen zijn belang te staven.

De loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten op een onroerend goed dat gelegen is in de nabijheid van het perceel waarop de vergunning betrekking heeft, volstaat niet als belang om de door de verwerende partij afgegeven vergunning bij de Raad aan te vechten. De toegang tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen is door de decreetgever anders geregeld dan de toegang tot de Raad van State. Belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16. §1, eerste lid, 3° VCRO is enkel de natuurlijke persoon of rechtspersoon die ‘rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden’ door de bestreden beslissing. (...)

Louter op basis van zijn eigendomsrecht beschikt verzoekende partij niet over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11 VCRO.

Volgens verzoekende partij is het zijn voornemen om - zodra hij de volle eigendom van de woning bekomt – er ook zelf in te wonen. Aan deze premisse ontleent verzoekende partij kennelijk zijn belang.

Een verzoekende partij moet volgens vaststaande rechtspraak van uw Raad tijdens de volledige procedure getuigen van een voortdurend, ononderbroken en actueel belang. (...)

Verzoekende partij beschikt thans niet over een belang om de vernietiging te vorderen van het bestreden besluit. Dit zou enkel het geval zijn indien hij effectief de woning betreft, en daadwerkelijk hinder en nadelen kan ondervinden. Uit het verzoekschrift kan worden afgeleid dat verzoekende partij woont in Duitsland. Voorts kan worden vastgesteld dat de vordering niet wordt ingesteld door de huidige bewoonster van het pand.

Verzoekende partij beschikt op het ogenblik van het instellen van zijn verzoek tot vernietiging niet over een actueel belang. De vordering dient onontvankelijk te worden verklaard.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.

Het door die bepaling gestelde belangvereiste mag niet op een overdreven formalistische of restrictieve wijze worden toegepast. Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt, evenmin dat het om bovenmatige of onaanvaardbare hinder gaat. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat.

Evenmin vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij de hinder of nadelen, of het risico op het ondergaan daarvan, die het gevolg van de bestreden beslissing zijn, uitsluitend rechtstreeks ondervindt of kan ondervinden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen, of het risico daarop, onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

2.

De verzoekende partij dient zich aan als naakte eigenaar van de woning op het perceel gelegen te As aan de Hoogstraat 11 dat rechts aan de bouwplaats paalt. Zij legt de koopakte voor die haar hoedanigheid aantoont. Daaruit blijkt dat de verzoekende partij de woning onder verbintenis van betaling van een lijfrente gekocht heeft, waarbij de verkoopster zich het levenslang recht van vruchtgebruik voorbehoudt. Na het overlijden van de verkoopster verwerft de verzoekende partij de volle eigendom van de woning.

In haar verzoekschrift voert de verzoekende partij aan dat de vergunde meergezinswoning afbreuk doet aan de woonkwaliteit van haar woning en het woonkarakter van de omgeving ervan verstoort. Zij betoogt dat de afmetingen van de meergezinswoning in contrast staan met haar woning. Ter verantwoording van haar belang wijst de verzoekende partij ook op geluidshinder als gevolg van de doorrit voor voertuigen vlak langs haar perceel, en de drie parkeerplaatsen in de tuinzone die grenst aan de tuin van haar woning. Voorts licht zij toe dat de vergunde aanvraag, ondanks de voorwaarde om een bijkomend terrasscherm in opaal glas met een hoogte van 1,80 meter op de terrassen van de eerste verdieping te plaatsen, inkijk en aldus een aantasting van de persoonlijke levenssfeer mogelijk maakt.

De verzoekende partij argumenteert afdoende concreet welke ongunstige stedenbouwkundige impact de bestreden vergunning op haar woning heeft. De tussenkomende partij betwist de hinderlijke gevolgen of de waarschijnlijkheid daarvan niet eens, maar stelt dat de verzoekende partij die hinder en nadelen niet kan ondervinden zolang zij de woning niet zelf betreft. Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, getuigt de verzoekende partij als naakte eigenaar wel degelijk van het rechtens vereiste actueel belang. Zoals blijkt uit artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO volstaat het dat een verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen onrechtstreeks ondergaat of dreigt te ondergaan. De verzoekende partij maakt afdoende aannemelijk dat haar woning als gevolg van de bestreden beslissing aan woonkwaliteit dreigt in te boeten, wat minstens als (het risico op) onrechtstreekse hinder of nadelen in aanmerking genomen moet worden.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunten van de partijen

1.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.3.1, §2, 1°, 2° en 3° VCRO, artikel 4.4.1 VCRO, en artikel 5, artikel 6, artikel 8 en artikel 13 van het bijzonder plan van aanleg 'Centrum – Partiële wijziging'.

De verzoekende partij stelt het als volgt:

"...

Artikel 5 van het BPA luidt:

(...)

Artikel 6 van de voorschriften van het BPA geeft de verschillende definities en stelt:

(...)

Het aangevraagde is veel te volumineus en is in geen enkel opzicht in harmonie met de omgeving, noch qua volume, noch qua vormgeving, enz ...

Integendeel blijkt dat in de omgeving geen appartementsgebouw van dergelijke omvang en constructiewijze aanwezig is.

Daarbij moet worden opgemerkt dat de omgeving volgens rechtspraak, ook al zou zij ruimer begrepen worden dan de onmiddellijke omgeving, nooit de onmiddellijke omgeving kan negeren, wel integendeel.

Wanneer een harmonie met de omgeving noodzakelijk is, is dit in de eerste plaats een harmonie met de onmiddellijke omgeving, zijnde de aanpalende percelen.

Artikel 8 zone voor halfopen en open bebouwing.

Artikel 8.d luidt:

(...)

In voorliggend geval wordt er een afwijking voorzien van het bouwvoorschrift (artikel 8.f) i.v.m. de daken, dat hellende daken verplicht maakt door in de voorliggende aanvraag een plat dak te voorzien.

Een plat dak is volgens de definitie gegeven in artikel 6 Terminologie.39:

(...)

Artikel 6.20 geeft dan weer de definitie voor 'gebouw' als volgt:

(...)

Hieruit volgt dat de bouwhoogte zoals zij voorzien is in artikel 8.d en die als volgt luidt:

(...)

ruim overschreden wordt.

De bouwhoogte in voorliggend geval kan immers, in toepassing van het hoger genoemde artikel, maximaal 7 meter bedragen en wordt in de voorliggende aanvraag overschreden.

Het is volledig verkeerdelijk de bouwhoogte vast te stellen alsof deze lager dan 7 meter is, waarna er een bijkomende bouwlaag zou toegevoegd worden alsof dit in het dak is.

In de voorliggende aanvraag en met de definitie hierboven aangehaald en in artikel 6 weergegeven, is het duidelijk wat een gebouw is, wat een dak is, wat onder het dak mag en dat de totale hoogte in voorliggend geval ruim de maximale hoogte overschrijdt

M.a.w. het is niet door een aanvraag in te dienen met een afwijking voor een hellend dak in een plat dak, dat dit de gelegenheid zou geven om een bijkomende bouwlaag onder het dak toe te laten die meebrengt dat de bouwhoogte wordt overschreden.

De bouwhoogte wordt ook gedefinieerd, nl. in artikel 6.8, en wel als volgt:

(...)

In voorliggend geval is de bovenkant van de voorgeveldakrand niet anders te begrijpen dan de rand van het plat dak dat in dit geval wordt aangevraagd i.p.v. een hellend dak. Overigens voorziet artikel 6.16 wat een dakrand is, nl.:

(...)

Voor zover geïnterpreteerd zou worden dat de dakrand in de voorliggende aanvraag zou liggen op ± 7 meter aan de rand van de tweede bouwlaag, zou dit meebrengen dat de volledige derde bouwlaag niet onder de dakrand, maar boven de dakrand is gelegen, wat eveneens niet is toegestaan.

Schending van het voorschrift artikel 8.f, houdende het voorschrift van de daken, dat luidt:

(...)

Het aangevraagde is in strijd met dit voorschrift.

Wanneer een plat dak in voorliggende aanvraag wordt aangevraagd, moet onmiddellijk worden opgemerkt dat dit uitzonderlijk is voor de omgeving en om die reden alleen al niet kan toegestaan worden.

Daarenboven is het duidelijk dat hellende daken verplicht zijn en er is geen enkele reden om een uitzondering toe te staan op deze verplichting in de voorliggende aanvraag. Dit is des te meer daar gelet op de interpretatie die de aanvrager klaarblijkelijk geeft aan het dak, de dakrand en de bouwlaag, dit in voorliggend geval zou inhouden dat een bijkomende bouwlaag boven de dakrand zou worden gecreëerd, wat onaanvaardbaar is. Dit is des te meer onaanvaardbaar gelet op het enorme bouwvolume en de volledige onaangepastheid aan de onmiddellijke omgeving.

Artikel 13 zone voor tuinen luidt:

(...)

Bij de inplanting is onder artikel 8.b voorzien:

(...)

Artikel 6.12, houdende de terminologie geeft de definitie voor 'bouwvrije strook' als volgt:

(...)

Voor 'bebouwing' is geen definitie gegeven zodanig dat dit in de spraakgebruikelijke betekenis moet worden verstaan. Daaronder valt uiteraard de verharding, al dan niet met reliëfwijziging, die hier in de aanvraag is voorzien. Deze verhardingen van zowel de toegangsweg naar de ondergrondse parkeergelegenheden, als de parkeerplaatsen zelf die voorzien zijn in de zone voor tuinen, zijn aldus in strijd met de voorschriften van het BPA.

Ondanks het feit dat deze strijdigheden met de BPA voorschriften werden aangehaald in graad van beroep voor de deputatie, heeft de deputatie daarop enkel geantwoord met de eenvoudige stellen dat de voorschriften werden nageleefd zonder een afdoend antwoord te geven op de geformuleerde kritiek.

Op zich is dit reeds een motiveringsgebrek aangezien de motieven in het beroepschrift, als zij dan al niet allemaal punt per punt moeten worden beantwoord, minstens moeten beantwoord worden op een zodanige wijze dat men in de bestreden beslissing kan terugvinden waarom het motief van het beroep niet werd weerhouden.

In de mate de verzoekende partij dan ook duidelijk heeft gesteld waar de verschillende strijdigheden precies in gelegen waren, diende de beslissende overheid minstens aan te tonen waarom zij, ingeval zij dit beroep niet inwilligt op deze punten, ervan afwijkt.

Zo is de eerste strijdigheid m.b.t. de harmonie met de omgeving een voorschrift van het BPA dat volledig verkeerdelijk wordt beantwoord door de beslissende overheid op grond van het argument dat wanneer de andere elementen vastgesteld in het BPA zouden worden gerespecteerd (quod non), het aspect van de harmonieregel niet op die elementen kan worden vastgelegd.

Totaal onjuist en kennelijk onredelijk is dan ook de stelling van de verwerende partij, dat de grootte en het volume van het gebouw niet kunnen aangehaald worden als argument om de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening te onderbouwen aangezien de afmetingen bepaald zijn in de voorschriften van het BPA.

Nog daargelaten dat die voorschriften niet toelaten om het aangevraagde gebouw te vergunnen precies omdat de afmetingen niet werden gerespecteerd zoals deze voor het BPA zijn voorgeschreven, is het duidelijk dat de artikelen 5 en 6 van het BPA m.b.t. de harmonie van de omgeving precies inhouden dat de vormgeving en volume in harmonie moet zijn met de omgeving.

(...)

Dat kan perfect meebrengen dat indien voorschriften van volume en materiaal en vormgeving conform andere bepalingen van de voorschriften van het BPA zouden zijn, de vergunning toch dient geweigerd te worden precies op basis van die bijkomende verplichting die voorzien is in artikel 5 juncto 6 van de voorschriften van het BPA.

Er anders over oordelen, zoals de verwerende partij heeft gedaan, zou immers meebrengen dat artikel 5 van het BPA voorschrijft geen enkele zin heeft en enkel overtoollig zou zijn. Het zou volstaan om binnen bepaalde afmetingen van grootte en volume te blijven om aan de harmonievereiste te mogen voorbij gaan. Dit in strijd met de vereiste die precies een onafhankelijke afzonderlijke vereiste en bijkomende vereiste is voorzien in artikel 5.

Daarenboven wordt in de bestreden beslissing enkel overwogen dat de vormgeving met plat dak, materiaalgebruik en afmetingen van het gebouw aansluit met het tegenover gelegen gemeentehuis, wat uiteraard niet de onmiddellijke omgeving is.

Die laatste is niet beperkt tot het gemeentehuis.

Op de inbreuk op artikel 8 i.v.m. de zone voor halfopen en open bebouwing, inzonderheid de bouwhoogte, werd reeds in beroepschrift uitdrukkelijk gesteld dat het verkeerd is de bouwhoogte voor te stellen alsof deze lager is dan 7 meter waarbij er dan een bijkomende bouwlaag zou worden toegevoegd alsof dit een dak is.

Rekening houdende met de aanvraag enerzijds en de definitie aangehaald in artikel 6 anderzijds, werd er reeds in het beroepschrift duidelijk gesteld wat een gebouw is, wat een dak is en wat onder het dak mag, en dat de totale hoogte in voorliggend geval ruim de maximale hoogte overschrijdt.

De problematiek van de bouwhoogte die vanaf de stoep tot aan de bovenkant van de voorgevel dakrand moet worden gemeten, brengt mee dat in voorliggend geval de dakrand veel hoger ligt dan ± 7 meter.

Voor zover zou worden voorgehouden dat die op 7 meter zou liggen, is het gevolg ervan dat de volledige derde bouwlaag niet onder de dakrand, maar boven de dakrand gelegen is, wat niet toegelaten is.

Op dit argument aangehaald in graad van beroep wordt eenvoudigweg niet ingegaan door de beslissende overheid.

Verkeerdelijk wordt er uitgegaan van de laatste hypothese, dat de dakrand, en dus de bouwhoogte op minder dan 7 meter zou liggen want in dat geval zou de derde bouwlaag zich immers niet onder de dakrand bevinden, maar boven de dakrand, wat niet toegestaan is.

Op het argument dat er een schending is van artikel 8f van de voorschriften inzake de daken, en inzonderheid dat in dit geval een plat dak wordt aangevraagd, wat uitzonderlijk is in de omgeving in strijd met het voorschrift van artikel 8f, wordt evenmin ingegaan.

Het enige wat er wordt gesteld is dat het plat dak zou aansluiten op het tegenover gelegen gemeentehuis.

Zoals hierboven aangehaald m.b.t. een andere opmerking is de beperking van de onmiddellijke omgeving tot het enkele gemeentehuis, een niet-toegestane beperking. Daarmee wordt immers de onmiddellijke omgeving ten onrechte beperkt tot één enkel tegenover liggend gebouw – dat dan nog een andere functie heeft dan een openbare functie – niet dienstig is voor wonen, enz ...

Tenslotte wordt op het argument i.v.m. de strijdigheid van artikel 13 betreffende de zone voor tuinen, en in het bijzonder dat de verhardingen van de toegangsweg naar de ondergrondse parkeergarage, als de parkeergarages zelf die voorzien zijn in de zone voor tuinen, in strijd zijn met de voorschriften van het BPA, niet geantwoord.

Voor zover de bestreden beslissing, in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO, van oordeel is dat bepaalde beperkte afwijkingen toegestaan zijn van de stedenbouwkundige voorschriften, is het duidelijk dat in voorliggend geval de beperkte mogelijke afwijkingsmogelijkheden voorzien in dit artikel niet gerespecteerd zijn.

Artikel 4.4.1 VCRO luidt:

(...)

Het is duidelijk dat de afwijkingen die zouden toegestaan zijn op al de hoger genoemde voorschriften niet beperkt zijn tot deze voorzien in artikel 4.4.1 VCRO.

Het gaat al helemaal niet om beperkte afwijkingen in voorliggend geval maar om flagrante schendingen met grote afwijkingen, zowel wat de afmeting van het gebouw betreft, inzonderheid de bouwhoogte, als wat de bouwlagen betreft, als wat de bestemming betreft.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Eerstens moet worden vastgesteld dat verzoeker een foutieve beoordeling maakt aangaande de afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Er is enkel sprake van een afwijking op het stedenbouwkundig voorschrift uit het BPA dat een hellend dak voorschrijft, nu de constructie een plat dak heeft. Van andere stedenbouwkundige voorschriften wordt niet afgeweken. Dat er sprake zou zijn van een afwijking m.b.t. het aantal bouwlagen en de bestemming, afwijkingen die door artikel 4.4.1 VCRO uitdrukkelijk worden verboden, is niet het geval.

Verzoeker maakt een onjuiste beoordeling van de bouwplannen.

Zo motiveerde ons college zijn besluit ondermeer als volgt :

(...)

Het standpunt van ons college is niet alleen eensluidend met het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar maar werd ook gedeeld door het CBS van Alken dat de aanvraag in graad van eerste administratieve aanleg beoordeeld heeft.

(...)

Tweedens, voor wat betreft het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening moet worden vastgesteld dat verzoeker niet alleen ten onrechte voorhoudt als zou ons college enkel het gemeentehuis in aanmerking hebben genomen als referentiepunt voor de bestaande toestand in de (onmiddellijke) omgeving, maar dat verzoeker bovendien ook op foutieve wijze abstractie maakt van de bepaling van artikel 4.3.1 § 2, eerste lid, 3° VCRO op grond waarvan het BPA wordt geacht de criteria van goede ruimtelijke ordening weer te geven en de bepaling van artikel 4.3.1 § 2, eerste lid, 2° VCRO op grond waarvan het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag niet alleen rekening moet houden met de bestaande omgeving, maar ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten zoals vermeld in artikel 4.3.1 § 2, eerste lid, 1° VCRO in rekening kan brengen.

In eerste instantie moet worden vastgesteld dat verzoeker doorheen zijn verzoekschrift diverse malen opwerpt als zou de voorwaardelijk vergunde constructie niet verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, terwijl verzoeker manifest in gebreke blijft om zowel de volgens hem bestaande onmiddellijke omgeving te beschrijven als concreet en precies

toe te lichten op welke wijze dan wel in welke mate de vergunde constructie onder de gestelde voorwaarden niet te verenigen zou zijn met de onmiddellijke omgeving (...).

Wanneer de verzoekende partij meent dat de aanvraag onverenigbaar is met een goede ordening, moet zij verduidelijken in welke mate de vergunningverlenende overheid uitgegaan is van foutieve feitelijke gegevens en in welke mate zij op basis daarvan een, volgens de verzoekende partij, onredelijke beslissing genomen heeft. Een afwijkende visie op de verenigbaarheid van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand toont de kennelijke onredelijkheid of de feitelijke onjuistheid van de beoordeling in de bestreden beslissing niet aan en volstaat dan ook niet om te stellen dat de bestreden beslissing onwettig is.

Een verzoekende partij kan zich niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel gefundeerd aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO vermelde beginselen of deze beoordeling foutief of kennelijk onredelijk heeft uitgevoerd (...).

(...)

In tweede instantie blijkt uit de foto's van het aanvraagdossier en uit de foto's die werden gevoegd bij het verslag van de PSA (zie inventarisstukken nrs. 5.1.8 en 11.5) dat de percelen, voorwerp van de aanvraag, zich wel degelijk in de onmiddellijke omgeving bevinden van het gemeentehuis en het bijbehorende plein en deze locaties mede in aanmerking kunnen worden genomen als 'onmiddellijke omgeving' voor het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Dat ook met de onmiddellijk aanpalende percelen rekening werd gehouden waaronder het perceel dat in eigendom toebehoort van de verzoekende partij, en dit binnen de context van de 'onmiddellijke omgeving' van het aangevraagde blijkt o.m. uit het feit dat ons college mits een beperkte planaanpassing n.l. het uitbreiden van de groenbuffer ter hoogte van de rechter perceelsgrens beoogt tegemoet te komen aan de door de verzoekende partij opgeworpen potentiële hinder.

In derde instantie heeft ons college terecht de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA in aanmerking genomen teneinde de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen. Verzoekende partij argumenteert op geen enkele wijze als zouden de voorschriften niet beantwoorden aan de bepaling van artikel 4.3.1 § 2, eerste lid, 3° VCRO, nog minder is hiervan sprake.

Daarnaast mocht ons college in toepassing van artikel 4.3.1 § 2, eerste lid, 2° VCRO ook rekening houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zoals veruitwendigd in het BPA.

..."

3.

De tussenkomende partij repliceert:

"...

Verzoekende partij werpt onder het tweede middel op dat de BPA-voorschriften werden geschonden. Meer bepaald is het bouwwerk niet in harmonie met de omgeving, wordt de bouwhoogte overschreden, is het plat dak in strijd met het voorschrift dat een hellend dak oplegt en worden er parkeerplaatsen voorzien in de zone voor tuinen.

Afgaande op de inventaris bij het verzoekschrift tot vernietiging blijkt dat verzoekende partij het BPA Centrum niet bijbrengt in de stukkenbundel. Het komt toe aan verzoekende partij om zijn middel te staven en de Raad te voorzien van al de nodige stukken.

(...)

Artikel 5 van het BPA Centrum bevat de volgende bepalingen:

(...)

Artikel 6 van het BPA Centrum bevat de volgende bepalingen:

(...)

Volgens verzoekende partij zou de aanvraag strijden met deze voorschriften. De aanvraag zou veel te volumineus zijn, en in geen enkel opzicht in harmonie zijn met de omgeving. In de omgeving zouden dergelijke appartementsgebouwen niet voorkomen.

In het bestreden besluit wordt op pagina 5 het volgende gemotiveerd:

(...)

Uit de plannen zal de Raad kunnen opmaken dat het ontwerp voorziet in twee volwaardige bouwlagen en een setback voorgesteld met plat dak binnen het hellende dakvolume. De bouwdiepte op het gelijkvloers en verdieping werd beperkt tot 12m met een maximale hoogte van 6,70m. De architectuur is een hedendaagse variant van een klassieke typologie. Het woonvolume wordt hoofdzakelijk voorgesteld met baksteenmetselwerk in tinten die de plaatselijke bruine baksteen benaderen. Het bouwvolume werd volledig afgestemd op de voorschriften van het BPA.

De kritiek van verzoekende partij beperkt zich tot de bewering dat het ontwerp veel te volumineus is, en in geen enkel opzicht in harmonie zijn met de omgeving. Dergelijke kritiek is zeer vaag en algemeen. Het wordt niet concreet geduid op welke wijze de voorschriften van het BPA worden geschonden. Het is aan verzoekende partij om zijn middel te staven en met concrete bewijselementen aan te tonen dat in dit geval de aanvraag volstrekt niet in harmonie is met de omgeving. In deze bewijslast slaagt verzoekende partij niet.

Terecht stelt verwerende partij in het bestreden besluit verder dat in dit geval de 'harmonieregel' ondergeschikt is aan artikel 4.3.1 § 2, 3° VCRO. Het artikel luidt als volgt: "indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven".

Tot slot kan tussenkomende partij verwijzen naar de vaststaande rechtspraak van de Raad dat enkel ingeval van een kennelijke onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de Raad dit oordeel van de vergunningverlener kan overdoen. Het komt niet toe aan de Raad om zelf een (derde) inhoudelijk onderzoek aan de aanvraag te wijden.

De artikelen 6 en 8 van het BPA Centrum werden niet geschonden.

(...)

Artikel 8.d van het BPA Centrum bevat de volgende bepalingen:

(...)

Artikel 8.f van het BPA Centrum bevat de volgende bepalingen:

(...)

Vooreerst kan worden verwezen naar de derde paragraaf op pagina 4 van het bestreden besluit, waar verwerende partij terecht verwijst naar artikel 4.4.1, § 1 VCRO en de

mogelijkheid om beperkte afwijkingen toe te staan op stedenbouwkundige voorschriften. Op basis van deze bepaling werd een plat dak i.p.v. een hellend dak vergund. Het artikel staat toe om afwijkingen toe te staan op stedenbouwkundige voorschriften.

Tweedens zou de bouwhoogte ruim overschreden zijn. Die kritiek is gebaseerd op een foutieve interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften door verzoekende partij.

Het ontwerp voorziet in twee volwaardige bouwlagen en een setback voorgesteld met plat dak binnen het hellende dakvolume.

De voorschriften stellen dat er maximum twee volwaardige bouwlagen kunnen worden toegestaan. Het ontwerp voorziet in twee volwaardige bouwlagen. De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3.00m, met een marge van 1.00m. De bouwhoogte van de gebouwen zal volgens de voorschriften dus 3.00m of 6.00m zijn met een marge van 1.00m.

De notie 'bouwhoogte' wordt door het BPA begrepen als volgt: "Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de bovenkant voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke)."

De 'bouwhoogte' van de aanvraag kan enkel worden berekend voor het deel vanaf het grondpeil tot de bovenkant van de voorgeveldakrand. In dit geval is de dakrand gelegd op 6m77 – oftewel perfect binnen de voorschriften van het BPA.

Het gaat niet op om ook de hoogte van de setback op te nemen in de berekening van de hoogte. De setback begint niet op de voorgeveldakrand. Op dit punt vertrekt verzoekende partij van een verkeerd uitgangspunt. Ook verwerende partij oordeelde dat het ontwerp een kroonlijsthoogte heeft van 6m77 waar volgens de voorschriften 7m is toegestaan.

Nog volgens verzoekende partij zou het ook niet toegestaan zijn om een volledige derde bouwlaag te voorzien boven de dakrand. De setback vormt ten eerste geen volledige derde bouwlaag. Ten tweede verwijst verzoekende partij hier niet naar een stedenbouwkundig voorschriften die zijn stelling zou ondersteunen.

(...)

Artikel 13 van het BPA Centrum bevat de volgende bepalingen:

(...)

De aanleg van verhardingen om toegang te nemen tot de ondergrondse parkeerplaats en om drie parkeerplaatsen te voorzien zijn allerminst strijdig met dit voorschrift. Het is niet abnormaal dat een private tuin wordt aangelegd met verhardingen om voertuigen te stallen of om andere delen van het perceel beter te kunnen bereiken.

De voorschriften laten zelfs uitdrukkelijk de oprichting van bijgebouwen toe (bergplaatsen en stallen). De aanleg van verhardingen – dienstig voor de hoofdbestemming – worden niet uitgesloten door de bepalingen onder artikel 13.

(...)

Verder laat verzoekende partij nog gelden dat op verschillende punten van zijn bezwaar/administratief beroep niet zou zijn geantwoord.

In de bundel met overtuigingsstukken wordt geen kopie gevoegd van het bezwaar/administratief beroep, althans zo blijkt uit de inventaris. De Raad is door verzoekende partij niet in de gelegenheid gesteld om na te gaan of er al dan niet afdoende

werd geantwoord op geformuleerde kritieken. Alleen al om die reden moete het middelenonderdeel worden verworpen.

Op pagina 3 van het bestreden besluit wordt melding gemaakt van het administratief beroep van verzoekende partij en worden de kritieken van verzoekende partij bondig samengevat. Hieruit blijkt dat verwerende partij de argumenten in de beoordeling heeft betrokken. Op pagina 5 worden de bezwaren opgesomd die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek. In de daarop volgende pagina's wordt ingegaan op de kritieken van verzoekende partij.

Verzoekende partij komt nogmaals terug op zijn bezwaar over de bouwhoogte. Tussenkomen de partij heeft hoger aangetoond dat deze kritiek berust op een foutieve interpretatie van de voorschriften. In het bestreden besluit heeft verwerende partij de voorschriften wél correct toegepast. Hier vindt verzoekende partij een antwoord op zijn bezwaar. Op het argument is wél ingegaan in graad van beroep.

Ook werpt verzoekende opnieuw zijn kritiek over het plat dak op. Tussenkomen de partij heeft in haar uiteenzetting gewezen op de motieven in het bestreden besluit waar op grond van artikel 4.4.1. VCRO een afwijking op dit voorschrift wordt toegestaan. Verzoekende partij kan hier de weerlegging van zijn bezwaar aantreffen.

De onmiddellijke omgeving zou voorts zijn beperkt tot één gebouw; nl. het gemeentehuis. De woning van verzoekende partij zou niet in de beoordeling zijn betrokken. Verwerende partij heeft uitvoerig gewezen op de consequenties van de aanwezigheid van het BPA en artikel 4.3.1 § 2 VCRO. De voorschriften van het BPA worden geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven. De goede ruimtelijke ordening omvat ook de verenigbaarheid van de aanvraag met de omgeving.

Voorts wordt benadrukt dat het perceel van de aanvraag zich situeert op de grens van centrumbebouwing met gesloten karakter waar zowel wonen als handel voorkomt en de meer perifere bebouwing met open karakter, en dat het perceel volgens de visie van het BPA de in de nabije omgeving aanwezige pleinfunctie moet ondersteunen en een pleinwand moet trachten te vormen. In de beoordeling van de verenigbaarheid met de omgeving wordt dus niet enkel verwezen naar het bestaande gemeentehuis.

Tenslotte wordt verwezen naar de zone voor tuinen. Ook hier heeft tussenkomen de partij aangetoond dat deze kritiek niet gegrond is. Verwerende partij hoefde er geen motieven aan te wijden, minstens moet worden vastgesteld dat verwerende partij niet op elke punt afzonderlijk van het bezwaar moet antwoorden, maar dat het volstaat dat de bezwaarindiener begrijpt waarom zijn bezwaar in totaliteit niet wordt aanvaard.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de vergunde meergezinswoning binnen de perimeter van het op 7 juni 1999 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Centrum -Partiële wijziging' (vervolgens: het BPA) gelegen is. De bouwplaats ligt meer bepaald in een zone voor halfopen en open bebouwing (zone Z), en in de zone voor tuinen.

Tot zijn essentie teruggebracht, houdt het middel in dat de door de verwerende partij vergunde aanvraag strijdig is met de in artikel 5 van het BPA bepaalde 'harmonieregel', met het voor zone Z

geldende artikel 8d van het BPA dat de bouwhoogte regelt, artikel 8f van het BPA betreffende de dakvorm en artikel 13 van het BPA dat voorschriften voor de zone voor tuinen bevat.

De verzoekende partij betoogt dat de door de bestreden beslissing toegestane afwijkingen van het BPA de perken van artikel 4.4.1, §1 VCRO te buiten gaan. Minstens motiveert de verwerende partij niet waarom het om beperkte afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO zou gaan.

2.

Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO, moet een vergunning worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

“ ...

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.

...”

Op grond van die bepaling is de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg toe te staan aan een dubbele restrictie onderworpen. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelsafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om ‘beperkte’ afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan (*Parl. St. VI. P*, 2008-2009, stuk 2011/1, 136). Daaruit volgt dat de verleende afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het plan moeten blijven.

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

3.1.

Artikel 5 van het BPA betreffende het ‘algemeen architectonisch voorkomen’ van nieuwbouw bepaalt:

“ ...

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn.

Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen, onder andere door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

...”

Onder 'harmonie' verstaat artikel 6, 27° van het BPA het "aangepast zijn van gebouwen aan elkaar en aan hun omgeving (qua volume, materiaal, ...) om te komen tot een welgeordend en aangenaam aandoend geheel".

3.2.

Artikel 8d van het BPA dat de bouwhoogte in zone Z regelt, luidt:

" ...

Zone Z : maximum twee volwaardige bouwlagen toegestaan, de uitbouw van maximum één nuttige bouwlaag is onder het dak toegelaten, dit wil zeggen dat onder het dak over één bouwlaag woonvertrekken kunnen ingericht worden, al dan niet behorende bij de onderliggende bouwlaag.

- *De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3.00 m, met een marge van 1.00 m. De bouwhoogte van de gebouwen zal afhankelijk van het aantal bouwlagen 3.00 m of 6.00 m bedragen met een marge van 1.00 m.*
- *Twee aaneensluitende dakrandhoogten zijn ofwel gelijk, ofwel verschillen zij minimum 0.60 m. De maximum verspringing tussen twee dakrandhoogten bedraagt 2.30 m.*
- *Ingeval van tweewoonsten is éénzelfde dakrandhoogte verplicht en dient rekening gehouden te worden met de dakhelling van de woning waar tegen gebouwd wordt.*

" ..."

Artikel 6, 8° van het BPA definieert de 'bouwhoogte' als de "hoogte van een bouwwerk, dat indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de bovenkant voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke)". Luidens artikel 6, 16° van het BPA is een 'dakrand' de "bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot, ...)".

Een 'bouwlaag' is volgens artikel 6, 9° van het BPA de "indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld".

3.3.

Artikel 8f van het BPA bepaalt onder meer:

" ...

In de zones gemerkt Z zijn hellende daken verplicht, in hoofdzaak zijn zadeldaken gewenst met de nok evenwijdig aan de weg. Andere hellende dakvormen of combinaties van verschillende dakvormen zijn toegelaten voor zover ze niet uitzonderlijk worden voor de omgeving. De helling kan variëren tussen min. 30° en max. 45°, met een nokhoogte van max. 6.00 m boven de dakrand.

" ..."

Artikel 6, 42° van het BPA verstaat onder 'schuin dak' of 'hellend dak' een "dak dat een gebouw afdekt onder hellingen die hoger zijn dan 10%". Een 'zadeldak' is naar luid van artikel 6, 57° van het BPA een "schuin dak, gevormd door twee nagenoeg gelijkhellende dakvlakken".

4.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de bouw van een meergezinswoning met acht wooneenheden. Het gebouw telt twee bouwlagen, met daarbovenop een terugspringende derde bouwlaag met plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,77 meter. De terugspringende derde bouwlaag meegerekend, bereikt het gebouw een hoogte van 8,97 meter.

Uit artikel 5 van het BPA volgt de verplichting voor de verwerende partij om te onderzoeken of de aanvraag “in harmonie” is met de omgeving, onder meer op het vlak van volume. Terecht voert de verzoekende partij aan dat artikel 8d van het BPA de toepasselijkheid van artikel 5 onverlet laat. Zelfs als de aanvraag binnen de door artikel 8d van het BPA bepaalde perken blijft, dan houdt dat niet in dat artikel 5 niet meer zou gelden en dat de harmonie met de bebouwing in de omgeving niet meer onderzocht hoeft te worden. Artikel 8d van het BPA bepaalt voor zone Z dat maximaal twee volwaardige bouwlagen toegestaan zijn en dat de bouwhoogte, afhankelijk van het aantal bouwlagen en met een marge van een meter, drie of zes meter bedraagt. Anders dan bijvoorbeeld artikel 7d van het BPA dat voor zone ZZ de realisatie van twee volwaardige bouwlagen verplicht stelt, moet het door artikel 8d bepaalde maximum niet per bepaling worden uitgeput. Afhankelijk van de in de omgeving bestaande bebouwing, mag of moet er op grond van artikel 5 van het BPA minder worden vergund.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook niet rechtmatig kunnen oordelen dat op grond van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO het volume en de afmetingen van de meergezinswoning, omdat ze aan artikel 8d van het BPA voldoen, uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet in vraag gesteld mogen worden, en dat “een eventuele strijdigheid met de harmonieregel” niet op die aspecten gegrond kan worden, ook als dat zou betekenen dat het bouwproject niet helemaal in harmonie met de omgeving zou zijn. Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO volgt dat, in de mate dat de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA over sommige aspecten het bestuur een beoordelingsruimte laten, de verwerende partij tot een eigen appreciatie van de aanvraag moet overgaan. Door een niet verplicht te realiseren bovengrens op te leggen, laat artikel 8d van het BPA een appreciatiemarge aan de verwerende partij. Artikel 5 van het BPA, dat ook een voorschrift met bindende en verordenende kracht is, verplicht de verwerende partij om in de uitoefening van die beoordelingsvrijheid oog te hebben voor en te waken over de harmonie met de omgeving.

De motivering in de bestreden beslissing geeft geen of amper blijk van de door artikel 5 van het BPA voorgeschreven toets. Er wordt vastgesteld dat de verwerende partij focust op het nabijgelegen “volumineus” gemeentehuis waarop de meergezinswoning zou aansluiten. Voorts blijft het bij algemene of oppervlakkige beschouwingen dat “volumes met 2 bouwlagen met hellend dak of terugspringende 3^e bouwlaag” (...) courant voorkomen in landelijke woonkernen”, dat “volgens de visie van het BPA” bebouwing de openbare functie van het plein rond het gemeentehuis moet ondersteunen en “een pleinwand moet trachten te vormen”, en dat “het perceel zich situeert op de grens van centrumbebouwing met gesloten karakter waar zowel wonen als handel voorkomt en de meer perifere bebouwing met open woonkarakter”.

De in de onmiddellijke omgeving bestaande woningbouw en hoe die zich tot de vergunde meergezinswoning verhoudt, wordt buiten beschouwing gelaten. Dat geldt ook voor de aanpalende woningen, waaronder die van de verzoekende partij. Er wordt geen afweging gemaakt van het volume en de afmetingen van de aangevraagde meergezinswoning met de aanpalende vrijstaande woningen, en de redenen waarom die ruimtelijk met elkaar zouden harmoniëren.

Vergeefs werpt de verwerende partij tegen dat de verzoekende partij in gebreke blijft de bestaande onmiddellijke omgeving te beschrijven en concreet toe te lichten waarom de vergunde aanvraag daarmee onverenigbaar zou zijn. Met die repliek leidt de verwerende partij de aandacht af van haar eigen plicht om de bebouwing in de onmiddellijke omgeving in beeld te brengen en concreet toe te lichten waarom de aangevraagde meergezinswoning daarin ingepast kan worden.

In de antwoordnota grijpt de verwerende partij de vergunningsvoorwaarde van een 1,10 meter brede groenstrook langs de rechter perceelgrens aan om te stellen dat zij wel degelijk oog gehad heeft voor het aanpalende perceel van de verzoekende partij. Uit de overwegingen in de bestreden

beslissing blijkt dat die voorwaarde opgelegd is om de hinder voor de verzoekende partij als gevolg van de toegang naar de ondergrondse garages bijkomend te beperken. Die overwegingen zijn vreemd aan het door artikel 5 van het BPA voorgeschreven onderzoek of de aangevraagde meergezinswoning een “harmonisch geheel” met de omgeving vormt.

5.

De bestreden beslissing vergunt in afwijking van artikel 8f van het BPA een meergezinswoning met plat dak. De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing tot de vaststelling dat artikel 4.4.1, §1 VCRO afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften betreffende de dakvorm toestaat. Artikel 4.4.1, §1 VCRO vereist nochtans ook dat de afwijking ‘beperkt’ is. Waarom de afwijking beperkt te noemen is, wordt niet gemotiveerd.

Artikel 8f van het BPA bepaalt dat in zone Z hellende daken verplicht zijn. In hoofdzaak zijn zadeldaken gewenst, met de nok evenwijdig aan de weg. Artikel 8f bevat bovendien een eigen afwijkingsregeling, door andere hellende dakvormen of combinaties van verschillende dakvormen toe te laten voor zover ze “niet uitzonderlijk” worden voor de omgeving. Het is dus allesbehalve evident te stellen dat de dakvorm geen essentieel plangegeven zou betreffen. De verwerende partij onderzoekt ook niet waarom de dakvorm van de meergezinswoning “niet uitzonderlijk” in de omgeving is, zoals vereist door artikel 8f van het BPA. De al geciteerde stijloverweging dat “volumes met 2 bouwlagen met hellend dak of terugspringende 3^e bouwlaag” (...) courant voorkomen in landelijke woonkernen” getuigt alleszins niet van een dergelijk onderzoek, evenmin de overweging dat de vormgeving met plat dak “aansluit” op het tegenover gelegen gemeentehuis. Overigens blijkt uit foto’s in het dossier dat het dak van het gemeentehuis zelf er maar weinig “plat” uitziet.

6.

Artikel 13a van het BPA bepaalt:

“ ...

a) Bestemming

Deze zone is uitsluitend bestemd voor privaat tuinen.

Het oprichten van bijgebouwen, aanvullend op de hoofdbestemming van het hoofdgebouw (bergplaatsen en stallen) is toegelaten, voor zover zij de bestemming van de zone en het openbaar domein niet schaden.

... ”

Uit de gegevens van de zaak blijkt, en het wordt niet betwist, dat de toegangsweg naar de ondergrondse garages door de zone voor tuinen loopt, en dat drie bovengrondse parkeerplaatsen in die zone aangelegd worden. Anders dan de tussenkomende partij stelt, is de aanleg van verhardingen voor een toegangsweg en parkeerplaatsen wel degelijk in strijd met het bestemmingsvoorschrift van artikel 13 van het BPA. De zone is voor tuinen bestemd. Als uitzondering daarop wordt de oprichting van bijgebouwen, met name bergplaatsen en stallen, onder welbepaalde voorwaarden toegestaan. Dat het “niet abnormaal” is dat een private tuin met verhardingen aangelegd wordt om voertuigen te stallen of andere delen van het perceel beter te kunnen bereiken, is geen pertinent argument.

Door in de zone voor tuinen de aanleg van verhardingen voor een toegangsweg en parkeerplaatsen te vergunnen, staat de verwerende partij een door artikel 4.4.1, §1 VCRO uitdrukkelijk uitgesloten afwijking op een bestemmingsvoorschrift toe.

7.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

De overige middelen worden niet besproken omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv TOON INVEST is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 april 2014, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het ontbossen en het oprichten van een appartementsgebouw met acht wooneenheden op de percelen gelegen te Hoogstraat 3, bus 1-8 met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 183N en 183R.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf 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.

Geert DE WOLF, voorzitter van de negende kamer,
met bijstand van
Yannick DEGREEF, toegevoegd griffier.

Geert DE WOLF