

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 augustus 2018 met nummer RvVb/A/1718/1205
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0469/SA

Verzoekende partijen

1. de heer **Sam VAN SEVENCOTEN**
2. de heer **Piet VAN SEVENCOTEN**
3. de heer **Stijn ROOSENS**
4. mevrouw **Nathalie BAUDEWIJN**
5. mevrouw **Yolande VAN LAETHEM**
6. de heer **Armand AMEYS**
7. mevrouw **Lutgarde PERSOONS**
8. de heer **Gert WALRAEVENS**
9. mevrouw **Sabrina COOMAN**
10. de heer **Jan MAES**
11. de heer **Geert VAN DER ELST**
12. mevrouw **Cathy WINDENS**
13. de heer **Ronald GODAERT**
14. de heer **Gunter SCHOLLAERT**

vertegenwoordigd door advocaten Filip DE PRETER en Dirk LINDEMANS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3

Verwerende partij

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

Tussenkommende partijen

1. de bvba **DENDER INVEST**
2. de heer **Didier WALRAEVENS**

vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 25 maart 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove van 8 september 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw met een commerciële ruimte, en de sloop van een hoogspanningscabine op de percelen gelegen te 9400 Ninove, Armand De Riemaeckerstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 0935K, 0953S en 0953V.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 11 juni 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De waarnemend voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 2 augustus 2016 toe in de debatten.

De vordering tot schorsing wordt met het arrest van 11 oktober 2016 met nummer RvVb/S/1617/0166 verworpen.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 oktober 2017.

Advocaat Joachim GELLYNCK die *loco* advocaat Filip DE PRETER voor de verzoekende partijen verschijnt, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Joeri LETEN die *loco* advocaat Pieter JONGBLOET voor de tussenkomende partijen verschijnt, zijn gehoord.

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. FEITEN

De tweede tussenkomende partij dient namens de eerste tussenkomende partij, op dat tijdstip een vennootschap in oprichting, op 12 mei 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een appartementsgebouw met dertien appartementen, garages en een commerciële ruimte, en de sloop van een bestaande hoogspanningscabine op percelen gelegen aan de Armand De Riemaeckerstraat.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 5/52, 'Polderkwartier wijziging 5 – deel 2', goedgekeurd met een ministerieel besluit van 30 november 2004. De bouwplaats ligt gedeeltelijk in de zone voor gesloten bebouwing, gedeeltelijk in de zone voor koeren en hovingen.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 1 juni 2015 tot en met 30 juni 2015 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De brandweer van de stad Ninove adviseert op 2 juli 2015 voorwaardelijk gunstig.

De dienst Openbare Werken van de stad Ninove adviseert op 5 augustus 2015 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 18 augustus 2015 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove verleent op 8 september 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de eerste tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 16 oktober 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 26 november 2015 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde BPA "Polderkwartier" als meest recente en gedetailleerde plan.

Een goedgekeurd BPA, dat de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details heeft vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, heeft een verordenend karakter en blijft bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen het plangebied wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.

In het BPA is het betreffende bouwperceel gelegen in een zone voor gesloten bebouwing en een zone voor koeren en hovingen met bijgebouwen-winkelgalerij (art. 10 en art. 14.A.2).

Er wordt vastgesteld dat voorliggend project op verschillende punten afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd in het geldende BPA:

1. Voor de zone voor gesloten bebouwing wordt de diepte van de gebouwen geregeld door artikel 10.3.

Deze bepaling luidt als volgt:

“a. Indien de bouwzone grenst aan een zone voor tuinen.

Min. bouwdiepte: 8m.

Max. bouwdiepte: 17 m, tenzij grafisch anders aangeduid.

b. Indien de bouwzone grenst aan een zone voor koeren en hovingen met bijgebouwen.

Min. bouwdiepte: 8 m

Max. bouwdiepte:

- op het gelijkvloers 20 m, tenzij grafisch anders aangeduid

- op de verdiepingen 15 m

c. Vanaf de effectieve achtergevellijn van het hoofdgebouw is een aanbouwzone van max. 5 m. diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde max. bouwdiepte. Het oprichten van aanbouwen zonder hoofdgebouw is daarom onmogelijk.

De oppervlakte van deze aanbouwzone mag voor maximum 6/10 bebouwd worden. Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw opgetrokken worden.

d. Onafgezien van het bovenstaande, is vanaf de achterste perceelsgrens min. 5 m. vrije zone te voorzien, behalve bij hoekpercelen op straathoeken.”

Bij bovenstaand voorschrift is het belangrijk om uit te maken of voorliggend perceel kan aanzien worden als hoekperceel of niet. Het bouwperceel betreft een terrein dat over een lange zijde paalt aan de Armand De Riemaeckerstraat, en met slechts een korte zijde aan de hoek met de Kaardeloodstraat. Het perceel is te lang om volledig als hoekperceel te worden bestempeld. Om uit te maken welk deel van het perceel als hoek kan worden aanzien, en dus geen afstand van 5m vanaf de achterste perceelsgrens moet vrijwaren, kan best beroep gedaan worden op het BPA zelf. Op het bestemmingsplan is af te lezen dat de zone voor gesloten bebouwing een bouwdiepte heeft van 20m vanaf de rooilijn. Het hoekperceel heeft dus afmetingen van 20m op 20m. Vanaf een afstand van 20m van de hoek aan de Kaardeloodstraat moet er bijgevolg een vrije zone van 5m vanaf de achterste perceelsgrens worden voorzien.

Hier wordt niet aan voldaan.

Ook in artikel 1.5 wordt gesteld dat behalve indien grafisch anders aangegeven, ten einde een esthetische afwerking mogelijk te maken, alle hoofdgebouwen op ten minste 3 m van iedere eigendomsgrens, uitgezonderd de rooilijnen, moeten verwijderd blijven.

2. Artikel 10.6 heeft betrekking op de afstanden die moeten worden gerespecteerd. Deze bepaling luidt als volgt:

“Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens aangebracht worden en voor zover de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt.

Bij heropbouw of nieuwbouw dient deze eveneens op zijn perceel een dergelijk gebouw op te richten met inachtneming van dezelfde minimumafstand van 3 m tot de perceelsscheiding. De minimum afstand van naar elkaar gerichte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m.

Voor de aldus ontstane open ruimten zijn de voorschriften van de zone voor tuinen van toepassing. Alleenstaande bebouwing is uitgesloten. Minstens gekoppelde bebouwing (2 gebouwen) is mogelijk.”

Het ontwerp voorziet dat de achtergelegen inrit naar de ondergrondse garage van de Residentie Majestic bereikbaar is via een onderbreking in de gesloten bouwrij. Deze doorgang betreft geen erfdienstbaarheid, doch werd gedoogd zolang het terrein braakliggend was.

De aanvrager wil hiervoor gebruik maken van artikel 4.4.1. § 1 VCRO. Deze bepaling laat toe dat onder strikte voorwaarden wordt afgeweken van een BPA.

Dit wordt zeer duidelijk verwoord in een arrest van de Raad:

(...)

Ten aanzien van de linkse perceelsgrens is er een afwijking, doordat het gebouw wordt ingeplant op minder dan 3m van de eigendomsgrens. Vooraan is de afstand nog geen meter.

De gemeente oordeelde dat, om de zijgevel loodrecht op de voorgevel te positioneren op het hoekpunt zoals aangeduid op het inplantingsplan, de afwijking aanvaardbaar is. Het perceel van de stad vormt samen met de tuinzone aan de zijgevel van het project de gevraagde bouwvrije strook.

Bij eventuele uitbreiding of herbouw van het linksaanpalend gebouw zal sowieso ook moeten rekening houden met de bouwvrije strook zodat de afstand tussen beide gebouwen 6m is.

Deze motivering kan niet worden aanvaard. Afgaande op het inplantingsplan betekent dit dat bij een toekomstig project de eigenaar van perceel 159/A/3 meer dan 3m van de perceelsgrens moet blijven, wat niet de bedoeling kan zijn.

Overigens is de afstand van het nieuw gebouw tot het bestaande gebouw in elk geval reeds minder dan 6m (volgens het plan 5,81m).

Bijgevolg wordt ook artikel 10.6 geschonden.

3. *Artikel 14.A.4 stelt met betrekking tot garages en kleine bergplaatsen dat deze niet zijn toegelaten, tenzij aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Deze bepaling luidt als volgt:*

“Niet toegelaten met uitzondering nochtans van:

a. Garages, kleine bergplaatsen of tuingebouwtjes.

Hoogte 3,20 m (dakrand) en de oppervlakte maximum 30 m² per perceel, behalve bij gegroepeerde garagevoorzieningen voor meergezinswoningen.

b. Deze gebouwtjes moeten tenminste op 2m afstand van de perceelsgrenzen opgericht worden, behoudens indien samenkoppeling op de perceelsgrens met wederzijds akkoord van de eigenaars voorzien is, of indien de perceelsbreedte minder is dan 7m. Gegroepeerde garagevoorzieningen voor meergezinswoningen zijn toegelaten mits uitwerking in een éénvormig architecturaal concept. De keuze van volumes, materialen en kleuren dient aan dit concept te beantwoorden.”

Het inplantingsplan voorziet 2 carports aan de achterzijde van het perceel waarvan de bestemmingsvoorwaarden worden bepaald door het voormelde artikel. Er is niet voldaan aan het voormelde voorschrift dat voor de bijgebouwen een inplanting op 2 m van de perceelsgrens verplicht stelt. Er is een uitzondering als het perceel minder dan 7m breed is, maar op de plaats waar de carports worden ingeplant is de perceelsbreedte 8,93m.

Artikel 14.A.2. vermeldt hier omtrent:

“Inplanting van de gebouwen

De bijgebouwen mogen 60% van het terreinoppervlak in de zone voor koeren en hovingen met bijgebouwen niet overschrijden.”

In de zone voor koeren en hovingen met bijgebouwen wordt een deel van de bijgebouwen gesloopt en komen de carports, zodat volgens het plan 58,5% van deze zone met een totale oppervlakte van 99,41m² zal bebouwd zijn (<60%).

Het voorstel om een deel van de bestaande gebouwen in die zone te slopen om te voldoen aan de voorschriften is onrealistisch omdat dit onderdeel niet afzonderlijk te slopen is. Op kavel 935K gelegen achter en naast Residentie Majestic, is er namelijk een commerciële ruimte verbonden aan een gebouw aan de Lavendelstraat 24 (kavel 935 F). Men spreekt hier over het slopen van een bijgebouwtje maar in werkelijkheid is dit een volledige ingerichte commerciële ruimte verbonden aan de winkel van de Lavendelstraat 24.

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

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

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

Geen van bovenvermelde afwijkingen is 'beperkt'.

Bijgevolg zijn de plannen niet in overeenstemming met de regelgeving en de voorschriften van het BPA en bestaat er een legaliteitsbelemmering voor het verlenen van de vergunning.

Bijkomend wordt opgemerkt dat in de afgewerkte zijgevel, die uitgaat op de overwelfde gracht, ramen en terrassen worden ingetekend op meerdere verdiepingen op minder dan 1,9m van de zijdelingse perceelsgrens. Hiervoor is geen erfdienstbaarheid van zichten conform de bepalingen van het burgerlijk wetboek vastgelegd.

De aanvraag is bijgevolg ook in strijd met de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten.

De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat de bouw van een meergezinswoning met commerciële ruimte en ruimte voor parkeren.

Gelet op de ligging van de bouwplaats binnen het centrum van Ninove kan de oprichting van een meergezinswoning aanvaard worden. De bouwplaats ligt langs een straat die gekenmerkt wordt door een heterogene en vrij dense bebouwing.

De beperkte ruimte tussen het bouwlint waarin het nieuwe project zich situeert en het achterliggende bouwlint kant Lavendelstraat heeft tot gevolg dat de bewoners via hun achtergevels een zekere mate van inzicht krijgen in elkaars leefomgeving. De terrassen van de achterliggende appartementen zullen respectievelijk op minder dan 6m (de gelijkvloerse terrassen) en 11m (terrassen op de eerste verdieping) van het nieuwe hoofdgebouw verwijderd zijn. De privacy van de betrokken appartementen wordt hiermee teniet gedaan.

Verder zal het meest zuidelijk (nieuwe) volume zorgen voor schaduwvorming op het (bestaande) noordelijke volume.

In het bezwaar- en beroepschrift wordt ook gewezen op de toegang naar de achtergelegen ondergrondse parkeerruimte. De toegangsweg van amper 3m alsook het aanleggen van een tuin op minder dan 3m van de inrit is te nauw en zal inderdaad voor de nodige moeilijkheden zorgen, te denken aan de bereikbaarheid van hulpdiensten, verhuishagens ed.

Het perceel heeft een totale oppervlakte van 747m², waarvan 619m² bebouwd wordt. Bij het realiseren van het programma met 13 wooneenheden wordt een woningdichtheid bereikt van 174 woningen/ha. Dergelijke woondichtheid is stedenbouwkundig niet

verantwoord en resulteert in een maximalistisch project. Het resulteert in een schending van het woonklimaat en de privacy van de omliggende percelen.

Daarbij kan gewezen op de diverse afwijkingen op het BPA, zoals bovenvermeld, die cumulatief ertoe leiden dat het geheel te zwaar wordt en dat de voorgestelde nieuwbouw zich onvoldoende inpast in de omgeving.

Bijkomend dient opgemerkt dat het voorzien van meergezinswoningen waarbij de invulling op het gelijkvloers niet veel meer omvat dan toegangsdeuren en garagepoorten aanleiding geeft tot een monotoon straatbeeld en een verschraling van de straatwand. Het voorzien in eigen parkeerbehoeften mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de buurt. Het systematisch toestaan van garagepoorten in gelijkvloerse gevels tast de esthetische belevingswaarde van het straatbeeld aan, vermindert het woonklimaat van de buurt, verhindert de sociale controle en werkt bijgevolg het onveiligheidsgevoel in de hand.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvrager er niet in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen dat op een kwalitatieve en stedenbouwkundig verantwoorde manier te laten inpassen in deze omgeving.

Gezien de strijdigheid met het BPA op verschillende punten en gezien de strijdigheid met het burgerlijk wetboek qua zichten kunnen voorliggende plannen niet gunstig beoordeeld worden.

...

Na de hoorzitting van 8 december 2015 beslist de verwerende partij op 28 januari 2016 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde BPA "Polderkwartier" als meest recente en gedetailleerde plan.

Een goedgekeurd BPA, dat de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details heeft vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, heeft een verordenend karakter en blijft bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen het plangebied wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.

In het BPA is het betreffende bouwperceel gelegen in een zone voor gesloten bebouwing en een zone voor koeren en hovingen met bijgebouwen-winkelgalerij (art. 10 en art. 14.A.2).

Het gevraagde wijkt slechts beperkt af van de bepalingen van het geldende plan.

Het betreft hier een hoekperceel.

De visie van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat de voorziene afstand ten opzichte van de linker perceelsgrens volstaat. Ten opzichte van de mogelijke bouwlijn wordt met dit voorstel reeds 5,81m voorzien, wat aanvaardbaar is.

Bijgevolg wordt voldaan, aangezien slechts 3m gevraagd wordt, en er 5,81m voorzien wordt, een afstand die bij herbouw van het links aanpalend pand kan uitgebreid worden tot 6 m. De beperkte afwijking van 19cm kan na een openbaar onderzoek aanvaard worden.

De afwijking op de 2m met betrekking tot de carports kan toegestaan worden vanuit het bpa: indien deze samengekoppeld worden op de perceelsgrens.

Gelet op de specifieke configuratie is dit hier verdedigbaar en conform de geest van het bpa.

De visie van het college van burgemeester en schepenen wordt gevolgd met betrekking tot het aantal woonlagen. Het voorgestelde is niet strijdig met het geldende plan.

In dit verstedelijkt gebied en vanuit het bpa dat deze bebouwing toelaat is enige inkijk onvermijdelijk. Groenschermen kunnen hier enige soelaas bieden. Bovendien is de afstand tussen de achtergevels meer dan 20 meter.

Het bpa legt geen beperking op qua woondichtheid. Wat hier gevraagd wordt is zeker vergelijkbaar met de omgeving. Het doorstaat probleemloos de vergelijking met het gebouw achteraan.

De gevel is zo ontworpen dat er een kwalitatieve afwisseling voorzien is tussen raamopeningen, deuren, gevels en garagepoorten.

De argumentatie van appellant wordt niet bijgetreden, zo is onder meer de regel van artikel 10.3.d niet van toepassing aangezien het gaat om "hoekpercelen bij straathoeken".

De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat de bouw van een meergezinswoning met commerciële ruimte en ruimte voor parkeren.

Gelet op de ligging van de bouwplaats binnen het centrum van Ninove kan de oprichting van een meergezinswoning aanvaard worden. De bouwplaats ligt langs een straat die gekenmerkt wordt door een heterogene en vrij dense bebouwing.

Het gevraagde zal een impact hebben op de privacy van de omwonenden, doch het betreft hier een impact die de maat van normale burenhinder binnen dergelijke stedelijke omgevingen nabij hoekpercelen niet zal overstijgen.

De aanvrager is er in geslaagd om het beoogde bouwprogramma op een kwalitatieve en duurzame wijze ingepast te krijgen op dit terrein, zonder de draagkracht ervan of van deze omgeving te overstijgen.

Het ontwerp getuigt van een zuinig ruimtegebruik en van doordachte verdichting binnen een stedelijke omgeving.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het gevraagde op deze plek aanvaard kan worden.

Het door appellant opgeworpen opportuniteitsbezwaar is deels van burgerrechtelijk aard. Elke stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Wat betreft het gevreesde verlies aan zonlicht, uitzicht en privacy kan niet voorbijgegaan worden dat hier gebouwd wordt in een stedelijke omgeving, op een hoekperceel, zodat er

steeds een niet te vermijden impact zal ontstaan op de aanpalende percelen, een impact die hier niet als voldoende wordt beschouwd om te stellen dat het gevraagde niet voor vergunning in aanmerking komt.
...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

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 partijen betreft

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen.

De exceptie luidt:

“ ...

Het beroep bij Uw Raad is slechts ontvankelijk voor zover verzoekers tot nietigverklaring een voordeel kunnen halen uit de vernietiging van het bestreden besluit. Het belang van verzoekers tot nietigverklaring dient eveneens te bestaan op het ogenblik van de uitspraak in die zin dat een verzoekende partij moet aantonen dat zij ook op dat ogenblik nog een tastbaar voordeel kan halen uit het bestrijden of verdedigen van het bestreden besluit. (...)

Dit is in casu niet het geval. Immers, verwerende partij zou bij een gebeurlijke nietigverklaring van het bestreden besluit louter de onontvankelijkheid van het administratief beroep bij de deputatie kunnen vaststellen.

Inderdaad, Uw Raad zal dienen vast te stellen dat verzoekers tot nietigverklaring in hun beroep bij de deputatie helemaal niet - laat staan individueel - in concreto aantonen of zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen zouden kunnen ondervinden ingevolge de vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove.

Uw Raad oordeelde in dat verband dat wanneer er administratief beroep wordt ingesteld, het administratief beroepsschrift moet voldoen aan enkele vormelijke en inhoudelijke vereisten om ontvankelijk te zijn, met inbegrip van de bijkomende voorwaarden die de Vlaamse Regering ter zake heeft opgelegd bij besluit van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.(...)

Artikel 1,§1 van het besluit van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen luidt als volgt:
(...)

Er kan dan ook geen twijfel over bestaan dat bij gebrek aan een concrete omschrijving van de hinder of nadelen ten aanzien van de onderscheiden natuurlijke personen en/of rechtspersonen die zij kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, de deputatie het beroep onontvankelijk moet verklaren.

In casu is dit het geval.

Verzoekster tot tussenkomst signaleerde zulks reeds in de beroepsprocedure bij de deputatie, en wel als volgt:

"H. 1. de hoedanigheid en het belang van beroepers

Blijkens de tekst van het beroepsschrift stellen beroepers het beroep in in toepassing van artikel 4.7.21 §2 2° VCRO, namelijk in hun hoedanigheid van natuurlijke- of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Artikel 1 §1 van het besluit van de Vlaamse Regering dd. 27 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen schrijft op straffe van onontvankelijkheid van het beroep voor dat indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, het beroepsschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen omvat.

Het spreekt daarbij voor zich dat deze omschrijving dermate concreet en precies moet zijn dat ze de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, de deputatie en de betrokken vergunninghouder in staat moet stellen op basis van de lezing van het beroepsschrift zelf na te gaan en te weten te komen waaruit de door de verschillende beroepers ingeroepen hinder precies bestaat.
(...)

b. het beroep van de verschillende eigenaars en of bewoners van de residentie Majestic is onvoldoende specifiek.

De beroepsindieners natuurlijke personen worden omschreven als "eigenaars en bewoners" van de residentie Majestic.

Het nadeel dat zij beweren te lijden zou bestaan uit:

- verlies van uitzicht*
- verlies van licht*
- aantasting van de privacy*
- waardevermindering van de eigendom*
- significante afname van lichtintensiteit in de leefruimtes van de appartementen en studio's*

Al deze nadelen zouden voortkomen uit de bouwhoogte en de bouwdiepte van het vergunde gebouw, en de te kleine afstand die dit tot gevolg heeft tussen de achtergevel van de residentie Majestic en de achtergevel van het vergunde gebouw.

Uit de adressen van de beroepsindieners zoals vernield in het beroepsschrift kan worden opgemaakt dat slechts 4 van de 11 natuurlijke personen bewoner zijn van de residentie Majestic. Nergens uit het beroep kan echter worden opgemaakt dat appartementen (of studio's ?) die deze beroepers bewonen aan de achterzijde gelegen zijn, of leef- of andere ruimtes hebben die uitkijken op de bouwplaats, en de beweerd nadelen dus zouden kunnen ondergaan.

Hetzelfde geldt voor de 7 beroepers die beweren eigenaars te zijn van een wooneenheid in de residentie Majestic. Voor hen geldt in ieder geval enkel de ingeroepen mogelijke waardevermindering van hun eigendom. De BVBA Dender Invest is nog bereid voetstoots aan te nemen dat deze partijen effectief eigenaar zijn van een appartement (of studio ?) in de residentie Majestic, doch nergens uit de tekst van het beroep kan de BVBA Dender Invest afleiden waar deze appartementen of studio's gelegen zijn binnen het geheel en of deze appartementen of studio's liberhaupt een uitzicht zullen hebben op het op te trekken gebouw, laat staan dat dit zal zijn vanuit een leefruimte zoals in het beroep wordt beweerd.

In geen enkel opzicht wordt een specifiek ingeroepen nadeel specifiek gekoppeld aan één of meerdere beroepende partijen.

Het spreekt voor zich dat met een dermate algemene en vage uiteenzetting van de hinder of de nadelen die de beroepende partijen in het algemeen beweren te lijden, neerkomt op de opwerping van een "collectief belang" zonder dat nog maar wordt gespecificeerd wie precies eigenaar c. q. bewoner is van welk appartement, waar dit appartement in het geheel is gesitueerd, en of deze wooneenheid effectief ook woonruimtes heeft die uitkijken op de plaats waar het vergunde gebouw zal worden opgetrokken onmogelijk kan leiden tot een ontvankelijk beroep.

Om ontvankelijk te zijn diende in het beroep te worden uiteengezet welke beroepende partij eigenaar c.q bewoner was van welk appartement, waar dit appartement binnen de residentie Majestic gelegen is en welke leefruimte van deze appartementen zal uitkijken op het gebouw dat in uitvoering van de vergunning zal worden opgetrokken.

Daarbij komt nog dat in het beroep wordt beweerd dat het terras van de bewoners van de appartementen op de gelijkvloerse verdieping slechts op 6 meter zal verwijderd zijn van de achtergevel van het betrokken gebouw, en dat de terrassen op de verdiepingen slechts op 11 meter van deze achtergevel zouden gelegen zijn.

Dat is manifest onwaar en doet de waarheid op grove wijze geweld aan.

Ten eerste is op onderstaande foto duidelijk te zien, dat er op de gelijkvloerse verdieping achteraan de residentie Majestic helemaal geen terrassen zijn ingericht, maar dat deze zone louter bestaat uit een niet afgewerkte betonverharding (links van de inrit) en een grindverharding (rechts van de inrit) en dat deze zone uitsluitend als parking wordt gebruikt. Er zijn bovendien helemaal geen grote raampartijen voorzien in de achtergevel van het gelijkvloers, buiten in de zone links van de inrit, maar deze lichtopening bestaat uit glastegels en is dus ondoorzichtig, en bovendien wordt het licht veeleer benomen door de geparkeerde wagens dan door het op te trekken

gebouw. Daarnaast is het uiteraard zo dat de linkerzijde van de achtergevel ook na de bouw van het vergunde gebouw probleemloos zich zal blijven houden op de straat door de bouw van de rechtstandige zijgevel.

[...]

De beweerde licht- en zichtschade voor de achteruitbouw van het gelijkvloers kan onmogelijk ernstig worden genomen.

Ten tweede is al evenmin correct dat de terrassen op de eerste verdieping verwijderd zouden zijn tot een afstand van 11 meter van de achtergevel van het op te trekken gebouw is al evenmin correct.

Uit bovenstaande foto blijkt vooreerst allerm minst dat het dak van de gelijkvloerse verdieping door de bewoners van de appartementen op de eerste verdieping over de volledige diepte van de achteruitbouw als terras wordt gebruikt. Vraag is bovendien of indien dit zo zou zijn, dit gebruik legitiem is. Artikel 10.4. van het toepasselijke BPA beperkt de bouwdiepte van de gebouwen op de verdiepingen binnen de zone tot 15.00 meter Artikel 3.4. van het BPA beperkt de diepte van de toegelaten terrassen aan de achterzijde van de gebouwen tot 1 m. achter het gevelvlak.

Correct toegepast, mag het dak van de uitbouw van het gelijkvloers door de bewoners van de eerste verdieping achteraan slechts over een diepte van 1 meter als terras worden gebruikt. Een gebruik over een grotere diepte is strijdig met de voorschriften van het BPA.

Daarnaast wordt uit de doorsnede van de aanvraag duidelijk dat de verdiepingen zijn opgetrokken tot 16.50 meter vanaf de rooilijn, duidelijk in afwijking met artikel 10.4 van het BPA dat de bouwdiepte beperkt tot 15.00 meter.

Het spreekt voor zich dat beroepers het illegitiem gebruik van het dak van het de achteruitbouw van het gelijkvloers als terras over de volledige diepte onmogelijk kunnen inroepen als een nadeel of hinder ingevolge de optrek van het vergunde gebouw.

Rekening houdende met dit alles dient de licht- en zicht hinder die het op te trekken gebouw voor de bewoners van de achterzijde van de residentie Majestic (het blijft een raadsel wie dit precies zijn moet worden geapprecieerd in het licht van het feit dat de afstand tussen de achtergevel van het litigieuze gebouw en de terrassen op de verdieping in ieder geval meer dan 20 meter bedraagt, zelfs nu residentie Majestic op de verdiepingen 15.00 meter verder staat dan op het BPA voorzien.

Het is evident dat in een centrumstedelijke omgeving zoals de bouwplaats een dergelijke afstand meer dan aanvaardbaar is. Beroepers kennen uiteraard het BPA en waren er zich dan ook perfect van bewust dat het braakliggende hoekterrein aan de achterzijde van de residentie Majestic ooit zou bebouwd worden.

In zoverre de deputatie al zou aanvaarden dat de hinder van de onderscheiden beroepers aanvaardbaar is niettegenstaande het helemaal niet individueel wordt geconcretiseerd, is het duidelijk dat deze ingeroepen hinder deels is gebaseerd op een volstrekt verkeerde voorstelling van zaken inzake de onderlinge afstand tussen de gebouwen en de hinder die dit meebrengt.

Voor het gebruiksprobleem van de parking dient te worden opgemerkt dat geen enkele van de beroepende partijen nog maar beweert, laat staan aantoonbaar, eigenaar of huurder te zijn van een ondergrondse garage of parkeerplaats. Indien dit al het geval zou zijn, geldt bovendien ook hier dat dit gebruiksongemak niet het gevolg is van de vergunning, maar wel van de al te beperkte breedte van de gevestigde erfdienstbaarheid en de mogelijkheid die de BVBA Dender Invest steeds heeft om haar terrein af te sluiten en het nadeel waarop de particulieren zich beroepen ook zonder tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te realiseren.

De ontvankelijkheid van het ingestelde beroep wordt door de PSA in haar verslag niet behandeld, noch op het vlak van de naleving van de vormvereisten, noch op het vlak van de achterhaalbaarheid en de waarachtigheid van de ter staving van dit beroep ingeroepen hinder en nadelen.

Het beroep is onontvankelijk."

(...)

Pas op de hoorzitting bij de deputatie werd door verzoekende partijen tot nietigverklaring enigszins toegelicht waar in het gebouw zij eigenlijk zouden wonen, dan wel een eigendom zouden hebben. Thans voegen verzoekers tot nietigverklaring bij het verzoekschrift voor Uw Raad simulaties, schaduwstudies en foto's van de beweerde visuele hinder ter staving van de hoogdringendheid.

Uw Raad oordeelde echter dat geen rekening kan gehouden worden met het neerleggen van een toelichtende nota na het verstrijken van de beroepstermijn voor het indienen van een beroep bij de deputatie ter beoordeling van de ontvankelijkheid van het ingestelde beroep bij de deputatie. (RvVb 27 februari 2012, nr. A/2012/0059.)

Wanneer de deputatie - zoals in casu- toch verplicht is om een besluit te nemen dat voor verzoekers tot nietigverklaring geen voordeel kan opleveren, ontberen zij het vereiste belang bij het verzoekschrift tot nietigverklaring en schorsing bij Uw Raad.

2.

De verzoekende partijen antwoorden op de exceptie:

" ...

Uw Raad zal moeten vaststellen dat door de exceptie die de tussenkomende partijen inroepen zij eigenlijk de wettigheid van de bestreden beslissing in vraag stellen. Als de tussenkomende partijen voorhouden begunstigde te zijn van de bestreden beslissing kunnen zij niet met goed gevolg "middelen" aanvoeren tegen de bestreden beslissing.

Bovendien kan uw Raad zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij in verband met de toekomstige beoordeling van de ontvankelijkheid van het beroep van de verzoekende partijen.

Trouwens de deputatie heeft in de bestreden beslissing het beroep te gronde behandeld zodat niet kan worden ingezien om welke reden er sprake zou kunnen zijn van enige onontvankelijkheid in hoofde van de verzoekende partijen.

Het weze opgemerkt dat de tussenkomende partijen blijkbaar enkel de voormelde exceptie opwerpen en kennelijk niet betwisten dat de hinder en nadelen in hoofde van de verzoekende partijen voor uw Raad niet worden betwist.

De tussenkomende partijen verwijzen immers naar simulaties, schaduwstudies en foto's van de visuele hinder die werden toegevoegd door de verzoekende partijen. Deze worden niet betwist door de tussenkomende partijen. Zij verwijzen enkel naar de situatie dat de verzoekende partijen in hun beroepsschrift beweerdelijk niet duidelijk waren omtrent de hinder en nadelen en pas tijdens de hoorzitting bij de deputatie meer toelichting kwam.

Zij stellen hierbij dat uw Raad geen rekening kan houden met het neerleggen van een toelichtende nota na het verstrijken van de beroepstermijn voor het indienen van een beroep bij de deputatie ter beoordeling van de ontvankelijkheid van het ingestelde beroep.

De tussenkomende partijen verliezen uit het oog dat het door hen aangewende arrest van uw Raad betrekking had op een opgeworpen middel en niet een exceptie inzake het belang. Bovendien werd in deze zaak opgeworpen dat het administratief beroep uiterst summier was en geen enkel inhoudelijk of ander argument bevat. Bijgevolg had de deputatie het beroep onontvankelijk moeten verklaren.

In elk geval steunt de exceptie van de tussenkomende partijen integraal op de premisse dat een beroep bij de Deputatie waarin het belang niet afdoende zou zijn onderschreven, onontvankelijk zou zijn, en dit op grond van artikel 1, §1, laatste lid van het Beroepenbesluit. Uw Raad heeft die bepaling evenwel reeds onwettig verklaard. Uw Raad oordeelde dat de Vlaamse regering geen bijkomende ontvankelijkheidsvereisten kan opleggen wanneer hiertoe geen decretale grondslag bestaat. Noch de artikelen 4.7.21 VCRO tot en met 4.7.25 VCRO, noch enige andere bepaling biedt een decretale grondslag voor de onontvankelijkheidssanctie in het Beroepenbesluit. (...)

Daargelaten de vaststelling dat de verzoekende partijen hun belang in het beroep wel degelijk afdoende hebben uiteengezet, is het duidelijk dat zij bij een eventuele vernietiging nog volop de mogelijkheid zullen hebben dit desgevallend verder uiteen te zetten, zodat uw Raad hierop niet mag vooruit lopen.

...

3.

De tussenkomende partijen stellen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

“ ...

Verzoekers tot nietigverklaring trachten aan deze verplichting te ontsnappen door te stellen dat het besluit van de Vlaamse Regering dd. 27 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen (beroepenbesluit) door uw Raad onwettig is verklaard. Deze redenering gaat echter in geen geval op. Het aangehaalde arrest behandelt een specifiek geval waarbij een welbepaalde ontvankelijkheidsvereiste (het bijvoegen van een attest van aanplakking bij het verzoekschrift) buiten toepassing werd gelaten. Hieruit afleiden dat ook de ontvankelijkheidsvereiste, die eruit bestaat afdoende, concreet en individueel zijn belang aan te tonen voor de deputatie onwettig zou zijn, gaat uiteraard een brug te ver. Het Beroepenbesluit geeft in dit geval eerder een verduidelijking over de interpretatie van het begrip "belanghebbende". Zelfs in het geval uw Raad tot besluit zou komen dat het Beroepenbesluit onwettig is, zal uw Raad hoogstwaarschijnlijk tot een identieke interpretatie van dit begrip komen. (...)

Kortom: in geen geval kan volgehouden worden dat er voor de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie geen afdoende, individueel en concreet belang aangetoond dient te worden als derde-belanghebbende.

Verder behoort de bewijslast omtrent het belang volgens vaste rechtspraak tot de stelplicht van de verzoekende partij, in die zin dat het belang aangetoond dien te worden en gepreciseerd te worden in de inleidende akte. Dit opgegeven belang mag naderhand niet meer uitgewerkt worden. De perken van het debat worden, wat betreft het belang, getrokken aan de hand van de inleidende akte. Hierbij staat vast dat uw Raad geen rekening kan houden met de argumenten en bewijsstukken, in casu een toelichtende nota, ingediend na het verstrijken van de beroepstermijn voor het indienen van een beroep bij de deputatie ter beoordeling van de ontvankelijkheid van het ingestelde beroep bij de deputatie. (RvVb 27 februari 2012, nr. A/2012/0059.)

Ten onrechte voeren verzoekers tot nietigverklaring aan dat dit arrest enkel betrekking zou hebben op nieuwe middelen en niet op excepties. In het arrest stelt uw Raad duidelijk dat er geen rekening gehouden dient te worden met een laattijdige nota, onafhankelijk van de inhoud ervan.

In casu werd pas op de hoorzitting bij de deputatie door verzoekende partijen tot nietigverklaring enigszins toegelicht waar in het gebouw zij eigenlijk zouden wonen, dan wel een eigendom zouden hebben. Thans voegen verzoekers tot nietigverklaring bij het verzoekschrift voor Uw Raad simulaties, schaduwstudies en foto's van de beweerde visuele hinder ter staving van hun concrete en individuele belang. Deze dienen buiten beschouwing gelaten te worden.

Ten slotte stellen verzoekers tot nietigverklaring dat verzoekster tot tussenkomst geen middelen noch excepties mogen aanvoeren met goed gevolg, die implicaties kunnen hebben op de wettigheid van de bestreden beslissing. Deze redenering kan niet gevolgd worden.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat dit enkel geldt voor verwerende partij. (...). Het is namelijk zo dat de deputatie, wanneer zij verzuimt de ontvankelijkheid te onderzoeken en te bepalen, zij het belang van een verzoekende partij bij een beroep bij de Raad niet met goed gevolg kunnen betwisten zonder de wettigheid van haar eigen beslissing ter discussie te stellen.

In casu heeft de deputatie, in de bestreden beslissing, het beroep (impliciet) ontvankelijk doch ongegrond verklaard. Het is correct dat deze uitspraak praktisch gezien het gewenste resultaat voor verzoekster tot tussenkomst heeft, namelijk de aflevering van een vergunning. Evenwel is deze uitspraak niet gelijk te stellen aan een onontvankelijkheidsverklaring van het beroep bij de deputatie, wat gevorderd werd door verzoekster tot tussenkomst, wat niet zou zijn uitgemond in een nieuwe vergunning, maar in de bestending van de door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Ninove verleende vergunning. Omwille van deze reden is het daarom ook perfect aanvaardbaar dat verzoekster tot tussenkomst deze exceptie opwerpt, zelfs wanneer deze gevolgen zou hebben voor de wettigheid van de bestreden beslissing. Hierbij dient onthouden te worden wat het eigenlijke belang van verzoekster tot tussenkomst behelst: de tenuitvoerlegging van de verleende vergunning. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de Raad van State stelt dat een proceduremiddel ontvankelijk is, wanneer de verzoeker door de miskenning van de procedure nadeel heeft geleden. (...)

Daarenboven garandeert artikel 6 EVRM het recht op een eerlijk proces bij het vaststellen van burgerlijke rechten en verplichtingen. Blijkens rechtspraak van het Europese Hof voor de rechten van de mensen, houdt dat onder meer het recht op toegang tot een rechter in, waarbij de vereiste wordt gesteld dat dit een rechter met "volle rechtsmacht is". Rode draad

in die rechtspraak is dat de rechter een volledig legaliteitstoezicht moet kunnen uitoefenen. (...).

Uw Raad bezit, in de functie van annulatierechter, over een volle rechtsmacht en oefent een volledig legaliteitstoezicht uit op de bestreden beslissing. Het wettigheidstoezicht staat in dat geval dan ook niet ter discussie. Zowel de uitvoerende als de rechterlijke macht zijn gebonden door wettelijke regels die bestuurshandelingen omkaderen, het is dus vanzelfsprekend dat de rechter in staat moet zijn na te gaan of het bestuur de relevante wettelijke normen heeft gerespecteerd. (...)

Uw Raad dient dan ook in alle geval de ontvankelijkheid van het beroep van eisende partijen bij de deputatie te onderzoeken in het kader van Uw volle rechtsmacht betreffende de beoordeling van bestuurshandelingen.

Mocht uw Raad beslissen tot de vernietiging van de bestreden beslissing omwille van het feit dat de deputatie het beroep van huidige beroepers ten onrechte onontvankelijk verklaarde, heeft dit uiteraard gevolgen voor de nieuwe beslissing die de deputatie gedwongen zou zijn te nemen. De deputatie zou ditmaal wel genoodzaakt zijn de ontvankelijkheidsvereisten correct af te toetsen en kan enkel de onontvankelijkheid van het administratief beroep bij de deputatie vaststellen. Verzoekster toont op deze manier aan dat verzoekers tot vernietiging niets te winnen hebben bij de eventuele vernietiging van de bestreden beslissing.

Wanneer de deputatie -zoals in casu- toch verplicht is om een besluit te nemen dat voor verzoekers tot nietigverklaring geen voordeel kan opleveren, ontberen verzoekers tot nietigverklaring het vereiste belang bij het verzoekschrift tot nietigverklaring en schorsing bij Uw Raad. Op dit punt verwijst verzoekster naar gevestigde rechtspraak van de Raad van State, die het beroep onontvankelijk verklaart wanneer het bestuur na nietigverklaring toch een beslissing dient te nemen die voor de verzoeker niet het gewenste resultaat en voordeel kan opleveren (...).

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO blijkt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen als gevolg van de in eerste administratieve aanleg afgegeven vergunning kan ondervinden, als belanghebbende een georganiseerd administratief beroep bij de deputatie kan instellen.

De toegang voor derden-belanghebbenden tot de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie ziet de decreetgever als een belangrijk principieel uitgangspunt van artikel 4.7.21, §2 VCRO. Uit de parlementaire voorbereidingen blijkt dat die regeling “moet worden gekaderd in artikel 9, derde lid, van het Verdrag van Aarhus, volgens hetwelk de overheid dient te waarborgen dat burgers “wanneer zij voldoen aan de eventuele in het nationale recht neergelegde criteria, toegang hebben tot bestuursrechterlijke of rechterlijke procedures om het handelen en nalaten van privé-personen en overheidsinstanties te betwisten die strijdig zijn met bepalingen van haar nationale recht betreffende het milieu” (MvT, *Parl. St. VI. Parl.*, 2008-09, nr. 2011/1, 184; Verslag *Parl. St. VI. Parl.*, 2008-09, nr. 2011/6, 57).

Met artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO heeft de decreetgever een effectief recht op toegang tot de administratieve beroepsprocedure aan derden-belanghebbenden willen waarborgen. Die bepaling mag niet restrictief of formalistisch worden toegepast, in die zin dat het volstaat dat de gevreesde

hinder of nadelen afdoende concreet omschreven worden en dat er aannemelijk gemaakt wordt dat die hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, het gevolg kunnen zijn van de in eerste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing. Het wordt niet vereist dat een derde effectief hinder of nadelen ondervindt. Het risico op het ondergaan van hinder of nadelen als gevolg van de vergunningsbeslissing volstaat. Zoals blijkt uit artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, hoeft een derde de aangevoerde hinder of nadelen als gevolg van de vergunning ook niet rechtstreeks te ondergaan of dreigen te ondergaan.

In geval de beroepsindiener een belanghebbende in de zin van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO is, dan bevat het administratief beroepschrift luidens artikel 1, §1, tweede lid van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen (vervolgens: het Beroepenbesluit) een beschrijving van de hinder of nadelen die als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing ontstaan of dreigen te ontstaan.

2.

In hun administratief beroepschrift bij de verwerende partij dienen de verzoekende partijen zich aan als eigenaars en bewoners van de aanpalende meergezinswoning aan de Lavendelstraat 26-28-30. Op een in hun beroepschrift opgenomen plan wordt de meergezinswoning ten opzichte van de bouwplaats gesitueerd.

Ter verantwoording van hun hoedanigheid van belanghebbende bij het administratief beroep hebben de verzoekende partijen aangevoerd dat zij verlies aan lichtinval en uitzicht verliezen, dat hun persoonlijke levenssfeer aangetast wordt en dat de bestreden collegebeslissing tot bijkomende verkeershinder leidt.

Dat de in eerste aanleg afgegeven vergunning de verzoekende partijen minstens aan een mobiliteitsimpact blootstelt, kan in redelijkheid niet worden betwist en wordt ook nergens door de tussenkomenende partijen betwist. Ter wille van de principieel ruim op te vatten toegang tot de administratieve beroepsprocedure volstaat dat om de hoedanigheid van belanghebbende bij het administratief beroep te aanvaarden. Overigens komen de andere aangevoerde vormen van hinder in het licht van de omvang van de vergunde aanvraag en de nabijheid van de meergezinswoning van de verzoekende partijen niet onwaarschijnlijk over. Het wordt herhaald dat het risico op hinder volstaat.

De tussenkomenende partijen vergissen zich daarbij waar zij voorhouden dat de verwerende partij met op de hoorzitting neergelegde stukken of verschafte toelichting geen rekening zou mogen houden ter beoordeling van de ontvankelijkheid van het administratief beroep. In een wetsconforme interpretatie verbiedt artikel 1, §1 van het Beroepenbesluit niet dat de indiener van een administratief beroep in een latere fase van de procedure zich verdedigt en bijkomende stukken of toelichting verschaft wanneer zijn hoedanigheid van belanghebbende betwist wordt.

De vaststelling dat niet alle verzoekende partijen woonachtig zijn in de meergezinswoning laat niet toe om hen de hoedanigheid van belanghebbende bij het administratief beroep te ontszeggen. De mogelijke impact op de woonkwaliteit van hun appartementen moet minstens als het risico op onrechtstreekse hinder of benadeling in aanmerking worden genomen.

3.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Een enig middel ontlene de verzoekende partijen aan de schending van de artikelen 10.3, 1.5, 14.A.4 en 10.6 van het bijzonder plan van aanleg ‘Polderkwartier’ (vervolgens: het BPA), van de artikelen 4.3.1 en 4.4.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen:

“ ...

(a) *Toepasselijke regels van het BPA*

(...)

De percelen 953/S en 953/V liggen in een “zone voor gesloten bebouwing” (artikel 10). Het perceel 935/K ligt deels in een “zone voor gesloten bebouwing” en deels in een “zone voor koeren en hovingen met bijgebouwen – winkelgalerij” (artikel 14.A.2.)

De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA bevatten een aantal algemene bepalingen.

Artikel 1.5 van die algemene bepalingen luidt als volgt:

“De verschillende bouwzones zijn, tenzij anders gespecificeerd, op het plan begrensd door de grens van de bestemmingszone. Deze grens is een uiterste bouwlijn.

Tenzij verder anders aangegeven geldt de voorste bestemmingsgrens van de bouwzone tevens als verplichte bouwlijn dwz. :

- De rooilijn, waar de bouwzone grenst aan de openbare weg.*
- In het andere geval de bestemmingsgrens tussen respectievelijk de zone voor voortuinen of zone voor achteruitbouw enerzijds en de bouwzone anderzijds.*

Behalve indien grafisch anders aangegeven, ten einde een esthetische afwerking mogelijk te maken, moeten alle hoofdgebouwen op ten minste 3 meter van iedere eigendomsgrens, uitgezonderd de rooilijnen, verwijderd blijven. Dit geldt eveneens voor de gebouwen op het einde van een aaneengesloten bouwblok (gesloten en halfopen bebouwing).”

Voor de zone voor gesloten bebouwing wordt de diepte van de gebouwen geregeld door artikel 10.3.

Deze bepaling luidt als volgt:

“a. Indien de bouwzone grenst aan een zone voor tuinen.

Min. bouwdiepte: 8 m.

Max. bouwdiepte: 17 m, tenzij grafisch anders aangeduid.

b. Indien de bouwzone grenst aan een zone voor koeren en hovingen met bijgebouwen.

Min. bouwdiepte: 8 m

Max. bouwdiepte:

- op het gelijkvloers 20 m, tenzij grafisch anders aangeduid
- op de verdiepingen 15 m

c. Vanaf de effectieve achtergevellijn van het hoofdgebouw is een aanbouwzone van max. 5 m. diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde max. bouwdiepte. Het oprichten van aanbouwen zonder hoofdgebouw is daarom onmogelijk.

De oppervlakte van deze aanbouwzone mag voor maximum 6/10 bebouwd worden.

Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw opgetrokken worden.

d. Onafgezien van het bovenstaande, is vanaf de achterste perceelsgrens min. 5 m. vrije zone te voorzien, behalve bij hoekpercelen op straathoeken.”

Artikel 10.6 heeft betrekking op de afstanden die moeten worden gerespecteerd.

Deze bepaling luidt als volgt:

“Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens aangebracht worden en voor zover de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt.

Bij heropbouw of nieuwbouw dient deze eveneens op zijn perceel een dergelijk gebouw op te richten met inachtneming van dezelfde minimumafstand van 3 m tot de perceelsscheiding. De minimum afstand van naar elkaar gerichte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m.

Voor de aldus ontstane open ruimten zijn de voorschriften van de zone voor tuinen van toepassing. Alleenstaande bebouwing is uitgesloten. Minstens gekoppelde bebouwing (2 gebouwen) is mogelijk.”

Artikel 14.A.4 stelt met betrekking tot garages en kleine bergplaatsen dat deze niet zijn toegelaten, tenzij aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Deze bepaling luidt als volgt:

“Niet toegelaten met uitzondering nochtans van:

a. Garages, kleine bergplaatsen of tuingebouwtjes.

Hoogte 3,20 m (dakrand) en de oppervlakte maximum 30 m² per perceel, behalve bij gegroepeerde garagevoorzieningen voor meergezinswoningen.

b. Deze gebouwtjes moeten tenminste op 2.00 m afstand van de perceelsgrenzen opgericht worden, behoudens indien samenkoppeling op de perceelsgrens met wederzijds akkoord van de eigenaars voorzien is, of indien de perceelsbreedte minder is dan 7 m. Gegroepeerde garagevoorzieningen voor meergezinswoningen zijn toegelaten mits uitwerking in een éénvormig architecturaal concept. De keuze van volumes, materialen en kleuren dient aan dit concept te beantwoorden.”

(b) De motiveringsverplichting bij een andersluidend standpunt ten opzichte van het verslag van de PSA

In artikel 4.7.23, § 1 VCRO wordt bepaald dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Uit deze bepaling volgt dat de deputatie bij het nemen van een beslissing omtrent het administratief beroep het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling moet betrekken, hetgeen, onder meer, impliceert dat de deputatie

aandacht moet besteden aan de knelpunten van goede ruimtelijke ordening, zoals ze uit dit verslag blijken.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningsverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan bijgevolg slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Indien een advies negatief is, zoals in dit geval, dan wordt van de overheid verwacht dat zij nog concreter, preciezer en zorgvuldiger is in het aangeven van de redenen die haar doen afwijken van dit advies.

De motivering mag niet beperkt blijven tot een louter tegenspreken van het advies maar moet duidelijk maken waarom de beslissende overheid meent de argumenten waarop het advies steunt niet te kunnen volgen. De motiveringsplicht is in dat geval strenger.

(c) De motiveringsverplichting bij het toestaan van een beperkte afwijking op stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO laat toe dat onder strikte voorwaarden wordt afgeweken van een BPA.

Deze bepaling luidt als volgt:

(...)

Het is vaste rechtspraak van uw Raad dat artikel 4.4.1, § 1 als uitzonderingsbepaling restrictief moet worden geïnterpreteerd.

(...)

De vergunningverlenende overheid die een afwijking wenst toe te staan op grond van artikel 4.4.1 VCRO moet verschillende stappen ondernemen.

Vooreerst moet zij motiveren waarom bepaalde onderdelen van de constructie onder de voorschriften van het BPA vallen. Immers dient eerst gemotiveerd te worden waarom een bepaalde onderdeel onder het BPA valt en kan er pas nadien een afwijking worden gevraagd of toegepast op de voorschriften van het BPA. (...)

Vervolgens moet zij motiveren waarom er sprake zou zijn van een beperkte afwijking. (...)

Indien beide onderdelen ontbreken in de motivering dan miskent zij op dit punt de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.1, § 1 VCRO.

Voor zover het gevraagde kan worden beschouwd als een “beperkte afwijking” dient het vergunningsverlenend bestuursorgaan tot slot op grond van artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b VCRO te beoordelen of de gevraagde afwijking verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. (...)

(d) Eerste middelonderdeel: de afstand van 5 meter vanaf de achterste perceelsgrens en de kwalificatie als hoekperceel

Het ontworpen gebouw komt over een grote afstand tot tegen de percelen 932/C en 938/M (aangeduid in het rood).

[...]

De afstand van 5 meter bepaald in artikel 10.3 is niet gerespecteerd.

De Deputatie stelt in de bestreden beslissing enkel dat het gaat om een hoekperceel. De redenen waarom worden niet opgenomen in de bestreden beslissing.

De PSA stelt in haar verslag dat het niet gaat om een hoekperceel. Zij verwoordt het als volgt:

(...)

De Deputatie motiveert niet om welke redenen het verslag van de PSA niet kan worden gevolgd.

Ook de verzoekende partijen hebben in hun beroepsschrift (...) op uitvoerige wijze uiteengezet om welke redenen het perceel niet kan worden beschouwd als een hoekperceel.

De Deputatie motiveert evenmin om welke redenen het verweer van de verzoekende partijen niet kan worden gevolgd.

De kwalificatie als hoekperceel door de Deputatie kan evenmin worden gevolgd.

De regel van artikel 10.3.d van het BPA is enkel niet van toepassing indien het gaat om "hoekpercelen bij straathoeken".

Daargelaten de vraag of percelen die voordien afzonderlijke percelen waren door samenvoeging met een hoekperceel zelf een hoekperceel vormen, moet men vaststellen dat de voorschriften de toepassing van de uitzondering beperken tot de "straathoeken".

Deze uitzonderingen zijn restrictief te interpreteren.

De achterliggende reden voor een dergelijk voorschrift is dat bij hoekpercelen het begrip "achterste perceelsgrens" dubbelzinnig is. Een hoekperceel grenst per definitie tweemaal aan een perceel waarbij de grens voor dit aanpalende perceel een zijgrens is, en geen achtergrens.

Dit kan echter niet worden doorgetrokken voor de percelen die horen bij de gebouwen aan de andere kant van het bouwblok. Een deel van een perceel dat gelegen is op 20 meter van de samenkomst van beide bouwzones kan niet als een "hoekperceel op een straathoek" worden beschouwd. Noch vanuit een letterlijke lezing, noch vanuit een lezing die rekening houdt met het doel van dit voorschrift kan men besluiten dat de regel van artikel 10.3.d van het BPA niet moet worden gevolgd.

De Deputatie miskent bijgevolg ook de betekenis van het begrip hoekperceel.

(...)

(e) Tweede middelonderdeel: de afstand van minstens 3 meter van de eigendomsgrens

Artikel 1.5 van het BPA stelt dat alle hoofdgebouwen op ten minste 3 meter van iedere eigendomsgrens, uitgezonderd de rooilijnen, verwijderd moeten blijven.

De Deputatie gaat in de bestreden beslissing niet in op de schending van artikel 1.5 van het BPA.

De PSA stelt in haar verslag dat er een schending voorligt van artikel 1.5. Zij verwoordt het als volgt:

(...)

De Deputatie motiveert niet om welke redenen het verslag van de PSA niet moet worden gevolgd.

Ook de verzoekende partijen hebben in hun beroepsschrift (...) uiteengezet om welke redenen artikel 1.5 van het BPA wordt geschonden.

De Deputatie motiveert evenmin om welke redenen het verweer van de verzoekende partijen niet kan worden gevolgd.

De aanvrager heeft geen toepassing gevraagd van artikel 4.4.1, § 1 VCRO, maar de Deputatie stelt in de bestreden beslissing dat het gevraagde slechts beperkt afwijkt van de bepalingen van het geldende plan.

De Deputatie stelt vooreerst niet vast dat de constructie onder het toepassingsgebied van artikel 1.5 van het BPA valt. De Deputatie vermeldt enkel dat het gebouw onder het toepassingsgebied valt van artikel 10 en artikel 14.A.2 van het BPA.

De Deputatie motiveert evenmin om welke redenen de afwijking op artikel 1.5 een beperkte afwijking zou zijn.

De PSA stelt nochtans in haar verslag dat de afwijking op artikel 1.5 geen beperkt afwijking is.

De Deputatie motiveert op dit vlak evenmin om welke redenen het verslag van de PSA op dit punt niet moet worden gevolgd. De Deputatie stelt enkel dat het gevraagde slechts beperkt afwijkt van de bepalingen van het BPA. Het andersluidend standpunt steunt bijgevolg slechts op een nietszeggende stijlformule.

Zelfs na het toekennen van de beperkte afwijking gaat de Deputatie op geen enkele wijze over, zoals wordt bepaald door artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b VCRO, tot de beoordeling of de gevraagde afwijking verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Elke motivering omtrent deze toetsing is afwezig in de bestreden beslissing.

(...)

(f) Derde middelonderdeel: de afstand van minstens 2 meter van de perceelsgrens voor de garages

Zoals reeds vermeld wordt in artikel 14.A.4 van het BPA het uitgangspunt gehanteerd dat garages niet zijn toegelaten, tenzij deze aan bepaalde voorwaarden voldoen.

De Deputatie wijkt af van de bepaalde voorwaarden in het BPA en stelt de voorwaarde voorop dat garages zijn toegelaten wanneer deze samengekoppeld worden op de perceelsgrens.

De Deputatie motiveert het als volgt:

(...)

De PSA stelt in haar verslag dat er een schending voorligt van artikel 14.A.4. Zij verwoordt het als volgt:

(...)

De Deputatie motiveert niet om welke redenen het verslag van de PSA niet moet worden gevolgd. Het andersluidend standpunt met betrekking tot de voormelde schending steunt slechts op een nietszeggende stijlformule.

Ook de verzoekende partijen hebben in hun beroepsschrift (...) uiteengezet om welke redenen artikel 14.A.4 van het BPA wordt geschonden.

De Deputatie motiveert evenmin om welke redenen het verweer van de verzoekende partijen niet kan worden gevolgd. De Deputatie beperkt zich tot het gebruik van een nietszeggende stijlformule.

De aanvrager heeft geen toepassing gevraagd van artikel 4.4.1, § 1 VCRO, maar de Deputatie stelt in de bestreden beslissing dat het gevraagde slechts beperkt afwijkt van de bepalingen van het geldende plan.

De Deputatie motiveert dit via de reeds hoger vermelde nietszeggende stijlformule.

De PSA stelt nochtans in haar verslag dat de afwijking op artikel 14.A.4 van het BPA geen beperkt afwijking is.

De toegestane afwijking door de Deputatie kan evenmin worden gevolgd.

Het inplantingsplan voorziet 2 carports aan de achterzijde van het perceel waarvan de bestemmingsvoorwaarden worden bepaald door het voormelde artikel.

[...]

Er is niet voldaan aan het voormelde voorschrift dat voor de bijgebouwen een inplanting op 2 meter van de perceelsgrens verplicht stelt.

Er is een eerste uitzondering als het perceel minder dan 7 meter breed is, maar op de plaats waar de carports worden ingeplant is de perceelsbreedte 8,93 meter.

Er is een tweede uitzondering wanneer er een akkoord is van de eigenaars van de andere percelen, maar dit is evenmin aanwezig.

In de mate een voorschrift zelf gevallen bepaald waarin het voorschrift niet geldt, dient een afwijking des te strikter te worden bekeken.

(...)

(g) Vierde middelonderdeel: de afstand van minstens 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens

Zoals reeds vermeld bepaalt artikel 10.6 dat onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens worden aangebracht en voor zover de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt.

De Deputatie wijkt af van de bepaalde voorwaarden in het BPA met toepassing van artikel 4.4.1, § 1 VCRO.

De Deputatie motiveert het als volgt:

(...)

De PSA stelt in haar verslag dat er een schending voorligt van artikel 10.6. Zij verwoordt het als volgt:

(...)

De PSA stelt eveneens in haar verslag dat de afwijking op artikel 10.6 van het BPA geen beperkte afwijking is.

De interpretatie van de Deputatie faalt naar recht.

Het toepassingsgebied is zoals reeds vermeld restrictief te interpreteren.

De voorschriften inzake zijdelingse bouwvrije stroken zijn geen inplantingsvoorschriften, maar bestemmingsvoorschriften. Artikel 4.4.1 VCRO laat niet toe om van dit soort voorschriften af te wijken.

Bijgevolg is de toegestane afwijking onwettig.

Bovendien kan de motivering van de Deputatie niet worden aanvaard.

Het inplantingsplan voorziet de inplanting van het gebouw en de afstanden tot de andere percelen als volgt:

[...]

Ten aanzien van de linkse perceelsgrens is er bijgevolg een afwijking, doordat het gebouw wordt ingeplant op minder dan 3 meter van de eigendomsgrens. Vooraan is de afstand nog geen meter.

Afgaande op het inplantingsplan betekent dit dat bij een toekomstig project de eigenaar van perceel 159/A/3 meer dan 3 meter van de perceelsgrens moet blijven, wat niet de bedoeling kan zijn. Zo heeft uw Raad in het verleden niet aanvaard dat een garage werd gebouwd op 0,5 meter van de perceelsgrens, waar dit ofwel 3 meter, ofwel op de perceelsgrens moet zijn.

Overigens is de afstand van het nieuw gebouw tot het bestaande gebouw in elk geval reeds minder dan 6 meter (volgens het plan 5,81 meter).

Bovendien gaat de Deputatie na het toekennen van de beperkte afwijking op geen enkele wijze over, zoals wordt bepaald door artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b VCRO, tot de beoordeling of de gevraagde afwijking verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Elke motivering omtrent deze toetsing is afwezig in de bestreden beslissing.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekers stellen in een eerste middelenonderdeel dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft geen ‘hoekperceel’ is in de zin van artikel 10.3 van het BPA, zodat minstens 5m vrije zone dient voorzien te worden vanaf de achterste perceelsgrenzen.

De deputatie is van mening dat het betrokken perceel wel degelijk een hoekperceel is. Dit blijkt duidelijk bij een enkele blik op de plannen, zodat dit geen verdere uitleg of motivering behoeft.

De omstandige uitleg van de PSA om te bepalen of de aanvraag op een hoekperceel is gelegen, is dan ook irrelevant nu rechtstreeks uit de ligging en de plannen blijkt dat het betrokken perceel inderdaad een hoekperceel is.

De deputatie kon dan ook met een eenvoudige motivering volstaan waaruit haar standpunt blijkt.

Nu het BPA geen definitie van het begrip 'hoekperceel' bevat, dient bovendien te worden gekeken naar de spraakgebruikelijke betekenis van het begrip, die luidt: "perceel op een hoek (= waar twee straten elkaar tegenkomen)." Aan deze definitie voldoet het perceel van het aangevraagde. Nergens in deze definitie wordt gesteld dat de lengte van het perceel een rol speelt om als hoekperceel te kunnen worden bestempeld. Evenmin stelt het BPA dat de lengte van een perceel relevant is om te kunnen spreken van een hoekperceel, in tegenstelling tot wat de PSA in haar verslag lijkt te menen.

Met betrekking tot de motiveringsplicht blijkt noch uit de VCRO, noch uit de formele motiveringswet dat er een plicht ontstaat om op uitdrukkelijke wijze het verslag van de PSA in zijn geheel of gedeeltelijk op te nemen in het besluit van de deputatie. Het volstaat dat werd verwezen naar het andersluidende verslag van de PSA, wat in casu gebeurd is.

Met betrekking tot de punten waarop de bestreden beslissing afwijkt van het verslag van de PSA (o.a. begrip 'hoekperceel') werd door de deputatie afdoende aangetoond waarom zij zich niet bij dit verslag kon aansluiten (...).

Met andere woorden staat vast dat de deputatie het standpunt van de PSA kennelijk in haar beoordeling heeft betrokken, maar evenzeer is duidelijk waarom de deputatie hiervan afweek.

Het is immers de exclusieve bevoegdheid van de deputatie om een beslissing te nemen en dit inderdaad op grond van het verslag van de PSA.

Tot slot houdt de motiveringsplicht van de deputatie evenmin in dat zij alle argumenten die de verzoekende partij tijdens de administratieve beroepsprocedure heeft opgeworpen, rechtstreeks en punt voor punt dient te weerleggen. Dit geldt voor alle middelenonderdelen die de verzoekers in hun verzoekschrift opwerpen en waarbij zij dit argument hanteren.

Ook heeft het administratief beroep voor de deputatie devolutieve werking zodat de deputatie niet gebonden is door de motieven van de gemeenten en deze ook niet dient te bevestigen of weerleggen.

Uit de bestreden beslissing blijkt voldoende duidelijk dat de deputatie het standpunt van de verzoekers niet is gevolgd en waarom dit zo is.

Het eerste middelenonderdeel is niet ernstig en is ongegrond.

In een tweede middelenonderdeel stellen de verzoekers dat ook niet voldaan is aan de bepaling van artikel 1.5 van het BPA, nu evenmin een afstand van 3m van ieder eigendomsgrens zou zijn aangehouden.

Zowel de verzoekers als de PSA gaan eraan voorbij dat deze 'algemene bepaling' van het BPA verder gespecificeerd wordt in bepaling 10.3 (zone voor gesloten bebouwing). Voor de

voorliggende aanvraag diende dan ook in de eerste plaats naar artikel 10.3 BPA te worden gekeken, die een uitzonderingsbepaling voor hoekpercelen bevat.

De motivering dat het aangevraagde op een hoekperceel gelegen is, volstaat dan ook als motivering.

Het tweede middelonderdeel is eveneens niet ernstig en is ongegrond.

In derde middelonderdeel stellen de verzoekers dat de aanvraag niet kon worden verleend wegens een strijdigheid met artikel 14.A.4 van het BPA, waarop volgens de verzoekers geen afwijking kon worden toegestaan.

De deputatie heeft echter geoordeeld dat een afwijking op dit voorschrift geen essentiële wijziging van het BPA vormt, maar dat dit integendeel conform de geest is van het voormelde BPA. De verzoekende partijen slagen er niet in om aan te tonen dat deze afwijking wel degelijk een essentiële afwijking zou zijn.

De deputatie heeft in de bestreden beslissing gemotiveerd waarom zij de voormelde afwijking als een aanvaardbare en vergunbare afwijking ziet en voldoet zodoende aan haar motiveringsplicht.

Het derde middelonderdeel is eveneens niet ernstig en is ongegrond.

In een vierde middelonderdeel menen de verzoekers tot slot dat de bestreden beslissing een schending van artikel 10.6 BPA vormt, nu het appartementsgebouw op minder dan 3m van de (linkse) zijdelingse perceelsgrens zou zijn voorzien.

Een beperkte afwijking van dit voorschrift kon door de deputatie echter worden toegestaan, aangezien het vergunde voorstel reeds een afstand van 5,81m ten opzichte van de mogelijke bouwlijn voorziet, wat aanvaardbaar is en in het verlengde ligt van de doelstelling van bepaling 10.6 van het BPA, m.n. voldoende afstand voorzien voor het naastgelegen perceel.

Uit de motivering van de deputatie kan worden opgemaakt dat de deputatie op dit punt afwijkt van het verslag van de PSA en wat hiervoor de motieven zijn.

De beslissing om op dit punt een beperkte afwijking toe te staan is bovendien niet kennelijk onredelijk, minstens tonen de verzoekers het tegendeel niet aan.

Het vierde middelonderdeel is tenslotte evenmin ernstig en is ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partijen repliceren:

“ ...

WAT BETREFT HET EERSTE MIDDELONDERDEEL

Beroepers tot nietigverklaring verzoeken Uw Raad vast te stellen dat de Deputatie "de betekenis van het begrip hoekperceel" zou miskennen.

Het is inderdaad zo dat in het verslag van de PSA overwogen wordt als volgt:

(...)

Het komt verzoekster tot tussenkomst voor dat een hoekperceel een perceel is dat grenst aan de kruising van minstens twee (openbare) wegen.

In het bestreden besluit stelt de deputatie inderdaad eenvoudigweg vast dat het in casu een hoekperceel betreft. Er valt niet in te zien waarom zulks verdere verduidelijking behoeft, nu het BPA helemaal geen begripsomschrijving geeft van "hoekpercelen bij straathoeke".

De overwegingen van de PSA omtrent het gegeven dat het perceel "te lang" zou zijn om als hoekperceel te worden bestempeld hoefden door de deputatie niet weerlegd te worden nu de PSA kennelijk een voorwaarde toevoegt aan het begrip hoekperceel die gespeend is van enige grond, namelijk dat een hoekperceel even lang als breed zou moeten zijn. Enkel percelen die binnen vierkante hoekpercelen van 20m op 20m passen, lijken in de eigenaardige interpretatie van het begrip zoals de PSA het voorstelt de enige percelen te zijn die zouden voldoen aan het begrip "hoekperceel".

Het is een raadsel waarop die stelling gesteund is. De PSA lijkt zich te baseren op de zone voor gesloten bebouwing voor de voormelde afmetingen middels het "aflezen" van het bestemmingsplan van een bouwdiepte van 20m vanaf de rooilijn.

In de eerste plaats vereist het begrip hoekperceel helemaal niet dat het perceel - laat staan volledig - gelegen is in een zone voor gesloten bebouwing.

Uit het bestemmingsplan blijkt verder dat de zone voor gesloten bebouwing niet overal voorziet in een gelijke bouwdiepte van 20m vanaf de rooilijn. Tevens houdt de PSA er geen rekening mee dat een hoekperceel zelden (quasi nooit) een regelmatig vierkant vormt, zoals in casu. Bovendien is de stelling van de PSA dat vanaf een afstand van 20m van de hoek aan de Kaardeloodstraat er een vrije zone van 5 m vanaf de achterste perceelsgrens moet worden voorzien niet alleen manifest onjuist maar ook tegenstrijdig met de redenering dat een afstand van 20m vanaf de rooilijn het uitgangspunt zou zijn conform het BPA. Immers, de diagonaal van een vierkant is evident langer dan een zijde.

[...]

De deputatie heeft daarentegen terecht geoordeeld dat het een hoekperceel betreft, en dat de door beroepers tot nietigverklaring in het middel geviseerde afwijkingen verdedigbaar zijn gelet op de specifieke configuratie van het perceel en de geest van het BPA. (...)

De Raad kan zich bij het beoordelen van feitelijke gegevens niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid, en kan -belast met de wettigheidscontrole - dan ook enkel nagaan of de overheid deze beoordeling op in rechte en in feite aanneembare redenen heeft gesteund en of zij daarbij de grenzen van de redelijkheid niet heeft overschreden. (cfr. o.m. RvVb 30 juni 2015, nr. A/2015/0415.)

Concreet komt het Uw Raad niet toe de Deputatie te verplichten de - overigens kennelijk manke - interpretatie van het begrip "hoekperceel" van de PSA over te nemen. Tevens diende de deputatie niet te motiveren waarom de visie van de deputatie niet gevolgd wordt nu deze 1) kennelijk onjuist en inherent tegenstrijdig is, en 2) duidelijk is dat het perceel in kwestie een hoekperceel betreft nu het gelegen is op een hoek en grenst aan de kruising van minstens twee (openbare) wegen.

Beroepers tot nietigverklaring betwisten overigens helemaal niet dat het bouwperceel één perceel is en dat het bovendien op een straathoek is gelegen.

Artikel 10.3 van het BPA schrijft voor dat het voorzien van een vrije zone van 5 meter vanaf de achterste perceelsgrens niet van toepassing is bij hoekpercelen op straathoeken, en dit los van welke afmetingen deze hoekpercelen hebben. Het komt er dan ook op aan na te gaan op welke wijze er op een hoekperceel een project kan worden vergund dat als een stedenbouwkundige eenheid kan worden beschouwd, en dat de toets van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

Dat verzoekers tot nietigverklaring en de PSA een andere - eigen, merkwaardige - inhoudelijke invulling blijken te geven aan het begrip hoekperceel impliceert bovendien uiteraard niet dat de beoordeling door de deputatie van het begrip hoekperceel ipso facto onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

Inderdaad, nu geen enkele bepaling voorschrijft wat onder een hoekperceel verstaan dient te worden beschikt de deputatie hierbij over een discretionaire bevoegdheid, waarbij Uw Raad enkel bevoegd is om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij uitgaande van de juiste feitelijke gegevens na een correcte beoordeling op grond daarvan rechtmatig en in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen dat er sprake is van een hoekperceel.

(...)

WAT BETREFT HET TWEEDE MIDDELONDERDEEL

In het verslag van de PSA wordt inderdaad het volgende overwogen:

(...)

Anders dan verzoekers tot nietigverklaring laten uitschijnen wordt door de PSA geen schending van artikel 1.5 aangevoerd, laat staan dat uit het verslag zou blijken waarom zulks het geval zou zijn.

Artikel 1.5. van het BPA bepaalt nochtans duidelijk dat, tenzij anders gespecificeerd de verschillende bouwzones op het plan zijn begrensd door de bestemmingszones:

(...)

De in artikel 1.5. voorziene te respecteren afstand van de op te trekken hoofdgebouwen tot de perceelsgrenzen, gelden overigens slechts voor zover een grafische aanduiding zich hiertegen niet verzet.

In casu geeft het plan horend bij het BPA duidelijk de maximale diepte van de bouwzone weer. Het is enkel die grafische aanduiding die moet worden gerespecteerd. Bovendien blijkt uit het bestemmingsplan zeer duidelijk dat de zone waarin het bouwperceel en de residentie Majestic gelegen zijn bestemd zijn als een zone voor gesloten bebouwing, waarbinnen het uiteraard niet de bedoeling is dat elke bebouwing 3 meter van elke eigendomsgrens wordt verwijderd.

De verplichte afstand van 3 meter geldt slechts voor gebouwen aan het einde van een bouwblok, en dan nog geldt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Het is dan ook overduidelijk dat het algemene artikel 1.5. van de bestemmingsvoorschriften van het BPA slechts geldt voor zover dit niet strijdt met de voor de betrokken zone voorziene bijzondere voorschriften in de artikelen 10.3 en 14.A.2. van het BPA, die op het bouwperceel van toepassing zijn.

(...)

WAT BETREFT HET DERDE MIDDELONDERDEEL

De PSA en beroepers tot nietigverklaring gaan uit van de verkeerde veronderstelling als zou artikel 14.A.4 van het BPA worden geschonden. Verzoekster tot tussenkomst liet reeds in haar nota bij de deputatie gelden dat artikel 14.A.4 niet van toepassing is, en dus ook niet geschonden kan zijn.

Immers, in de grafische voorschriften van het plan staat duidelijk aangegeven dat de zone waarin de carports worden voorzien een zone voor winkelgalerij betreft, waarop uitsluitend artikel 14.A.2 van toepassing is:

(...)

Overigens betreft het geen garages, bergplaatsen of tuingebouwen maar open carports. Het betreft dan ook geen "gebouwtjes" in de zin van artikel 14.A.4 van het BPA.

Zelfs indien artikel 14.A.4 van toepassing zou zijn, quod non, merkt verzoekster tot tussenkomst op dat de deputatie wel degelijk motiveert waarom de stelling van de PSA en verzoekers tot nietigverklaring niet werd gevolgd:

(...)

Inderdaad, het BPA voorziet zelf al in een uitzondering op het voorschrift dat "gebouwtjes" op 2m van de perceelsgrens moeten worden ingepant cfr. art. 14.A.4, namelijk bij samenkoppeling op de perceelsgrens en met akkoord van de eigenaars. De deputatie kon dan ook terecht besluiten dat de afwijking in casu in overeenstemming is met de algemene strekking van het plan, zoals opgemerkt door de PSA (verslag PSA p. 14.) Het bestreden besluit bevat derhalve een beoordeling van het beperkt karakter van de afwijking ten aanzien van de bestaande voorschriften.

Artikel 4.4.1. §1 VCRO voorziet expliciet dat afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen en de afmetingen en de inplanting van constructies.

Er kan dan ook wel degelijk worden afgeweken in toepassing van artikel 4.4.1. §1 VCRO van een voorschrift dat voorziet in een inplanting van "gebouwtjes" op 2m van de perceelsgrens, nu dergelijk voorschrift uitsluitend betrekking heeft op de afmetingen en de inplanting van constructies. De algemene strekking van het BPA en de configuratie van het perceel in acht genomen is de afwijking op artikel 14.A.4. van het BPA wel degelijk beperkt.

Het komt Uw Raad niet toe een invulling te geven aan het begrip "beperkte afwijking" zoals voorzien in artikel 4.4.1. §1 VCRO, doch kan wel nagaan of de vergunningverlenende overheid in redelijkheid tot deze beoordeling kon komen,

Welnu, in casu kon de deputatie in redelijkheid tot de beoordeling komen dat de afwijking voor wat de inplanting van de carports gelet op algemene strekking van het BPA en de configuratie van het perceel beperkt is.

(...)

WAT BETREFT HET VIERDE MIDDELONDERDEEL

In het bestreden besluit verleende de deputatie in toepassing van artikel 4.4.1. VCRO een afwijking op de bindende en verordenende bepalingen van het BPA.

Deze afwijking bestaat erin bebouwing toe te laten op minder dan 3 meter van de perceelsgrens waar de linkerzijgevel van het gebouw wordt ontworpen als loodrecht staand op de voorgevel en dit in afwijking van de schuin weglopende zijperceelsgrens. Gelet hierop is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ter hoogte van de achtergevel zes meter. Er

kan zodoende worden gesproken van een "gemiddelde" afstand tot de perceelsgrens van 3 meter.

Verzoekster tot tussenkomst werd door het College van Burgemeester en Schepenen verzocht het ontwerp zo op te vatten, en dit in toepassing van artikel 1.7. van het BPA, dat luidt als volgt :

(...)

Het project werd zo ontworpen dat er een zijgevel werd ontworpen die loodrecht staat op de voorgevel.

Het gebouw dat momenteel aan de andere zijde staat van de bedding van de afgeschafte waterloop heeft momenteel eveneens een voorgevel die niet parallel loopt met de voorliggende straat. Indien bij de bebouwing van dit perceel een gevel wordt ontworpen die wél parallel loopt met de voorliggende staat, en een zijgevel die haaks erop staat, zal samen met het nu vergunde gebouw een bouwvrije zone van 6 meter ontstaan tussen twee gebouwen die haaks op de straat staan zoals artikel 1.7. van het BPA het voorop stelt. De gedesaffekteerde bedding van de waterloop zal diagonaal door deze bouwvrije strook van 6 meter lopen.

De afwijking van het BPA die op verzoek van de gemeente werd ontworpen, komt er dus enkel omdat de gemeente de vereiste van artikel 10.6 van het BPA wenst gerealiseerd te zien in combinatie met artikel 1.7. van het BPA, én omdat de aanwezigheid van het perceel van de gemeente tussen de twee bouwpercelen een aaneengesloten bebouwing uitsluit

Naast het feit dat de bij de verlening van de stedenbouwkundige vergunning de afwijking van het BPA wordt toegestaan teneinde later aan artikel 1.7. van het BPA te kunnen tegemoet komen is het bovendien duidelijk dat aan de voorwaarden van artikel 4.4.1. is voldaan, nu het om een slechts beperkte afwijking gaat. Het is daarbij correct dat de afstand vooraan de De Riemaakerstraat tot de perceelsgrens tot 0.5 meter is beperkt, maar daarbij hoort uiteraard dat, gelet op de loodrechte plaatsing van de zijgevel tegenover de schuin weglopende perceelsgrens deze afstand zeer snel toeneemt en ter hoogte van de achtergevel zelfs 6 meter bedraagt.

Dat de afwijking in toepassing van artikel 4.4.1. VCRO in casu niet mogelijk zou zijn nu het een afwijking op een bestemmingsvoorschrift zou betreffen is al helemaal uit de lucht gegrepen. Verzoekster tot tussenkomst ziet niet in in welke mate een regel die de afstand bepaalt van een gebouw tot de perceelsgrens uitstaans zou hebben met de bestemmingsvoorschriften van dit perceel als zone voor (gesloten) bebouwing, en deze bestemming door de verleende afwijking perfect blijft gehandhaafd.

De deputatie verleende volstrekt wettig en correct een afwijking van artikel 10.6 van het BPA in toepassing van artikel 4.4.1. VCRO, met het oog op de latere mogelijkheid tot toepassing van artikel 1.7. van het BPA.

Het is ook onbetwistbaar zo dat de gemeente om het ontwerpen van de afwijking verzocht om het BPA te realiseren met respect voor artikel 10.60 enerzijds en artikel 1.7. anderzijds.

In haar verslag erkent de PSA de motieven die de stad ertoe hebben aangezet de bouwheer op te leggen de rechterzijde van het gebouw te ontwerpen zoals uiteindelijk vergund, namelijk het creëren van loodrechte zijgevels en het opvangen van de onbebouwbaarheid van het te smalle perceel van de gemeente.

De PSA stelt echter volkomen onterecht dat de door de gemeente zelf gecreëerd oplossing in toepassing van artikel 4.4.1. niet mogelijk is, nu "het niet de bedoeling kan zijn" dat de eigenaar van het links gelegen gebouw op meer dan 3 meter van de perceelsgrens moet blijven.

Verzoekster tot tussenkomst ziet niet in waarom dit niet de bedoeling zou kunnen zijn. Ook zij moet immers om het in artikel 1.7. van het BPA vooropgestelde doel te bereiken voor wat het achterste gedeelte van het gebouw betreft tot 6 meter van de perceelsgrens verwijderd blijven. Bovendien kan de bouwheer van het linkse perceel bij herbouw van het (te koop staande) gebouw helemaal niet meer dan 3 meter van de perceelsgrens bouwen. Gelet op de bouwvrije zone die verzoekster tot tussenkomst creëert kan dit gebouw voor het grootste gedeelte tot op de perceelgrens worden bebouwd, behoudens de voorste tip die enkele centimeters moet opschuiven. Dit verlies wordt meer dan gecompenseerd door de mogelijkheid tot aan de rooilijn te bouwen.

In tegenstelling tot wat de PSA beweert is er in casu wel degelijk sprake van een volstrekt toelaatbare beperkte afwijking van de voorschriften van het BPA met het oog op het realiseren van het voorschrift vervat in artikel 1.7. van het BPA, het creëren van rechtstandige muren.

Tevens wordt de afwijking, alsook het beperkt karakter ervan door de deputatie in het bestreden besluit gemotiveerd:

(...)

Verzoekster tot tussenkomst herhaalt dat het Uw Raad niet toekomt een invulling te geven aan het begrip "beperkte afwijking" zoals voorzien in artikel 4.4.1. §1 VCRO, doch slechts kan nagaan of de vergunningverlenende overheid in redelijkheid tot deze beoordeling kon komen, wat in casu het geval is.

..."

4.

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota:

"...

(a) Eerste middelonderdeel: de afstand van 5 meter vanaf de achterste perceelsgrens en de kwalificatie als hoekperceel

(...)

Het is opvallend dat beide partijen de gebrekkige motivering van de verwerende partij trachten op te lossen door een discussie achteraf te voeren over het begrip "hoekperceel".

Het is immers een vaststelling dat de motivering van de deputatie op dit punt beperkt is tot wat volgt: "het betreft hier een hoekperceel".

Er is een negatief verslag van de PSA en een beroepsargumentatie vanwege de verzoekende partijen omtrent deze problematiek. Hierop wordt niet geantwoord, noch wordt de argumentatie weerlegd.

Het is vaste rechtspraak van uw Raad dat wanneer de vergunningverlenende overheid afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, in principe geldt dat zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren.

Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De vergunningverlenende overheid moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

Dit is duidelijk niet het geval zodat het middelonderdeel enkel al om deze reden gegrond is.

Rest enkel nog de vraag of de deputatie kon oordelen dat het daadwerkelijk ging om een hoekperceel.

Ook hier is het antwoord duidelijk negatief.

Beide partijen verwijzen naar de spraakgebruikelijke betekenis van het woord hoekperceel, maar deze interpretatie kan niet worden gevolgd.

Het is evident dat elk woord in de woordengroep “hoekpercelen bij straathoeken” in ruimtelijke ordeningscontext moet worden gelezen. De verwerende en de tussenkomende partijen verliezen in hun argumentatie de woorden “bij straathoeken” uit het oog.

Indien het BPA zou menen dat steeds het volledige perceel dat grenst aan de kruising van minstens twee straten in overweging moet worden genomen, dan heeft de toevoeging “bij straathoeken” geen enkel nut.

Er moet, in hoofddorde, worden opgemerkt dat tijdens de totstandkoming van het BPA het perceel 953/V (...) nog niet was samengevoegd met perceel 935/K. Dit was ook het geval toen de aanvrager haar vergunning had ingediend. Dit is thans wel het geval.

[...]

In de lezing van het nog steeds geldende BPA moest administratief perceel 953/V worden beschouwd als een hoekperceel bij een straathoek. Het perceel 935/K was duidelijk geen hoekperceel bij een straathoek.

Er valt niet in te zien en de verwerende partij en de tussenkomende partijen zetten niet uiteen om welke reden het volledige bouwperceel in aanmerking moet worden genomen bij het bepalen van “het hoekperceel bij de straathoek” in plaats van het toenmalig geldende administratieve (kadastrale) perceel 953/V. Dit is duidelijk niet de bedoeling geweest van het BPA. Deze interpretatie van het BPA zou trouwens de volledige doelstelling van het BPA onderuithalen, namelijk een oplossing bieden voor de zogenaamde “dubbele” achtergrens bij hoekpercelen op straathoeken.

Dit is nochtans wat de verwerende partijen trachten te doen door hun administratief (kadastraal) perceel het volledige bouwperceel te laten omvatten.

Bijgevolg moet nog steeds het grafisch plan van het BPA met de bijhorende toenmalige kadastrale opsplitsing van de percelen in aanmerking worden genomen bij de beoordeling van artikel 10.3 van het BPA. In andersluidend geval wordt de doelstelling van het BPA ondergraven.

Voor zover uw Raad zou oordelen dat het volledige bouwperceel, dat thans samenvalt met het administratief (kadastraal) perceel, in aanmerking moet worden genomen om te

bepalen of er al dan niet sprake is van een hoekperceel bij een straathoek moet, in ondergeschikte orde, rekening worden gehouden met het verslag van de PSA inzake de “actuele” interpretatie van het BPA.

De PSA stelt daarbij vast dat de bouwdiepte van de rode zone (aangeduid in het groen) 20 meter bedraagt vanaf de rooilijn. Om te bepalen wat het hoekperceel bij de straathoek is, stelt de PSA dat dezelfde 20 meter moet worden toegepast (aangeduid in het blauw) vanaf de Kaardeloodstraat in de richting van de Armand De Riemaeckerstraat. Dit is namelijk het kruispunt tussen beide lijnen.

Na de afstand van 20 meter (aangeduid met een blauwe pijl) is er geen sprake meer van een hoekperceel bij de straathoek en geldt artikel 10.3 van het BPA.

[...]

De PSA hecht door deze interpretatie geen bijkomende voorwaarden aan het BPA zoals de tussenkommende partijen ten onrechte beweren. Bovendien is het logisch dat de PSA een afstand van 20 meter neemt aan de zijde waar het perceel is gelegen. Dit is het eerste kruispunt van beide lijnen. De PSA zou onzorgvuldig zijn wanneer hij, zoals de verwerende partijen opwerpen, de bouwlijn neemt aan de andere zijde van het perceel (die zich bevindt aan de bovenzijde van hiervoor weergegeven groene lijn).

Voor zover uw Raad zou oordelen dat ook deze interpretatie niet kan worden aangewend moet, in verder ondergeschikte orde, hoe dan ook worden vastgesteld dat het begrip hoekperceel bij de straathoek niet op zo'n wijze kan worden geïnterpreteerd dat het volledige bouwperceel in aanmerking wordt genomen. Dit is volledig in strijd met het BPA. Dit zou inhouden dat over een afstand van 45 meter het perceel wordt beschouwd als een hoekperceel bij een straathoek en tot op de achterste perceelsgrens kan worden gebouwd zoals de tussenkommende partijen momenteel wensen.

(...)

(b) Tweede middelonderdeel: de afstand van minstens 3 meter van de eigendomsgrens

(...)

Vooreerst moet worden gewezen op de totale afwezigheid van enige motivering hieromtrent. De verzoekende partijen verwijzen hiervoor naar randnummer 12 en hernemen deze argumentatie hier integraal.

Verder moet worden opgemerkt dat de PSA wel degelijk een schending van artikel 1.5 van het BPA vaststelt. Dit wordt alvast niet tegengesproken door de verwerende partij.

Bovendien volgt dit ook uit het verslag van de PSA. De PSA begint zijn zin met de woordengroep “ook in artikel 1.5” na zijn bespreking van de schending van de bouwvrije zone. Het gaat immers om een zelfde vorm van bouwvrije zone. De ene heeft betrekking op de afstand van 5 meter vanaf de achterste perceelsgrens en de andere heeft betrekking op de afstand van 3 meter van elke eigendomsgrens.

De tussenkommende partijen verliezen hierbij uit het oog dat deze bepaling wel degelijk op hen van toepassing aangezien zij zich bevinden op het einde van een aaneengesloten bouwblok. Deze is hierbij geenszins beperkt tot de afstand van de zijdelingse perceelsgrens (zie ook het vierde middelonderdeel).

Bijgevolg geldt ook voor de achterste perceelsgrens dat zij ten minste een afstand van 3 meter van de deze eigendomsgrenzen aanhouden en niet kan worden betwist dat dit niet het geval is.

Voor de goede orde moet worden benadrukt dat artikel 10.3 betrekking heeft op de diepte van gebouwen terwijl artikel 1.5 betrekking heeft op de begrenzing van bouwzones.

(...)

(c) Derde middelonderdeel: de afstand van minstens 2 meter van de perceelsgrens voor de garages

(...)

Vooreerst moet worden gewezen op de totale afwezigheid van enige motivering hieromtrent. De verzoekende partijen verwijzen hiervoor naar randnummer 12 en hernemen deze argumentatie hier integraal.

De tussenkomende partijen laten blijkbaar uitschijnen dat de deputatie een verkeerde toetsing heeft uitgevoerd en bijgevolg onzorgvuldig geweest is bij het nemen van de bestreden beslissing door artikel 14.A.4 van het BPA toe te passen.

Nochtans moet worden opgemerkt dat artikel 14.A.4 van het BPA wel degelijk van toepassing is. De deputatie toetst aan deze bepaling en zowel de verzoekende partijen als de PSA stellen een schending ervan vast.

Verder zijn carports wel degelijk bijgebouwen in de zin van de voormelde bepaling. Een bijgebouw is immers een constructie net zoals een carport. De tussenkomende partijen zetten niet uiteen om welke redenen carports niet onder het begrip bijgebouwen kunnen ressorteren.

Verder trachten de tussenkomende partijen ten onrechte nog voor te houden dat de verwerende partij terecht kon oordelen dat er sprake is van een beperkte afwijking.

De zinsnede “gelet op de specifieke configuratie is dit hier verdedigbaar en conform de geest van het bpa” betekent niets. Het feit dat het BPA reeds een uitzondering bepaalt betekent niet dat er een overeenstemming is met de algemene strekking van het plan.

Deze stelling is trouwens niet correct.

De verwerende partij verwijst enkel naar de zinsnede “indien deze samengekoppeld worden op de perceelsgrens” is een afwijking op de 2 meter regel toegestaan. De uitzondering op deze regel is evenwel “behoudens indien samenkoppeling op de perceelsgrens met wederzijds akkoord van de eigenaars voorzien is”. Dit toont reeds voldoende aan dat de deputatie uitging van verkeerde feitelijke elementen inzake het BPA en bijgevolg onzorgvuldig was inzake het bepalen van de “geest van het bpa”.

Evenmin is duidelijk wat de verwerende partij bedoelt met de woordengroep “specifieke configuratie”. Blijkbaar weten de tussenkomende partijen en de verwerende partij dit evenmin bij gebrek aan toelichting van hun zijde.

(...)

(d) Vierde middelonderdeel: de afstand van minstens 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens

(...)

De rechtspraak van uw Raad is zeer duidelijk. Artikel 4.4.1 VCRO laat niet toe om af te wijken van bouwvrije stroken aangezien het gaat om bestemmingsvoorschriften.

Geen van beide partijen betwist dat de verwerende partij niet is overgegaan na het toekennen van de beperkte afwijking, zoals wordt bepaald door artikel 4.3.1, § 1, eerste lid,

1°, b VCRO, tot de beoordeling of de gevraagde afwijking verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

(...)

De tussenkomende partijen menen dat de afwijking erin bestaat om bebouwing toe te laten op minder dan 3 meter van de perceelsgrens. Over de hele lijn is er dan een “gemiddelde” afstand van 3 meter.

Het spreekt voor zich dat deze argumentatie niet kan worden gevolgd. Over de hele perceelslijn moet immers een afstand van 3 meter worden gerespecteerd.

Evenmin kan worden aanvaard dat een afwijking op het BPA wordt toegestaan om later een loodrecht staand gebouw te hebben op de bouwlijn. De bouwaanvraag moet aangepast worden aan het perceel en niet omgekeerd.

De tussenkomende partijen verliezen ook uit het oog dat een beperkte afwijking slechts een beperkte impact mag hebben op de aanpalende percelen. Dit is duidelijk niet het geval. De bebouwing van de aanpalende eigendom komt eveneens in het gedrang. Daarbij is het irrelevant dat naar de achterzijde toe een afstand van 6 meter wordt gehaald.

Tot slot was de beoordeling van de PSA volkomen terecht. De beperkte afwijking kan onmogelijk worden ingepast in het BPA. De afwijking brengt de bebouwing van de aanpalende eigendom in het gedrang.

Trouwens de tussenkomende partijen hebben geen afwijking nodig om loodrecht te kunnen bouwen. Zij kunnen ook hun bouwplannen aanpassen zodat wordt voldaan aan de voorwaarden van het BPA en de aanpalende bebouwing niet wordt gehinderd.

...”

5.

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting voegen de tussenkomende partijen niets essentieels toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag strijdig is met stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt de perken waarbinnen het vergunningverlenend bestuur in een vergunning afwijkingen kan toestaan op stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg. Het bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen worden uitdrukkelijk uitgesloten.

Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om ‘beperkte’ afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen toegestaan mogen worden die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan.

Als afwijkingsregeling die de essentiële keuzes van de planoverheid in de besluitvorming over vergunningsaanvragen wil vrijwaren, moet artikel 4.4.1, §1 VCRO restrictief worden toegepast.

2.

Artikel 10.3 van het BPA, dat deel uitmaakt van de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone voor gesloten bebouwing, luidt:

“ ...

Diepte van de gebouwen

a. *Indien de bouwzone grenst aan een zone voor tuinen.*

Min. bouwdiepte: 8 m.

Max. bouwdiepte: 17 m, tenzij grafisch anders aangeduid.

b. *Indien de bouwzone grenst aan een zone voor koeren en hovingen met bijgebouwen.*

Min. bouwdiepte: 8 m

Max. bouwdiepte:

- *op het gelijkvloers 20 m, tenzij grafisch anders aangeduid*

- *op de verdiepingen 15 m*

c. *Vanaf de effectieve achtergevellijn van het hoofdgebouw is een aanbouwzone van max. 5 m. diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde max. bouwdiepte. Het oprichten van aanbouwen zonder hoofdgebouw is daarom onmogelijk.*

De oppervlakte van deze aanbouwzone mag voor maximum 6/10 bebouwd worden.

Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw opgetrokken worden.

d. *Onafgezien van het bovenstaande, is vanaf de achterste perceelsgrens min. 5 m. vrije zone te voorzien, behalve bij hoekpercelen op straathoeken.*

... ”

Artikel 10.3, d van het BPA verplicht om een minimale vrije afstand van vijf meter tot de achterste perceelsgrens te laten. Van die verplichting worden “hoekpercelen op straathoeken” uitgezonderd.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de aanvraag een hoekperceel betreft en dat de verplichting om een bouwvrije afstand van vijf meter aan te houden niet van toepassing is. Het wordt niet betwist dat de kwalificatie als “hoekperceel” het resultaat is van de samenvoeging van de kadastrale percelen nummers 935k en 953v.

Beslissend voor de bepaling wat als “hoekperceel” onder de uitzondering op de bouwvrije afstand van vijf meter valt, is het tijdstip van de opmaak en goedkeuring van het BPA. Waar artikel 10.3, d van de stedenbouwkundige voorschriften het begrip “hoekperceel” hanteert, moet er voor de afbakening daarvan naar het bijhorende grafisch plan worden gekeken.

Op het grafisch plan van het BPA wordt het dan afzonderlijke kadastraal perceel nummer 953v als perceel op de hoek van de Armand De Riemaeckerstraat met de Kaardeloodstraat weergegeven. Dat perceel dient zich aan als “hoekperceel” in de zin van artikel 10.3, d van het BPA.

De samenvoeging van het perceel nummer 953v met perceel nummer 935k om een bouwplaats te vormen, neemt niet weg dat het op het grafisch plan afgebakende perceel 953v voor de toepassing van artikel 10.3, d van het BPA als hoekperceel blijft gelden en leidt er dus niet toe dat het volledige bouwterrein een hoekperceel zou worden. Dat is in strijd met de afbakening op het grafisch plan waarop perceel 935k geen hoekperceel is. De zienswijze van de verwerende partij en de tussenkomenende partijen houdt in dat door samenvoeging nieuwe “hoekpercelen” gecreëerd kunnen worden, en dat aldus de reikwijdte van de uitzondering op de verplichting van een bouwvrije strook van vijf meter uitgebreid zou kunnen worden tot een voor de stellers van het BPA ongekende afstand. Het wordt niet aangenomen dat dit de bedoeling van de stellers van het BPA geweest zou zijn.

Door daar anders over te oordelen, schendt de verwerende partij artikel 10.3, d, gelezen in samenhang met het grafisch plan van het BPA.

3.

Geen der partijen betwist de toepasselijkheid van artikel 10.6 van het BPA dat bepaalt:

“ ...

Overige bepalingen

Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens aangebracht worden en voor zover de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt.

Bij heropbouw of nieuwbouw dient deze laatste eveneens op zijn perceel een dergelijk gebouw op te richten met inachtneming van dezelfde minimumafstand van 3 m tot de perceelsscheiding. De minimum afstand van naar elkaar gerichte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m.

Voor de aldus ontstane open ruimten zijn de voorschriften van de zone voor tuinen van toepassing. Alleenstaande bebouwing is uitgesloten. Minstens gekoppelde bebouwing (2 gebouwen) is mogelijk.

...”

Uit de bestreden beslissing blijkt, en het wordt niet betwist dat de aanvraag ten opzichte van de schuin lopende linker perceelgrens niet aan artikel 10.6 van het BPA voldoet. De verwerende partij staat op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO een afwijking op dit stedenbouwkundig voorschrift toe.

Door het opleggen van een bouwvrij te houden afstand van minimaal drie meter tot de perceelgrens, stelt artikel 10.6 van het BPA in wezen een bouwvrije strook in. Het toelaten van bebouwing in die strook maakt een door artikel 4.4.1, §1 VCRO uitdrukkelijk uitgesloten afwijking op bestemmingsvoorschriften uit. Het maakt daarbij niet uit dat de “gemiddelde” afstand tot de perceelgrens drie meter bedraagt. De afstand moet op elk punt ten minste drie meter bedragen. Die verplichting kan ook niet op het naburige perceel worden afgewenteld.

Artikel 1.7 van het BPA dat bepaalt dat nieuwe gebouwen “voor zover mogelijk” rechtstandig op de bouwlijn opgetrokken worden, wettigt niet dat in strijd met artikel 4.4.1, §1 VCRO een afwijking op een bestemmingsvoorschrift verleend wordt. Zoals de verzoekende partijen overigens terecht opmerken, valt het niet in te zien waarom het onmogelijk zou zijn dat een aanvraag zowel voldoet aan de vereiste minimale bouwvrije afstand en tegelijk aan het voorschrift om loodrecht op de bouwlijn te bouwen.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba DENDER INVEST en van de heer Didier WALRAEVENS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 januari 2016, waarbij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor het bouwen van een appartementsgebouw met een commerciële ruimte en de sloop van een hoogspanningscabine op de percelen gelegen te 9400 Ninove, Armand De Riemaeckerstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 0935K, 0953S en 0953V.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen 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 3850 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 april 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF