

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1074
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0663-A

Verzoekende partij	de heer Bart TRYHOU vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 9 mei 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 maart 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 10 november 2016 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een meergezinswoning op het perceel gelegen te 9040 Sint-Amandsberg (Gent), Antwerpsesteenweg 459, met als kadastrale omschrijving afdeling 18, sectie B, nummer 283F4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 september 2018.

Advocaat Veerle TOLLENAERE, die *loco* advocaat Pieter VAN ASSCHE voor de verzoekende partij verschijnt, en mevrouw Leen LIPPEVELDE, die voor de verwerende partij 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.

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 16 juli 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een meergezinswoning op het perceel aan de Antwerpsesteenweg 459 (Sint-Amandsberg).

De aanvraag strekt tot de bouw van een meergezinswoning met zeven appartementen. Het gebouw telt vier bouwlagen en een terugspringende verdieping onder het dak. De maximale bouwdiepte van het gelijkvloers bedraagt 18,10 meter. Op de eerste en tweede verdieping bereikt de bouwdiepte aan de linkerzijde twaalf meter, aan de rechterzijde 16,10 meter. De bouwdiepte van de derde verdieping bedraagt twaalf meter. De totale bouwhoogte belooft 15,50 meter.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Syngemkouter SA2A', definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de stad Gent van 27 november 2007 en goedgekeurd met een besluit van 31 januari 2008 van de verwerende partij (vervolgens: het RUP). Het ligt meer bepaald in de 'zone voor wonen: gesloten bebouwing' (Z1), de 'zone voor bouwvrije tuinen' (Z4) en de 'zone voor tuinen en bijgebouwen' (Z5).

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 21 augustus 2016 tot en met 19 september 2016 gehouden wordt, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent weigert op 10 november 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 12 december 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 januari 2017 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 7 februari 2017 beslist de verwerende partij op 28 maart 2017 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert:

“ ...

Toetsing aan de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Syngemkouter' nr. SA2A

Het bouwperceel is bestemd als Z1- zone voor wonen: gesloten bebouwing; Z4 - zone voor bouwvrije tuinen en Z5 - zone voor tuinen en bijgebouwen.

De voorbouwlijn bevindt zich op dezelfde diepte (± 8 m van de rooilijn) als de voorgevel van het rechts aanpalend hoekpand met de Isidoor De Vosstraat.

De zone voor wonen (Z1) heeft een bouwdiepte van, grafisch gemeten, 13 m, gemeten op terrein door appellant 16,10m, met referentie bouwhoogte 12 m.

Een meergezinswoning is toegelaten in de 'zone voor wonen: gesloten bebouwing', waar verder volgende stedenbouwkundige voorschriften gelden:

(...)

In de zone voor tuinen en bijgebouwen (Z5) gelden volgende stedenbouwkundige voorschriften:

(...)

De aanvraag is o.a. op volgende punten strijdig met de voorschriften van het RUP:

- De kroonlijsthoogte ($\pm 12,55$ m) is hoger dan de referentiehoogte (12 m).
- Het gelijkvloers heeft een bouwdiepte van 18,10 m en bevindt zich dus deels in de zone voor tuinen en bijgebouwen (Z5).
- De 1e en 2e verdieping hebben een bouwdiepte tot 16,10 m, terwijl deze bouwdiepte maximum 12 m mag bedragen.
- De verdiepingen komen hierdoor ook deels te liggen in de zone voor tuinen en bijgebouwen (Z5), waar de maximum hoogte 3,5 m bedraagt.
- De dakvorm vertoont geen integratie met de omgevende bebouwing.
De onmiddellijke bebouwde omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door panden van 2 à 3 bouwlagen met een hellend dak. Het maximale gabarit dat op dit segment van de steenweg wordt vastgesteld, bedraagt 4 bouwlagen met plat dak. Om 'in integratie te zijn met de omgevende bebouwing' dient voorliggende meergezinswoning met 4 bouwlagen dus afgewerkt te worden met een plat dak. In het ontwerp wordt bovenop de 4 bouwlagen een terugspringende 5e bouwlaag voorzien.
- De zone voor tuinen en bijgebouwen (Z5) mag slechts voor max. 40 m² bebouwd worden.
Thans wordt een fietsen- en vuilnisberging opgericht van ± 28 m², en wordt de meergezinswoning zelf ook deels opgericht in de zone voor tuinen en bijgebouwen.

De voorschriften van een goedgekeurd RUP 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).

De Raad heeft tevens in diverse arresten reeds geoordeeld dat een afwijking van 25 % niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het BPA en dus niet als een 'beperkte afwijking' kan beschouwd worden (arrest nr. A/2014/0164 van 4 maart 2014; arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

Het deels oprichten van de meergezinswoning in de zone voor tuinen en bijgebouwen (Z5) is strijdig met de bestemming van deze zone, die enkel 'het beperkt oprichten van bijgebouwen' toelaat.

Tevens geldt dat het voorzien van een bouwdiepte van 16,10 m i.p.v. max. toegelaten bouwdiepte volgens de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen niet kan beschouwd worden als een beperkte afwijking.

Doordat deze verdiepingen deels in de zone voor tuinen en bijgebouwen komen te liggen is er ook een gigantische afwijking inzake hoogte (bebouwing mag maar max. 3,5 m hoog zijn).

De hierboven vermelde afwijkingen vallen dus sowieso niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1, § 1 VCRO.

Daarnaast wordt ook het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijgetreden dat de afwijking m.b.t. de kroonlijsthoogte niet te verantwoorden is omdat de

aanpalende gebouwen een veel lagere kroonlijst-hoogte hebben. Hetzelfde geldt voor de afwijking m.b.t. de dakvorm, die een schaalbreuk met de aanpalende gebouwen benadrukt.

Naar aanleiding van de hoorzitting heeft appellant gereageerd op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Enkele van de punten werden ontmoet en aangepast ten opzichte van het verslag provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Appellant stelt essentieel evenwel dat het rup een fout bevat -een ontbrekende letter op de geldende bestemming- en dat als die letter wel op het plan zou staan het gevraagde wel vergunbaar zou zijn.

Het is evenwel een hypothese van appellant dat die specifieke letter ontbreekt.

Een dergelijke hypothese vormt geen rechtsgrond om alsnog vergunning te verlenen.

De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, meer bepaald de schending van het verordenend grafisch plan *juncto* artikel 2.1 en 2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften, de bestemmingsvoorschriften van de zones Z1 (artikel 3.2) en Z5 (artikel 3.6.), van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en van het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

De relevante en geschonden bepalingen van het RUP SA2A zijn als volgt.

De tekst van het ruimtelijk uitvoeringsplan SA2A 'Syngemkouter' omvat een beschrijving van de zones Z1 en Z5.

Bij RUP gelden het grafisch plan en de bestemmingsvoorschriften verordenend.

De toelichtingsnota verduidelijkt de beschrijving uit de stedenbouwkundige voorschriften.

In de omschrijving van de stedenbouwkundige voorschriften van het voormelde RUP, zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting van 27 november 2007 en goedgekeurd door de bestendige deputatie op 31 januari 2008, staan de voorschriften dan omschreven per zone onder de bladzijden 8 en 12.

Bij de inleiding van de stedenbouwkundige voorschriften dewelke verordenend zijn, staat vermeld:

"1. Inleiding

De stedenbouwkundige voorschriften evenals het grafische plan hebben verordenende en bijgevolg bindende kracht. Zij vormen de basis voor het vergunningenbeleid.

Het hierbij gaand plan is opgemaakt op basis van grafische kadastrale gegevens en is dus benaderend. Alvorens tot verwezenlijking van dit plan over te gaan, zullen terreinmetingen de verdere onmisbare gegevens verstrekken.

(...)

Kortom: de aanduiding van de zones op het grafisch plan is verordenend, maar uit de bepalingen van het RUP blijkt dat de werkelijke afmeting in concreto op het terrein moet gebeuren.

Het verordenend karakter volgt dus niet uit een meting op het (vergroot) afgeprint plan zelf, maar uit een concreto opmeting volgens parameters van het plan.

Het grafisch plan bevat geen enkele maatvoering. Er wordt steeds verwezen naar bestaande elementen zoals rooilijn, bestaande bebouwing, perceelsgrenzen als referentiepunten, reden waarom enkel de effectieve opmeting op het terrein kan aantonen wat de diepte is, zoals door de landmeter van de verzoeker (zelf architect) gedaan.

Uit het landmetersplan van de verzoeker blijkt dat (met als parameter de achterbouw van het naburige pand dat de grenslijn voluit) de zone 16.10 meter diep is.

Wat de bestemmingsvoorschriften betreft:

De zone 1 wordt omschreven als volgt:

(...)

De toelichtingsnota voor zone Z1, "zone voor wonen: gesloten bebouwing" wordt als volgt omschreven in de toelichtingsnota:

(...)

Wanneer de bestreden beslissing derhalve een in feite en in rechte gemotiveerde beslissing neemt, dient zij dit te schragen op bovenstaande principes uit de verordenende onderdelen, verklaard op zichzelf, en minstens vanuit de richtinggevende toelichtingsnota en met inachtneming van de ABBB als hierboven vermeld en binnen de materiële motiveringsverplichting die voortvloeit uit de wet van 29 juli 1991.

In concreto:

De bestreden beslissing maakt eerst een opsomming van de (beweerdelijke) schendingen van het RUP (los van de context van artikel 4.4.1. VCRO) en stelt op dit onderdeel (van de diepte van de bouwzone (Z1):

“ ...

- De 1ste en 2de verdieping hebben een bouwdiepte tot 16,10 m, terwijl deze bouwdiepte maximum 12 m mag bedragen.

De verdiepingen komen hierdoor deels te liggen in de zone voor tuinen en bijgebouwen (Z5), waar de maximumhoogte 3,5 m bedraagt.

... ” (...)

De bestreden beslissing gaat verder dat volgende aspecten en niet toelaatbare afwijking vormen (wegens meer dan 25% afwijking):

“ ...

Het deels oprichten van de meergezinswoning in de zone voor tuinen en bijgebouwen (Z5) is strijdig met de bestemming van deze zone, die enkel het beperkt oprichten van bijgebouwen toelaat.

Tevens geldt dat het voorzien van een bouwdiepte van 16,10 m in plaats van de maximum toegelaten bouwdiepte volgens de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, niet kan beschouwd worden als een beperkte afwijking.

Doordat deze verdiepingen deels in de zone voor tuinen en bijgebouwen komen te liggen, is er ook een gigantische afwijking inzake hoogte (bebouwing mag maar maximum 3,5 m hoog zijn).

De hierboven vermelde afwijkingen vallen dus sowieso onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

... ”

(...)

Eerste onderdeel

Cruciaal in de behartiging van elk navolgend onderdeel van de diverse middelen (dat er telkens verband mee houdt), moet worden vastgesteld dat de deputatie aangeeft dat de bouwdiepte van 16,10 m in plaats van de maximale bouwdiepte klaarblijkelijk niet als een beperkte afwijking kan gezien worden. Daaruit volgt (aldus de deputatie) dat DE VERDIEPINGEN (meervoud) deels in de Z5 zone liggen. Dit blijkt uit de diverse hierboven gemelde citaten. Gezien de hoogte binnen de Z5 zone maar 3,5 meter hoogte is, is hier een strijdigheid waaraan niet kan worden verholpen.

Deze motivering slaat de bal compleet mis.

Primair: nergens in de beslissing wordt de cruciale vraag beantwoord hoe diep de deputatie de Zone Z1 acht en waar dus de zone Z5 begint.

Nochtans werd hierover tussen het CBS, de PSA en de verzoeker heftig gecommuniceerd en bleek dit tevens dermate cruciaal te zijn, dat de deputatie de zaak na hoorzitting tot 2 x

uitstelde en de PSA uiteindelijk de bal terugkaatste naar het CBS om standpunt (vooral hierover) in te nemen.

Uit geen enkel zinsnede kan exact worden afgeleid in de bestreden beslissing wat nu precies de door de deputatie weerhouden diepte is:

- Is het 16,10 meter zoals blijkt uit het landmetersplan van de verzoekende partij, voorgelegd in de procedure ?*
- Is het 13 meter zoals beweerd en met het meetlatje gemeten door de PSA ?*
- Is het nog een andere niet nader bepaalde diepte ?*

Alleen al hierdoor heeft de deputatie DE vraag van dit dossier op het eerste gezicht niet formeel en materieel beantwoord.

De mening van de deputatie kan alleen, weze het bijzonder cryptisch, worden afgeleid uit de samenlezing van enkele passages, waaruit de deputatie in elk geval niet blijkt te aanvaarden wat de landmeter heeft opgemeten ter plekke, maar eerder de mening is toegedaan (al dan niet geheel) conform de vaststellingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag, dat de bouwdiepte 13 m is.

Anders zou nooit tot deze beslissing kunnen worden gekomen.

Dit blijkt ook uit de samenlezing met blz. 8 van het bestreden besluit, waar wordt aangegeven dat de zone Z1 voor wonen een bouwdiepte heeft van grafisch gemeten 13 m en gemeten op het terrein door appellant van 16,10 m. Hieruit zou op het eerste gezicht kunnen blijken dat de deputatie de facto geen standpunt inneemt omtrent de diepte. Evenwel, uit de samenlezing met het voormelde citaat blijkt dat de deputatie wel degelijk een standpunt inneemt en er vanuit gaat dat de 16,10 m in elk geval niet correct is.

In het andere geval zou zij immers nooit kunnen tot het besluit komen zoals hierboven geciteerd, dat het voorzien van een bouwdiepte van 16,10 m strijdt met de bouwhoogte in zone 5 van maximum 3.5 meter.

De Zonering tussen Z1 en Z5 wordt niet per verdieping bepaald, maar geldt verticaal over de verdiepingen heen. De zonering is niet gelijk aan de bouwdiepte die wel per verdieping/bouwlaag bepaald kan zijn.

De maximale bouwdiepte is volgens de deputatie overschreden en dit over meerdere verdiepingen, waardoor de hoogte in de Z5 zone (van maximaal 3,5m) overschreden is, wat voor de bestreden beslissing een voldoende argument is om te weigeren.

Doordat deze verdiepingen deels in de zone voor tuinen en bijgebouwen komen te liggen, is er een gigantische afwijking inzake de hoogte waar een bebouwing maximum 3,5 m hoog mag zijn.

De deputatie meent dus dat op verschillende verdiepingen de zone Z1 wordt overschreden.

De realiteit van het dossier is evenwel dat ALLEEN de gelijkvloerse verdieping 18,10 m is (en dus 2 meter in Z5 zit).

De bovenverdiepingen (2e en 3e bouwlaag) zijn slechts 16,10 m.

Wanneer de deputatie derhalve oordeelt dat er verschillende VERDIEPINGEN zouden zijn die in de zone (Z5) voor tuinen en bijgebouwen liggen en hierdoor een gigantische afwijking op de hoogte ontstaat, waar het maximum 3,5 m hoog is, gaat de deputatie derhalve uit van een andere lengte van bouwdiepte voor de zone 1 dan 16,10 m.

Dewelke dit is, verduidelijkt de bestreden beslissing in die motivering nergens.

Of dit de 13 m - die door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar gehanteerd wordt - is, dan wel nog een andere meting, dan wel hoe men tot deze opmeting komt (behoudens met de meetlat op het RUP zelf, is de verzoeker niet duidelijk. Alleen al hieruit kan niet anders worden afgeleid dat dan een ongemotiveerde, minstens onzorgvuldige beslissing wordt genomen.

Op dit punt motiveert de deputatie nergens tot welke opmeting of afstand voor Z1 zij komt. Zij verduidelijkt niet wat de diepte volgens haar dan wel zou zijn, enkel impliciet dat het niet 16.10m is.

Het enige getal dat vermeld wordt is de 13 meter van het verslag van de PSA. Maar de deputatie somt beide als tegenstrijdigheid naast elkaar op zonder te verduidelijken wat juist is.

In elk geval neemt zij de 16.10 meter niet aan, maar welke diepte wel, is niet verduidelijkt... De bouwdiepte is nochtans cruciaal in de beoordeling van dit geschil, waarbij de verzoekende partij in de aanvullende nota en de navolgende e-mails, zoals hierboven in de feiten geciteerd heeft aangegeven dat de 16,10 m niet zomaar uit de lucht komt vallen, doch volgt uit een opmeting van een landmeter.

Deze is ook gevoegd aan het dossier en betreft een officieel opmetingsplan door een landmeter dat in het dossier zit. Dit officieel plan wordt gezet naast een opmeting met de meetlat op het plannetje van het RUP dat van het internet is gehaald.

Nochtans voldoet de verzoeker met zijn officiële opmeting precies aan de inleidingsbepaling van de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2), waarbij wordt aangegeven dat het grafische plan weliswaar verordenend is, maar een effectieve concrete opmeting op het terrein nuttig en noodzakelijk zal zijn om de werkelijke bouwdiepte vast te stellen. Dit is precies wat de verzoekende partij op eigen kosten heeft gedaan.

Hierbij heeft de verzoekende partij het bestaande hoekgebouw, dat als referentiekader wordt gebruikt, genomen en heeft vastgesteld dat dit 16,10 m is. Aangezien het grafische plan van het RUP verordenend is, is er derhalve een bouwdiepte in dezelfde lijn op het terrein van de verzoekende partij van 16,10 m.

[...]

De verzoekende partij motiveert dit uitgebreid in de aanvullende nota, het beroepschrift en ook de navolgende e-mail, waarin de standpunten worden hernomen, aangevuld met het plan dat het grafische plan verduidelijkt qua diepte.

Door de motivering van de deputatie zoals hierboven aangegeven, waarin zij meent dat er verschillende verdiepingen op 16,10 m in de zone Z5 zouden liggen, kan niet anders worden beslist dan dat de deputatie van oordeel is dat de 16,10 m niet wordt aanvaard.

Nergens is te lezen in de bestreden beslissing waarom deze niet zou worden aanvaard en waarom het landmetersplan niet als correct wordt bestempeld.

Alleen al om deze reden is de beslissing van de deputatie onzorgvuldig en gebrekkig gemotiveerd, die niet wordt verduidelijkt waarom 16,10 m niet wordt aanvaard hoewel een officieel landmetersplan voorligt dat overeenstemt met het grafische plan en met de inleidende bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften, waarin wordt aangegeven dat een werkelijke opmeting op het terrein nuttig en noodzakelijk is om de werkelijke bouwdiepte te kennen.

Derhalve kan niet anders worden besloten uit deze lezing dan dat de deputatie zelf niet aangeeft wat de werkelijke bouwdiepte is, terwijl dit cruciaal is in de beoordeling van dit geschil en dat zij de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet tegensprekt, die gewoon een meting op het plan zelf heeft gedaan met de meetlat.

Deze meting op de meetlat kan nooit dermate precies zijn als een landmetersplan, dat wordt voorgelegd in de procedure.

Daarenboven wordt ook niet gesteld dat het landmetersplan vals of foutief zou zijn, doch gaat men klaarblijkelijk uit van een andere maatstaf, die in elk geval niet de 16,10 m is, die volgens de verzoekende partij de bouwzone 1 betreft.

Indien deze bouwzone 16,10 m is, gaan de bovenverdiepingen niet buiten de zone 1, aangezien de achterbouw op verdiepingen 1 en 2 beperkt is tot de 16,10 m.

Aangezien wordt gesproken over een afwijking over verschillende verdiepingen en men dus uitgaat van een afwijking inzake de hoogte in deze zone, die maximum 3,5 m hoog mag zijn, waar ze in werkelijkheid nu drie bouwlagen zou tellen, kan niet anders dan worden beslist dat men hier uitgaat van een andere opmeting dan 16,10 m.

Van welke opmeting men dan wel uitgaat, wordt in de bestreden beslissing niet gemotiveerd, noch waarom de 16,10 m van het landmetersplan foutief zou zijn.

Alleen al om deze reden worden de grafische en verordenende stedenbouwkundige bepalingen van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan zoals hierboven geciteerd geschonden, minstens is op een onzorgvuldige en niet gemotiveerde wijze het landmetersplan dat een officieel document uitmaakt, niet aanvaard.

Dit eerste onderdeel is cruciaal in de beslechting van het uiteindelijk geschil en de verzoeker vraagt dit middelenonderdeel prioritair te beoordelen, gezien de navolgende middelenonderdelen hier verband mee houden (hoewel ze elk op zich staan).

Tweede onderdeel

Uit het voornoemde citaat van het bestreden besluit (zie eerste onderdeel) blijkt ook dat de deputatie ervan uitgaat dat de meergezinswoning opgericht wordt in de zone 5 voor tuinen en bijgebouwen en dat elke bebouwing in deze zone van een woonfunctie strijdig is met de bestemming die enkel het (beperkt) oprichten van bijgebouwen toelaat, volgens deze lezing.

Vooreerst (zie eerste onderdeel) gaat de bepaling inzake de invulling van het gebouw zelf (los van garages en andere) in de Z5 enkel op voor het gelijkvloers, waar 2 meter in Z5 (18.10m - 16.10m) wordt gebouwd op het gelijkvloers.

Door te stellen dat de 'uitbouw' tot 18.10 meter over een DEEL van het gelijkvloers principieel strijdt met de bestemming van Z5, gaat de deputatie voorbij aan de bestemming van deze zonering, zoals geformuleerd in de verordende stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtingsnota, waarin verduidelijkt wordt hoe deze bepalingen moeten worden gelezen.

Hieruit blijkt dat de zone Z5 voornamelijk voorzien is voor groen, maar ook voor de functie wonen, met eenzelfde hoofdbestemming als Z1.

Uit de stukken van het dossier blijkt vooreerst dat (iets waar geen melding van wordt gemaakt in de bestreden beslissing), de diepte op de gelijkvloers niet over de gehele breedte verder gaat dan 16,10 meter (zie blauwe pijl onder). Het hoofdgebouw heeft een diepte (los van de aanbouw rechts achteraan als overgangsvolume) van 12 meter.

Evenwel (binnen de Zone 1 en niet in Zone 5 - zie eerste onderdeel) wordt dieper ingesneden op verdieping 1 en 2 langs de rechtszijde tot 16.10 meter (zie verder). Hier is er in tegenstelling tot wat in de bestreden beslissing wordt gezegd geen strijdigheid met de zonering, aangezien binnen Z1 gebleven wordt.

De 'interferentie' in Z5 voor tuinen en bijgebouwen beperkt zich tot het gelijkvloers.

*Op het gelijkvloers wordt slechts 2 meter (18.10m ipv 16.10 meter) in zone 5 gebouwd.
[...]*

De beperkte lezing in de bestreden beslissing van het voorschrift tot 'beperkt oprichten van bijgebouwen' voegt een voorwaarde toe aan de bepaling die er niet staat.

De bepaling moet zowel in de verordenende voorschriften als de toelichting worden gelezen.

De voorwaarde van bijgebouwen spreekt over enkele voorbeelden. Nergens wordt vermeld dat dit 'fysiek afgescheiden' bijgebouwen moeten zijn. Bovendien mogen ze de functie wonen bevatten.

Hieruit afleiden dat het enkel over de garage of fietsenberging zou gaan, voegt een voorwaarde aan het RUP toe die er niet staat en strijdig is met de geest en doelstelling ervan.

Waar de bestreden beslissing poneert dat de zone voor tuinen en bijgebouwen slechts voor max. 40 m² bebouwd mag worden, wordt niet uitgelegd (maar blijkbaar wel beslist) dat er een strijdigheid is. Zoniet kan er niet gesproken worden over een strijdigheid bij de opsomming ervan.

In zijn repliek gaf de verzoeker als antwoord op de PSA:

TWEEDE MIDDEL: de bestreden beslissing miskent de ruimtelijke invulling van zone voor tuin en bijgebouwen

Verder stelt de bestreden beslissing dat de zone voor tuinen en bijgebouwen melding maakt van 60 m² waar (slechts) 40 m² verplicht is.

De bestreden beslissing acht de bepaling en invulling voor deze zone toch geschonden, omdat de tuin gereduceerd wordt tot een lager percentage.

Deze percentages staan niet in het RUP, hetwelk enkel de m² omvat, dewelke gerespecteerd worden.

Het ABR voorziet een minimum van 30 m²; dat wordt ruimschoots gerespecteerd.

Ook naar concrete invulling stelt de aanvrager voor de enige twee waardevolle hoogstammen te bewaren, en kan enkel naar voorgaande beslissingen worden verwezen binnen en buiten het RUP, waaruit blijkt dat de motivering van de bestreden beslissing foutief is, in het licht van het RUP, zowel als de principiële beslissingen in de onmiddellijke omgeving.

[...]

De beroepsindiener verwijst daarenboven naar het uitgebreide stukkenbundel met verwijzingen en foto's uit de onmiddellijke omgeving, binnen hetzelfde RUP, een aansluitend RUP met zone voor tuinen en bijgebouwen, (of koeren en hovingen), waarbij telkens een minder ingevuld 'groenplan' in de tuin toch vergund werd.

Dit wordt hier volledigheidshalve herhaald beschouwd.

De PSA houdt in zijn berekening onder meer rekening met een tuinhuis van 15 m²....dit tuinhuis staat niet op de grond van de aanvraag, maar werd mee opgenomen in de plannen als omgevingsbebouwing. Het kan nooit worden meegerekend, aangezien het niet op de eigendom van de verzoeker staat.

Verder berekende de verzoeker zijn 'bebouwing' in Z5 en blijft onder de 40 m² er is dus geen afwijking en aan de voorwaarde van Z5 is voldaan.

Ook de 30 m² tuin wordt ruimschoots behaald.

..."

De verzoeker leest in de bestreden beslissing enkel de opgesomde strijdigheid maar vindt nergens een antwoord op zijn repliek als hierboven vermeld.

Enkel is te lezen dat de afwijking erin bestaat dat de bestemming niet gerespecteerd is in Z5 en meer dan 40 m² is bebouwd. Geen van beiden zijn een zorgvuldige gemotiveerde beoordeling die conform is aan de bedoelde bepalingen.

Deze bepaling is dan ook niet enkel te lezen als zijnde het realiseren van garageboxen of autostaanplaatsen, maar geeft een invulling aan de beperkte mogelijkheid tot het realiseren van een woonfunctie.

Derhalve voldoet het stuk van de achterbouw tussen de 16.10 en 18.10 meter van het gebouw zoals gepland en ingeplant wel degelijk aan de voorwaarden van de zone Z5.

Derhalve is er geen strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften door de realisatie van 2 meter (16.10m + 2 meter voor de gelijkvloerse verdieping). Samengelezen met de oppervlakte vereiste is er geen strijdigheid.

[...]

Uit bovenstaande aanduiding blijkt onmiskenbaar dat een duidelijk (maar niet fysiek) afgescheiden (bij)gebouw wordt geplaatst voorbij de 16.10 meter grens waarbij de functie conform de hoofdbestemming bestaat (met name wonen).

Dit is toegelaten in Z5, volgens de beschrijving.

Ten onrechte zou de bestreden beslissing derhalve motiveren dat in casu sprake is van een afwijking van artikel 4.4.1. VCRO.

(...)

Derde onderdeel:

Inzoverre het tweede onderdeel van het eerste middel (dat er geen afwijking is en dus geen artikel 4.4.1. VCRO) niet wordt aanvaard, moet ondergeschikt in dit derde onderdeel worden erkend dat de bestreden beslissing in elk geval niet afwijkt voor 25% zoals door de bestreden beslissing gesuggereerd, nu er maar 2 meter dieper wordt gebouwd (zie eerste onderdeel van het eerste middel).

In elk geval is de bestreden beslissing dus onzorgvuldig door aan te geven dat conform de rechtspraak van uw Raad een afwijking van 25% niet kan, nu er slechts van een afwijking van 12% sprake is op het gelijkvloers (en dan nog niet voor bestemming).

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

In een eerste middelonderdeel meent verzoekende partij dat de deputatie de voorschriften van het geldende RUP inzake de bouwdiepte onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd beoordeelde.

De deputatie geeft door middel van een opsomming zeer duidelijk weer op welke punten de aanvraag strijdt met de geldende RUP-voorschriften.

Anders dan verzoekende partij al te gemakkelijk beweert, is uit het geheel van de motivering duidelijk en uitsluitend te begrijpen dat de deputatie uitgaat van het verordenende grafisch plan om de bouwdiepte te bepalen.

Zij zegt in deze opsomming immers dat de eerste en tweede verdieping door hun diepte van 16,10m zich in de zone voor tuinen en bijgebouwen bevinden, hetgeen duidelijk weergeeft dat zij de stelling van verzoekende partij dat de bouwzone 16,10m diep is niet volgt.

Deze motivering herhaalt zij verder in het besluit:

(...)

Het standpunt van de deputatie is dan ook duidelijk voor de begrijpende lezer. Het standpunt is evident ook correct. De verordenende kracht van de plannen en voorschriften van een RUP staat vast.

Hoewel verzoekende partij in haar verzoekschrift zelf erkent dat het grafisch plan verordenend is, beweert zij onmiddellijk dat “uit de bepalingen van het RUP blijkt dat de werkelijke afmeting in concreto op het terrein moet gebeuren.”

Dit is geen gebruikelijke werkwijze, en gaat alleszins in tegen de letterlijke bewoording van het RUP:

(...)

De bouwdiepte moet op het grafisch plan worden nagemeten. Voor zover verzoekende partij beweert dat in de bewoording evengoed kan begrepen worden dat in de realiteit die nagemeten te worden, en dat dit in casu een bouwdiepte van 16.10m inhoudt, wordt

dergelijke mening onmiddellijk ontkracht door de maximale bouwdiepte die het RUP-voorschrift numeriek voorschrijft (15m) zelfs bij verbouw of herbouw. Het is onbetwistbaar dat het nooit de bedoeling van de plannende overheid was om een nieuwbouw van 16,10m diep toe te laten.

Verzoekende partij verwijst ter onderbouwing van haar stelling nog naar de door het RUP aangewezen 'bestaande elementen' waarmee rekening zou moeten gehouden worden. Het is echter duidelijk dat deze bestaande elementen enkel worden aangewezen als relevante feitelijkeheden voor de inhoudelijke, ruimtelijke beoordeling, en geenszins om duidelijke, vaststaande verordenende voorschriften anders te laten interpreteren.

Deze stelling, die duidelijk middels een geforceerd onbegrip 'gevonden' werd om het middelonderdeel op te steunen, dient als foutief te worden afgewezen.

(...)

In een tweede middelonderdeel bekritiseert verzoekende partij het oordeel van de deputatie dat een deel van het hoofgebouw in de zone Z5 'zone voor tuinen en bijgebouwen' is gebouwd.

Opnieuw gaat verzoekende partij er verkeerdelijk van uit dat de bouwzone op het gelijkvloers 16.10m diep zou zijn. Ter weerlegging van dit standpunt wordt verwezen naar het eerste middelonderdeel.

De deputatie oordeelt terecht dat de aanvraag strijdig is met de RUP-voorschriften om volgende redenen:

(...)

Doordat de bouwzone op gelijkvloers slechts 13m diep is, en de aanvraag voorziet in een bebouwing op het gelijkvloers tot 18.10m, op de verdiepingen tot 16.10m, staat het vast dat het hoofgebouw in de zone Z5 is gebouwd, hetgeen volgens de RUP-voorschriften niet kan.

Anders dan verzoekende partij beweert, wordt nergens gesteld dat meer dan 40m² bijgebouw zou gebouwd zijn. Dit is geen weigeringsgrond. Wel het overschrijden van de in het RUP voorziene bouwzone/bouwdieptes van het hoofgebouw –hetgeen het bouwen in een niet-geëigende bestemmingszone tot gevolg heeft- is de weigeringsgrond.

Er wordt nog opgemerkt dat zelfs in de hypothese dat de stelling van verzoekende partij zou gevolgd worden, en uitgegaan wordt van een bouwzone op gelijkvloers van 16.10m, het duidelijk is dat de aanvraag voorziet in het bouwen van een hoofgebouw van 18.10m, zodat ook hier in de 'zone voor tuinen en bijgebouwen' zou worden gebouwd. De uitsprong van het hoofgebouw is, anders dan verzoekende partij op weinig ernstige wijze beweert, evident geen 'bijgebouw'. Om als bijgebouw in de spraakgebruikelijke zin van het woord te kunnen worden beschouwd, dient het bouwwerk als een zelfstandig bouwwerk te kunnen worden aanzien. In casu is de uitbouw een onafscheidbaar deel van de living van het gelijkvloers appartement.

(...)

In het derde en laatste middelonderdeel werpt verzoekende partij nog ondergeschikt op dat de afwijking op de bestemmingsvoorschriften niet 25% van de toelaatbare oppervlakte betreft, maar slechts 12%

Deze opmerking is vanzelfsprekend foutief en sowieso irrelevant.

Niet alleen heeft de deputatie nergens gesteld dat de afwijking in casu 25% van het toelaatbare zou betreffen –zij verwees enkel naar vaste algemene rechtspraak van uw Raad- een afwijking van bestemmingsvoorschriften is in elk geval decretaal verboden.

Bovendien gaat verzoekende partij hierbij opnieuw uit van de door haar 'gevonden' bouwdiepte van 16.10m, terwijl het RUP duidelijk enkel 13m toelaat. Het werkelijke percentage van de afwijking is dan ook veel hoger dan de beweerde 12%.

...

3.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

“ ...

Eerste onderdeel: de diepte van zone Z1 is 16,1 meter volgens grafisch verordenend plan (...)

De overschrijding van de bouwhoogte van 3,5 meter 'over verschillende verdiepingen ??

In haar eerste argument weerlegt de verwerende partij nergens waar gemotiveerd wordt welke diepte door de verwerende partij nu wordt gehanteerd in de beoordeling van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft hierboven reeds aangegeven dat uit de beoordeling van de bestreden beslissing dat de hoogte van 3,5 meter over verschillende verdiepingen wordt geschonden, enkel kan worden afgeleid dat het gebouw op verschillende verdiepingen over de Z1-Z5 grens zou gaan.

Hieruit kan vooreerst niet worden afgeleid wat de bouwdiepte is die wordt voorzien volgens de verweerder, die hierover stilzwijgend blijft.

De Deputatie argumenteert enkel dat in haar bestreden beslissing de argumenten van de verzoekende partij niet worden gevolgd. Een zuivere negatie, zoals ook gedaan in haar antwoordnota, is evenwel geen gemotiveerde beslissing. De schending zoals in het eerste middenonderdeel hierboven aangegeven wordt hierbij bewezen.

De in de antwoordnota geciteerde motivering verduidelijkt evenmin. Er wordt gezegd dat de bouwdiepte van 16,10 meter in plaats van de maximaal toegelaten bouwdiepte niet kan beschouwd worden als een beperkte afwijking.

Ook hier wordt nergens aangegeven wat dan door de Deputatie wel als maximale bouwdiepte wordt beschouwd. Indien dit immers 15 meter is, is de afwijking wel degelijk een beperkte schending maar komt de constructie NIET OVER VERSCHILLENDE VERDIEPINGEN binnen de zone Z5 zodat er geen sprake kan zijn van het feit dat dit bijgebouw over verschillende verdiepingen de 3,5 meter hoogte schendt.

Het argument in de antwoordnota weerlegt het hierboven uitgeschreven middenonderdeel dus niet.

De Deputatie geraakt niet verder dan aan te geven dat de begrijpende lezer dit duidelijk zou erkennen, quod non.

Het verordend karakter van het grafisch plan geeft een Z1 van 16,1 meter

Als tweede argument haalt de verwerende partij zelf het verordend karakter van het grafisch plan aan, wat ook door de verzoekende partij als argument wordt gebruikt. Beide partijen komen echter tot een verschillend resultaat bij de lezing ervan.

De verwerende partij leest dit duidelijk anders dan de verzoekende partij. Het verordenend karakter van het grafisch plan leidt ertoe dat de achtergevel van het aanpalende pand zoals doorgetrokken op het grafisch plan ook het einde is van de zone om te bebouwen voor de verzoekende partij.

Op het aangeduide grafisch plan loopt de lijn immers evenwijdig met de achtergevel met de buur. In de inleiding van het RUP wordt aangegeven dat enkel meting ter plaatse een juiste beoordeling geeft van het grafisch plan (en dus niet meten met het latje op plan, zoals door de PSA gebeurde).

Wat wel vaststaat en niet wordt ontkend door de verweerder, is:

- dat de [aanduiding] van de achtergevel op het grafisch plan van de aanpalende woning overeenstemt met de realiteit*
 - dat de achterbouwlijn van het gebouw van de verzoeker in dezelfde lijn ligt en er gelijk mee loopt*
- [...]*

Door de de facto meting op het terrein, blijkt dat dit op gelijkvloers 16,10 meter is (gemeten als de achtergevel van de buur.

De 18,10 meter over een deel van de perceelsbreedte is dus een zeer beperkte invulling in de Z5 zone, maar waarbij de eerste 16,1 meter in Z1 zone liggen.

Dit is totaal iets anders dan de 13 meter die wordt voorgehouden door de verwerende partij op basis van een meting met een latje op het plan.

Het verordenend karakter van het grafisch plan wordt dus niet ontkend door de verzoekende partij in de beoordeling en argumentatie, maar zij steunt er zich op om te zeggen dat de achtergevel van de buurman hierbij cruciaal is en dus het einde van de bouwzone inhoudt. Dit wordt genegeerd door de verwerende partij.

De verwerende partij stelt merkwaardig genoeg ook dat het principe dat de in concreto beoordeling op het terrein moet gebeuren door meting een schending van het RUP uitmaakt, terwijl in de inleidingsbepalingen van het RUP precies deze methode staat ingeschreven als de uit te voeren methode.

Hierboven wordt dit ook geciteerd.

Terecht haalt de verwerende partij in haar antwoordnota aan dat de maximaal toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers overeenkomt met de diepte van de bouwzone als aangeduid op het grafisch plan.

Dit is precies wat de verzoekende partij in casu heeft getekend (muv het kleine stukje van 2 meter in Z5 over minder dan de helft van de breedte), wat ook kan volgens de verzoekende partij.

Toch meent de verwerende partij in haar bestreden beslissing dat ruim buiten de zone wordt gegaan, en dit op basis van een meting op het grafisch plan, met het meetlatje van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, die maar 13 meter zou voorzien.

Zulks getuigt van een onzorgvuldige feitenvinding.

Als derde argument stelt de verwerende partij nog ondergeschikt een bijkomend argument. Met name, voor zover de verzoekende partij beweert dat effectief de diepte in de realiteit moet worden nagemeten, dit in casu een bouwdiepte van 16,10 meter wordt, waar de maximale RUP-voorschriften 15 meter voorschrijven.

Daardoor zou het nooit de bedoeling geweest zijn van de plannende overheid om 16,10 meter toe te laten.

Dit argument slaat ergens op nu het precies de bedoeling is van de verzoekende partij om aan te geven dat de 16,10 meter die zij aanvraagt de diepte van Z1 aangeeft.

Dit is ook van belang voor de bovenliggende verdiepingen, want als Z1 maar 13 meter zou zijn (dixit de verweerder) komen de verdiepingen 1 en 2 (2e en 3e bouwlaag) met hun 15 meter inderdaad in Z5 waar de bouwhoogte 3,5 meter bedraagt.

Aangezien de bouwdiepte van het grafisch plan echter wordt genegeerd, is deze beoordeling fout. de bouwdiepte van 16,1 meter (in realiteit) zorgt ervoor de 2e en 3e bouwlaag in Z1 blijven en er dus geen hoogteprobleem is.

Indien er al een afwijking nodig is voor een klein stukje bebouwing en Z5 is dit een beperkte afwijking van 2 meter die binnen de contouren van artikel 4.4.1 VCRO valt aan de rechterzijde (vanaf de voorkant), daar waar er in de bestreden beslissing en de weigeringsbeslissing niet wordt aanvaard dat het maximum 15 meter is en er slechts uitgegaan wordt van een maximum van 12 meter, in welk geval er een grotere afwijking is die desgevallend niet onder de uitzonderingsbepaling zou vallen binnen de contouren van wat uw Raad als marginale afwijking beschouwt.

Hiermee is nogmaals bewezen dat de Deputatie geen correct gemotiveerde beoordeling heeft gemaakt.

De antwoordnota bevestigt derhalve de stelling van de verzoekende partij, nu in deze antwoordnota het eerste middelenonderdeel van het eerste middel niet wordt begrepen. Men argumenteert zelfs in strijd met de eigen bestreden beslissing.

Om deze redenen is het eerste middelenonderdeel ontvankelijk en gegrond.

*Tweede onderdeel: de invulling van het begrippenkader van Z5
(...)*

De verwerende partij gaat op dit punt opnieuw uit van de foutieve (zie eerste middelenonderdeel) beoordeling dat er op het gelijkvloers slechts sprake is van een 13 meter diepe bouwdiepte die uit het grafisch plan zou blijken, daar waar deze op het grafisch plan 16,10 meter moet zijn rekening houdende met de effectieve meting van het gebouw van de buurman.

De volledige redenering door de verwerende partij in het tweede middenonderdeel kan dan ook niet worden gevolgd, nu deze lezing op basis van de gegevens van het eerste middenonderdeel foutief is.

De verwerende partij beweert verder dat de weigeringsgrond niet gebaseerd is op de 40 m² overschrijding van gebouw, waarvan akte.

De verwerende partij antwoordt evenwel niet op het feit dat ook in de zone Z5 wonen kan worden toegelaten. Het feit dat 2 voorwaarden worden toegevoegd aan de voorschriften, met name dat het zich beperkt tot het oprichten van bijgebouwen en dat het over fysiek afgescheiden bijgebouwen zou moeten gaan, wordt genegeerd.

De verzoekende partij leest evenwel dat men er zich klaarblijkelijk niet als weigeringsgrond op beroept, waarvan akte.

Derde onderdeel

(...)

De verwerende partij blijkt het eerste en tweede middenonderdeel nog steeds niet begrepen te hebben bij de lezing van het derde middenonderdeel.

Inzoverre het tweede middenonderdeel niet wordt aanvaard, en de Raad meent dat het begrip 'wonen' niet inhoudt dat de voorziene constructie kan op de site, wordt op artikel 4.4.1 VCRO beroep gedaan, zoals in het verzoekschrift gemeld.

Voor het verweer wordt naar het eerste middenonderdeel verwezen in de repliek, samen met hetgeen in het verzoek werd geschreven en hierboven hernomen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het perceel van de aanvraag ligt volgens het RUP in de 'zone voor wonen: gesloten bebouwing' (Z1), de 'zone voor bouwvrije tuinen' (Z4) en de 'zone voor tuinen en bijgebouwen' (Z5).

De essentie van het middel ligt in het eerste onderdeel besloten, dat de diepte van zone Z1 als geschilpunt aan de orde stelt. De verzoekende partij betoogt aan de hand van een opmeting op het terrein dat de diepte van de zone Z1 16,10 meter bedraagt. Die handelwijze beantwoordt aan wat de inleiding van het RUP vooropstelt, met name dat het grafisch plan op basis van grafische kadastrale gegevens opgemaakt is en dus benaderend is, en dat terreinmetingen de verdere onmisbare gegevens moeten verstrekken. Als referentie voor de grens tussen de zones Z1 en Z5 neemt de verzoekende partij de achtergevel van de naastgelegen meergezinswoning aan de Antwerpsesteenweg 461-463 op de hoek met de Isidoor De Vosstraat. Op het plan van de feitelijke toestand bij het RUP wordt de grens van die meergezinswoning met de achterliggende garages aangegeven. Op het grafisch plan van het RUP wordt die lijn op het perceel van de aanvraag als grens tussen de zones Z1 en Z5 parallel met de Antwerpsesteenweg doorgetrokken. Het wordt de verwerende partij verweten dat zij niet motiveert waarom de aldus bekomen diepte van 16,10 meter niet aanvaard wordt en welke diepte de zone Z1 dan wel zou hebben.

In het tweede middenonderdeel voert de verzoekende partij aan, uitgaande van een diepte van 16,10 meter van zone Z1, dat de achterbouw op de gelijkvloerse verdieping tot een diepte van 18,10 meter een bijgebouw is en voldoet aan de bestemmingsvoorschriften van de zone Z5.

In het derde middelonderdeel argumenteert de verzoekende partij ondergeschikt dat er maar twee meter dieper gebouwd wordt, wat neerkomt op een afwijking van 12%, en geen 25% zoals in de bestreden beslissing gesuggereerd wordt, zonder dat er van de bestemmingsvoorschriften afgeweken wordt.

2.1.

Luidens artikel 3.2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP vormt wonen de hoofdbestemming van de 'zone voor wonen: gesloten bebouwing', die in de vorm van een- en meergezinswoningen, behalve kamerwoningen, toegelaten wordt.

Artikel 3.2.2, eerste en vierde lid van het RUP bepaalt over de inplanting en bebouwing in Z1:

“ ...

De bouwzone is aangeduid op het grafisch plan. De gebouwen moeten ingeplant worden op de rooilijn of verplichte bouwlijn indien de bouwzone niet aan de rooilijn gelegen is. De verplichte bouwlijn is de zonegrens van de zone voor wonen: gesloten bebouwing met de zone voor bouwvrije tuinen met uitzondering van de zijbouwstroken.

(...)

Bouwdiepte

De maximaal toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers komt overeen met de diepte van de bouwzone zoals aangeduid op het grafisch plan. Vanaf de tweede bouwlaag bedraagt de bouwdiepte maximum 12 meter. Als de bestaande toestand al groter is en het geen nieuwbouw of herbouw is mag, de bestaande diepte met een maximum tot 15 meter behouden blijven. In de strook aangeduid met letter B mag tot maximum 15 meter diep gebouwd worden vanaf de tweede bouwlaag indien dit omwille van de aanpalende bebouwing ruimtelijk te verantwoorden is.

...”

Artikel 2.8 van het RUP definieert de 'bouwlijn' als de lijn die de grens van de bebouwing aangeeft. Onder 'bouwdiepte' wordt de afstand van de bouwlijn, loodrecht gemeten, tot de verst verwijderde gevel van het gebouw begrepen.

Uit artikel 3.2.2 van het RUP volgt dat de diepte van de bouwzone, zoals aangeduid op het grafisch plan, de maximaal toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers uitmaakt. Vanaf de tweede bouwlaag mag de bouwdiepte maximaal twaalf meter bedragen.

Artikel 3.6.1 van het RUP bestemt de zone Z5 voor tuinen. Het beperkt oprichten van bijgebouwen die eenzelfde hoofdbestemming als het hoofdegebouw hebben, wordt toegelaten.

2.2.

Zoals in de inleiding van het RUP in herinnering gebracht wordt, hebben de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan van het RUP verordenende kracht. Waar de inleiding vervolgt dat het grafisch plan op grond van grafische kadastrale gegevens opgemaakt is en daarom “benaderend” is, en dat terreinmetingen de “verdere onmisbare gegevens” zullen verstrekken, kan dat alleszins niet betekenen dat de afmetingen van de bouwzone volgens het verordenend grafisch plan daaraan ondergeschikt gemaakt worden of substantieel verschoven worden. Het is primair op grond van het grafisch plan dat de diepte van de bouwzone bepaald moet worden.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, blijkt uit de bestreden beslissing wel degelijk de diepte van zone Z1 die de verwerende partij hanteert. De verwerende partij overweegt dat de zone Z1 een diepte van, grafisch gemeten vanaf de voorbouwlijn, dertien meter heeft. De voorbouwlijn is de grens van de zone Z1 met de vooraan gelegen 'zone voor bouwvrije tuinen' (Z4), op ongeveer

acht meter van de rooilijn. Het is duidelijk dat de beoordeling door de verwerende partij steunt op een diepte van dertien meter van zone Z1.

De kritiek van de verzoekende partij dat de verwerende partij het stilzwijgen bewaart over de diepte van zone Z1, mist feitelijke grondslag.

Om tot een diepte van 16,10 meter te komen, beroept de verzoekende partij zich tevergeefs op het plan met weergave van de feitelijke toestand waarop op het hoekperceel, aan de Antwerpsesteenweg 461-463, een 'lijn' tussen de meergezinswoning en de achterliggende garageboxen getrokken wordt en die op het grafisch plan als grens tussen de zones Z1 en Z5 doorgetrokken wordt. In tegenstelling tot het grafisch plan, heeft het plan met weergave van de bestaande toestand geen verbindende en verordenende kracht. Het is niet omdat volgens het plan van de feitelijke toestand de 'lijn' op het hoekperceel de grens tussen de meergezinswoning en de garageboxen zou zijn, dat het op verordenende wijze vaststaat dat de grens tussen de zones Z1 en Z5 in het verlengde ligt van de achtergevel van de naastgelegen meergezinswoning. Beslissend is de meting op grond van het grafisch plan.

De vaststelling in de bestreden beslissing dat de zone Z1 een diepte van ongeveer dertien meter heeft, wordt niet weerlegd.

Daaruit volgt dat de meergezinswoning gedeeltelijk in de 'zone voor tuinen en bijgebouwen' (Z5) ligt, wat in strijd is met de bestemmingsvoorschriften voor die zone die enkel het beperkt oprichten van 'bijgebouwen' toelaten. Artikel 4.4.1, §1 VCRO sluit een afwijking op de bestemming uit.

Het motief dat de meergezinswoning strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van de zone Z5 en dat die strijdigheid op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO niet voor een afwijking in aanmerking komt, is rechtmatig en draagkrachtig.

Het middel faalt in al zijn onderdelen.

2.3.

Overigens leidt ook het uitgangspunt van een diepte van 16,10 meter, abstractie gemaakt van de onjuistheid ervan, tot de strijdigheid van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften van artikel 3.6.1 voor de zone Z5. Het gedeelte van de achterbouw tussen 16,10 en 18,10 meter is een deel van de living van het gelijkvloers appartement en een intrinsiek onderdeel van het hoofdgebouw, en dus geen 'bijgebouw'. De vaststelling is ten overvloede.

3.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 2.8 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, en het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel:

“ ...

Volgens de bestreden beslissing is de kroonlijsthoogte (12,55 m) hoger dan de referentie hoogte van 12 meter.

(...)

In zijn beroepsschrift heeft de verzoeker steeds gemeld dat de definitie voor gevolg heeft dat de dakrand niet meegerekend mag worden. Anders strijdt deze lezing met de definitie van de kroonlijsthoogte.

Welnu de dakrand is inderdaad 12,40m, maar GEEN 12,55 METER zoals in de bestreden beslissing geponeerd, maar zoals toegelicht 11,85 meter, volgens de eigen definitie van het RUP.

Deze stelling wordt niet tegengesproken in de bestreden beslissing, maar louter tegengesproken. Hierin wordt namelijk zonder meer gesteld:

"daarnaast wordt het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijgetreden dat de afwijking m.b.t. de kroonlijsthoogte niet te verantwoorden is omdat de aanpalende gebouwen een veel lagere kroonlijsthoogte hebben."

Uit deze zinssnede wordt dus afgeleid dat de deputatie ervan uitgaat dat er een afwijking is, terwijl dit met stavingsstukken wordt tegengesproken. Evenwel motiveert men enkel dat een afwijking niet kan op grond van de naastliggende panden, vertrekkende vanuit de premisse dat er een afwijking is; quod non.

Er is dus geen ernstige feitenvinding, gezien de stelling en de plannen van de verzoeker, op grond van de bepaling van het RUP zelf niet wordt weggemotiveerd, zelfs niet onderzocht, maar louter wordt vertrokken van de 'vaststelling' dat er een afwijking zou zijn....wat niet het geval is.

De verzoeker kan op basis van de bestreden beslissing niet afleiden of de beslissing de nota gelezen heeft, of er rekening mee hield, nu op zijn standpunt hierin niet wordt ingegaan er van wordt vertrokken dat er een afwijking is.

*Dergelijke beslissing kan nooit een gemotiveerde zorgvuldige beslissing genereren.
..."*

2.

De verwerende partij antwoordt:

" ...

Verzoekende partij betoogt dat de kroonlijsthoogte van haar gebouw weldegelijk lager is dan de door het RUP maximaal toegelaten kroonlijsthoogte van 12m. De deputatie die anders oordeelt deed een onzorgvuldige en niet afdoende gemotiveerde feitenvinding.

Verzoekende partij geeft toe dat de dakrand van het aangevraagde gebouw met plat dak 12.40m hoog is.

Op geheel arbitraire wijze trekt verzoekende partij echter een lijn op haar voorgevel om daarbij te beweren dat dit de door het RUP bedoelde kroonlijsthoogte is.

De algemene definitie van een kroonlijst is in essentie de lijn die de maximale of meest relevante hoogte van de voorgevel weergeeft.

Dit is ook de uitkomst van de (summiere) definitie die het RUP zelf geeft:

"Kroonlijsthoogte: de hoogte tot de onderzijde van de kroonlijst"

Dat hier gespecificeerd wordt dat de onderzijde van de kroonlijst gebruikt moet worden duidt er enkel op dat de dakgoten niet bij deze hoogte gerekend moeten worden (wat soms wel het geval is) maar dat de dakgoten integraal bij de dakconstructie behoren, en dan ook bij de dakhoogte gerekend moeten worden (nuttig voor de definitie van nokhoogte).

Logischerwijze geldt dat bij platte daken de dakrand, daar waar de voorgevel in de hoogte eindigt, ook de kroonlijsthoogte is.

*Anders beweren is van alle ernst verstoken en zou leiden tot totaal arbitraire bepalingen van de kroonlijsthoogte, afhankelijke van de toevallige gevelindeling en -materialisatie.
...*

3.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

“ ...

De motivering die in het tweede middel wordt gegeven in de antwoordnota van de verwerende partij wordt nergens gevonden in de bestreden beslissing zelf. De facto geeft de verwerende partij aan dat de dakrand en de kroonlijst in deze één en hetzelfde zouden zijn. De vraag stelt zich derhalve waarom twee begrippen voor één en hetzelfde worden gegeven in het RUP en de verwerende partij dit niet in de bestreden beslissing motiveerde.

In de aanvullende nota en het beroepschrift heeft de verzoekende partij steeds aangegeven dat de definitie zoals deze is voorgehouden tot gevolg heeft dat de dakrand precies niet meegerekend mag worden, zoniet strijdt deze met de definitie van de kroonlijsthoogte. De verzoekende partij heeft nooit achtergehouden dat de dakrand 12,40 meter is, geen 12,55 meter dus zoals in de bestreden beslissing wordt geponeerd, en de hoogte tot de onderzijde van de kroonlijst zoals toegelicht volgens de definitie van het RUP: 11,85 meter.

De verwerende partij gaat in haar bestreden beslissing gewoon uit van het standpunt van het College zonder te motiveren waarom.

De verzoekende partij heeft nochtans van bij aanvang aangegeven dat zij geen afwijking vraagt maar dat zij meent dat dakrand en kroonlijst geen synoniemen zijn.

Dit wordt nergens in de bestreden beslissing tegengesproken of weggemotiveerd. De argumenten die foutief worden gebruikt in de antwoordnota door de verwerende partij zijn een post factum redenering.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel betwist het motief in de bestreden beslissing dat de kroonlijsthoogte in strijd met het voorschrift in artikel 3.2.2 van het RUP hoger is dan de referentiehoogte, zoals aangeduid op het grafisch plan (twaalf meter), waarbij de ‘kroonlijsthoogte’ volgens artikel 2.8 van het RUP staat voor de hoogte tot de onderzijde van de kroonlijst.

Het middel laat het weigeringsmotief onverlet dat de aangevraagde meergezinswoning gedeeltelijk in de zone Z5 ligt en niet voor een afwijking op de bestemmingsvoorschriften in aanmerking komt. Dat is een draagkrachtig motief dat volstaat om de bestreden beslissing te verantwoorden.

Het middel komt neer op kritiek op een overtollig motief en kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

2.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Een derde middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 3.2.2 van de voorschriften van het RUP, *juncto* het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel, en artikel 2 en 3 van de Motiveringswet:

“ ...

Volgens artikel 3.2.2. van de stedenbouwkundige voorschriften is de dakvorm vrij, maar met een maximale helling van 45° en moet deze geïntegreerd zijn in de omgeving.

De invulling hiervan wordt niet gegeven.

Er wordt niet betwist dat binnen de 45° notie wordt gebleven. Ook over de bouwhoogte (het aantal bouwlagen) wordt nergens een probleem gemeld.

De enige discussie handelt over de 'integratie in de omgeving' van de dakvorm.

De verzoeker heeft hierbij naar bouwhoogte en dakvorm de meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving onderzocht en vastgesteld dat de onmiddellijke omgeving binnen en buiten het RUP, op de Antwerpsesteenweg, aan dezelfde kant en de overzijde, vergund voor en tijdens het RUP steeds verschillend zijn en geen lijn aanhouden.

De verzoeker vermeldde voor die integratie alvast:

(...)

De bestreden beslissing gaat voorbij aan de vermelding van het feit dat een amalgaam aan beslissingen (ook recent) in de onmiddellijke omgeving bestaat, waarbij zowel platte als zadeldaken worden ingevoerd en vergund, op teruggetrokken en niet teruggetrokken 4e en 5e verdiepingen.

Bovendien moet worden vastgesteld dat de hoogte van het geheel voor de aanvraag geheel binnen de voorziene bouwhoogte blijft van 12 meter en het RUP zich naar de toekomst richt waar op het perceel links van de aanvraag ook een project kan gerealiseerd worden (evenals een nieuwbouw rechts). Voor geen van beiden is een verhoging uitgesloten. Meer nog, het RUP is er volgens zijn algemene omschrijving deels gekomen om hoekgebouwen maximaal in te vullen en braakliggende terreinen in te vullen.

Het verwijzen naar een nog niet ingevuld perceel links (niet aangebouwd op heden, maar wel mogelijk volgens RUP) en een verouderd gebouw rechts dat van voor het RUP dateert is een fout beoordelingscriterium.

Bovendien moet minstens worden vastgesteld, dat zelfs deze redenering niet kan worden afgeleid uit de bestreden beslissing, nu deze niet vermeld is in de beslissing en louter naar deze aspecten kan worden verwezen op grond van de elementen die de stad had

uitgeschreven, waar het CBS in haar verweer wel gemakshalve voorbij gaat aan haar daaraan tegengestelde beslissingen in de onmiddellijke omgeving in het recente verleden als hierboven aangehaald en in het verzoek en de replieknota vermeld, met stavingsstukken en fotoreportage van de verzoeker.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Het andersluidende oordeel van verzoekende partij maakt op zich niet dat er een kennelijk onredelijk of onwettig oordeel van de deputatie voorligt.

Verzoekende partij toont dit alleszins niet aan.

Het gevolg van dit negatief opportuniteitsoordeel is dat niet voldaan wordt aan de vereiste van artikel 3.2.2. van het RUP, zodat eveneens een legaliteitsbelemmering voorligt.

Om tot dit kennelijk redelijk opportuniteitsoordeel te komen houdt de deputatie –zoals het RUP voorschrijft, en uw Raad in vaste rechtspraak vereist- in hoofdde rekening met de onmiddellijk aanpalende bestaande toestand.

Verzoekende partij betwist niet dat de deputatie correct vaststelt dat “De onmiddellijke bebouwde omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door panden van 2 à 3 bouwlagen met een hellend dak”. Haar verwijzingen naar andere bebouwing verder in de straat of hypothetische toekomstige verhogingen van de aanpalende bebouwing zijn dan ook niet dienend.

...”

3.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

“ ...

Opnieuw meent de verzoekende partij dat de verwerende partij het argument van het derde middel zeer minimalistisch en foutief heeft gelezen.

De verzoekende partij verwijst zelf naar artikel 3.2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften en stelt dat de dakvorm vrij is en een maximale helling van 45° heeft, elementen die niet worden bediscussieerd door de Deputatie en derhalve conform zijn.

De enige beweerdelijk strijdige beoordeling is een integratie in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling op zich hoort tot de opportuniteitstoets die aan de Deputatie toekomt, hetgeen ook niet wordt ontkend.

De opportuniteitsbeoordeling moet evenwel in functie van de elementen van het bestaande dossier zorgvuldig gebeuren en moet worden gemotiveerd. De integratie moet worden beoordeeld op basis van de redelijkheid en elementen van zorgvuldigheid, en moet worden gemotiveerd.

Deze beoordeling werd echter niet gemaakt.

De verzoekende partij heeft hierboven met foto's uit de onmiddellijke omgeving, en een volledige presentatie van gebouwen in dezelfde lijn, in hetzelfde RUP binnen de 50 meter, en met voorbeelden aan de overzijde van de straat, uitdrukkelijk aangetoond dat binnen dezelfde projectzone en binnen hetzelfde RUP gebouwen van vier, en een vijfde bouwlaag onder zadeldak, zijn voorzien en vergund in een amalgaam aan dakvormen

Daarenboven is in de onmiddellijke omgeving een dermate groot amalgaam van verschillende daktypes naast en tegen elkaar geen belemmering (of dus gebrek aan integratie) gebleken in de verschillende vergunningen die door het College van burgemeester en schepenen en de Deputatie zijn vergund in de afgelopen jaren.

Daaruit kan door de verzoekende partij terecht worden afgeleid dat niet de dakvorm op zich bepalend is maar wel de aansluiting bij het geheel, wat de verzoekende partij net heeft beoogd met zijn aanvraag, wat op zich niet werd ontkend in de bestreden beslissing. Er werd enkel gesteld dat deze hoogte niet voorkwam, quod non.

Daarom is deze aanvraag ruimtelijk inpasbaar. De verwerende partij heeft dit enkel en alleen tegengesproken zonder te motiveren waarom.

De bestreden beslissing maakt een niet-gefundeerde, niet-gemotiveerde en onredelijke beoordeling die al zeker de argumenten van de verzoekende partij niet weerlegt.

*De elementen in het dossier zijn nochtans duidelijk op dit punt. Aangeven dat dit een zuivere opportuniteitskritiek is zonder voorbij te gaan aan het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en motiveringsbeginsel, waaraan de Deputatie zich in de bestreden beslissing had moeten houden, schendt de voormelde bepalingen en dus artikel 3.2.2 van het RUP.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel viseert het weigeringsmotief dat de aanvraag niet voldoet aan het voorschrift in artikel 3.2.2 van het RUP, naar luid waarvan de dakvorm vrij is maar dat er "een integratie (...) met de omgevende bebouwing (moet zijn)".

Het middel laat het weigeringsmotief onverlet dat de aangevraagde meergezinswoning gedeeltelijk in de zone Z5 ligt en niet voor een afwijking op de bestemmingsvoorschriften in aanmerking komt. Dat is een draagkrachtig motief dat volstaat om de bestreden beslissing te verantwoorden.

Het middel komt neer op kritiek op een overtollig motief en kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

2.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt verworpen.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht van 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 juni 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF