

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0049 van 5 februari 2013
in de zaak 1112/0346/SA/4/0307

In zake:

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim MERTENS
kantoor houdende te 3580 Beringen, Scheigoorstraat 5
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Luk DELBROUCK en Lori PARRONI
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Maastrichterstraat 99
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 9 januari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 24 november 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 11 augustus 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning en een vrijstaande garage met tuinberging.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft bij arrest van 29 augustus 2012 met nummer S/2012/0177 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 november 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joris GEBRUERS die loco advocaat Wim MERTENS verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Lori PARRONI die verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] vragen met een op 20 februari 2012 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 29 februari 2012, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 17 juni 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning en een vrijstaande garage met tuinberging”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 22 juni 1994 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 15 sexto, 'Casterwijk'.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 juli 2011 tot en met 5 augustus 2011, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt weigert op 11 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het perceel **gelegen** is **binnen** de begrenzingen van een op 22/06/1994 goedgekeurd **bijzonder plan van aanleg nr. 15 sexto, Casterwijk** meer bepaald in de zone voor zone voor half-open bebouwing met een (1) verdieping (art. 2)

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag hiervan **afwijkt**.

Afwijkingsbepalingen

- Afstand tot de rechter perceelsgrens 3,00m i.p.v. 5,00m (art. 2.2.a);
- Afstand dakvenster op 0,20m van de perceelsgrens i.p.v. op minimum 1,00m;
- Dakhelling achtergevel sluit niet aan op aanpalende woning (art. 2.12.b).

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het ingediende ontwerp aanvaardbaar is in de ruimtelijke context.

Overwegende dat de woning met een diepte van 16,00m op het gelijkvloers en 11,00m op de verdieping de maximum toegelaten bouwdiepte niet overschrijdt, dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is.

Overwegende dat de woning met zadeldak zal afgewerkt worden in degelijke en esthetisch verantwoorde materialen zijnde bruinrood metselwerk en dat het gabarit aan de voorzijde gelijke is aan deze van de aanpalende woning, dat de woning zich moeiteloos zal weten integreren in de bestaande bebouwde omgeving.

Overwegende dat er een garage met tuinberging tegen de rechter perceelsgrens ingeplant wordt, dat deze zowel in de diepte als in de hoogte aansluit op de bestaande constructie van het aanpalende perceel, dat deze de maximumoppervlakte van 35,00m niet overschrijdt, dat deze in dezelfde gevelsteen als de hoofdbouw opgetrokken wordt en hierdoor één geheel vormt met de woning.

Overwegende echter dat n.a.v. het openbaar onderzoek een bezwaar werd ingediend betreffende de afstand van de open zijgevel der gekoppelde of hoekwoningen (der woninggroepen) tot de zijdelings open perceelsgrenzen dewelke minimum 5m bedraagt, dat dit bezwaar gegrond geacht wordt daar de bouwrechten van de buur inderdaad geschonden worden, dat de Stad Hasselt aldus genoodzaakt is een ONGUNSTIG ADVIES af te leveren.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 15 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 28 oktober 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 8 november 2011, beslist de verwerende partij op 24 november 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een woonwijk aansluitend bij het centrum van Hasselt; dat de bebouwing langs [REDACTED] uit ééngezinswoningen met 2 bouwlagen en zadeldak bestaat;

dat op het rechts aanpalend perceel zich een woning in halfopen bebouwing bevindt en op het links aanpalend perceel een woning in gesloten bebouwing (nr. 34);

dat voorliggend bouwproject voorziet in een aansluiting op het links aanpalend bouwvolume;

dat het nieuwbouwvolume een maximale breedte heeft van 7.64 meter en een diepte op het gelijkvloers en de verdieping van respectievelijk 14.62 meter en 11 meter;

dat de kroonlijsthoogte aan de straatzijde 5.69 meter bedraagt (gemeten vanaf de nulpas); dat deze kroonlijsthoogte alsook het dakvlak aan de voorgevel aansluiten op het gabariet van de links aanpalende woning (nr. 34);

dat aan de achtergevel de kroonlijsthoogte en de dakhelling ten aanzien van de linker buur verspringt;

dat aan de achtergevel de kroonlijsthoogte 5.48 meter is;

dat in de tuinzone een bijgebouw (garage/tuinberging) opgericht wordt tegen het bestaande bijgebouw op de rechter perceelsgrens;

dat de gevels opgetrokken worden in een rood-bruine baksteen en het dak zal afgewerkt worden met rood-bruine vlakke kleidakpannen;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van het geldend BPA wat betreft de inplanting van bebouwing (artikel 2.a)); dat het ontwerp voorziet in een afstand van de open zijgevel tot de zijdelingse open perceelsgrenzen op minimum 3 meter i.p.v. minimum 5 meter;

Overwegende dat een afwijking kan worden toegestaan;

dat de bestaande perceelsbreedte smaller is dan de voorgeschreven minimum perceelsbreedte van 12 meter die bij nieuwe verkavelingen moet gehanteerd worden;

dat de perceelsbreedte aan de bouwlijn 10.64 meter bedraagt; dat een inplanting van het hoofdvolume op 5 meter van de rechter perceelsgrens resulteert in een maximale breedte van slechts 5.64 meter;

Overwegende dat een bouwvrije zone van 3 meter courant wordt gehanteerd in een stedelijke context;

dat een breedte van maximum 7.64 meter een gangbare afmeting is in het straatbeeld;

dat deze breedte overigens niet over de volledige diepte gehanteerd wordt; dat door het knikken van de zijgevel de voor- en achtergevel zich op 4 meter van de rechter perceelsgrens situeren;

Overwegende dat het verminderen van de zijdelingse perceelsafstand niet resulteert in een overdreven bouwvolume; dat het totaalvolume van de woning circa 900 m³ bedraagt;

Overwegende dat in de open zijgevel slechts 2 raamopeningen op de verdieping voorzien zijn;

dat de raamopeningen geen groter dan normaal te verwachten hinder zullen veroorzaken; dat het raam van het bureel met als afmetingen 1.35 meter bij 1.35 meter zich op korte afstand van de voorgevel situeert en weggericht is van de zijgevel van de rechts aanpalende woning; dat het raam met een oppervlakte van 1.80 meter bij 3.60 meter licht biedt aan de traphal;

dat hoewel het een gevelopening in een doorgangsruijnte betreft de beroeper voorstelt om de privacy van de rechter buur te verhogen door het glas ondoorzichtig te maken;

dat dit voorstel als voorwaarde bij de vergunning wordt gekoppeld;

Overwegende dat bij de aanvraag een bezonningsstudie bijgebracht is;

dat er een simulatie gemaakt werd van het woningvolume met een gevelbreedte van 6.64 meter (afstand zijgevel tot perceelsgrens= 3.00 meter) en 5.64 meter (afstand zijgevel tot perceelsgrens = 5.00 meter); dat de zonsimulatie zowel statisch als continu uitgewerkt werd op 21 juni en 21 december;

dat de bijgevoegde simulatie aantoont dat tijdens de zomermaanden vanaf +/- 16 uur schaduw valt op de zijgevel van de rechts aanpalende woning; dat het verschil tussen het model met een voorgevelbreedte van 5.64 meter en 6.64 meter op hetzelfde tijdstip verwaarloosbaar is;

dat de bijgevoegde simulatie aantoont dat tijdens de wintermaanden door de lage zonnestand de nieuwbouwwoning slechts van +/- 16u.30 een beperkte schaduw werpt op de zijgevel van de rechts aanpalende woning; dat het verschil tussen het model met een voorgevelbreedte van 5.64 meter en 6.64 meter op hetzelfde tijdstip verwaarloosbaar is;

Overwegende dat de dakvorm afwijkt van de voorschriften van het geldend BPA (artikel 7);

dat het ontwerp voorziet in een dakhelling van 30° voor het dakvlak aan de achtergevel i.p.v. 35° – 45°;

dat een afwijking kan worden toegestaan;

dat de verhoging van het dakvlak minimaal is; dat de kroonlijst van de achtergevel wordt opgetrokken tot 5.48 meter t.o.v. de aangrenzende kroonlijsthoogte van 4.14 meter;

dat de bovendakse opkant duurzaam wordt afgewerkt met rood-bruine gevelleien;

dat de dakverhoging de lichttoetreding van het aansluitend perceel niet zal belemmeren;

Overwegende dat het beroep voorwaardelijk kan ingewilligd worden;

dat de vergunning kan worden verleend onder voorwaarde dat het raam van de traphal, 1.80 meter bij 3.60 meter, te voorzien is van ondoorzichtig glas;

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 29 augustus 2012 met nummer S/2012/0177 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad heeft met het arrest van 29 augustus 2012 met nummer S/2012/0177 vastgesteld dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.3.1. en 4.4.1. VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen van 29 juli 1991, van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur:

“ ...

De volgende afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA werden aangevraagd door de aanvrager:

- *afstand tot de rechter perceelsgrens 3,00m i.p.v. 5,00m (art. 2.2 a)*
- *afstand dakvenster op 0,20m van de perceelsgrens i.p.v. op minimum 1,00m*
- *dakhelling achtergevel sluit niet aan op aanpalende woning (art. 2.12.b)*

De Raad van State, de rechtsvoorganger van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, oordeelde recent dat afwijkingen op het beginsel van de overeenstemming van vergunningen met de toepasselijke plannen strikt moeten worden geïnterpreteerd (R.v.St. nr. 195861 dd. 09/09/2009).

...

De Raad van State interpreteerde een afwijking, waarbij toelating wordt gegeven tot het bouwen in een zone vrijgesteld voor bebouwing, zelfs als een afwijking van de bestemming, wat absoluut is verboden volgens artikel 4.4.1. VCRO.

De afwijking waarbij bebouwing wordt toegestaan op een afstand tot de rechter perceelsgrens van 3,00m i.p.v. 5,00m, vormt geen beperkte afwijking. De deputatie schendt de aangehaalde rechtsnormen door het tegendeel aan te nemen.

Ook de afwijking van de bouwvoorschriften waarbij de afstand van het dakvenster op 0,20m van de perceelsgrens wordt toegestaan i.p.v. op minimum 1,00m, kan niet worden beschouwd als een beperkte afwijking. Deze afwijking tast de essentiële gegevens van het plangebied aan.

Derdens, kan de afwijking van de dakhelling van de achtergevel waarbij deze niet aansluit op de aanpalende woning, eveneens niet worden beschouwd als een beperkte afwijking.

Uit het voorgaande blijkt dat de deputatie ten onrechte driemaal toepassing heeft verleend van artikel 4.4.1. VCRO.

Het bestreden besluit bevat ook geen motivering waaruit de verzoekende partij kan opmaken waarom de afwijkingen kunnen worden beschouwd als een beperkte afwijking. M.b.t. de afwijking van de perceelsgrens wordt enkel aangehaald dat klaarblijkelijk vanuit billijkheidsoverwegingen een afwijking kan worden toegestaan. M.b.t. de twee overige afwijkingen wordt helemaal geen motivering verstrekt.

Inzonderheid geldt deze motiveringsplicht voor de afwijking van de afstand t.o.v. de rechter perceelsgrens, nu blijkt dat de verzoekende partij deze afwijking heeft bekritiseerd in haar verzoekschrift. In die omstandigheid diende de deputatie uitdrukkelijk te motiveren waarom de afwijking volgens haar een beperkte afwijking vormt. Dit heeft zij nagelaten.
...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Het in het bestreden besluit zelf geciteerde artikel 4.4.1 VCRO bepaalt immers dat “beperkte afwijkingen” kunnen worden toegestaan die betrekking hebben op o.m. de “afmetingen en de inplanting van constructies” en de “dakvorm”.

Afwijkingen kunnen daarentegen niet worden toegestaan voor drie limitatief opgesomde aspecten, nl. voor wat betreft de bestemming, de maximaal toegelaten vloerterreinindex en het aantal bouwlagen (artikel 4.4.1, §1, tweede alinea VCRO).

Het is duidelijk op het eerste zicht dat de inplanting van de woning tot op 3 meter van de rechterperceelsgrens (i.p.v. tot op de in het BPA voorgeschreven 5 meter tot de scheiding) betrekking heeft op “de afmetingen en de inplanting van de constructie” en dat de afwijking van de dakhelling aan de achtergevel van de woning betrekking heeft op de “dakvorm”.

...

Ons college wenst hier tegen in te brengen dat, zoals wordt bevestigd in de stukken van het dossier, het BPA “Casterwijk nr. 15 sexto” het perceel van de aanvrager volledig bestemt tot “zone voor halfopen bebouwing met 1 verdieping”. Artikel 2 van het BPA bepaalt aangaande de titel 1 “Bestemming” het volgende: “Eéengezinswoning met een verdieping en bijhorigheden, alleenstaand, gekoppeld of aaneengesloten woninggroepen van maximum acht (8) woningen, Instellingen van openbaar nut en openbare gebouwen”.

Het is duidelijk dat de aanvraag geen afwijking bevat van de bestemmingsvoorschriften van het toepasselijke BPA. Er wordt op het bewuste perceel een halfopen eengezinswoning met één verdieping en een vrijstaande garage met tuinberging gepland, volledig in overeenstemming met de bestemming(svoorschriften) van het BPA.

De afwijking in casu m.b.t. de afstand tot de rechterperceelsgrens houdt duidelijk geen afwijking in op de bestemmingsvoorschriften van het BPA. De minimumafstandsregel (van 5 meter t.o.v. de zijdelingse open perceelsgrenzen) is trouwens uitdrukkelijk in de

voorschriften van het BPA ingeschreven onder de titel 2 “Bebouwing” als bebouwingsvoorschrift en niet onder de titel 1 “Bestemming”.

...

De door de verzoekende partij gemaakte vergelijking tussen huidige zaak en de andere in haar verzoekschrift aangehaalde zaken gaat ook niet op, aangezien in de vermelde arresten de afwijking op de minimum bouwafstand tot de perceelsgrens als ontoelaatbaar werd beoordeeld omdat het een verplichting betrof die wel degelijk was neergeschreven als regel in een afzonderlijk, specifiek “bestemmingsvoorschrift”

...

In casu is er evenwel sprake van een halfopen bebouwingsconcept zoals duidelijk blijkt uit zowel de feitelijke omgevingskenmerken als uit de voorschriften van het BPA. Dit staat uiteraard en manifest een andere beoordeling toe op het vlak van de toelaatbaarheid (en het al of niet beperkt karakter) van afwijkingen op de minimumafstand t.o.v. zijdelingse perceelsgrenzen.

...

Het beroepschrift van de aanvragers maakte trouwens, a.h.v. bijgebrachte foto's, duidelijk dat in de onmiddellijke omgeving van het bewuste bouwperceel ook halfopen woningen staan die op 3 en 3,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens zijn ingeplant én dat dit niet storend werkt in het straatbeeld (in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert).

De afwijkingen van de aanvraag zowel naar inplanting van de woning toe als op het vlak van de dakvorm werden dan ook wettig, terecht én in alle redelijkheid als toegestane “beperkte afwijkingen” beschouwd én bovendien eveneens als verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

Uw Raad vermag zich trouwens niet in de plaats te stellen van de vergunningverlenende overheid wanneer deze oordeelt over het al of niet beperkt karakter van de afwijkingen op de voorschriften in de zin van artikel 4.4.1, §1, eerste alinea VCRO. Het betreft een bevoegdheid waaraan een appreciatievrijheid is verbonden, zodat uw Raad alleen een kennelijk onredelijke beoordeling kan sanctioneren. Gelet op de opgegeven motivering, ondersteund door de stukken van het dossier, kan daar in casu geen sprake van zijn.

...”

De tussenkomende partij voegt hier toe:

“ ...

Het perceel gelegen te █████ te Hasselt is gelegen in het goedgekeurd BPA nr 15 sexto Casterwijk in een zone voor half-open bebouwing met 1 verdieping die o.a. volgende bepalingen voorschrijft:

- afstand van de open zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens voor gekoppelde of hoekwoningen der woninggroepen van max 8: minimum 5 m

- bouwbreedte hoofdgebouw voor gekoppelde gebouwen en hoekwoningen der woninggroepen van max 8: minimum 7m

De gestelde voorschriften gaan uiteraard uit van een perceelbreedte die minimaal 12m bedraagt. De perceelsbreedte van het perceel van verzoekers bedraagt aan de straatzijde slechts 10,64 m zodat onmogelijk kan worden voldaan aan de voorwaarden van een minimale gevelbreedte van 7m en een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 5m.

...

De overige afwijkingen betreffende de afstand van het dakvenster en de dakhelling van de achtergevel zijn zo nodig nog beperktere afwijkingen. Dit blijkt temeer uit het gegeven dat aanlegende partij zich nooit eerder tegen deze afwijkingen heeft verzet.
...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Het zal de Raad niet ontgaan dat de verwerende partij en de tussenkomende partijen de afwijking van het voorschrift op de minimum afstand van de perceelsgrens proberen af te doen als een afwijking op de afmeting en de inplanting van de constructie. Dit is niet juist. Deze afmetingen kunnen enkel betrekking hebben op de minimale- en maximale bouwdiepte, de breedte en hoogte van de op te richten constructie enerzijds, en op het gabarit, zoals ingetekend op het grafisch plan, anderzijds. In zoverre de afwijking van de te bewaren afstand t.o.v. de perceelsgrens zich steunt op deze bepaling, is het bestreden besluit manifest onwettig.

...

De te behouden afstanden t.a.v. perceelgrenzen moeten als essentieel worden beschouwd.

De argumentering van de verwerende partij dat het in casu geen afwijking op bestemmingsvoorschriften betreft maar enkel een afwijking op inrichtingsvoorschriften, is dan ook niet relevant. Op deze afstanden kunnen geen afwijkingen worden toegestaan, ook niet uit billijkheidsredenen.

...

Bij het gunnen van de aanvraag kan de verwerende partij niet dienstig verwijzen naar het feit dat de bestaande perceelsbreedte smaller is dan de voorgeschreven minimum breedte van 12 meter die bij nieuwe verkavelingen gehanteerd worden.

Het BPA dateert van vóór deze nieuwe verkavelingen en de aanvrager wist maar al te goed aan welke voorschriften men zich moest conformeren op het ogenblik van de aanschaf van de grond. De verwerende partij citeert overigens geen voorschrift uit het BPA die een minimumbreedte van de gevel oplegt. Enkel de tussenkomende partijen maken gewag van het feit dat het BPA een minimum gevelbreedte van 7m verplichtend stelt.

...

De stelling dat een afstand van 3m courant is in een stedelijk omgeving is juist maar volstrekt irrelevant.

De verwerende partij gaat er aan voorbij dat de voorschriften van het BPA niet ter zijde kunnen worden geschoven op grond van overwegingen die betrekking hebben op de huidige bouwopvattingen.

Eveneens kan de argumentering dat een bouwbreedte van 7,64m courant is, om diezelfde reden niet worden weerhouden.

Tot slot verwijst de verwerende partij naar enkele foto's uit het aanvraagdossier waaruit zou moeten blijken dat in de omgeving van de aanvraag ook halfopen woningen staan die werden ingeplant op 3 en 3,5m van de grens.

Ook hier maakt de verwerende partij de fout om voorbij te gaan aan de dwingende voorschriften van het BPA op het perceel dat voorwerp is van de bestreden vergunning.

...

De verzoekende partij betwist niet dat de verwerende partij beschikt over een discretionaire bevoegdheid binnen het stedenbouwbeleid. Dit mag echter geen vrijgeleide vormen om voorschriften van het BPA buiten spel te zetten. Het is de taak van uw Raad om toe te kijken op een correcte toepassing van artikel 4.4.1. VCRO (quod non in casu).

*Dit heeft natuurlijk niets te maken met de ruime beoordelingsbevoegdheid van een overheid of een aanvraag volgens haar al dan niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het bouwperceel is gelegen binnen het op 22 juni 1994 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 15 sexto, 'Casterwijk'.

De verzoekende partij voert aan dat het aangevraagde volgende afwijkingen omvat van de stedenbouwkundige voorschriften van dit bijzonder plan van aanleg:

- afstand tot de rechter perceelsgrens 3,00m i.p.v. 5,00m (art. 2.2.a);
- afstand dakvenster op 0,20m van de perceelsgrens i.p.v. op minimum 1,00m;
- dakhelling achtergevel sluit niet aan op aanpalende woning (art. 2.12.b).

2.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO luidt als volgt:

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

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming;*
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*
- 3° het aantal bouwlagen."*

De vergunningsverlenende overheid die beschikt op grond van artikel 4.4.1, § 1 VCRO, dient na te gaan of de afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften kan worden beschouwd als een "beperkte afwijking".

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid wordt bij de bepaling die thans is opgenomen onder artikel 4.4.1, § 1 VCRO, gesteld wat volgt:

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

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

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

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

3.

Artikel 2.2.a van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 15 sexto, ‘Casterwijk’ luidt als volgt:

*“...
Afstand van de open zijgevel der alleenstaande, gekoppelde of hoekwoningen (der woninggroepen) tot de zijdelingse open perceelsgrenzen is minimum 5 M.”*

In de bestreden beslissing wordt, onder meer, vastgesteld dat het aangevraagde afwijkt van dit voorschrift daar waar het ontwerp voorziet in een “afstand van de open zijgevel tot de zijdelingse open perceelsgrenzen op minimum 3 meter i.p.v. op minimum 5 meter”.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat een afwijking kan worden toegestaan om reden dat “de perceelsbreedte aan de bouwlijn 10.64 meter bedraagt” en dat “een inplanting van het hoofdvolume op 5 meter van de rechter perceelsgrens resulteert in een maximale breedte van slechts 5.64 meter”, dat “een bouwvrije zone van 3 meter courant wordt gehanteerd in een stedelijke context” en dat “een breedte van maximum 7.64 meter een gangbare afmeting is in het straatbeeld”, dat “het verminderen van de zijdelingse perceelsafstand niet resulteert in een overdreven bouwvolume”, dat “in de open zijgevel slechts 2 raamopeningen op de verdieping voorzien zijn” en dat “de raamopeningen geen groter dan normaal te verwachten hinder zullen veroorzaken” en dat uit de bij de aanvraag gevoegde bezonningsstudie blijkt dat het verschil tussen het model met een voorgevelbreedte van 5.64 meter en 6.64 meter op hetzelfde tijdstip verwaarloosbaar is.

Daargelaten de vraag of uit deze overwegingen kan worden afgeleid of de bedoelde afwijking door de verwerende partij beschouwd wordt als een “beperkte afwijking” in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO, komt het aan de Raad toe te onderzoeken of de bestreden beslissing een juiste draagwijdte heeft gegeven aan artikel 4.4.1, §1 VCRO. Het correct interpreteren van een decretale bepaling bij het nemen van een vergunningsbeslissing betreft niet de opportuniteit maar de wettigheid van deze beslissing. Anders dan de verwerende partij voorhoudt is het onderzoek van de Raad derhalve niet “marginaal en beperkt tot wat kennelijk onredelijk is”.

Door in de bestreden beslissing een inplanting toe te staan op 3 meter in plaats van op 5 meter van de zijdelingse open perceelsgrens, miskent de verwerende partij de bestemming door het bijzonder plan van aanleg aan deze strook gegeven. De verwerende partij vermag op grond van de hierboven aangehaalde overwegingen niet beslissen om af te wijken van essentiële voorschriften van het bijzonder plan van aanleg.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 november 2011, waarbij aan de tussenkommende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning en een vrijstaande garage met tuinberging op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkommende partijen en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, komen ten laste van de tussenkommende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 februari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ingrid VAN AKEN

Nathalie DE CLERCQ