

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0309 van 11 juni 2013
in de zaak 1112/0501/SA/2/0451

In zake: mevrouw [REDACTED]
wonende te [REDACTED]

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:* de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Karolien BEKÉ
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 5 maart 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 12 januari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke van 30 augustus 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een eengezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad heeft met het arrest van 26 september 2012 met nummer S/2012/0203 de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

2.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 januari 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verwerende partij is niet ter zitting verschenen noch vertegenwoordigd.

Mevrouw ██████ die in persoon verschijnt als verzoekende partij en advocaat Karolien BEKÉ die verschijnt voor de tussenkomenende partij en de tussenkomenende partij in eigen persoon 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.

3.

De vordering is aanvankelijk ingesteld door twee verzoekende partijen, zijnde mevrouw ██████ en de heer ██████. De Raad heeft met het arrest van 26 september 2012 met nummer S/2012/0203 het beroep van de heer ██████ onontvankelijk verklaard wegens het niet betalen van het verschuldigde rolrecht.

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 VCRO 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 ██████ verzoekt met een aangetekende brief van 25 april 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 9 mei 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 29 juli 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een ééngezinswoning na sloping van de bestaande woning”*.

De aanvraag betreft het slopen van een oude dorpswoning (half open bebouwing) met behoud van de kelder en de bouw van een moderne eengezinswoning op dezelfde plaats met toename van de bouwdiepte met ongeveer 5m. De rechtsaanpalende woning is eigendom van de verzoekende partij. De kelder bevindt zich onder de woning van de verzoekende partij. Zowel de te slopen woning als de woning van de verzoekende partij zijn opgenomen in de inventaris voor bouwkundig erfgoed van de gemeente Harelbeke.

Het perceel (870m²) heeft een onregelmatige vorm: smal aan de voorzijde, breed naar de achterzijde toe en een dubbele “knik” aan de rechter perceelsgrens.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan ‘Kortrijk’ gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 30 oktober 1991 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Tramstatie’, meer bepaald in een zone voor halfopen bebouwing. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De aanvraag werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Onroerend Erfgoed brengt op 11 augustus 2011 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke verleent op 30 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er op datum van 30.10.1991 een goedgekeurd BPA nr. 47 “Tramstatie”.

...

De aanvraag is conform de voorschriften van het BPA behalve de afwerking van de wachtgevel met leien. Het BPA stelt dat blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw. Dat wordt als voorwaarde opgelegd.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag doet mede gelet op de aard, de omvang, de vormgeving en de inplanting geen afbreuk aan de omgeving. Er is dus geen verzwarende impact op de omgeving en het project is ook verenigbaar met de plaatselijke toestand. De aanvraag heeft geen negatieve invloed op de mobiliteit.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw.

“ ... ”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 3 oktober 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 november 2011 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ... ”

De verenigbaarheid met de overige vermelde BPA-voorschriften is evenwel minder evident:

- *Wat betreft de afwerking van het **gevelmateriaal van de blinde gevel** worden ‘leien’ voorgesteld terwijl het BPA een afwerking in “het gevelmateriaal van het gebouw” (in casu ‘parementwerk’) vereist. Dit vormt aldus een tegenstrijdigheid met het BPA.*
- *Daarnaast (en in essentie) is er de eis tot een **harmonische aansluiting van de aanpalende gebouwen**. De vraag stelt zich of een directe overgang tussen een dak van 47° met een dak van 24° wel als ‘harmonisch’ kan beschouwd worden. Het begrip ‘harmonisch’ wordt in het woordenboek Van Dale immers omschreven als “met elkaar overeenstemmend”. Gezien het vermelde verschil in dakhelling achteraan dient besloten dat de overgang in voorliggende geval niet harmonisch gebeurt en dat er aldus geen overeenstemming is met het BPA voorschrift.*

Bovendien staat de scheidingsmuur niet op de perceelsgrens waardoor de rechteraanpalende burens de mogelijkheid niet hebben om tegen de muur aan te bouwen bij een eventuele latere uitbreiding. Dit strookt niet met de principes van de goede plaatselijke aanleg.

- *Niettemin de BPA voorschriften een bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en 12m op de eerste verdieping toelaten, wordt er ook gesteld dat er **geen abnormale hinder voor de woonomgeving** mag veroorzaakt worden bij bouwprojecten.*

Niettegenstaande er –in vergelijking met het vorig indiende en geweigerde ontwerp– door aanvragers inspanning werden geleverd inzake de vereiste harmonische aansluiting t.h.v. de voorzijde van het gebouw, is dit minder (of niet) het geval t.h.v. de achterzijde.

De dakhelling achteraan (ca.24%) is immers kleiner dan die van de rechteraanpalende woning (ca.45%). Gezien het nieuw op te richten gebouw ca.5m dieper is heeft dit tot gevolg dat de eigenaars van deze woning zullen geconfronteerd worden met een (scheidings)muur met een bouwhoogte die varieert van 5,4m (t.h.v. de achtergevel van de aanpalende woning) tot 3,06m (t.h.v. de achtergevel van de te herbouwen woning). Het is aldus duidelijk dat het ontwerp licht- en zonafname met zich zal meebrengen voor de rechter aanpalende burens.

Dit blijkt tevens uit een schaduwstudie die werd toegevoegd aan het dossier. Op fotomateriaal die door beroepers wordt aangeleverd wordt de ruimtelijke impact van de muur op de perceelsgrens concreet aangetoond. Op de foto’s is trouwens te zien dat de burens een groot raam t.h.v. de achtergevel hebben.

De vraag stelt zich evenwel of dergelijke hinder als 'abnormaal' moet worden beschouwd. Gezien de oriëntatie van de percelen is het wegvallen van zonlicht enkel bij morgenzon. Het zou bijgevolg te ver gaan om te oordelen dat de hinder abnormaal is en er dus een strijdigheid is met het BPA wat betreft dit aspect. Daartegenover staat dat beroepers wel kunnen bijgetreden worden waar men stelt dat de bouwmogelijkheden op het aanvraag perceel voldoende ruim zijn opdat er een alternatieve ontwerp mogelijk is waarbij zon- en lichthinder tot een minimum wordt beperkt. Dit is op heden niet het geval

Conclusie: de aanvraag wijkt af van het geldende BPA wat betreft de gebruikte materialen voor de blinde muur en de eis tot harmonische aansluiting van gebouwen. Het overwegen van een "beperkte afwijking" op de voorschriften van het BPA is niet mogelijk, er werd immers geen openbaar onderzoek gevoerd.

Artikel 4.4.1.§1 VCRO: "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."
...

Na de hoorzitting van 6 december 2011 beslist de verwerende partij op 12 januari 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

" ...

*Volgens het **gewestplan** is de aanvraag gelegen in **woongebied** dat nader werd verfijnd door het BPA Tramstatie (MB 30/10/1991).*

Onderstaande voorschriften uit het geldende BPA Tramstatie zijn relevant voor de aanvraag:

- *Bestemmingszone voor halfopen bebouwing;*
- *Bezettingsgraad max. 40%;*
- *Bouwdiepte van 15m op gelijkvloers en 12m op de verdieping;*
- *Max. 2 bouwlagen;*
- *Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Dit slaat onder meer op de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidsmuren, het volume der gebouwen en de verhouding muur/raam;*
- *Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.*
- *Alle maatregelen dienen genomen te worden om geen abnormale hinder voor de woonomgeving te veroorzaken.*
- *De aanvraag tot herbouw van een woning voldoet aan de vermelde bestemming en de voorschriften inzake bezettingsgraad, bouwdiepte en aantal toegelaten bouwlagen.*

Wat betreft de afwerking van het gevelmateriaal van de blinde gevel worden 'leien' voorgesteld terwijl het BPA een afwerking in "het gevelmateriaal van het gebouw" (in casu 'parementwerk') vereist. Dit vormt aldus een tegenstrijdigheid met het BPA die door de stad echter werd opgevangen met een voorwaarde.

Het college van burgemeester en schepenen kan gevolgd worden in de stelling dat de woning vooraan dezelfde kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte heeft als de aanpalende woning. Er is dan ook voldaan aan het voorschrift van het BPA dat de aansluiting harmonisch moet gebeuren.

Hoewel de BPA voorschriften een bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en 12m op de eerste verdieping toelaten, wordt er ook gesteld dat er geen abnormale hinder voor de woonomgeving mag veroorzaakt worden bij bouwprojecten (zie verder onder 4B).

*De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.*

...

Gelet op het voorgaande dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is. De evaluatie van de watertoets is bijgevolg positief.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In vergelijking met het vorig indiende en geweigerde ontwerp werd door aanvragers inspanningen geleverd inzake de vereiste harmonische aansluiting van het gebouw.

De dakhelling achteraan (ca.24%) is kleiner dan die van de rechteraanpalende woning (ca.45%). Gezien het nieuw op te richten gebouw ca.5m dieper is heeft dit een (scheidings)muur met een bouwhoogte die varieert van 5,4m (t.h.v. de achtergevel van de aanpalende woning) tot 3,06m (t.h.v. de achtergevel van de te herbouwen woning) als gevolg. Het is dan ook belangrijk dat de invloed van deze ingreep op schaduwvorming wordt onderzocht.

Uit een eigen schaduwberekening blijkt dat de schaduw die de nieuwbouw met zich meebrengt heel beperkt is en tegen 12u20 zelf onbestaande is. Van abnormale hinder voor de omgeving is dus geenszins sprake.

Wat de sloop van de woning betreft kan met het college van burgemeester en schepenen gesteld worden dat woning nr. 13 moeilijk te recupereren is om dienst te doen als een gezinswoning. De ruimtes zijn te klein en te laag en de bouwwijze is bouwtechnisch niet meer van deze tijd; De lage kroonlijst in combinatie met de beperkte bouwdiepte creëert te weinig ruimte op het gelijkvloers en onder het dak waardoor het programma van een hedendaagse woning onmogelijk binnen de bestaande oppervlakte kan geschikt worden. Dit klemt des te meer omdat de tekst van de inventaris over betrokken pand louter beschrijvend is uit waar geenszins een belangrijke waarde kan worden opgemaakt. Ten overvloede kan opgemerkt worden dat de sloop reeds in de weigeringsbeslissing van de deputatie dd. 4 april 2009 verantwoord werd geacht.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke aanleg en de afwijking van het BPA (gebruik van leien op blinde muur) met een voorwaarde van het college van burgemeester en schepenen (afwerking blinde gevel in het gevelmateriaal) wordt gecounterd zodat er geen afwijking meer is, kan de vergunning

verleend worden onder dezelfde voorwaarden als die opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 27 januari 2012.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 5 maart 2012, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij woont op het rechtsaanpalende perceel. Zij vreest voor de stabiliteit van haar woning, zon- en lichthinder en haar toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. De woningen van de verzoekende partij en de tussenkomende partij zijn momenteel tegen elkaar aangebouwd. In het project blijft de oorspronkelijke kelder van de tussenkomende partij onder de woning van de verzoekende partij behouden. Zij stelt zich tevens vragen rond het behoud van de erfdienstbaarheid die zij heeft met betrekking tot een bestaande steenput achter de woning van de tussenkomende partij.

De verwerende partij en de tussenkomende partij lijken het belang van de verzoekende partij niet te betwisten.

Beoordeling door de Raad

Het is duidelijk dat het loutere nabuurschap op zich niet volstaat om aan de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

Anderzijds stelt de Raad vast, en hiertoe kan de Raad uit de gegevens van het ganse verzoekschrift putten, ook uit het deel dat handelt over de middelen, dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad aanvaardt dat er mogelijks zon- en lichthinder zou kunnen zijn en dat de verzoekende partij een belang heeft om op te komen tegen werken die mogelijks de stabiliteit van haar eigen woning in het gedrang zou kunnen brengen. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de stedenbouwkundige voorschriften, met name de voorschriften vervat in het bijzonder plan van aanleg 'Tramstatie', goedgekeurd op 30 oktober 1991 (hierna BPA 'Tramstatie' genoemd), de goede ruimtelijke ordening, het gelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij stelt ten eerste dat de beoordeling in de bestreden beslissing over de zon- en lichthinder zeer subjectief is. Zij verwijst ter ondersteuning onder meer naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Ten tweede stelt de verzoekende partij dat de voorgeschreven harmonische aansluiting zou moeten worden toegepast op het volledige gebouw, dus niet enkel aan de voorzijde maar ook aan de achterzijde van de woning.

Ten derde stelt de verzoekende partij dat de scheidingsmuur, die niet op de perceelsgrens wordt gebouwd, geen voorbeeld van goede ruimtelijke ordening is. Zij wijst er op dat dit haar uitbreidingsmogelijkheden schaadt gezien ze niet meer kan aanbouwen aan de scheidingsmuur en dat de verwerende partij de definitie van half open bebouwing slechts toepast voor het eerste deel van de nieuwe woning.

Ten slotte stelt de verzoekende partij dat de tegemoetkoming aan een tegenstrijdigheid met het BPA omtrent de afwerking van de gevel via het opleggen van een voorwaarde niet afdoende is gemotiveerd.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat *"de bestreden beslissing afdoende motiveert waarom de aanvraag voldoet aan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening"*.

Voor wat betreft de lichtinval, verwijst zij naar het BPA dat stelt dat er geen sprake mag zijn van *"abnormale hinder voor de woonomgeving"* en dat zij dus over een ruimere beoordelingsvrijheid beschikt en dat de verzoekende partij niet aantoont dat haar beoordeling kennelijk onredelijk is.

Omtrent de door het BPA opgelegde harmonische aansluiting stelt zij dat vooraan zowel de kroonlijsthoogte als de nokhoogte en de dakhelling dezelfde zijn als deze van de aanpalende woning en enkel achteraan de hellingsgraad van het dak kleiner is. Een stedenbouwkundig voorschrift waarin gesteld wordt dat er moet worden gestreefd naar een harmonische aansluiting mag niet op zodanige wijze worden geïnterpreteerd dat hieruit een verplichting ontstaat om een nieuwbouw te bouwen die identiek is aan de aanpalende woning(en). Daarom meent zij geoordeeld en gemotiveerd te hebben dat er op dit punt geen strijdigheid is met het BPA.

Voor wat betreft de scheidingsmuur, toont de verzoekende partij volgens de verwerende partij niet aan dat het gelijkheidsbeginsel geschonden is gezien zij zelf geen aanvraag heeft ingediend en zich dus baseert op speculatie. Bovendien wordt voor de afwerking van de blinde gevel de voorwaarde opgelegd dat dit moet gebeuren in hetzelfde materiaal als dat van de gevel.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook op basis van de schaduwstudies tot de vaststelling is gekomen dat van abnormale hinder geen sprake is.

Voor wat betreft de harmonische aansluiting, stelt de tussenkomende partij dat de verwerende partij zich geheel terecht aansluit bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Harelbeke, met name dat van een afwijking van het BPA

Tramstatie geen sprake is. Zij benadrukt dat het stedenbouwkundig voorschrift een ruime appreciatiemarge toekent aan de vergunningverlenende overheid en dat het ruimtelijk homogeen karakter van de beide woningen behouden blijft door enkel langs de achterzijde van de woning in een lichte afwijking van het bestaande gabarit te voorzien.

Ten slotte stelt de tussenkomen partij dat de uitbreidingsmogelijkheden van de verzoekende partij niet worden beknot doordat niet op de perceelsgrens wordt gebouwd. Zij wijst op de configuratie van het betrokken perceel en de gekozen optie om de scheidingsmuur recht te trekken met de creatie van een met isolatiemateriaal op te vullen spouw.

4.

In haar wederantwoordnota antwoordt de verzoekende partij dat het ontnemen van minimum 3 uur zonlicht geen normale belemmering is. Zij stelt vervolgens dat de verwerende partij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor wat betreft de drie aspecten, zon- en lichthinder, de harmonische aansluiting en de scheidingsmuur, simpelweg naast zich neerlegt. De verzoekende partij verzoekt tenslotte de hoge puntgevel uit de plannen te weren.

De verzoekende partij verklaart op de zitting van 29 januari 2013 qua harmonie geen bezwaar te hebben tegen de afwijkende dakhelling aan de achterzijde zolang het geen bijkomende hinder meebrengt.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag betreft het slopen van een bestaand gebouw, inclusief garage en berging, met behoud van de kelder onder de woning van de verzoekende partij enerzijds en het bouwen van een moderne eengezinswoning op dezelfde plaats anderzijds. De vervangbouw met spouw wordt aangebouwd tegen de rechtsaanpalende woning van de verzoekende partij.

De bouwdiepte van de wooneenheid neemt toe met ongeveer 5m: van 8,40 tot 13,9m. De dakhelling vooraan (ongeveer 45°) en de nokhoogte (ongeveer 7,3m) van de nieuwe woning zijn identiek aan deze van het aanpalende pand. De dakhelling van de nieuwe woning achteraan (ongeveer 24°) is kleiner dan die van de rechtsaanpalende woning (ongeveer 45°).

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO moet de vergunningverlenende overheid het aangevraagde toetsen aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften (a), en onderzoeken of het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening (b).

Het BPA 'Tramstatie', goedgekeurd op 30 oktober 1991, bevat onder meer de volgende stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel A1 van de algemene voorschriften van het BPA 'Tramstatie' bepaalt:

"HARMONISCHE AANSLUITING DER GEBOUWEN

Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Dit slaat onder meer op de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidingsmuren, het volume der gebouwen en de verhouding muur/raam.

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabarit dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.

Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.”

Hieruit volgt onder meer dat bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen, zoals in casu het geval:

- deze aansluiting harmonisch moet zijn rekening houdende met een niet-limitatieve opsomming van toetsingselementen, zoals bijvoorbeeld de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidingsmuren, het volume der gebouwen en de verhouding muur/raam (lid 1);
- deze aansluiting, in het geval het aanpalende pand een verschillend ‘gabarit’ vertoont dan voorzien in de zone, een afwijking van de zonevoorschriften toelaat om een harmonische overgang mogelijk te maken (lid 2).

In het BPA ‘Tramstatie’ wordt het begrip “harmonische aansluiting/overgang” niet verder omschreven, zodat dit in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen, namelijk “met elkaar in overeenstemming zijnde”. De term “overeenstemming” impliceert het vertonen van gelijkenis en niet een identiek evenbeeld. Het BPA laat dan ook ruimte voor enige appreciatie op dit punt.

3.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Tengevolge van het devolutief karakter van het beroep moet de verwerende partij de aanvraag opnieuw in haar volledigheid onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de ganse aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de voor haar bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht, kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Deze motivering moet concreter en preciezer zijn, gezien in casu het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar negatief is.

4.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn negatief verslag over de verenigbaarheid met de voorschriften van het BPA onder meer dat er geen sprake is van een harmonische aansluiting met de aanpalende gebouwen. Hij meent dat de overgang in voorliggend geval niet harmonisch gebeurt, gezien het verschil in dakhelling achteraan en dat geen toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO kan worden gemaakt gezien geen openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden.

Voor wat de licht- en zonhinder betreft, concludeert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“het zou bijgevolg te ver gaan om te oordelen dat de hinder abnormaal is en er dus een strijdigheid is met het BPA wat betreft dit aspect”*.

In verband met de goede ruimtelijke ordening stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de rechtsaanpalende burens niet de mogelijkheid hebben om tegen de muur aan te bouwen bij een eventuele latere uitbreiding gezien de scheidingsmuur niet op de perceelsgrens staat.

5.

In de bestreden beslissing wordt over de verenigbaarheid met de voorschriften van het BPA onder meer overwogen:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen kan gevolgd worden in de stelling dat de woning vooraan dezelfde kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte heeft als de aanpalende woning. Er is dan ook voldaan aan het voorschrift van het BPA dat de aansluiting harmonisch moet gebeuren.

Hoewel de BPA voorschriften een bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en 12m op de eerste verdieping toelaten, wordt er ook gesteld dat er geen abnormale hinder voor de woonomgeving mag veroorzaakt worden bij bouwprojecten (zie verder onder 4B).

...”

In de bestreden beslissing wordt onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ook de vereiste ‘harmonische aansluiting’ vermeld. Hier staat immers te lezen:

“ ...

In vergelijking met het vorig indiende en geweigerde ontwerp werd door aanvragers inspanningen geleverd inzake de vereiste harmonische aansluiting van het gebouw.

De dakhelling achteraan (ca.24%) is kleiner dan die van de rechteraanpalende woning (ca.45%). Gezien het nieuw op te richten gebouw ca.5m dieper is heeft dit een (scheidings)muur met een bouwhoogte die varieert van 5,4m (t.h.v. de achtergevel van de aanpalende woning) tot 3,06m (t.h.v. de achtergevel van de te herbouwen woning) als gevolg. Het is dan ook belangrijk dat de invloed van deze ingreep op schaduwvorming wordt onderzocht.

...”

Hieruit blijkt niet waarom de verwerende partij van oordeel is dat de aanvraag, voor wat betreft de vereiste harmonische aansluiting, niet strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Het (gedeeltelijk) onderbrengen van deze beoordeling bij de toets aan de goede ruimtelijke ordening volstaat hierbij niet. De toets aan de stedenbouwkundige voorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening zijn immers principieel van elkaar te onderscheiden conform artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO. Het beoordelen van de ‘*invloed van deze ingreep*’ heeft immers betrekking op de schaduwvorming door de grotere bouwdiepte en dus op hinderaspecten, maar doet geen uitspraak over de verenigbaarheid met het voorschrift inzake de harmonische aansluiting achteraan de woning.

Nochtans diende de motivering in de bestreden beslissing wegens het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar des te concreter en preciezer te zijn. De motieven van de verwerende partij in haar antwoordnota zijn post factum motieven, waarmee de Raad geen rekening mag houden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 januari 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een eengezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 11 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS