

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1113
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0503-A

Verzoekende partijen	1. de heer Wannes VERMEERSCH 2. mevrouw Ellen SONCK vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de heer Peter DE LANGHE vertegenwoordigd door advocaat Erika RENTMEESTERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 17 april 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert van 8 november 2017 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van twee meergezinswoningen op het perceel gelegen te 9450 Denderhoutem (deelgemeente Haaltert), Advocaat De Backerstraat 69, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 1178G2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 mei 2019.

Advocaat Pieter VAN ASSCHE *loco* advocaat Veerle TOLLENAERE voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Laura VANDERVOORT *loco* advocaat Erika RENTMEESTERS voert het woord voor de tussenkomenende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 30 mei 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 10 augustus 2018 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

1.

De verzoekende partijen zijn eigenaar van een woning op een perceel gelegen aan de Advocaat de Backerestraat 71 te Haaltert.

Op 23 juli 2012 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van twee meergezinswoningen, met telkens vier woongelegenheden, op het naastliggend perceel.

Op 5 september 2012 dient onder meer de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert een aanvraag in voor het bouwen van een meergezinswoning, een tuinberging en het aanleggen van parkeergelegenheden voor zeven voertuigen. Deze aanvraag heeft eveneens betrekking op het buurperceel van de verzoekende partijen. De meergezinswoning zou worden opgericht ter hoogte van de Advocaat de Backerestraat 69. De verwerende partij heeft op 28 maart 2013 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning, een tuinberging en het aanleggen van parkeergelegenheid voor zeven voertuigen

Met een afzonderlijke aanvraag wordt tevens een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor het oprichten van een meergezinswoning op de achterzijde van hetzelfde perceel, ter hoogte van een zijarm van Advocaat de Backerestraat, die dezelfde naam draagt. Deze laatste aanvraag heeft geleid tot een vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 28 maart 2013 voor het bouwen van een meergezinswoning, een tuinberging en het aanleggen van parkeergelegenheid voor vier voertuigen.

De beide vergunningsbeslissingen van de verwerende partij van 28 maart 2013 werden door de Raad vernietigd met arresten van 4 november 2014. Zowel in het arrest nr. A/2014/0756 als in het arrest nr. A/2014/0757 wordt vastgesteld dat de vergunningsbeslissing op meerdere punten strijdig is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

2.

De tussenkomende partij dient op 26 juli 2017 (datum ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert een nieuwe aanvraag in, ditmaal voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van twee meergezinswoningen". Er wordt

opnieuw voorzien in een meergezinswoning aan de beide zijden van het betrokken perceel, maar ditmaal gebeurt dit in één aanvraag.

Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem' gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 3 februari 2005 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Meulenveld'.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 augustus 2017 tot en met 4 september 2017, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 8 november 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 11 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 januari 2018 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het verslag luidt onder meer als volgt:

“...

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

Artikel 8.2. vermeldt in de zone voor gesloten bebouwing voor de inplanting van de gebouwen dat het hoofdgebouw wordt ingeplant op de verplichte bouwlijn, zoals bepaald in artikel 4.1.

Artikel 8.3. voorziet dat de diepte van de gebouwen, tenzij grafisch anders aangegeven, de maximale bouwdiepte 15m voor het gelijkvloers en 12m voor de verdiepingen betreft.

Artikel 9.3. Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximale bouwdiepte 15m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen.

Artikel 11 -zone voor koeren en hovingen- bepaalt:

- Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van open koeren en hovingen in functie van de voorliggende hoofdbestemming.

- Deze voorzieningen dienen te passen binnen het rustige karakter van de omgeving en mogen geen hinder vormen t.o.v. het wonen.

- De groen/terreinindex bedraagt minstens 0,3 gemeten over de totale oppervlakte koeren en hovingen.

- De oprichting van bijgebouwen zonder hoofdgebouw is niet mogelijk.

Artikel 12 -zone voor tuinen- bepaalt:

12.1 Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privétuinen om gebruikt te worden voor privé-doeleinden.

De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0,8.

12.2. Inplanting van de gebouwen

In de zone voor tuinen is het optrekken van gebouwen verboden, met uitzondering van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen en serres, voor zover ze minimum 2 m

achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht. De afstand tot de eigendomsgrens bedraagt steeds min. 2 m. Slechts 1 gebouw is toegelaten per perceel.

Artikel 13.2. Inrichting zone voor achteruitbouw- bepaalt:

Per perceel dient minstens 50 % van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook beplant te worden.

Artikel 8.3. voorziet dat de diepte van de gebouwen, tenzij grafisch anders aangegeven, de maximale bouwdiepte 15m voor het gelijkvloers en 12m voor de verdiepingen betreft. De zone voor gesloten bebouwing heeft overeenkomstig het grafisch plan van het BPA geen diepte van 15m, doch slechts 14m. Het ontwerp voorziet een diepte van 15m zodat dit afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Aangezien dit gaat over de inplanting van de gebouwen is er ook geen afwijking mogelijk.

Ter hoogte van de uitbouw in de achtergevel schiet het dakvlak deels door tot over de uitbouw. Dit brengt met zich mee dat de uiterste dakgrens de maximaal toegelaten bouwdiepte overschrijdt. Hieruit volgt dat artikel 8.3 van de stedenbouwkundige voorschriften is geschonden.

Artikel 8.4. stelt dat de hoogte van de gebouwen grafisch op het plan wordt weergegeven. Bij grafische aanduiding 2 in cirkel (zoals in casu) zijn 2 bouwlagen toegelaten. In casu worden plaatselijk 3 bouwlagen voorzien. Op de tweede verdieping wordt immers een duplex-appartement voorzien. Dit houdt in dat er plaatselijk een extra bouwlaag wordt voorzien. Deze afwijking van het aantal bouwlagen kan niet worden vergund. Artikel 4.4.1. VCRO sluit deze afwijkmogelijkheid immers uit.

Op het inplantingsplan wordt de laatste 8m van blok A ingekleurd als zone voor koeren en hovingen. De toegang naar de garages alsook de afrit naar de garages zelf, zijn bijgevolg voor het grootste gedeelte gelegen in de tuinzone.

In het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/2014/0757 van 4 november 2014 met betrekking tot dit perceel besliste de Raad dat:

“De aanleg van parkeerplaatsen, zelfs indien voor die aanleg grastegels worden voorzien, kan niet beschouwd worden als de aanleg van een privétuin in de spraakgebruikelijke betekenis van het begrip. De bestreden beslissing is derhalve strijdig met artikel 12.1 van het BPA”.

Volgens de plannen is de toegang (oprit) naar de garages, en de fietsenstalling, die in de tuinzone liggen, voorzien in grasdallen, en derhalve in strijd met artikel 12.1 van de stedenbouwkundige voorschriften. Ook de afrit naar de garage is in strijd met artikel 12.1 van de stedenbouwkundige voorschriften. Daarenboven blijkt niet dat de groen/terreinindex wordt gehaald. Het college legt daarom als voorwaarde op dat de opritten in grasdallen beperkt worden tot 2 stroken. Enerzijds is het niet duidelijk hoe en waar men de draai naar de ondergrondse garage zal voorzien, en anderzijds blijkt daardoor ook geen tuin te ontstaan. Het blijft een oprit, waar het voorzien van groen niet evident is. Dit geldt ook voor artikel 13.2. dat stelt dat minstens 50% van de achteruitbouwzone dient beplant te worden. Bij blok B wordt de volledige voortuinstrook verhard, zodat ook hier een strijdigheid met het BPA vastgesteld wordt.

Artikel 8.6. stelt dat onderbrekingen in de gesloten bouwrijen toegelaten zijn mits dit gebeurt met een afgewerkte zijgevel op minimaal 3m afstand van de zijdelingse perceelsgrens. Verder stelt artikel 8.6 van het BPA dat een dergelijke onderbreking slechts mogelijk is mits er geen gemotiveerd bezwaar is van de eigenaar van de aanpalende eigendom. Er wordt in casu een onderbreking in de gesloten bouwrij doorgevoerd maar er is geen sprake van een afgewerkte zijgevel op minimaal 3m van de zijdelingse perceelsgrens. Bovendien werd door de eigenaar van de aanpalende eigendom een gemotiveerd

beroepschrift ingediend. De beroepindieners zijn niet van plan hun woning af te breken en opnieuw te bouwen. Net daarom is bij een onderbreking in de gesloten bouwlijn voorzien dat er een bouwvrije strook wordt gehanteerd.

De aanvraag is dus op verschillende punten strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften en vergunningsvoorwaarden verbonden aan dit BPA.

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

Artikel 4.4.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat: "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."

...

Het gevraagde wijkt af van de in het BPA vooropgestelde ordeningsprincipes. De hier vastgestelde strijdigheden met het BPA hebben onder meer betrekking op 'de inplanting van gebouwen'. Voor de strijdigheid met de bestemming kan geen afwijking toegestaan worden. Daarenboven kunnen de afwijkingen bezwaarlijk beperkt genoemd worden.

Bovendien worden door het college van burgemeester en schepenen bijkomende voorwaarden opgelegd die niet voldoende precies zijn. Zo dient er volgens de opgelegde voorwaarden een extra parkeerplaats voorzien te worden binnen het totaalproject, terwijl het geenszins duidelijk is waar deze extra parkeerplaats zal moeten worden voorzien. Verder wordt eveneens opgelegd dat de voorwaarden in een nog "later over te maken advies van de Hulpverleningszone Zuid-Oost" strikt moeten worden nageleefd. Deze voorwaarden zijn niet conform artikel 4.2.19 VCRO, want minstens niet voldoende precies. Artikel 4.2.19. luidt als volgt:

...

De voorwaarde i.v.m. het ontbrekende brandweeradvis kan bovendien niet worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. De uitvoering van de vergunde handeling wordt afhankelijk gemaakt van een bijkomende beoordeling door de overheid.

..."

Na de hoorzitting van 30 januari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 maart 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De "juridische aspecten" worden in de beslissing onder meer als volgt gemotiveerd:

"...

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

...

Artikel 8.3. voorziet dat de diepte van de gebouwen, tenzij grafisch anders aangegeven, de maximale bouwdiepte 15 m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen betreft. De zone voor gesloten bebouwing heeft overeenkomstig het grafisch plan van het BPA geen diepte van 15 m, doch slechts 14 m. Het ontwerp voorziet een diepte van 15 m zodat dit afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Aangezien dit gaat over de inplanting van de gebouwen is er ook geen afwijking mogelijk.

Ter hoogte van de uitbouw in de achtergevel schiet het dakvlak volgens de oorspronkelijke plannen deels door tot over de uitbouw. Dit brengt met zich mee dat de uiterste dakgrens de maximaal toegelaten bouwdiepte overschrijdt. Hieruit volgt dat artikel 8.3 van de stedenbouwkundige voorschriften is geschonden.

De aanvrager heeft tijdens de beroepsprocedure aangepaste plannen neergelegd die niet langer voorzien in een doorschietend dakvlak. Een dergelijke planaanpassing valt binnen de in art. 4.3.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziene mogelijkheden.

Artikel 8.4. stelt dat de hoogte van de gebouwen grafisch op het plan wordt weergegeven. Bij grafische aanduiding 2 in cirkel (zoals in casu) zijn 2 bouwlagen toegelaten. In casu is sprake van 2 volle bouwlagen en 1 in het dak. Op de tweede verdieping wordt immers een duplex-appartement voorzien. Het betreft hier geen afwijking van het aantal bouwlagen.

Op het inplantingsplan wordt de laatste 8 m van blok A ingekleurd als zone voor koeren en hovingen. De toegang naar de garages alsook de afrit naar de garages zelf, zijn bijgevolg voor het grootste gedeelte gelegen in de tuinzone.

...

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL, EERSTE ONDERDEEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1, §1 VCRO, artikel 4.7.21, §1, eerste lid, VCRO en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en artikel 4.4.1, §1 VCRO, van de voorschriften van het BPA "Meulenveld", goedgekeurd bij koninklijk besluit van 21 februari 2005, artikel 4.2.19 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel.

In het eerste onderdeel zetten ze uiteen:

" ...

In hun beroep bij de deputatie stelden de verzoekende partijen over de strijdigheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, in het bijzonder van de bouwdiepte betreft:

Overeenkomstig het : 'A Meulenveld ligt het perceel aan de zijde van blok A in een zone voor achteruitbouw, daarachter een zone voor gesloten bebouwing, daarachter een zone voor koeren en hovingen en een zone voor tuinen.

Artikel 8.2 vermeldt in de zone voor gesloten bebouwing voor de inplanting van de gebouwen dat het hoofdgebouw wordt ingeplant op de verplichte bouwlijn, zoals bepaald in artikel 4.1.

Artikel 8.3. voorziet dat de diepte van de gebouwen, tenzij grafisch anders aangegeven, de maximale bouwdiepte 15 meter voor het gelijkvloers en 12 meter voor de verdiepingen betreft.

De zone voor gesloten bebouwing heeft overeenkomstig het grafisch plan van het BPA geen diepte van 15 meter. Hooguit kan dit wellicht 14 meter zijn of minder.

Het grafisch plan ziet er uit als volgt (met aanduiding van de te meten afstand):

[afbeelding]

Aangezien de diepte op het grafisch plan anders is aangeduid, kan de maximale bouwdiepte geen 15 meter zijn.

Er ligt derhalve een afwijking van artikel 8.2. en 8.3 van de stedenbouwkundige voorschriften voor. Aangezien dit gaat over de inplanting van de gebouwen en dus de bestemming van het perceel is er ook geen afwijking mogelijk

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in zijn verslag daarover:

"Artikel 8.3. voorziet dat de diepte van de gebouwen, tenzij grafisch anders aangegeven, de maximale bouwdiepte 15 m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen betreft. De zone voor gesloten bebouwing heeft overeenkomstig het grafisch plan van het BPA geen diepte van 15 m, doch slechts 14 m. Het ontwerp voorziet een diepte van 15 m, zodat dit afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Aangezien dit gaat over de inplanting van de gebouwen is er ook geen afwijking mogelijk

Ter hoogte van de uitbouw in de achtergevel schiet het dakvlak volgens de oorspronkelijke plannen deels door tot over de uitbouw. Dit brengt met zich mee dat de uiterste dakgrens de maximaal toegelaten bouwdiepte overschrijdt Hieruit volgt dat artikel 8.3 van de stedenbouwkundige voorschriften is geschonden " (eigen aanduiding)

De bestreden beslissing stelt daarover enkel:

"Artikel 8.3 voorziet dat de diepte van de gebouwen, tenzij grafisch anders aangegeven, de maximale bouwdiepte 15 m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen betreft. De zone voor gesloten bebouwing heeft overeenkomstig het grafisch plan van het BPA geen diepte van 15 m, doch slechts 14 m. Het ontwerp voorziet een diepte van 15 m, zodat dit afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Aangezien dit gaat over de inplanting van de gebouwen is er ook geen afwijking mogelijk

Ter hoogte van de uitbouw in de achtergevel schiet het dakvlak volgens de oorspronkelijke plannen deels door tot over de uitbouw. Dit brengt met zich mee dat de uiterste dakgrens de maximaal toegelaten bouwdiepte overschrijdt. Hieruit volgt dat artikel 8.3 van de stedenbouwkundige voorschriften is geschonden

De aanvrager heeft tijdens de beroepsprocedure aangepaste plannen neergelegd die niet langer voorzien in een doorschietend dakvlak. Een dergelijke plaanpassing valt binnen de in art 4.3.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziene mogelijkheden

De bestreden beslissing stelt dus vast het ontwerp een bouwdiepte voorziet van 15 meter terwijl de maximale bouwdiepte slechts 14 meter is. Zij stelt tevens vast dat geen afwijking mogelijk is op het punt van de bouwdiepte van het gebouw. Zij volgt hiermee het standpunt van de verzoekende partijen en van de PSA.

De bestreden beslissing koppelt aan de vaststelling dat er op dit punt van de voorschriften niet kan worden afgeweken, weliswaar geen verdere gevolgen.

De bestreden beslissing is enkel daarom al onwettig. De zone voor gesloten bebouwing is 14 meter diep, en geen 15 meter, en het gebouw wordt opgericht buiten de voorziene zone.

Volledigheidshalve en ondergeschikt moet worden opgemerkt dat in de replieknota de aanvrager zelf toegeeft dat er een overschrijding van de zone voor gesloten bebouwing met 1 meter bouwdiepte voorligt. Er is vervolgens sprake van aangepaste plannen, die weliswaar enkel een dieptelijn wat opschuiven zonder dat de concrete bebouwing zelf wordt gewijzigd. De overschrijding blijkt dus ook uit de aangepaste plannen.

Deze beweerde aangepaste plannen worden door de deputatie in ieder geval niet beoordeeld of betrokken. De bewering van de aanvrager dat het hoofdgebouw wordt ingeplant tot op een diepte van 14 meter en er een kleine aanbouw is voorzien in de zone voor koeren en hovingen, wordt door de deputatie niet aanvaard, minstens niet beoordeeld. Uit de plannen blijkt trouwens dat de beweerde "kleine aanbouw" een deel van de living is en dus zonder enige twijfel deel uitmaakt van het hoofdgebouw. Dit is geen bijgebouw in de zin van artikel 11.2. en is dus in strijd met de bestemming van koeren en hovingen.

In hun beroep bij de deputatie stelden de verzoekende partijen over de strijdigheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, meer bepaald met betrekking tot de toegang en de inrit van de garages :

"Artikel 11 — zone voor koeren en hovingen — bepaal

"Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van open koeren en hovingen in functie van de voorliggende hoofdbestemming.

Deze voorzieningen dienen te passen binnen het rustige karakter van de omgeving en mogen geen hinder vormen t. o. v. het wonen.

De groen/terreinindex bedraagt minstens 0,3 gemeten over de totale oppervlakte koeren en hovingen.

De oprichting van bijgebouwen zonder hoofdgebouw is niet mogelijk "

Artikel 12 — zone voor tuinen — bepaalt in artikel 12.1 dat deze zones bestemd zijn voor de aanleg van privétuinen om gebruikt te worden voor privédoeleinden.

12.1 Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privétuinen om gebruikt te worden voor privédoeleinden.

De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0,8

12.2. Inplanting van de gebouwen

In de zone voor tuinen is het optrekken van gebouwen verboden, met uitzondering van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen en serres, voor zover ze minimum 2 m achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht. De afstand tot de eigendomsgrens bedraagt steeds min. 2 m. Slechts 1 gebouw is toegelaten per perceel."

Op het inplantingsplan in het aanvraagdossier is de zone aangeduid van 12 meter, vervolgens 3 meter en daarna nog 8 meter. De laatste 8 meter is ingekleurd (behoudens de linkerzone van +/- 3 meter) als zone voor koeren en hovingen.

Het is derhalve duidelijk dat de toegang naar de garages alsook de afrit naar de garages zelf voor het grootste gedeelte gelegen is in de tuinzone.

In het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/2014/0757 van 4 november 2014 met betrekking tot dit perceel besliste de Raad dat:

"De aanleg van parkeerplaatsen, zelfs indien voor die aanleg grastegels worden voorzien, kan niet beschouwd worden als de aanleg van een privétuin in de spraakgebruikelijke betekenis van het begrip. De bestreden beslissing is derhalve strijdig met artikel 12.1 van het BPA".

Het blijkt derhalve dat de toegang (oprit) naar de garages voorzien wordt in grasdallen, ligt in tuinzone en derhalve er zich eveneens een strijdigheid met artikel 12.1 van de stedenbouwkundige voorschriften voordoet. Het valt trouwens op dat met betrekking (Ot de oprit bij de beantwoording van het bezwaar over het voorschrift 13.2, het college van burgemeester en schepenen eveneens stelt dat er een verharding wordt voorzien voor deze oprit naar de achtertuin Op dit punt wordt dit dan blijkbaar wel als een verharding voorzien en ook niet als tuinaanleg

Daarenboven is er over de afrit naar de garage en de wijze waarop dit zal worden uitgevoerd, niets voorzien Het is weinig waarschijnlijk dat de afrit naar de garage eveneens in grasdallen zal worden voorzien Dit lijkt dan weer op zich de veiligheid in het gedrang te kunnen brengen

Dit brengt mee dat de afrit naar de garages eveneens in strijd is met artikel 12 1 van de stedenbouwkundige voorschriften

Ook de fietsstalling zal worden ingericht in grasdallen en is gelegen middenin de tuinzone Ook op dit punt wordt artikel 12 1 van de stedenbouwkundige voorschriften geschonden

Daarenboven blijkt niet dat de groen/terreinindex wordt gehaald Het college stelt vast van niet en legt als voorwaarde op dat de opritten in grasdallen beperkt worden tot 2 stroken Enerzijds is het niet duidelijk hoe en waar dit moet gebeuren (hoe zal men bijvoorbeeld de draai naar de ondergrondse garage voorzien?) en anderzijds blijkt daardoor ook geen tuin te ontstaan Het blijft een oprit, waar het voorzien van groen niet evident is (zeker wanneer er dagelijks vele autobewegingen over plaatsvinden) "

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in zijn verslag daarover:

"Op het inplantingsplan wordt de laatste 8 m van blok A ingekleurd als zone voor koeren en hovingen De toegang naar de garages alsook de afrit naar de garages zelf, zijn bijgevolg voor het grootste gedeelte gelegen in de tuinzone.

In het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nr A/2014/0757 van 4 november 2014 met betrekking tot dit perceel besliste de Raad dat

"De aanleg van parkeerplaatsen, zelfs indien voor die aanleg grastegels worden voorzien, kan niet beschouwd worden als de aanleg van een privétuin in de spraakgebruikelijke betekenis van het begrip De bestreden beslissing is derhalve strijdig met artikel 12 1 van BPA "

Volgens de plannen is de toegang (oprit) naar de garages en de fietsenstalling, die in de tuinzone liggen, voorzien in grasdallen en derhalve in strijd met artikel 12 1 van de stedenbouwkundige voorschriften Ook de afrit naar de garage is in strijd met artikel 121 van de stedenbouwkundige voorschriften Daarenboven blijkt niet dat de groen/terreinindex wordt gehaald Het college legt daarom als voorwaarde op dat de opritten in grasdallen beperkt worden tot 2 stroken Enerzijds is het niet duidelijk hoe en waar men de draai naar de ondergrondse garage zal voorzien, en anderzijds blijkt daardoor ook geen tuin te ontstaan Het blijft een oprit, waar het voorzien van groen niet evident is " (eigen aanduiding)

De bestreden beslissing stelt daarover enkel:

"Op het inplantingsplan wordt de laatste 8 m van blok A ingekleurd als zone voor koeren en hovingen De toegang naar de garages alsook de afrit naar de garages zelf zijn bijgevolg voor het grootste gedeelte gelegen in de tuinzone "

Deze passage houdt geen beoordeling in van de verenigbaarheid van deze toegang en afrit in de zone voor koeren in hovingen en de tuinzone.

Zij spreekt de grieven van de verzoekende partijen, zoals aangebracht in hun beroepsschrift, en evenmin de beoordeling door de PSA ook maar op enige wijze tegen.

Integendeel blijkt uit de vaststelling dat de toegang en de afrit gelegen zijn in de tuinzone dat de deputatie ook hier de strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften vaststelt.

Volledigheidshalve kan nog worden herhaald dat de aanleg in grasdallen in de tuinzone, niet te beschouwen is als de aanleg van een privétuin, zoals uw Raad reeds eerder oordeelde met betrekking tot hetzelfde perceel.

De afrit naar de garage wordt trouwens helemaal niet in grasdallen aangelegd, terwijl die ook in de tuinzone is gelegen.

De strijdigheid met artikel 12.1. van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA staat vast en wordt niet weerlegd door in de bestreden beslissing.

Ook op dit punt legde de aanvrager aangepaste plannen voor. De fietsstalling wordt daarbij plots op een andere plaats voorzien. Waar op de oorspronkelijke plannen achteraan "inrit in grasdallen" wordt voorzien, wordt op die plannen "inrit waterdoorlatend" aangeduid. Hieruit blijkt niet meer hoe die aanleg precies zal gebeuren.

De aanleg in grasdallen van de toegang (oprit), met twee stroken betondallen voor de wielen, blijft wel identiek, de inrit naar de garage evenzeer.

16. In hun beroep bij de deputatie stelden de verzoekende partijen over de strijdigheid van de aanvraag met de steden-undige voorschriften van het BPA, meer bepaald met betrekking tot het aantal bouwlagen :

"Artikel 8.4. stelt dat de hoogte van de gebouwen grafisch op het plan wordt weergegeven. Bij grafische aanduiding 2 in cirkel (zoals in casu) zijn 2 bouwlagen toegelaten. In casu worden 3 bouwlagen voorzien: Op de tweede verdieping wordt immers een duplex appartement voorzien. Dit houdt in dat een deel van dit appartement nog een verdieping hoger komt te liggen. Dit brengt mee dat er een extra bouwlaag wordt voorzien. Deze afwijking van het aantal bouwlagen kan niet worden vergund. Artikel 4.4.1. VCRO sluit deze afwijkmogelijkheid immers uit."

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in zijn verslag daarover:

"Artikel 8.4. stelt dat de hoogte van de gebouwen grafisch op het plan wordt weergegeven. Bij grafische aanduiding 2 in cirkel (zoals in casu) zijn 2 bouwlagen toegelaten. In casu worden plaatselijk 3 bouwlagen. Op de tweede verdieping wordt immers een duplex-appartement voorzien. Dit houdt in dat er plaatselijk een extra bouwlaag wordt voorzien. Deze afwijking van het aantal bouwlagen kan niet worden vergund. Artikel 4.4.1 VCRO sluit deze afwijkmogelijkheid immers uit"

De bestreden beslissing stelt :

"Artikel 8.4. stelt dat de hoogte van de gebouwen grafisch op het plan wordt weergegeven. Bij grafische aanduiding 2 in cirkel (zoals in casu) zijn 2 bouwlagen toegelaten. In casu is sprake van 2 volle bouwlagen en 1 in het dak. Op de tweede verdieping wordt immers een duplex-appartement voorzien. Het betreft hier geen afwijking van het aantal bouwlagen. "

De deputatie meent derhalve dat er in casu sprake is van 2 volle bouwlagen en één in het dak. Zij gaat dus ook uit van 3 bouwlagen.

Toch meent zij dat er geen afwijking voorligt op het voorschrift van het BPA, dat bepaalt dat bij de grafische aanduiding het aantal bouwlagen wordt weergegeven. (In casu 2).

Er ligt een strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, meer bepaald artikel 8.4. voor.

Daarenboven worden de grieven van de verzoekende partijen noch het verslag van de PSA weerlegd.

Waar de PSA besluit dat er 3 bouwlagen worden voorzien, omdat op de tweede verdieping een duplex-appartement wordt voorzien, en dus dat er een afwijking van het aantal

bouwlagen voorligt, dat niet kan worden vergund. De deputatie besluit in de bestreden beslissing op dezelfde gronden dat er geen afwijking voorligt (terwijl ze wel stelt dat er sprake is van 2 bouwlagen en 1 in het dak).

De deputatie gaat niet over tot een concrete, zorgvuldige beoordeling.

17. In hun beroep bij de deputatie stelden de verzoekende partijen over de strijdigheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, meer bepaald in verband met de onderbreking in de eloten bouwrijt :

"Artikel 8.6. stelt dat onderbrekingen in de gesloten bouwrijt toegelaten zijn mits dit gebeurt met een afgewerkte zijgevel op minimaal 3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens.

Er wordt in casu een onderbreking in de gesloten bouwrijt doorgevoerd maar er is geen sprake van een afgewerkte zijgevel op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

Bovendien stelt artikel 8.6 van het BPA dat een dergelijke onderbreking slechts mogelijk is mits er geen gemotiveerd bezwaar is van de eigenaar van de aanpalende eigendom.

In casu werd door de eigenaar van de aanpalende eigendom, i.e. de verzoekende partijen, een gemotiveerd beroepschrift ingediend.

De weerlegging van het bezwaar door het college overtuigt niet. Deze wordt immers uitsluitend gebaseerd op de optie dat het pand van de beroepindieners ooit zal worden afgebroken en opnieuw opgericht. Deze woning is echter volledig wettig opgericht, er kan geen verplichting tot afbraak worden opgelegd en de overheid kan zich dan ook niet baseren op de optie dat het gebouw ooit zal vervangen worden.

Dit geldt des te meer nu voor de beroepindieners, door het toelaten van een wachtgevel op de perceelsgrens, een ernstige aantasting van de leefbaarheid van de woning van de beroepindieners ontstaat (die door het college zelfs wordt erkend).

Net daarom is bij een onderbreking in de gesloten bouwrijt voorzien dat er een bomvrije strook wordt gehanteerd "

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in zijn verslag daarover:

"Artikel 8.6 stelt dat onderbrekingen in de gesloten bouwrijt toegelaten zijn mits dit gebeurt met een afgewerkte zijgevel op minimaal 3m afstand van de zijdelingse perceelsgrens. Verder stelt artikel 8.6 van het BPA dat een dergelijke onderbreking slechts mogelijk is mits er geen gemotiveerd bezwaar is van de eigenaar van de aanpalende eigendom.

Er wordt in casu een onderbreking in de gesloten bouwrijt doorgevoerd maar er is geen sprake van een afgewerkte zijgevel op minimaal 3m van de zijdelingse perceelsgrens. Bovendien werd door de eigenaar van de aanpalende eigendom een gemotiveerd beroepschrift ingediend. De beroepindieners zijn niet van plan hun woning af te breken en opnieuw te bouwen. Net daarom is bij een onderbreking in de gesloten bouwrijt voorzien dat er een bomvrije strook wordt gehanteerd."

De deputatie antwoordt niet op dit argument en weerlegt evenmin het standpunt van de PSA.

De PSA besluit dan ook in zijn verslag terecht als volgt :

"De aanvraag is dus op verschillende punten strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften en vergunningsvoorwaarden verbonden aan dit BPA.

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

Artikel 4.4.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat

"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.

4° De bestemming,

5° De maximaal mogelijke vloerterreinindex,

6° 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 gevraagd wijkt af van de in het BPA vooropgestelde ordeningsprincipes. De hier vastgestelde strijdigheden met het BPA hebben onder meer betrekking op 'de inplanting van gebouwen'. Voor de strijdigheid met de bestemming kan geen afwijking toegestaan worden. Daarenboven kunnen de afwijkingen bezwaarlijk beperkt genoemd worden " (eigen aanduiding)

De bestreden beslissing stelt eveneens vast dat het project op verschillende punten afwijkt van de voorschriften van het BPA, stelt op een aantal punten vast dat er geen afwijking mogelijk is en beoordeelt een aantal punten niet.

Toch gaat zij vervolgens voorbij aan de legaliteitsbelemmering.

Eveneens gaat zij er aan voorbij dat de aangepaste plannen op verschillende punten wijzigingen aanbrengen. Deze wijzigingen hebben (enkel al voor blok A) betrekking op de bouwdiepte, de verwijdering van het doorschietend dak op het gedeelte van de uitbouw op de eerste verdieping in de achtergevel, de afschuining van zichtschermen, het voorzien van een bijkomende parkeerplaats, hertekening van de inritstroken, aanpassing draaipunt in de tuin om naar de afrit te rijden, aanpassing aan het advies van de brandweer op verschillende punten (o.m. creëren uitgangsmogelijkheden parking), enz.). Het gaat derhalve niet meer om een "beperkte afwijking".

De bestreden beslissing is in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA en met alle in hoofding aangeduide bepalingen en beginselen.

...

De verwerende partij repliceert:

" ...

Verzoekende partij stelt in een eerste middelonderdeel dat de aanvraag het geldende BPA op verschillende punten schendt, dat de aangepaste plannen dit BPA nog steeds schenden en alleszins geen beperkte wijziging van de aanvraag inhouden, en dat de deputatie over dit alles gebrekkig motiveert.

De deputatie oordeelt het volgende over de overeenstemming van de aanvraag met de BPA-voorschriften:

"De aanvrager heeft tijdens de beroepsprocedure aangepaste plannen neergelegd die niet langer voorzien in een doorschietend dakvlak. Een dergelijke planaanpassing valt binnen de in art. 4.3.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziene mogelijkheden.

Artikel 8.4. stelt dat de hoogte van de gebouwen grafisch op het plan wordt weergegeven. Bij grafische aanduiding 2 in cirkel (zoals in casu) zijn 2 bouwlagen toegelaten. In casu is sprake van 2 volle bouwlagen en 1 in het dak. Op de tweede verdieping wordt immers een duplex-appartement voorzien. Het betreft hier geen afwijking van het aantal bouwlagen.

Op het inplantingsplan wordt de laatste 8 m van blok A ingekleurd als zone voor koeren en hovingen. De toegang naar de garages alsook de afrit naar de garages zelf, zijn bijgevolg voor het grootste gedeelte gelegen in de tuinzone.”

Deze motivering is afdoende.

Het middelonderdeel is ongegrond.

Als tweede middelonderdeel werpt verzoekende partij op dat een voorwaarde bij de vergunning onvoldoende precies is.

De ruimtelijke problematiek die dient te worden opgelost met de opgelegde voorwaarde inzake de parkeerplaats is het ontbreken van een parkeerplaats, niet diens plaatsing op het terrein.

De voorwaarde die stelt dat een extra parkeerplaats moet worden voorzien, is dan ook afdoende, nu deze de ruimtelijke problematiek verhelpt.

...

De tussenkommende partij stelt:

“...

Verzoekende partijen menen ten onrechte dat voorliggende aanvraag in strijd is met de voorschriften van het BPA Meuleveld. Verweerster mocht, in tegenstelling tot wat verzoekers beweren, rechtmatig besluiten dat de twee meersgezinswoningen in overeenstemming zijn met de voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg “Meuleveld”. Zij heeft haar besluit weldegelijk voldoende gemotiveerd.

1. Bouwdiepte Blok A

Artikel 8.2 van het BPA bepaalt dat het hoofdgebouw wordt ingeplant op de verplichte bouwlijn zoals bepaald in artikel 4.1 van het BPA.

Artikel 8.3 voorziet dat de diepte van de gebouwen in de zone voor gesloten bebouwing, tenzij grafisch anders aangegeven, een maximale bouwdiepte van 15 meter mogen hebben wat het gelijkvloers betreft. Verzoekers, daarin gevolgd door de PSA, stelden dat na meting van het grafisch plan bleek dat de zone voor gesloten bebouwing slechts was ingetekend tot 14 meter diepte. Bovendien merkte de PSA op dat het dakvlak volgens de oorspronkelijke plannen deels over de uitbouw zouden doorschieten. Dit zou er eveneens voor zorgen dat de uiterste dakgrens de maximaal toegelaten bouwdiepte zou overschrijden.

De PSA merkt hierbij op dat dit een afwijking is van de inplanting van gebouwen maar stelt (in navolging van de beroepsindieners) foutief dat deze afwijkingen niet zijn toegestaan. Afwijkingen van de inplanting van gebouwen kunnen immers wel worden toegestaan, hetgeen expliciet blijkt uit artikel 4.4.1 VCRO:

*“Art. 4.4.1. §1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, **bepaalde 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.”*

Het aanvankelijk ontwerp voorzag bij Blok A een bouwdiepte van 15 meter, overeenstemmend met de bouwdiepte van 15 meter die in de voorschriften werd aangegeven. Door de schuine ligging van het perceel leek het alsof de bouwdiepte van het betrokken perceel eveneens 15 meter diep was.

Na het verslag van de PSA is tussenkomende partij nog eens zelf nauwgezet het grafisch plan gaan afmeten, en hieruit bleek dat de grafisch toegelaten bouwdiepte inderdaad slechts 14 meter bedraagt. Tussenkomende partij erkende dan ook dat de bouwdiepte inderdaad afweek van de grafische plannen van het BPA ten belope van 1 meter. Deze beperkte afwijking van inplanting kan echter zoals hierboven werd uiteengezet, in tegenstelling tot wat verzoekers beweren, worden toegelaten.

Evenwel, om alle discussie te vermijden over de afwijking, en om de voorschriften van het BPA nauwkeurig na te leven en afwijkingen te vermijden, diende tussenkomende partij in graad van beroep aangepaste plannen in waarbij de bouwdiepte van Blok A op het gelijkvloers beperkt wordt tot 14 meter. Het hoofdgebouw wordt ingeplant tot op een diepte van 14 meter, en er is een kleine aanbouw voorzien in de zone voor koeren en hovingen die voldoet aan de eisen die daar gesteld worden ex artikel 11.2. Deze aanpassing van de plannen maakt een beperkte wijziging uit aangezien er niet wordt geraakt aan de essentiële gegevens conform het BPA. Het BPA gaat immers standaard uit van een bouwdiepte van 15 meter, waar dit grafisch niet anders is aangegeven.

*Verzoekers stellen in hun verzoekschrift dat verwerende partij heeft vastgesteld dat er geen afwijking mogelijk is van de voorschriften wat betreft de inplanting, maar hier verder geen gevolgen aan zou koppelen. Alleen hierdoor zou de bestreden beslissing al onwettig zijn. Verweester hoefde echter geen gevolgen te koppelen aan deze vaststelling, vermits tussenkomende partij aangepaste plannen heeft ingediend waarbij de bouwdiepte van 14 meter wél gerespecteerd wordt. **De aanvraag wordt dan ook vergund op basis van deze beperkt aangepaste plannen, zonder afwijking op het BPA wat de inplanting betreft.***

Deze aangepaste plannen voorzien geenszins slechts de “verschuiving van een dieptelijn zonder dat aan de concrete bebouwing wordt gewijzigd” zoals verzoekers beweren. De bouwdiepte van het hoofdgebouw werd weldegelijk aangepast naar 14meter op het gelijkvloers én het doorschietende dakvlak op een gedeelte van de uitbouw op de eerste verdieping werd verwijderd, waardoor er, zoals verwerende partij terecht aangeeft, wordt voldaan aan de voorschriften van het BPA door de aangepaste plannen. Dat de aangepaste plannen niet zouden worden beoordeeld of betrokken is manifest foutief, wat blijkt uit de volgende zinsnede uit de bestreden beslissing:

“De aanvrager heeft tijdens de beroepsprocedure aangepaste plannen neergelegd die niet langer voorzien in een doorschietend dakvlak. Een dergelijke planaanpassing valt binnen de in art. 4.3.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziene mogelijkheden.”

De uitbouw die wordt voorzien in de zone voor koeren en hovingen voldoet geheel aan de voorschriften waaraan bijgebouwen moeten voldoen volgens artikel 11.2 van het BPA. Zo wordt het bijgebouw niet over meer dan 75% van de achtergevel opgericht en bedraagt de

afstand tot de naastgelegen percelen 2 meter. Er is nergens in de voorschriften opgenomen dat bijgebouwen aan de woning niet zouden kunnen gebruikt worden als leefruimte. De bewering dat het bijgebouw niet zou voldoen aan de voorschriften uit artikel 11.2, omdat er een living zou worden in ondergebracht, is dan ook geheel uit de lucht gegrepen.

*Vervolgens stellen verzoekers ook dat de aanvraag in strijd zou zijn met de voorschriften met betrekking tot **de toegang en inrit van garages**, dat verweerster deze strijdigheid zou hebben vastgesteld en geen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zou gemaakt hebben.*

Verweerster maakt echter geenszins gewag van een strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften zoals verzoekers aangeven. Zij stelt louter vast dat de toegang en afrit naar de garages, die voornamelijk in grasdallen worden voorzien, voor het grootste gedeelte gelegen zijn in de tuinzone. De voorschriften van de tuinzone worden geregeld door artikel 12. Artikel 12.1 stelt het volgende:

“12.1 Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privétuinen om gebruikt te worden voor privédoeleinden.

De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0.8.”

Tussenkommende partij merkt hierbij op dat grasdallen of verhardingen in dit artikel op geen enkele wijze verboden worden. Evenmin wordt dit door de vaste rechtspraak van uw Raad bepaald. Het aangehaalde arrest door verzoekers van uw Raad van 4 november 2014 stelt enkel dat grasdallen en parkings niet kunnen worden aanvaard als invulling als “tuin”. Dit betekent echter niet dat om het even welke verharding is uitgesloten. Meer zelfs, de volgende bepaling, artikel 12.2, geeft het volgende aan:

“12.2 Inplanting van gebouwen

In de zone voor tuinen is het optrekken van gebouwen verboden, met uitzondering van kleine schuilplaatsen bergplaatsen en serres, voor zover minimum 2m achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht. De afstand tot de eigendomsgrens bedraagt steeds min 2m.

Slechts 1 gebouw is toegelaten per perceel.”

Artikel 12.2 legt enkel een verbod op voor het oprichten van gebouwen, zodat a contrario andere constructies niet uitgesloten zijn, zolang de groenterreinindex van 0,8 wordt gerespecteerd. Deze index bevestigt integendeel juist dat 20 % niet als tuin moet zijn aangelegd. De plannen van het vergunde project verduidelijken dat de vooropgestelde groenterreinindex zonder enige twijfel gehaald wordt.

Verweerster besloot dus terecht tot vergunningverlening, vermits de voorziene verhardingen en grasdallen het maximum van 20% verhardingen niet overschrijden. Waar verzoekers opmerken dat ook de fietsenstalling op een andere plek zou worden voorzien en de inrit achteraan in waterdoorlatend materiaal wordt voorzien in plaats van grasdallen, doet dit niets af van de vaststelling dat de verhardingsgraad in de tuinzone niet wordt overschreden. Het is tussenkommende partij dan ook niet duidelijk waarom dit wordt opgeworpen.

*Verder stellen verzoekers dat ook de voorschriften van het BPA met betrekking tot het **aantal bouwlagen** met de voeten getreden worden, en verweerster geheel aan hun argumentatie daaromtrent voorbij zou gegaan zijn. Zij zou enerzijds stellen dat er 3 bouwlagen zijn, maar anderzijds volhouden dat er toch geen afwijking voorligt van de stedenbouwkundige voorschriften.*

De Deputatie heeft echter duidelijk aangegeven dat er sprake is van 2 bouwlagen, en 1 dakverdieping. Indien zij van mening was geweest dat er weldegelijk sprake was van 3 bouwlagen had zij immers in haar beoordeling simpelweg kunnen stellen dat er sprake is van 3 bouwlagen, in plaats van de overweging die nu is opgenomen.

De PSA stelt in haar verslag dd. 17 januari 2018 het volgende:

“Artikel 8.4. stelt dat de hoogte van de gebouwen grafisch op het plan wordt weergegeven. Bij grafische aanduiding 2 in cirkel (zoals in casu) zijn 2 bouwlagen toegelaten. **In casu worden plaatselijk 3 bouwlagen voorzien.** Op de tweede verdieping wordt immers een duplex-appartement voorzien. Dit houdt in dat er plaatselijk een **extra bouwlaag** wordt voorzien. Deze afwijking van het aantal bouwlagen kan niet worden vergund. Artikel 4.4.1. VCRO sluit deze afwijkmogelijkheid immers uit.” (eigen aanduiding)

Verweerster stelt daarentegen duidelijk dat er geen sprake is van 3 bouwlagen:

“Artikel 8.4. stelt dat de hoogte van de gebouwen grafisch op het plan wordt weergegeven. Bij grafische aanduiding 2 in cirkel (zoals in casu) zijn 2 bouwlagen toegelaten. **In casu is er sprake van 2 volle bouwlagen en 1 in het dak.** Op de tweede verdieping wordt immers een duplex-appartement voorzien. Het betreft hier geen afwijking van het aantal bouwlagen.” (eigen aanduiding)

In het BPA is er geen definitie opgenomen wat er onder bouwlaag dient verstaan te worden. De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft reeds meermaals aangegeven dat, wanneer er geen definitie is opgenomen in het BPA zoals in casu, een bouwlaag moet begrepen worden in zijn spraakgebruikelijke betekenis, namelijk de “bovengrondse lagen tussen maaiveld en zolderverdieping.” In de voorschriften van het BPA is aangegeven in artikel 4.5 dat dakvensters, dakterassen én dakuitbouwen zijn toegelaten. Dit wijst erop dat het in de geest ligt van het BPA om de dakverdieping functioneel te kunnen gebruiken. Rekening houdend met deze specifieke voorschriften is er maar sprake van twee volwaardige bouwlagen, en een dakverdieping.

Dat verweerster aangeeft dat er wordt voorzien in een duplex-appartement, wil daarom nog niet zeggen dat zij zou aangeven dat er een extra bouwlaag voorzien wordt, in tegendeel. Er is immers sprake van een duplex met 1 volwaardige bouwlaag, en een dakverdieping, die geen extra bouwlaag uitmaakt.

Deze stelling wordt nog versterkt doordat verweerster enerzijds aangeeft dat er 2 bouwlagen zijn toegelaten, en zij anderzijds stelt dat er geen afwijking van het aantal bouwlagen voorligt. Dit impliceert dat voorliggend project ook maar voorziet in twee volwaardige bouwlagen. De dakverdieping kan niet als bouwlaag worden meegerekend.

Uw Raad heeft zeer recent in een gelijkaardige situatie, waarbij het BPA ook voorzag in dakuitbouwen, geoordeeld dat een dakverdieping geen volwaardige bouwlaag uitmaakt:

“Op de beroepsgrief inzake het aantal bouwlagen antwoordt de verwerende partij, eensluidend met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat er geen afwijking is op het aantal bouwlagen. Zij oordeelt dat er drie volwaardige bouwlagen zijn en een dakverdieping die niet als bouwlaag kan worden meegerekend. De verwerende partij verwijst daarbij naar de mogelijkheid die het BPA voorziet inzake dakuitbouwen, waaruit kan afgeleid worden dat het in de geest van het BPA ligt de dakverdieping nuttig te kunnen gebruiken.

De Raad stelt vast dat het begrip ‘bouwlaag’ in het BPA niet is gedefinieerd, zodat het in de spraakgebruikelijke betekenis dient begrepen te worden, met name de bovengrondse lagen

tussen maaiveld en zolderverdieping. Rekening houdende met de specifieke voorschriften die het BPA voorziet inzake daken en de uitbouwen ervan, dient gesteld dat de verwerende partij niet onredelijk heeft geoordeeld dat er ter zake maar sprake is van drie volwaardige verdiepingen.”

Verweerster mocht dus terecht besluiten dat er maar sprake is van 2 volwaardige bouwlagen, en 1 dakverdieping.

*Verzoekers werpen vervolgens de **onderbreking in de gesloten bouwrij** op, die volgens hen eveneens strijdig zou zijn met de voorschriften van het geldende BPA.*

Artikel 8.6 stelt het volgende:

“Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits dit gebeurt met een afgewerkte zijgevel op min 3m afstand van de zijdelingse perceelsgrens en daarbij de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt en mits er geen gemotiveerd bezwaar is van de eigenaar van de aanpalende eigendom.

Dit betekent dat het op de aanpalende eigendommen moet mogelijk zijn de bouwstrook eveneens te beëindigen met een afgewerkte zijgevel op min. 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens. De minimumafstand tussen naar elkaar gerichte afgewerkte zijgevels bedraagt bijgevolg 6m.” (eigen aanduiding)

Verzoekers werpen op dat ten aanzien van hun woning een onderbreking in de bouwrijn zou gehanteerd worden, omdat tussenkomende partij haar woning naar achter bouwt, volgens het geldende BPA. De woning van verzoekers dateert immers voor het ontstaan van het BPA Meuleveld, en is in strijd met dit BPA, tot tegen de rooilijn opgericht. Zij menen dat de woning van tussenkomende partij ofwel tegen hun woning, dus naar voor, tegen de bestaande wachtgevel, moet worden opgericht, ofwel moet worden voorzien van een afgewerkte zijgevel op 3 meter van de perceelsgrens. Bovendien benadrukken zij dat zij beroep hebben ingediend en er dus weldegelijk sprake zou zijn van “een gemotiveerd bezwaar”.

Tussenkomende partij wenst hierbij op te merken dat het geldende BPA van latere datum is dan de initiële woning van verzoekers en de toekomstige gewenste ordening vastlegt. Er kan dus niet worden uitgegaan van de bestaande situatie op het rechts aanpalende perceel omdat deze reeds voor de goedkeuring van het BPA werd opgericht. Het is net de bedoeling dat ooit op het rechts aanpalende perceel ook achteruit tot tegen de nieuwe meergezinswoning wordt gebouwd. Tussenkomende partij merkte dan ook in haar replieknota op het verslag van de PSA het volgende op:

“De onderbreking is in het BPA net voorzien langs de linkerzijde van het perceel van verzoekende partij waar een bouwvrije zijstrook is voorzien. Dergelijke bouwvrije strook ook nog eens opleggen langs de rechterzijde zou betekenen dat het project op het perceel van verzoeker noodgewongen vrijstaand wordt in een zone die juist bestemd is voor gesloten bebouwing. Bovendien zou dit betekenen dat ook op het perceel van de burens een bouwvrije strook van 3m gerespecteerd moet worden, wat niet mogelijk is. Dit perceel heeft immers maar een beperkte straatbreedte van 7,87 m. Het perceel van de appellanten wordt, in hun eigen redenering omtrent de toepassing van artikel 8.6 van het BPA, onbebouwbaar.

Daarbij moet nog opgemerkt worden dat toen appellanten hun wonen kochten (na 2005) zij reeds weet hadden (of behoorden te hebben) van het geldende BPA. Zij konden aldus ook vermoeden dat er ooit op het linker aangrenzende perceel een woning gebouwd zou worden conform met de bepalingen van dit BPA, en aldus meer naar achter. Dit eens te meer omdat ten tijde van de aankoop van de woning reeds een bouwput op het perceel van huidige aanvraag gelegen was, voor een vergelijkbaar project dat eerder was vergund maar door het faillissement van de vorige ontwikkelaar niet is afgewerkt.”

In tegenstelling tot wat verzoekers volhouden, is verweerster weldegelijk ingegaan op deze discussie, en heeft zij terecht geargumenteed waarom de argumenten van verzoekers geen steek hielden. Zij weerlegt de argumentatie in het verslag van de PSA, en stelt terecht het volgende:

“Gelet op de ligging binnen een BPA, en het voldoen aan de bepalingen ervan, kan niet anders dan bouwen binnen de bebouwbare zone met het respecteren van een achteruitbouwstrook. Er kan dus niet verwacht worden van de aanvragers dat zij tegen de gevel van appellant zouden bouwen, tegen de straatkant, dit kan immers niet volgens het geldende plan.”

De aanvrager stelt terecht dat appellanten bij de aankoop van het goed wisten van het bestaan van dit BPA en bovendien van bouwplannen (de vorige vergunning was immers reeds aangevat en er was een bouwput aanwezig). ” (eigen aanduiding)

Verweerster besluit dan ook terecht het volgende:

“De aanvrager is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.”

De bestreden beslissing zou verder volgens verzoekers stellen dat het project op verschillende punten afwijkt van de voorschriften van het BPA, op een aantal van die punten vaststellen dat er geen afwijking mogelijk is en een aantal punten niet beoordelen.

Zoals hier boven werd uiteengezet is deze stelling manifest foutief. Verweerster heeft weldegelijk de conformiteit van het project met de voorschriften van het BPA vastgesteld, rekening houdend met de aangepaste plannen. De strijdigheid met enkele voorschriften die verweerster derhalve in het begin van haar bespreking bij “de juridische aspecten” aanhaalt, betreffen kleine strijdigheden die veeleer worden opgelost door de beperkt aangepaste plannen, en zaken die uit een verdere bespreking geen strijdigheid blijken in te houden of waarvan de afwijking mogelijk is (zoals de voorschriften ex art. 8.6 van de onderbreking bij gesloten bebouwing). Verweerster mocht dan ook terecht besluiten dat het aangevraagde in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA Meuleveld.

Verder zouden de aangepaste plannen op verschillende punten wijzigingen aanbrengen, die van die aard zouden zijn dat er geen sprake meer zou zijn van een “beperkte afwijking” conform artikel 4.4.1 VCRO. Verzoekers verliezen hierbij echter uit het oog dat deze planaanpassingen net tot doel hebben om de afwijkingen van het BPA te verhelpen. Zo wordt de bouwdiepte met 1 meter beperkt, het doorschietend dak verwijderd, de zichtscheren in lijn met de dakhelling van 50° gebracht, de inritstroken en het draaipunt niet meer bij de groenindex gerekend op de plannen, net om te voldoen aan de voorschriften van het BPA. Deze maken dus, in tegenstelling tot wat verzoekers menen, net géén afwijkingen op het BPA meer uit.

Deze wijzigingen maken overigens conform 4.3.1 §1, tweede en derde lid VCRO beperkte planwijzigingen uit, iets wat door verzoekers overigens niet betwist wordt. De meerderheid van aanpassingen werden aangebracht naar aanleiding van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar of het advies van de brandweer, zodat in overeenstemming met artikel 4.3.1, §1, derde lid, 2° VCRO de vereiste van “kennelijk bijkomstige zaken” niet geldt. De overige aanpassingen behelzen enkel kennelijk bijkomstige zaken die allen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, en geenszins de rechten van derden, zoals verzoekers, in het gedrang zou

kunnen brengen. In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij dus rechtmatig kunnen oordelen dat de planaanpassing beperkt te noemen is en binnen de door artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO bepaalde perken blijft.

Gelet op het bovenstaande dient besloten te worden dat het eerste onderdeel van het enige middel ongegrond is.

...

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

De verwerende partij citeert louter de drie laatste alinea's van wat onder "De juridische aspecten" in de bestreden beslissing werd geschreven om vervolgens zonder meer te stellen dat de motivering afdoende is.

De verwerende partij beperkt haar verweer derhalve door te verwijzen naar de bestreden beslissing.

Zij weerlegt de kritiek op deze passage, zoals voldoende uiteengezet in het inleidend verzoekschrift, niet.

De verzoekende partij verwijst bijgevolg integraal naar de uiteenzetting bij dit middel in haar verzoekschrift tot nietigverklaring.

Ook de tussenkomende partij toont niet aan dat de bestreden beslissing geen strijdigheden bevat met de in dit middelonderdeel opgeworpen voorschriften van het BPA 'Meulenveld'.

Volgens de tussenkomende partij mocht de verwerende partij, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, er rechtmatig toe besluiten dat de twee meergezinswoningen in overeenstemming zijn met de voorschriften van het BPA 'Meulenveld' en zij haar besluit weldegelijk voldoende heeft gemotiveerd.

Omtrent de bouwdiepte van blok A

De tussenkomende partij geeft, na een eigen afmeting van het grafisch plan, aan te erkennen dat de grafisch toegelaten bouwdiepte inderdaad slechts 14 meter bedraagt en de bouwdiepte ten belope van 1 meter aldus afweek van deze grafische plannen van het BPA. Deze beperkte afwijking van inplanting kan volgens de tussenkomende partij worden toegelaten.

Evenwel verwijst de tussenkomende partij naar de in graad van beroep aangepaste plannen waarbij de bouwdiepte van blok A op het gelijkvloers beperkt wordt tot 14 meter, mits een aanbouw voorzien in de zone voor koeren en hovingen. Deze aanpassing van de plannen maakt volgens de tussenkomende partij een beperkte wijziging uit nu niet wordt geraakt aan de essentiële gegevens van het BPA.

Volgens de tussenkomende partij hoefde de verwerende partij geen gevolgen te koppelen aan haar eigen vaststelling dat er geen afwijking mogelijk is van de voorschriften wat betreft de inplanting, vermits de aanvraag dan ook kon worden vergund op basis van de aangepaste plannen waarbij de bouwdiepte van 14 meter wel wordt gerespecteerd.

De verwerende partij zou in de bestreden beslissing terecht aangeven dat door aangepaste plannen wordt voldaan aan de voorschriften van het BPA. Het is manifest foutief waar wordt gesteld dat deze aangepaste plannen niet zouden worden beoordeeld of betrokken.

Aangaande de beweerde "kleine aanbouw" in de zone voor koeren en hovingen stelt de tussenkomende partij dat eveneens aan de voorschriften wordt voldaan. De bewering dat dit bijgebouw niet zou voldoen aan de voorschriften uit artikel 11.2 van het BPA, omdat er een living zou worden in ondergebracht, is volgens de tussenkomende partij geheel uit de lucht gegrepen.

De tussenkomende partij gaat er steevast aan voorbij dat de verwerende partij in haar besluit aangaande de bouwdiepte stelt dat:

Aangezien dit gaat over de inplanting van de gebouwen is er ook geen afwijking mogelijk " (eigen onderlijning)

De verwerende partij stelt aldus vast dat geen afwijking mogelijk is op het punt van de bouwdiepte van het gebouw.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij opwerpt, stellende dat een aanpassing van de plannen ten belope van 1 meter een beperkte wijziging uitmaakt, besluit de verwerende partij evenwel dat geen afwijking kan worden aanvaard.

Waar de tussenkomende partij hieromtrent opwerpt dat de verwerende partij aan deze vaststelling geen gevolgen diende te koppelen, nu zij zich kon baseren op de aangepaste plannen, blijkt dit niet uit de bestreden beslissing.

De verwijzing door de verwerende partij in de bestreden beslissing naar de tijdens de beroepsprocedure aangepaste plannen heeft louter betrekking op het doorschietend dakvlak dat middels de aangepaste plannen niet langer in het ontwerp wordt voorzien.

Het is louter omtrent deze planaanpassing dat de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat deze binnen de voorziene mogelijkheden van artikel 4.3.1. §1 VCRO valt.

Dit doet zij niet voor de planaanpassing waarbij de bouwdiepte van blok A wordt beperkt tot 14 meter.

Omtrent deze aanpassing in de plannen wordt door de deputatie, in tegenstelling tot wat de tussenkomende partij aanvoert, geen beoordeling gemaakt. Integendeel, hieromtrent wordt in de bestreden beslissing gesteld dat geen afwijkingen kunnen worden aanvaard.

In geen geval heeft de verwerende partij de aangepaste plannen op dit punt bij haar beoordeling betrokken.

Ook wat de in de aangepaste plannen voorziene "kleine aanbouw" in de zone voor koeren en hovingen betreft, wordt geen enkele beoordeling gemaakt in de bestreden beslissing.

Hoewel in de aangepaste plannen middels dit bijgebouw door de aanvrager een alternatief wordt gezocht voor de 1 meter bouwdiepte die wordt prijsgegeven, doch hiermee een deel van de leefruimte van de woningen op het gelijkvloers in een zone voor koeren en hovingen kom te liggen, laat de verwerende partij het volstrekt na dit bij haar beoordeling te betrekken.

Bovendien kan deze aanbouw bezwaarlijk als "bijgebouw" in de zin van artikel 11.2 BPA worden gekwalificeerd. In werkelijkheid gaat het hierbij om een verdoken verlenging van de living van de gelijkvloerse woningen in het hoofdgebouw dat aanvankelijk tot op een

bouwdiepte van 15 meter werd ingepland, doch thans door de aangepaste plannen met één meter wordt teruggedrongen waardoor deze in een zone voor koeren en hovingen komen te liggen en bijgevolg dan maar als bijgebouw op de plannen worden aangeduid opdat zou kunnen worden voldaan aan de voorschriften in deze zone.

Dit is evenwel in strijd met de bestemming die in deze zone wordt voorop gehouden.

Omtrent de toegang en de inrit van de garages

De tussenkomende partij laat hieromtrent gelden dat de verwerende partij geenszins gewag maakt van een strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften doch louter wordt vastgesteld dat de toegang en afrit naar de garages voor het grootste gedeelte in de tuinzone gelegen zijn.

Verder geeft de tussenkomende partij aan dat het gebruik van grasdallen of verhardingen op geen enkele wijze wordt verboden in artikel 12.1 van het BPA, evenmin zou dit door de vaste rechtspraak van uw Raad worden bepaald. Het gegeven dat grasdallen en parkings conform het arrest van uw Raad van 4 november 2014 niet kunnen worden aanvaard als invulling als "tuin", betekent volgens de tussenkomende partij niet dat om het even welke verharding is uitgesloten. Uit artikel 12.2 van het BPA zou a contrario blijken dat andere constructies dan gebouwen niet uitgesloten zijn, zolang de terreinindex van 0,8 wordt gerespecteerd. Deze index zou integendeel juist aantonen dat 20 % niet als tuin moet zijn aangelegd. Aangezien de voorziene verhardingen en grasdallen het maximum van 20% niet zouden overschrijven, zou de verwerende partij aldus terecht hebben besloten tot vergunningverlening.

Ten slotte is het voor de tussenkomende partij niet duidelijk waarom de verzoekende partij opmerkt dat de fietsenstalling op een andere plek en de inrit achteraan in waterdoorlatend materiaal wordt voorzien, nu dit niets zou afdoen aan de vaststelling dat de verhardingsgraad in de tuinzone niet wordt overschreden.

De tussenkomende partij stelt dat in de bestreden beslissing louter wordt vastgesteld dat de toegang en afrit naar de garages grotendeels in de tuinzone ligt, doch van een strijdigheid met het BPA geen gewag wordt gemaakt.

Aldus geeft zij eveneens te kennen dat geen beoordeling van de verenigbaarheid van deze toegang en afrit in de tuinzone én dus van een mogelijke strijdigheid met de voorschriften van het BPA werd gemaakt in de bestreden beslissing. Dit hoewel hieromtrent nochtans zowel door de verzoekende partijen in hun beroepschrift als door de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag concrete argumenten werden ontwikkeld.

Enige motivering omtrent de weerlegging van deze door de verzoekende partijen en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar ingenomen standpunten is in de bestreden beslissing nergens terug te vinden. Het volstaat niet deze standpunten te weerleggen met de louter "vaststelling" dat een groot deel van de toegang en de inrit in tuinzone gelegen is.

Waar vervolgens wordt geargumenteed dat grasdallen of verhardingen op geen enkele manier worden verboden in artikel 12.1 van het BPA of door de rechtspraak van uw Raad, gaat zij volledig voorbij aan de nochtans duidelijke bewoordingen in het arrest van uw Raad van 4 september 2014 (nr. A/2014/0757).

Het volstaat hiervoor te verwijzen naar de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift.

De verzoekende partijen zien bovendien niet in wat de tussenkommende partijen proberen te duiden, stellende dat de beoordeling in dit arrest van uw Raad — waaruit blijkt dat grasdallen en parkings niet kunnen worden aanvaard als invulling als 'tuin' — niet betekent dat om het even welke verharding is uitgesloten, terwijl de aanleg van de toegang en de inrit naar de garages nog steeds in grasdallen is voorzien.

In zoverre de tussenkommende partij uit het gegeven dat de groen/terreinindex voor de tuinen 0,8 moet zijn én uit artikel 12.2 van BPA, stellende dat het optrekken van gebouwen verboden is, a contrario afleidt dat aldus maximum 20 % van de tuin mag worden verhard, gaat zij volledig voorbij aan de concrete bestemming die artikel 12.1 van het BPA voor deze zone vooropstelt.

Artikel 12.1 van het BPA schrijft in niet mis te verstande bewoordingen voor dat deze zones bestemd zijn voor de aanleg van privétuinen om gebruikt te worden voor privédoeleinden.

Zelfs al zou 20 % van deze zone volgens de voorschriften mogen worden verhard, staat dit niet gelijk aan het aldaar mogen voorzien van een inrit en toegang naar de garages, die dagelijks meermaals en door meerdere personen (ook bezoekers en dus niet private bewoners) zal worden gebruikt. Dergelijke functie in deze zone kan bezwaarlijk beschouwd worden als "privétuin voor privédoeleinden".

Het is niet omdat in de tuinzone een groen/terreinindex van 0,8 wordt gehanteerd en er geen gebouwen mogen worden opgetrokken, dat 20 % van de tuinzone zonder meer mag worden verhard, ongeacht de doeleinden waarvoor deze verharding zou mogen dienen.

Daarenboven is deze argumentatie van de tussenkommende partij, met name dat de voorziene verhardingen en grasdallen het maximum van 20 % verhardingen niet overschrijden, nergens terug te vinden in de bestreden beslissing. Nergens uit de bestreden beslissing blijkt dat de groen/terreinindex wordt gehaald. Integendeel, er staat louter en alleen dat de inrit en toegang grotendeels in tuinzone gelegen zijn.

Ook door het feit dat door de aangepaste plannen de fietsenstalling op een andere plek komt te liggen en de inrit achteraan in waterdoorlatend materiaal in plaats van grasdallen wordt voorzien, is het thans allesbehalve duidelijk of de verhardingsgraad in de tuinzone al dan niet wordt overschreden (als die aldaar al zou mogen worden overschreden voor het aanleggen van een inrit en toegang naar de garage).

In geen geval heeft de verwerende partij aldus terecht besloten tot vergunningverlening.

Omtrent het aantal bouwlagen

Volgens de tussenkommende partij geeft de verwerende partij in haar beslissing duidelijk aan dat er sprake is van 2 bouwlagen en 1 dakverdieping. Zij werpt op dat indien de deputatie van oordeel was geweest dat er in casu sprake zou zijn geweest van 3 bouwlagen, zij dit ook zo in haar beoordeling had kunnen stellen.

De tussenkommende partij wijst op de spraakgebruikelijke betekenis van het begrip 'bouwlaag', zoals door uw Raad wordt vooropgesteld bij gebrek aan een definitie in het BPA hieromtrent. Zij wijst tevens ook op artikel 4.5 van het BPA waarin wordt aangegeven dat dakvensters, dakterrassen en dakuitbouwen zijn toegelaten en het bijgevolg in de geest van het BPA ligt om de dakverdieping functioneel te gebruiken.

Het feit dat de verwerende partij aangeeft dat er wordt voorzien in een duplexappartement, impliceert volgens de tussenkomenende partij niet dat een extra bouwlaag voorzien wordt. Bovendien geeft de verwerende partij aan dat er 2 bouwlagen zijn toegelaten en stelt zij dat er geen afwijking op het aantal bouwlagen voorligt.

De tussenkomenende partij verwijst hierbij nog naar een arrest van uw Raad van 12 september 2017 waarin door uw Raad werd geoordeeld dat, waar het BPA voorzag in dakuitbouwen, een dakverdieping geen volwaardige bouwlaag uitmaakt.

Verkeerdelijk laat de tussenkomenende partij uitschijnen als zou door de verwerende partij in de bestreden beslissing zijn gesteld dat "er sprake is van 2 bouwlagen en 1 dakverdieping".

Dit is niet wat er staat.

In de bestreden beslissing wordt duidelijk het volgende gesteld:

"Artikel 8 4 stelt dat de hoogte van de gebouwen grafisch op het plan wordt weergegeven Bij grafische aanduiding 2 in cirkel (zoals in casu) zijn 2 bouwlagen toegelaten In casu is sprake van 2 volle bouwlagen en 1 in het dak Op de tweede verdieping wordt immers een duplex-appartement voorzien Het betreft hier geen afwijking van het aantal bouwlagen "

Dit laat zich dus niet anders lezen dan "In casu is sprake van 2 volle bouwlagen en 1 [bouwlaag] in het dak". Bijgevolg gaat de deputatie ook uit van 3 bouwlagen.

In geen geval is er in de bestreden beslissing sprake van "2 bouwlagen en 1 dakverdieping".

De tussenkomenende partij kan daarenboven niet met goed gevolg verwijzen naar het arrest van uw Raad van 12 september 2017 (nr. A/1718/0026).

In dat arrest ging het over de oprichting van een meergezinswoning (van 3 bouwlagen en 1 dakverdieping) met twee appartementen op het gelijkvloers en negen op de drie bovenliggende verdiepingen. In geen geval ging het daarbij om 3 duplexappartementen op de bovenste verdieping. Het enkele gegeven dat het in die zaak toepasselijke BPA voorzag in dakuitbouwen kan in geen geval gelijkgesteld worden met de voorschriften van het BPA zoals van toepassing in deze zaak en de concrete situatie die in onderhavige zaak voorligt.

Het arrest van uw Raad waaruit de tussenkomenende partij citeert, is in casu niet dienend.

Een bouwlaag moet in beginsel worden begrepen als een bovengrondse verdieping. Dit is maar eerst anders (i) indien specifieke bepalingen, zoals voorzien in een BPA, ruimtelijk uitvoeringsplan of verkaveling, een andere draagwijdte zouden toekennen aan de notie "bouwlaag" evenals (ii) indien in deze ondergrondse bouwlaag ook residentiële functies zijn gevestigd (RvVb 28 maart 2017, nr. A/1617/0698).

In casu voorziet het BPA niet in een definitie voor de notie 'bouwlaag'. Wanneer we bijgevolg conform de vaste rechtspraak van uw Raad naar de spraakgebruikelijke betekenis, nl. "bovengrondse lagen tussen het maaiveld en zolderverdieping" moeten kijken, komt het er op aan de bovengrondse lagen/verdiepingen (inclus. het gelijkvloers) op te tellen.

Zoals dit uit de plannen kan worden opgemaakt, voorziet de geplande meergezinswoning in blok A 2 appartementen op het gelijkvloers (1^e bouwlaag), 2 appartementen op de 1^e

verdieping (2^e bouwlaag) en een duplexappartement, waarvan de bovenste verdieping onder het dak komt te liggen, op de 2^e verdieping.

Ook de verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat: "op de tweede verdieping een duplex-appartement wordt voorzien" Wanneer de tussenkomende partij vervolgens stelt dat er in casu sprake is van een duplex met 1 volwaardige bouwlaag, en een dakverdieping, bevestigt zij net dat er één extra bouwlaag bovenop de 2 bestaande bouwlagen wordt voorzien.

Het duplex-appartement komt in zijn geheel (dus zowel de leef-vertrekken als de slaapvertrekken) immers niet in de 2^e bouwlaag/1^e verdieping en de dakverdieping daarboven te liggen, zoals de tussenkomende partij echter wel doet uitschijnen, maar op de 2^e verdieping die daar nog eens bovenop komt. In de 2^e bouwlaag/1^e verdieping worden immers reeds de twee andere appartementen voorzien.

Waar de tussenkomende partij aldus zelf stelt dat het duplex-appartement bestaat uit een volwaardige bouwlaag én een dakverdieping (dit bovenop de 2 gelijkvloerse appartementen (1^e bouwlaag) en de 2 appartementen op de 1^e verdieping (2^e bouwlaag)), geeft zij aldus zelf te kennen dat het duplex-appartement één bijkomende volwaardige bouwlaag (plus de slaapvertrekken op de dakverdieping) omvat.

De aangevraagde meergezinswoning kent aldus een volwaardige tweede bovengrondse verdieping (inclus. de slaapvertrekken van de duplex onder het dak), hetgeen conform de hierboven geciteerde rechtspraak niet anders dan als een derde bouwlaag kan worden begrepen.

Ook in het arrest van uw Raad van 25 juli 2017 (nr. RvVb/A/1617/1064) waarin de discussie werd gevoerd wat onder het begrip 'woonlaag' dient te worden verstaan, vertrok uw Raad vanuit het standpunt dat een duplex-appartement (bestaande uit twee woonlagen) één bouwlaag omvat.

De verzoekende partijen werpen in het inleidend verzoekschrift nog op dat het geen concrete en zorgvuldige beoordeling van de verwerende partij uitmaakt waar zij de opmerking van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, met name "dat er een afwijking op het aantal bouwlagen voorligt, dat niet kan worden vergund", niet weerlegt doch daarentegen op exact dezelfde gronden besluit dat er geen afwijking voorligt.

De tussenkomende partij weerlegt deze kritiek niet in haar schriftelijke uiteenzetting.

Omtrent de onderbreking in de gesloten bouwrij

De tussenkomende partij stelt dat het geldende BPA van latere datum is dan de initiële woning van de verzoekende partijen waardoor aldus niet zou kunnen worden uitgegaan van de bestaande situatie op het rechts aanpalende perceel waarop het net de bedoeling is om ooit ook achteruit tot tegen de nieuwe meergezinswoning te bouwen.

Zij verwijst naar haar replieknota na het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en stelt dat de verwerende partij weldegelijk is ingegaan op deze discussie en de argumentatie in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft weerlegt.

Verkeerdelijk houdt de tussenkomende partij voor dat de verwerende partij het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, zoals dit in zijn verslag onder de beoordeling van 'de juridische aspecten' wordt uiteengezet, heeft weerlegd.

Waar de argumentatie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar betrekking heeft op de strijdigheid met de voorschriften in artikel 8.6 van het BPA en net omwille van deze voorliggende legaliteitsbelemmering dus ook in het verslag wordt aangehaald bij de bespreking van de 'juridische aspecten', kan de tussenkomende partij niet met goed gevolg verwijzen naar hetgeen hieromtrent door de verwerende partij wordt geponeerd bij de beoordeling van 'de goede ruimtelijke ordening' waarbij er zonder meer wordt vanuit gegaan dat aan de bepalingen van het BPA is voldaan, quod non.

Bovendien, waar de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag aangeeft dat de verzoekende partijen niet van plan zijn om hun woning af te breken en opnieuw te bouwen én net daarom bij een onderbreking in de gesloten bouwlijn is voorzien dat een bouwvrije strook moet worden gehanteerd, wordt dit argument door de verwerende partij niet weerlegd, laat staan beantwoord.

De verzoekende partijen verwijzen op dit punt naar hetgeen hieromtrent in het inleidend verzoekschrift wordt uiteengezet.

Volgens de tussenkomende partij dient aldus te worden besloten dat de verwerende partij de conformiteit van het project met de voorschriften van het BPA weldegelijk heeft vastgesteld, rekening houdend met de aangepaste plannen. De strijdigheden met enkele voorschriften zouden kleine strijdigheden betreffen die veeleer worden opgelost door de beperkt aangepaste plannen en zaken die uit een verdere bespreking geen strijdigheid blijken in te houden of waarvan de afwijking mogelijk is.

Verder zouden de verzoekende partijen volgens de tussenkomende partij uit het oog verliezen dat de planaanpassingen net tot doel hebben om, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen menen, de afwijkingen van het BPA te verhelpen.

Tenslotte geeft de tussenkomende partij aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing rechtmatig heeft kunnen oordelen dat de planaanpassingen beperkt te noemen zijn en binnen de door artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO bepaalde perken blijft.

Waar de tussenkomende partij stelt dat, rekening houdend met de aangepaste plannen, het project conform de voorschriften van het BPA is en de door de verzoekende partijen en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vastgestelde strijdigheden afdoet als "kleine" strijdigheden of "strijdigheden die er geen zijn", kan dit allesbehalve worden afgeleid uit de motivering in de bestreden beslissing.

Niet alleen besluit de deputatie, klaarblijkelijk nadat zij de aangepaste plannen heeft beoordeeld (met betrekking tot het doorschietend dakvlak), letterlijk dat bepaalde afwijkingen niet mogelijk zijn en bepaalde voorschriften van het BPA worden geschonden, ook laat zij het volstrekt na een aantal door de verzoekende partijen en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vastgestelde strijdigheden te beoordelen.

De verzoekende partijen verwijzen hiervoor naar hetgeen hieromtrent supra en in het inleidend verzoekschrift werd uiteengezet.

Ook de argumentatie van de tussenkommende partij dat de aangebrachte wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen net zijn aangebracht om te voldoen aan de voorschriften van het BPA, strookt niet met de motivering in de bestreden beslissing waar letterlijk wordt geoordeeld dat afwijkingen niet mogelijk zijn en stedenbouwkundige voorschriften worden geschonden. Bezwaarlijk kan daarbij ook worden voorgehouden dat het voorzien van een inrit naar de garage in een zone die uitsluitend bestemd is voor private tuinen, als een verhelping van een afwijking van het BPA moet worden gezien.

De stelling van de tussenkommende partijen dat de verwerende partij rechtmatig heeft geoordeeld dat de planaanpassingen binnen de in artikel 4.3.1 §1, tweede en derde lid VCRO bepaalde perken blijft, is niet correct.

Waar de verwerende partij in haar bestreden beslissing opmerkt dat dergelijke planaanpassing binnen de in artikel 4.3.1 §1 VCRO voorziene mogelijkheden valt, heeft dit alleen betrekking op het feit dat middels de aangepaste plannen niet langer wordt voorzien in een doorschietend dakvlak.

Omtrent alle overige doorgevoerde aanpassingen in de plannen wordt de verenigbaarheid met artikel 4.3.1 §1, tweede en derde lid VCRO niet beoordeeld in de bestreden beslissing.

Bezwaarlijk kan de tussenkommende partij daarbij voorhouden dat voor de meerderheid van de planaanpassingen de vereiste van kennelijk bijkomstige zaken niet geldt en de overige planaanpassingen enkel kennelijk bijkomstige zaken behelzen. Niet alleen komen deze aanpassingen allesbehalve tegemoet aan de opmerkingen in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de bezwaren van de verzoekende partijen, ook staat het vast dat de goede ruimtelijke ordening én de belangen van de verzoekende partijen op onmiskenbare wijze worden aangetast.

Het volstaat hiervoor te verwijzen naar hetgeen hieromtrent supra en in het inleidend verzoekschrift werd uiteengezet.

Het eerste middelonderdeel is gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste onderdeel van het enig middel zetten de verzoekende partijen in essentie uiteen dat de aanvraag strijdig is met verschillende voorschriften van het bijzonder plan van aanleg 'Meulenveld' (hierna: BPA Meulenveld) en dat deze in de bestreden beslissing ofwel niet, ofwel op een ondeugdelijke wijze worden beoordeeld.

2.

Het wordt niet betwist dat het gevraagde is gelegen binnen de grenzen van het BPA 'Meulenveld'.

Aan de ene zijde paalt het perceel van de aanvraag aan de Advocaat de Backerestraat en aan de andere zijde aan een zijarm van dezelfde straat.

De aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing betreft het oprichten van een meergezinswoning aan beide zijden van het perceel, die blok A en blok B worden genoemd.

Op het grafisch plan van het BPA wordt op het perceel van de aanvraag, aan de zijde van blok A, een zone voor gesloten bebouwing (artikel 8), een zone voor tuinen (artikel 12) en een zone voor achteruitbouw (artikel 13) aangeduid.

Het BPA 'Meulenveld' omvat onder meer de volgende voorschriften:

"4.1. Begrenzing van de bouwzones

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

Tenzij andere aangegeven geldt de voorste bestemmingsgrens van de bouwzones tevens als de verplichte bouwlijn dwz.:

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

...

ARTIKEL 8 – ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

...

8.3. Diepte van de gebouwen

De minimale bouwdiepte bedraagt 8m.

tenzij grafisch anders weergegeven, bedraagt de maximale bouwdiepte: 15m voor het gelijkvloers en 12m voor de verdiepingen. De bouwdiepte van de verdiepingen moet bij aanbouw tegen een reeds bestaand gebouw de bouwdiepte van de aangrenzende verdiepingen, voor zover mogelijk, respecteren.

Aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw worden opgetrokken en richten zich dus integraal naar de bepalingen van art. 4. (algemene bepalingen voor gebouwen.)

Vanaf de achterste perceelsgrens is minimum 5m vrije zone voorzien behalve bij hoekpercelen in straathoeken of tenzij anders aangeduid op het plan.

...

8.6. Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits dit gebeurt met een afgewerkte zijgevel op min. 3m afstand van de zijdelingse perceelsgrens en daarbij de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt en mits er geen gemotiveerd bezwaar is van de eigenaar van de aanpalende eigendom. Dit betekent dat het op de aanpalende eigendommen mogelijk moet zijn de bouwstrook eveneens te beëindigen met een afgewerkte zijgevel op min. 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens. De minimumafstand tussen naar elkaar gerichte afgewerkte zijgevels bedraagt bijgevolg 6m.

...

ARTIKEL 12 – ZONE VOOR TUINEN

12.1. Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privé-tuinen om gebruikt te worden voor privé-doeleinden.

De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0,8.

...

ARTIKEL 13 – ZONE VOOR ACHTERUITBOUW

...

Artikel 13.2 van het BPA 'Meulenveld' luidt:

"Inrichting

Per perceel dient minstens 50% van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook beplant te worden.

Gebouwen zijn niet toegelaten."

3.

In de bestreden beslissing wordt bij de beschrijving van het aangevraagde aangegeven dat de gelijkvloerse bouwdiepte van beide gebouwen 15 meter bedraagt. Uit de beoordeling van “*de juridische aspecten*” blijkt dat volgens het grafisch plan van het BPA ‘Meulenveld’ de zone voor gesloten bebouwing slechts 14 meter bedraagt en dat door de bouwdiepte van 15 meter het aangevraagde afwijkt van de voorschriften. De verwerende partij overweegt dat dit gaat over de inplanting van de gebouwen waardoor er geen afwijking mogelijk is.

Ondanks deze vaststelling wordt toch een vergunning verleend.

De tussenkomenende partij houdt voor dat er tijdens de beroepsprocedure aangepaste plannen werden ingediend, dat de bouwdiepte in die plannen wordt beperkt tot 14 meter, dat er een kleine aanbouw is voorzien in de zone voor koeren en hovingen die voldoet aan artikel 11.2 van het BPA en dat nergens in de voorschriften is voorzien dat bijgebouwen niet zouden kunnen gebruikt worden als leefruimte. De argumentatie van de tussenkomenende partij komt er dus op neer dat de “uitbouw” op de gelijkvloerse verdieping als een bijgebouw moet beschouwd worden en dus niet in rekening moet gebracht worden bij het berekenen van de bouwdiepte.

De argumentatie valt echter buiten het bestek van het debat in onderliggende zaak aangezien de bestreden beslissing geen enkele overweging bevat waaruit kan worden afgeleid om welke redenen er toch een vergunning wordt verleend, terwijl er wordt vastgesteld dat de bouwdiepte van 14 meter wordt overschreden. De bestreden beslissing bevat op dat punt geen beoordeling van de aangepaste plannen die de tussenkomenende partij heeft ingediend. Het standpunt die de tussenkomenende partij verdedigt – los van de vraag of ze kan gevolgd worden – wordt niet ingenomen in de bestreden beslissing. Er wordt integendeel geen enkele overweging gewijd aan de “uitbouw” op de gelijkvloerse verdieping.

4.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij bij het beoordelen van de “*juridische aspecten*” evenmin enige aandacht heeft besteed aan de overeenstemming van het aangevraagde met artikel 8.6 van de voorschriften van het BPA ‘Meulenveld’, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de strijdigheid ervan heeft vastgesteld. In het verslag wordt overwogen dat het aangevraagde voorziet in een onderbreking van de gesloten bouwrij, terwijl niet voldaan is aan de vereiste van een afgewerkte zijgevel op minimaal 3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens en evenmin aan de vereiste dat er geen gemotiveerd bezwaar is van de eigenaar van de aanpalende eigendom.

De tussenkomenende partij verwijst naar een passus in de bestreden beslissing bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Ze stelt dat de verwerende partij wel degelijk aandacht heeft besteed aan de problematiek door het volgende te overwegen:

“Gelet op de ligging binnen een bpa, en het voldoen aan de bepalingen ervan, kan niet anders dan bouwen binnen de bebouwbare zone met het respecteren van een achteruitbouwstrook. Er kan dus niet verwacht worden van de aanvragers dat zij tegen de gevel van appellant zouden bouwen, tegen de straatkant, dit kan immers niet volgens het geldende plan.”

Vooreerst wordt in deze overweging uitgegaan van de stelling dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg. Bovendien kan een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet verantwoorden dat een voorschrift van het bijzonder plan van aanleg wordt genegeerd, dat immers en precies bedoeld is als criterium van goede ruimtelijke ordening.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag niet voorziet in een afgewerkte zijgevel op minimum 3 meter afstand van de perceelsgrens.

De bestreden beslissing is derhalve strijdig met artikel 8.6 van het BPA.

5.

Artikel 12.1 van het BPA 'Meulenveld' bepaalt dat de zone voor tuinen bestemd is voor de aanleg van privé-tuinen om gebruikt te worden voor privédoeleinden en dat de groen/terreinindex van de tuinen minimum 0,8 is.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt vast dat de toegang en afrit naar de garages in het aangevraagde project voor het grootste gedeelte gelegen is in de tuinzone. Er wordt verwezen naar het vernietigingsarrest van de Raad van 4 november 2014, dat betrekking heeft op een eerdere aanvraag voor betrokken perceel, waarin wordt overwogen dat de aanleg van grastegels niet kan beschouwd worden als de aanleg van een privétuin. Vervolgens wordt vastgesteld dat de toegang tot de garages en fietsstalling worden voorzien in grastegels, dat ook de afrit naar de garages strijdig is met artikel 12.1 van het BPA en dat niet blijkt dat de groen/terreinindex wordt gehaald. Over de tweede voorwaarde opgelegd door het college van burgemeester en schepenen wordt overwogen dat het niet duidelijk is hoe en waar men de draai naar de ondergrondse garages zal voorzien en dat anderzijds daardoor ook blijkt dat er daardoor geen tuin zal ontstaan.

In de bestreden beslissing wordt zonder meer overwogen dat de toegang en afrit naar de garages voor het grootste gedeelte zijn gelegen in de tuinzone.

Uit het voorgaande blijkt niet enkel dat de bestreden beslissing geen beoordeling bevat waarom het aangevraagde, ondanks de vaststellingen dat de afrit en toegang tot de garages gelegen zijn in de tuinzone, toch kan worden vergund, maar tevens dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij enige aandacht heeft besteed aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

6.

Met betrekking tot het aantal bouwlagen stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat volgens artikel 8.4 van het BPA 'Meulenveld' voor het aangevraagde twee bouwlagen zijn toegelaten, dat er twee volle bouwlagen zijn voorzien en één in het dak, om vervolgens tot de conclusie te komen dat er geen afwijking voorligt van het aantal bouwlagen.

De eigen vaststellingen van de verwerende partij dat er twee volle bouwlagen zijn voorzien en één in het dak, is strijdig met de conclusie van de verwerende partij dat er geen strijdigheid voorligt met artikel 8.4 van de voorschriften dat er maar twee bouwlagen zijn toegelaten.

7.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Peter DE LANGHE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 maart 2018 , waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van twee meergezinswoningen op het perceel gelegen te 9450 Denderhoutem (deelgemeente Haaltert), Advocaat De Backerstraat 69 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 1178G2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 juni 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ