

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0071 van 29 februari 2012
in de zaak 1112/0091/A/4/0071

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het departement RWO, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe DECLERCQ
kantoor houdende te 3000 Leuven, J.P. Minckelerstraat 33
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 4 oktober 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 4 augustus 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de heer [REDACTED], architect, namens de vergunningaanvragers de heer en mevrouw [REDACTED], tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart van 14 maart 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de vergunningaanvragers onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met 3 appartementen na afbraak van een atelier.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 januari 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

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

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 22 oktober 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de vergunningaanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning (3 appartementen) na afbraak van een atelier”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 19 juli 1984 goedgekeurd algemeen plan van aanleg Hoeilaart.

Het perceel is verder niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 november 2010 tot en met 3 december 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De brandweer brengt op 9 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 10 januari 2011 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart het volgende standpunt in:

“...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag omvat het afbreken van een werkplaats en het bouwen van een appartementsgebouw in gesloten verband met 3 wooneenheden. Het perceel heeft

een oppervlakte van 2,2 are. De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk gesloten bebouwing van de kern van de bebouwde kom. Het terrein is relatief vlak.

Voorliggend project voorziet een gebouw bestaande uit drie bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. Het gebouw heeft een bouwdiepte van 14m20 op het gelijkvloers en 12m op de verdiepingen. Achter het gebouw rest nog een tuinzone van 5m.

Het dak achteraan op de eerste verdieping wordt niet aangewend als terras maar wordt ingericht als groendak. Er zijn wel inpandige terrassen voorzien op de verdiepingen.

Het gebouw wordt niet onderkeldert.

Op het gelijkvloers aan de straatzijde is een open parkeerzone voorzien voor 3 wagens. Hier situeert zich ook een fietsenberging, de inkomhal en de gemeenschappelijke traphal. Daarachter bevindt zich een appartement met één slaapkamer, georiënteerd op de achtertuin met terras. Dit appartement heeft een netto oppervlakte van 77,8m².

Op de eerste en tweede verdiepingen wordt telkens een appartement ingericht met 2 slaapkamers. De voorgevel is ingeplant op de rooilijn. Deze appartementen hebben een netto oppervlakte van 98,9m².

De kroonlijsthoogte bedraagt 9m. Het afgewerkte vloerpeil van het gelijkvloers (+0.00) situeert zich 0,20m boven het peil in as van de straat (-0.20).

Het gebouw wordt afgewerkt met grijs gevelmetselwerk, wit gevelpleisterwerk en grijs aluminium buitenschrijnwerk. De zichtzijde van de zijgevels (tegen de gemene perceelsgrens) worden voorzien in een rode snelbouwsteen.

Er worden geen bijgebouwen voorzien. Er dienen geen bomen te worden gerooid.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De afbraak van het oude atelier betekent een verbetering naar de omgeving toe. Het project is naar volume en inplanting conform de geldende stedenbouwkundige voorschriften. De bestemming van meergezinswoning en het aantal bouwlagen zijn in overeenstemming met de voorschriften van de kern van de bebouwde kom. Er dienen geen reliëfwijzigingen te worden uitgevoerd.

De zichtzijde van de zijgevels (tegen de gemene perceelsgrens) wordt voorzien in een rode snelbouwsteen. Dit is echter geen afwerkingsmateriaal. De zijgevels dienen te worden voorzien van een degelijke esthetische gevelbekleding.

Het project is door zijn bestemming, vormgeving en inplanting in harmonie met haar omgeving en brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang. Het voorstel voldoet aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

...

BESLUIT :

Artikel 1 : Het schepencollege geeft een voorwaardelijk gunstig advies betreffende de voorgelegde bouwaanvraag.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 3 februari 2011 een ongunstig advies op grond van volgende overwegingen:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

- de bestaande toestand

Eigendom met een straatbreedte van 11.11m en een variërende diepte van 20.21m naar 19.80m, bebouwd met een atelier die wordt gesloopt. De loods, waarvan de noklijn haaks op de straat, is afgedekt met een zadeldak waarvan de zijgevels een hoogte van 4.50m hebben.

Langs rechts paalt het eigendom aan de tuinzone van een woning; langs links aan een zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorziening eigendom van de gemeente.

- de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen: bouwen van een appartementsgebouw met 3 bouw/woonlagen en afgedekt met een plat dak. De hoogte bedraagt 9.00m. Het gebouw wordt ingeplant in de zijdelingse perceelsgrenzen en heeft over de verdiepingen een bouwdiepte van 12.00m. De muren in de zijdelingse perceelsgrenzen worden afgewerkt in rode snelbouw.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

- *functionele inpasbaarheid: het eigendom links situeert zich in een zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen; hierdoor kan de voorziene blinde gevel in de linker perceelsgrens niet worden afgewerkt door residentiële aanbouw. De aansluitende ruimte is in gebruik als speelruimte. Een mogelijke inplanting in de rechter perceelsgrens dient bekeken in een ruimere context, meer bepaald het aanpalend eigendom kadastraal bekend onder 315p.*
- *mobiliteitsimpact: te verwaarlozen*
- *schaal: zolang er geen garantie bestaat voor aanbouw is de hoogte van de ontworpen zijgevels overdreven*
- *ruimtegebruik en bouwdichtheid: overdreven woondichtheid*
- *visueel-vormelijke elementen: ///*
- *cultuurhistorische aspecten: niet toepasselijk*
- *het bodemreliëf: blijft ongewijzigd*
- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: ///*

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart weigert op 14 maart 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de vergunningaanvragers op grond van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekenen de vergunningaanvragers op 28 april 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 7 juli 2011 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van volgende overwegingen:

“ ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de afbraak van het bestaande gebouw dat bestemd is als atelier en de bouw van een meergezinswoning in gesloten bouworde met 3 woongelegenheden.

Het nieuwe gebouw wordt ingeplant tot op de beide zijdelingse perceelsgrenzen en op de rooilijn. Het bestaat uit 3 bouwlagen en een plat dak. Op de begane grond heeft de constructie een bouwdiepte van 14.20m en op de 2 bovenliggende lagen bedraagt deze

12.00m. De bouwvrije tuinzone aan de achterzijde is 5.00m diep en vormt de buitenruimte bij het gelijkvloerse appartement.

Op elke bouwlaag bevindt zich één appartement. Op de benedenverdieping zijn naast een éénkamerappartement ook nog een kleine fietsenberging, een meterslokaal en een carport voor 3 wagen gepland. De 2 bovenliggende appartementen zijn identieke tweekamerappartementen. Alle woongelegenheden beschikken over een klein terras of tuin.

Als gevolg van de ordening van de plaats sluiten de zijgevels niet aan op bestaande bebouwing. Niettemin worden ze voorzien van een dubbele muur (niet te paard) in snelbouwsteen. Het schrijnwerk bestaat uit grijs aluminium.

5.3 Beschrijving van de plaats

Het perceel is gelegen in het centrum van Hoeilaart. De omgeving wordt gekenmerkt door een gemengde bebouwing met één- en meergezinswoningen, handels- en bedrijfsvestigingen en gemeenschapsvoorzieningen. De voorliggende ■■■ omvat een dubbele rijweg van in totaal 6.00m breedte met aan beide zijden een voetpad. De gebouwen staan ingeplant op de rooilijn.

Het perceel in kwestie is 11.11m breed en 20.21m diep. Op het perceel staat een gebouw van anderhalve bouwlaag, afgewerkt met een wolfsdak, loodrecht op de rooilijn. Het verouderde en slecht onderhouden gebouw, dat gebruikt wordt als atelier, is bestemd om afgebroken te worden. Het beneemt bijna de volledige oppervlakte van het perceel. Het staat ingeplant op de rooilijn en de rechter zijdelingse perceelsgrens, en op +/- 1.50m en 0.50m van respectievelijk de linker en achterste perceelsgrenzen.

Aan dezelfde zijde van de straat als het bouwperceel is de bestaande bebouwing opener. Op het linker aanpalende perceel is er een speelpleintje, dat deel uitmaakt van gemeentelijke sport- en recreatiegronden. Ook de jeugdlokalen, met 2 bouwlagen en een plat dak, ingeplant links van het speelpleintje, maakt deel uit van deze gemeentelijke voorzieningen.

Het te vervangen gebouw maakte vroeger deel uit van een oude hoeve, waarvan de binnenkoer (van de straat afgesloten door een tuinmuur) en andere gebouwen op de rechter aanpalende percelen staan. Aan de andere zijde van de binnenkoer staat een gebouw met een zeer gelijkend gabariet als het af te breken gebouw.

Aan de overzijde van de straat is er een gesloten bebouwing, met een omvangrijk appartementsgebouw op de hoek van de ■■■ en de ■■■. In de ■■■ sluit deze blok, bestaande uit 4 bouwlagen en een plat dak, aan op gelijkaardige bouw. De huizen in de ■■■ bestaan overwegend uit 2 bouwlagen.

5.4 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ontvangen. Dit handelt voornamelijk over de afwerking van de hoge blinde muur; de gevolgen voor een hoge boom op een aangrenzende binnenkoer, compensatie voor verwijderde planten en het voorzien van een groendak; privacy en veiligheid tijdens de werken en herstelling van eventuele schade. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en niet in aanmerking genomen.

5.5 Beoordeling

a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een volledige vernieuwingsbouw van de bebouwde oppervlakte inhoudt, dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende provinciale verordeningen. Ter hoogte van de carport bestaat de mogelijkheid om te voorzien in de plaatsing van een regenwaterput. Bijgevolg is de aanvraag niet vrijgesteld van de geldende provinciale verordening. De voorzieningen voor recuperatie van het hemelwater ontbreken op de plannen. Een stedenbouwkundige vergunning kan slechts worden afgeleverd onder voorbehoud dat deze voorzieningen worden opgenomen in de plannen, overeenkomstig een ingevulde aanstiplijst.

b) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied.

...

Het oprichten van een meergezinswoning is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

Volgens het Algemeen plan van aanleg Hoeilaart, goedgekeurd bij M.B. van 19 juli 1984, is het perceel gelegen in de kern van de bebouwde kom. Volgende relevante stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing:

Op het grondgebied van de gemeente Hoeilaart zullen de woongebouwen uit maximaal 2 woonlagen bestaan, met uitzondering van de kern van de bebouwde kom, zoals op plan aangeduid, waar max. 4 niveaus toegelaten zijn.

Het oprichten van een meergezinswoning met 3 woonlagen is niet in strijd met de voorschriften van het APA.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

c) Niettegenstaande het voorgestelde woningbouwproject met 3 woonlagen voldoet aan het planologische kader zoals vastgelegd in het APA, zal het kwetsieuze project zich onvoldoende integreren in de omgeving. De voorliggende ■■■ is een vrij smalle straat, waar overwegend 2 bouwlagen voorkomen. De dichte bebouwing die volgens het APA in de kern van Hoeilaart is toegelaten, heeft zich vooral ontwikkeld langs de ■■■. Zo ook het appartementsblok op de hoek van de ■■■, dat volledig gericht is naar deze laan. Aan de zijde van de ■■■ betreft het alleen een afwerkingsbouw.

Gezien de geringe breedte tussen de bouwlijnen aan de ■■■ en de bestaande bouwhoogte, is het niet wenselijk om op een smal perceel een nieuwbouw toe te laten van 3 bouwlagen. De ■■■ kent ook veel historische bebouwing, waardoor het globale gabariet, met een kroonlijst boven 2 bouwlagen, voor lange tijd is vastgelegd. Een invulling van een hoge nieuwbouw over een breedte van 11m, waarvan de aansluiting nog lang op zich kan laten wachten, zal zich in het straatbeeld aftekenen als een geïsoleerd gebouw met afwijkende hoogte en niet als een aanzet tot een nieuwe ordening.

d) De kans dat het gebouw op gelijke hoogte zal afgewerkt worden is zeer klein. Aan de rechter zijde sluit het gebouw amper aan op bestaande bebouwing en blijft over een zeer grote oppervlakte (+/- 9.00m x 13.00m) een niet af te werken wachtgevel bestaan. Ook de wachtgevel op de linker zijdelingse perceelsgrens zal, door de ligging naast het gemeentelijk speelplein, voor lange tijd vrij blijven

De historisch gegroeide bebouwing op het rechter aanpalende perceel is atypisch volgens de huidige stedenbouwkundige normen. Door de inplanting van het aanpalende gebouw achteraan op het perceel, wordt de achtergevel van het hoekgebouw, dat gericht is naar de ■■■■, volwaardig verlicht en krijgt de woning toegang tot buitenruimte met privacy. Door het voorzien van een wachtgevel over 3 bouwlagen, wordt verwacht dat op het rechts aanpalende perceel afstand wordt gedaan van deze bestaande ordening. Een afwerking vereist een verregaande nieuwe ordening op beide aanpalende percelen.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- *de aanvraag voldoet niet aan de provinciale verordening voor afkoppeling van hemelwater;*
- *gezien het vrij smalle wegprofiel en de bestaande bouwhoogte in de ■■■■, is het niet wenselijk om op een smal perceel een nieuwbouw toe te laten van 3 bouwlagen;*
- *een invulling van een hoge nieuwbouw over een breedte van 11m, waarvan de aansluiting nog lang op zich kan laten wachten, zal zich in het straatbeeld aftekenen als een geïsoleerde gebouw met afwijkende hoogte en niet als een aanzet tot nieuwe ruimtelijke ordening;*
- *de kans dat het gebouw over haar volledige hoogte en diepte zal afgewerkt worden is zeer klein; een afwerking vereist een verregaande nieuwe ordening op beide aanpalende percelen.*

...

Na de partijen te hebben gehoord op 2 augustus 2011, beslist de verwerende partij op 4 augustus 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden op grond van volgende motieven:

“ ...

5. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 7 juli 2011 met kenmerk IST-RO-BB-2011-0231-PSA-01-verslag.

...

5.5 Beoordeling

...

c) Het linker aanpalende perceel maakt deel uit van het BPA Dorpskern, goedgekeurd bij MB van 11 mei 2010. Over een afstand van 20m vanaf de ■■■■ werd een zone afgebakend die bestemd is als “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en wonen”. Het maximum aantal bouwlagen onder kroonlijst is op het plan vastgelegd op 4. Volgens artikel 11 van de stedenbouwkundige voorschriften is de zone bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en wonen in aaneengesloten bebouwing. De bebouwing wordt ingeplant op de rooilijn, met een maximale bouwdiepte van 20m op de begane grond met een invulling van gemeenschapsvoorziening, en 15m voor de woonfunctie. Op de verdiepingen bedraagt de bouwdiepte maximaal 12m. De kroonlijsthoogte of afgewerkte dakrand is voorzien tussen 7.50m en 12.00m.

Het BPA heeft een specifieke gewenste ordening vastgelegd voor het linker aanpalende perceel met gesloten bebouwing over 4 bouwlagen en met een uitbreiding van de gewestplanbestemming tot gemeenschapsvoorziening en wonen. Het voorliggende ontwerp ligt in het verlengde van de bouwmogelijkheden op het aanpalende perceel. De kans is bijgevolg reëel dat de voorziene wachtgevel op de linker zijdelingse perceelsgrens

in de nabije toekomst volledig wordt afgewerkt. Aan deze zijde zal het project harmoniëren met de toekomstige bebouwing op het linker aanpalende perceel.

d) De kans dat het gebouw aan de rechter zijde zal afgewerkt worden is zeer klein. De historisch gegroeide bebouwing op het rechter aanpalende perceel is immers atypisch volgens de huidige stedenbouwkundige normen. Door de inplanting van het aanpalende gebouw achteraan op het perceel, wordt de achtergevel van het hoekgebouw, dat gericht is naar de ■■■■■, volwaardig verlicht en krijgt de woning toegang tot buitenruimte met privacy. Aan deze zijde sluit het gebouw amper aan op bestaande bebouwing en blijft over een zeer grote oppervlakte (+/- 9.00m x 13.00m) een niet af te werken wachtgevel bestaan. Met het oog op een aanvaardbare integratie is het gewenst de wachtgevel af te werken met een volwaardige zijgevel in dezelfde gevelsteen als de voorgevel.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning om volgende redenen:

- de aanvraag voldoet aan het APA, waar in het centrum van Hoeilaart 4 bouwlagen toegelaten zijn;*
- het ontwerp ligt in het verlengde van de bouwmogelijkheden op het aanpalende perceel, dat deel uitmaakt van het BPA Dorpskern, goedgekeurd bij MB van 11 mei 2010; de kans is reëel dat de voorziene wachtgevel op de linker zijdelingse perceelsgrens in de nabije toekomst volledig wordt afgewerkt;*
- de kans dat het gebouw over haar volledige hoogte en diepte zal afgewerkt worden is zeer klein; bijgevolg is het aangewezen om de rechter zijgevel af te werken met een volwaardige gevelsteen.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Beoordeling door de Raad

De bestreden beslissing werd op 1 september 2011 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep tot vernietiging, ingesteld met een ter post aangetekende brief van 4 oktober 2011, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verwerende partij voert aan dat de verzoekende partij niet over de vereiste procesbevoegdheid – hoedanigheid – beschikt om op een ontvankelijke wijze het beroep bij de Raad in te stellen. Zij stelt dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als ambtenaar van een agentschap zonder rechtspersoonlijkheid niet in rechte kan optreden als verzoekende partij en dat enkel het Vlaamse Gewest over de vereiste hoedanigheid beschikt.

De verwerende partij stelt voorts dat er geen enkel gegeven terug te vinden is van enige delegatie aan de betrokken ambtenaar in het verzoekschrift of in de bijlagen ervan.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen waarin het belang, de hoedanigheid en de procesbevoegdheid van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar aanvaard wordt.

Beoordeling door de Raad

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO, zoals dit gold op het ogenblik dat het beroep bij de Raad werd ingesteld, over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1 VCRO, zoals dit gold op het ogenblik dat het beroep bij de Raad werd ingesteld, niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.3.1, § 1, 1°, b VCRO, 4.3.1, § 2, 1° VCRO en 1.1.4 VCRO, van het redelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en van de motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt dat de goede ruimtelijke ordening vereist dat precies omwille van de voorziene blinde gevel op de linker perceelsgrens, die niet zal worden afgewerkt door residentiële aanbouw en omwille van de inplanting in de rechter perceelsgrens, die nader bekeken moet worden in een ruimere context, de gevraagde vergunning had moeten worden geweigerd.

De verzoekende partij betoogt dat in de bestreden beslissing, volledig in strijd met de huidig bestaande ruimtelijke aanleg op het linker aanpalend perceel, wordt geoordeeld dat de kans reëel is dat de voorziene wachtgevel op de linker perceelsgrens in de nabije toekomst wordt afgewerkt. Ze stelt dat op het linker aanpalend perceel het gebied reeds geordend is met een speelplein aanpalend aan het in te planten gebouw en met bestaande bebouwing die deel uitmaakt van de gemeenschapvoorzieningen. De verzoekende partij meent dat de theoretisch mogelijke bestemming “wonen” niet gerealiseerd is en evenmin realiseerbaar in de nabije toekomst.

De beoordeling in de bestreden beslissing is volgens de verzoekende partij onjuist.

De verzoekende partij bekritiseert tevens de conclusie in de bestreden beslissing met betrekking tot de rechter zijgevel. De verzoekende partij stelt dat in de bestreden beslissing terecht wordt overwogen dat de kans zeer klein is dat de rechter zijgevel zal afgewerkt worden, doch ten onrechte een vergunning wordt verleend met de voorwaarde om een volwaardige gevelsteen aan te brengen. De verzoekende partij verwijst naar haar ongunstig advies waarin zij stelde dat de inplanting in deze perceelsgrens bekeken moet worden in een ruimere context meer bepaald de rechts aanpalende eigendom. De verwerende partij laat volgens de verzoekende partij na de

problematiek van de rechtergevel te kaderen binnen een ruimere context nadat zij heeft vastgesteld dat er niets tegen de indrukwekkende rechtergevel zal worden gebouwd. Volgens de verzoekende partij is dit des te opmerkelijk nu het te slopen gebouw deel uitmaakt van een hoeve en dus van een ruimere context.

De verwerende partij repliceert dat de verzoekende partij geen normatieve bepaling aanhaalt waaruit de eventuele onwettigheid van de toegekende vergunning zou blijken maar slechts stelt dat het niet opportuun is om de voorliggende aanvraag te vergunnen nu zij meent dat de verdere ontwikkeling van de plaats nog verder dient te worden bekeken in een ruimere context.

De verwerende partij stelt verder dat zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, die zij correct heeft beoordeeld en op basis waarvan zij in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aanvraag verenigbaar is met de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening. Zij stelt dat één en ander hiertoe op een deugdelijke en afdoende wijze wordt gemotiveerd in het bestreden besluit.

De verwerende partij stelt voorts op dat zij als orgaan van actief bestuur kon volstaan met in de beslissing aan te geven door welke met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen zij verantwoord is, dat zij in graad van beroep het volledige dossier, daarbij inbegrepen alle gegeven adviezen, aan een onderzoek onderwerpt alvorens een beslissing te nemen en dat in het bestreden besluit op deugdelijke en afdoende wijze wordt overwogen om welke redenen de aanvraag in aanmerking komt voor een vergunning.

Uit de motivering in het bestreden besluit blijkt volgens de verwerende partij dat de aanvraag in overeenstemming is met de aldaar geldende bestemmingsvoorschriften en dat de aanvraag niet strijdig of onverenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften die gelden voor het links aanpalende perceel zodat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening diende te worden onderzocht.

Verwijzend naar de opportuniteitsbevoegdheid van de vergunningsverlenende overheid stelt de verwerende partij dat moet nagegaan worden of een andere vergunningverlenende overheid, die in dezelfde omstandigheden dient te oordelen over een gelijkaardige aanvraag, onder geen enkel beding een stedenbouwkundige vergunning zou hebben toegekend voor de afbraak van de loods en de oprichting van een meergezinswoning op een locatie die daartoe planologisch is bestemd. Volgens de verwerende partij blijkt uit de studie van het dossier en van het bestreden besluit dat zij met eerbiediging van het redelijkheidsbeginsel tot de conclusie is kunnen komen dat de aanvraag kan worden vergund. Ze stelt dat er een aanvraag is ingediend voor de afbraak van een loods en de oprichting van een meergezinswoning op een perceel waar, als gevolg van de ordening van de plaats, de zijgevels niet aansluiten op de bestaande bebouwing wat onder meer het gevolg is van het feit dat het te vervangen gebouw vroeger deel uitmaakte van een oude hoeve, waarvan de binnenkoer en andere gebouwen op de rechter aanpalende percelen staan en waarbij op het linker aanpalende perceel, dat eigendom is van de gemeente, geen aanpalende woning staat maar wel een speelpleintje dat deel uitmaakt van gemeentelijke sport- en recreatiegronden en waarbij links van het speelpleintje jeugdlokalen staan met twee bouwlagen en een plat dak.

De verwerende partij stelt dat zij zeer gedetailleerd de beschrijving van de plaats heeft besproken in de bestreden beslissing. Ze stelt verder dat zij terecht heeft overwogen dat de aanvraag in het verlengde ligt van de bouwmogelijkheden op het links aanpalende perceel en dat de kans bijgevolg reëel is dat de voorziene wachtgevel op de linker zijdelingse perceelsgrens in de toekomst volledig wordt afgewerkt. De verwerende partij stelt dat in alle redelijkheid gesteld wordt dat het project zal harmoniëren met de toekomstige bebouwing.

Met betrekking tot de rechterzijde verwijst de verwerende partij naar de overwegingen in het bestreden besluit en stelt dat de toekomstige verdere ontwikkeling van het gebied hierdoor niet in het gedrang worden gebracht.

De verwerende partij stelt tenslotte dat ook de gemeente van oordeel was dat het project de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij dat haar kritiek gericht is op de onwettigheid van de beoordeling door de deputatie. De overweging dat de kans reëel is dat de wachtgevel op de linker perceelsgrens in de nabije toekomst volledig wordt afgewerkt is volgens de verzoekende partij een bewering die in strijd is met de concrete gegevens van de zaak. De verzoekende partij stelt dat een loutere blote bewering geen afdoende grond is voor een wettige beslissing.

Beoordeling door de Raad

Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat het bouwperceel gelegen is binnen de grenzen van het algemeen plan van aanleg "Hoeilaart", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 19 juli 1984.

Wanneer er een gedetailleerd gemeentelijk plan van aanleg bestaat, worden de principes van een goede ruimtelijke ordening geacht in dat plan te zijn aangegeven, in zoverre dat plan de decretale aandachtspunten en criteria bedoeld in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO behandelt en regelt.

Het blijkt niet dat het algemeen plan van aanleg "Hoeilaart" gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften bevat. In het bestreden besluit is slechts sprake van één stedenbouwkundig voorschrift dat relevant zou zijn voor de aanvraag, met name:

“ ...

Op het grondgebied van de gemeente Hoeilaart zullen de woongebouwen uit maximaal 2 woonlagen bestaan, met uitzondering van de kern van de bebouwde kom, zoals op plan aangeduid waar max. 4 niveau's toegelaten zijn.

... ”

De ligging van het bouwperceel binnen de grenzen van het algemeen plan van aanleg "Hoeilaart" belette derhalve niet dat de verwerende partij het gevraagde diende te toetsen aan de relevante aspecten van een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij betwist dit niet aangezien in de bestreden beslissing aspecten van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld en aangezien de verwerende partij in de antwoordnota stelt dat *“gegeven de verenigbaarheid met al de toepasselijke voorschriften en het feit het oprichten van een meergezinswoning aldaar niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied, dient de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te worden afgetoetst.”*

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de vergunningsverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de

juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening, moet de vergunningsverlenende overheid in de eerste plaats rekening houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling moet in concreto gebeuren en uitgaan van de bestaande toestand.

In de bestreden beslissing wordt het bouwperceel en de omgeving als volgt beschreven:

“ ...

Het perceel is gelegen in het centrum van Hoeilaart. De omgeving wordt gekenmerkt door een gemengde bebouwing met één- en meergezinswoningen, handels- en bedrijfsvestigingen en gemeenschapsvoorzieningen. De voorliggende [REDACTED] omvat een dubbele rijweg van in totaal 6.00m breedte met aan beide zijden een voetpad. De gebouwen staan ingeplant op de rooilijn.

Het perceel in kwestie is 11.11m breed en 20.21m diep. Op het perceel staat een gebouw van anderhalve bouwlaag, afgewerkt met een wolfsdak, loodrecht op de rooilijn. Het verouderde en slecht onderhouden gebouw, dat gebruikt wordt als atelier, is bestemd om afgebroken te worden. Het beneemt bijna de volledige oppervlakte van het perceel. Het staat ingeplant op de rooilijn en de rechter zijdelingse perceelsgrens, en op +/- 1.50m en 0.50m van respectievelijk de linker en achterste perceelsgrenzen.

Aan dezelfde zijde van de straat als het bouwperceel is de bestaande bebouwing opener. Op het linker aanpalende perceel is er een speelpleintje, dat deel uitmaakt van gemeentelijke sport- en recreatiegronden. Ook de jeugdlokalen, met 2 bouwlagen en een plat dak, ingeplant links van het speelpleintje, maakt deel uit van deze gemeentelijke voorzieningen.

Het te vervangen gebouw maakte vroeger deel uit van een oude hoeve, waarvan de binnenkoer (van de straat afgesloten door een tuinmuur) en andere gebouwen op de rechter aanpalende percelen staan. Aan de andere zijde van de binnenkoer staat een gebouw met een zeer gelijkend gabriet als het af te breken gebouw.

Aan de overzijde van de straat is er een gesloten bebouwing, met een omvangrijk appartementsgebouw op de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED]. In de [REDACTED] sluit deze blok, bestaande uit 4 bouwlagen en een plat dak, aan op gelijkaardige bouw. De huizen in de [REDACTED] bestaan overwegend uit 2 bouwlagen.

...”

In de bestreden beslissing wordt verder het volgende overwogen:

“ ...

c) Het linker aanpalende perceel maakt deel uit van het BPA Dorpskern, goedgekeurd bij MB van 11 mei 2010. Over een afstand van 20m vanaf de [REDACTED] werd een zone afgebakend die bestemd is als “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en wonen”. Het maximum aantal bouwlagen onder kroonlijst is op het plan vastgelegd op 4. Volgens artikel 11 van de stedenbouwkundige voorschriften is de zone bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en wonen in aaneengesloten bebouwing. De bebouwing wordt ingeplant op de rooilijn, met een maximale bouwdiepte van 20m op de begane grond met een invulling van gemeenschapsvoorziening, en 15m voor de woonfunctie. Op

de verdiepingen bedraagt de bouwdiepte maximaal 12m. De kroonlijsthoogte of afgewerkte dakrand is voorzien tussen 7.50m en 12.00m.

*Het BPA heeft een specifieke gewenste ordening vastgelegd voor het linker aanpalende perceel met gesloten bebouwing over 4 bouwlagen en met een uitbreiding van de gewestplanbestemming tot gemeenschapsvoorziening en wonen. Het voorliggende ontwerp ligt in het verlengde van de bouwmogelijkheden op het aanpalende perceel. De kans is bijgevolg reëel dat de voorziene wachtgevel op de linker zijdelingse perceelsgrens in de nabije toekomst volledig wordt afgewerkt. Aan deze zijde zal het project harmoniëren met de toekomstige bebouwing op het linker aanpalende perceel.
...*

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing zelf vast dat de bestaande toestand aan de linker zijde van het perceel gevormd wordt door een gemeentelijk speelplein. Uit de niet betwiste gegevens van het dossier blijkt dat het linker perceel deel uitmaakt van gemeentelijke sport- en recreatiegronden, met jeugdlokalen en een gemeentelijk speelplein.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar besluit in zijn advies van 3 februari 2011 uit deze gegevens dat het gevraagde functioneel niet inpasbaar is omdat “het eigendom links (zich) situeert (zich) in een zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen” en “hierdoor (kan) de blinde gevel in de linker perceelsgrens niet (kan) worden afgewerkt door residentiële aanbouw” en omdat “de aansluitende ruimte in gebruik is als speelruimte”.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit in zijn verslag van 7 juni 2011 dat de wachtgevel van het gevraagde op de linker zijdelingse perceelsgrens, door de ligging naast het gemeentelijk speelplein, voor lange tijd zal vrij blijven.

De verwerende partij volgt deze hiervoor aangehaalde standpunten niet in de bestreden beslissing. Ze stelt dat het linker perceel deel uitmaakt van het bijzonder plan van aanleg Dorpskern, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 mei 2010, en gelegen is in een zone voor “gemeenschapsvoorzieningen en wonen”. Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van dit bijzonder plan van aanleg is het linker perceel bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en wonen, waarbij een gesloten bebouwing mogelijk zou zijn over 4 bouwlagen. Volgens de verwerende partij sluit het gevraagde aan op de bouwmogelijkheden van het links aanpalende perceel. De verwerende partij besluit daar vervolgens uit dat de kans reëel is dat de wachtgevel op de linker zijdelingse perceelsgrens van het gevraagde in de nabije toekomst volledig zal worden afgewerkt.

Uit de overwegingen van het bestreden besluit blijkt dat de volledige afwerking van de linker wachtgevel van het gevraagde een decisief motief was om de vergunning te verlenen.

De verwerende partij kan echter niet gevolgd worden waar zij in de bestreden beslissing uit de loutere bebouwingsmogelijkheden van het linker perceel afleidt dat de kans reëel is dat de linker wachtgevel van het gevraagde in de nabije toekomst volledig zal worden afgewerkt. Er moet vastgesteld worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing vaststelt dat op het linker perceel volgens het vermelde bijzonder plan van aanleg de bestemming wonen of gemeenschapsvoorzieningen kan gerealiseerd worden. Het blijkt niet dat het realiseren van de bestemming gemeenschapsvoorzieningen op het linker perceel sowieso zou moeten leiden tot een volledige afwerking van de linker wachtgevel van het gevraagde. Bovendien wordt in de gevolgtrekking van de verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening gehouden met het kunnen voortduren van de bestaande ordening op het linker perceel. Uit geen enkel gegeven van het dossier blijkt dat er enige intentie zou zijn tot het realiseren van bebouwingsmogelijkheden waarbij de volledige linker wachtgevel van het gevraagde zou worden

afgewerkt. Het enkele feit dat het vermeld bijzonder plan van aanleg bebouwingsmogelijkheden biedt die een volledige afwerking mogelijk zouden maken, kan niet tot de conclusie leiden dat dit in de “nabije toekomst” ook effectief zal gebeuren.

De verzoekende partij voert derhalve op goede gronden aan dat in de bestreden beslissing ten onrechte wordt geoordeeld dat de kans reëel is dat de voorziene wachtgevel op de linker perceelsgrens in de nabije toekomst volledig zal worden afgewerkt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 augustus 2011, waarbij aan de vergunningaanvragers de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met drie appartementen na afbraak van een atelier op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de vergunningaanvrager en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 februari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ