

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0433
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0134/A

Verzoekende partij	de heer Etienne WIJNS , met woonplaatskeuze te 1861 Meise, Hoogstraat 18 A
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomenende partij	de bvba BOUWBEDRIJF DE HAUWERE vertegenwoordigd door advocaat Isabelle COOREMAN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1082 Brussel, Access Building, Keizer Karellaan 586 bus 9

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 november 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 oktober 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise van 6 juli 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het slopen van de bestaande woning met loods en voor het oprichten van een meergezinswoning met 28 woongelegenheden in open bouworde op de percelen gelegen te 1861 Meise, Hoogstraat 63, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie F, nummers 465 L, 465 R, 465 P (deel) en 466 X (deel).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 februari 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 14 maart 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 februari 2017.

De verzoekende partij en advocaat Liesbeth PEETERS die *loco* advocaat Isabelle COOREMAN voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

Na ontvangst van een afschrift van de antwoordnota via de verwerende partij heeft de verzoekende partij met een aangetekende brief van 31 maart 2016 een nota ingediend om te repliceren.

Met een aangetekende brief van 16 januari 2017 heeft de verzoekende partij een nota ingediend om te repliceren op de laatste schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij.

Het Procedurebesluit regelt het verloop van de schriftelijke procedure en bepaalt welke partij binnen welke termijn schriftelijk haar argumenten kan doen gelden.

Artikel 77, eerste lid van het Procedurebesluit bepaalt dat de verzoekende partij een wederantwoordnota kan indienen binnen een vervalltermijn van dertig dagen na de betekening door de griffie van de antwoordnota van de verwerende partij. De verzoekende partij moet de betekening door de griffie van de antwoordnota afwachten alvorens zij een wederantwoordnota kan indienen. Door op 31 maart 2016 voorbarig een nota in te dienen, respecteert de verzoekende partij de procedureregeling niet.

Evenmin laat het Procedurebesluit toe dat de verzoekende partij nog een nota indient om te antwoorden op de laatste schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij.

De nota's van 31 maart 2016 en van 16 januari 2017 worden uit de debatten geweerd.

IV. FEITEN

Op 29 januari 2015 beslist de verwerende partij om aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor de bouw van een meergezinswoning met 26 appartementen en een ondergrondse garage op percelen gelegen aan de Hoogstraat 63 te Meise. Daarmee wil de verwerende partij het administratief beroep in van de verzoekende partij tegen de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise van 22 september 2014.

Op 12 maart 2015 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een meergezinswoning met 28 woongelegenheden in open bouworde na sloop van de bestaande woning op voornoemde percelen.

De percelen liggen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'administratief centrum deel 1', definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Meise van 26 januari 2012 en goedgekeurd door de verwerende partij op 19 april 2012. Het terrein ligt in de zone voor groepswooningbouw 2 (GWB2).

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 31 maart 2015 tot en met 29 april 2015 gehouden wordt, dient onder andere de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 2 juli 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise verleent op 6 juli 2015 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 4 augustus 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 28 september 2015 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 8 oktober 2015 beslist de verwerende partij op 8 oktober 2015 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partij te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

d) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het goed is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Administratief Centrum', goedgekeurd door de deputatie op 19 april 2012. Het project is gelegen binnen de zone voor groepswooningbouw 2 (GWB2). Deze zone is overeenkomstig artikel 3.8b van de stedenbouwkundige voorschriften bestemd voor woningen met eventuele professionele nevenactiviteit. Daarnaast zijn eveneens andere bestemmingen, zoals kleinhandel, diensten, kantoren, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie en cultuur toegelaten tot maximum 50% van het bouwvolume.

e) Vorig jaar werd een eerste aanvraag ingediend voor de oprichting van een meergezinswoning met 26 appartementen na afbraak van de bestaande bebouwing op het betrokken goed. Deze aanvraag werd in beroep op 29 januari 2015 door de deputatie geweigerd, in hoofdzaak omdat het ontwerp niet volledig voldeed aan het geldend voorschrift inzake hoogte van de bebouwing in de betrokken zone voor groepswooningbouw 2. Zo week de ontworpen 4^{de} bouwlaag niet overal 2.50m terug ten opzichte van de gevelvlakken van de onderliggende bouwlagen. Een afwijking toestaan op deze beperkende maatregel bij de uitzondering om 4 bouwlagen toe te laten bij een gebouw met platte daken werd vanuit ruimtelijk standpunt niet verantwoord geacht, aangezien deze regel net bedoeld is om de ruimtelijke impact op de onmiddellijke omgeving te beperken en aangezien het ook om een te grote afwijking ging over de volledige breedte van de 4^{de} bouwlaag aan de oostzijde van het gebouw. In tegenstelling tot het vorig ontwerp voldoet het voorliggend ontwerp voor een meergezinswoning met 28 appartementen nu wel aan dit specifiek voorschrift met betrekking tot de 4^{de} bouwlaag. De 3^{de} verdieping wijkt nu wel langs alle zijden 2.50m terug ten opzichte van de gevelvlakken van de onderliggende bouwlagen.

Daarnaast werd bij de vorige aanvraag niets voorzien inzake groenaanleg, terwijl de concrete aanleg van het niet-bebouwd gedeelte van het terrein zoals voorzien in het RUP (artikelen 2.2 en 2.3) mee opgenomen moet worden bij de aanvraag van een concreet bouwproject. Het inplantingsplan van de voorliggende aanvraag bevat nu wel meer gegevens met betrekking tot de concrete terreinaanleg, zowel inzake aanleg van verharding, als inzake aanleg van tuinen en hagen langs de perceelsgrenzen en plaatsing van nieuwe afsluitingen met klimbeplanting langs de toegangsweg.

f) De aanvrager vraagt voor het voorliggend project wel een afwijking op de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Administratief Centrum' met betrekking tot de kroonlijsthoogte. De discussie hieromtrent is in het vorig dossier ook reeds aan bod gekomen. Het specifiek voorschrift inzake hoogte voor de betrokken zone voor groepswoningbouw 2 luidt als volgt:

- "Kroonlijsthoogte: maximum 8.50m.
- Maximum 3 bouwlagen.
- Maximum bouwhoogte: kroonlijsthoogte + 5m.
- De ruimte onder het hellende dak gelegen boven de derde bouwlaag kan in geen geval ingericht worden als volwaardige woning.
- Ingeval van afwerking met plat dak: maximum 4 bouwlagen. De vierde bouwlaag wordt teruggetrokken opgesteld op het volume. De gevelvlakken wijken overal 2.5m terug ten opzichte van de gevelvlakken van de onderliggende bouwlagen."

Daarnaast dient ook verwezen te worden naar de definities van kroonlijsthoogte en bouwhoogte, opgenomen in artikel 1.4 van de voorschriften van het RUP. De kroonlijsthoogte is in geval van een plat dak gedefinieerd als de hoogte van de hoogste dakrand. De bouwhoogte is de hoogte van het hoogste afgewerkte punt van een bouwvolume, dat volgens de toelichting hierbij eveneens de bovenste dakrand is bij een plat dak. De bouwhoogte valt bij een plat dak dus samen met de kroonlijsthoogte. Bij de definitie van de kroonlijsthoogte staat ook nog dat dit gemeten wordt van op het voorliggende maaiveld. Het begrip maaiveld wordt eveneens gedefinieerd, meer bepaald als het peil van het aanliggende openbaar domein, of bij ontbreken ervan, de aangrenzende openbare ruimte met het minst private karakter.

Het college van burgemeester en schepenen heeft als referentiepeil voor de bepaling van de kroonlijsthoogte +9.70 genomen, dit is aan het einde van de toegangsweg, vlak bij de garages achter woning Hoogstraat nr. 65, aan het begin van het feitelijk terrein. Het is in dit geval inderdaad niet relevant om het referentiepeil te nemen aan het openbaar domein van de Hoogstraat aangezien dit, op een afstand van meer dan 60m van het beoogde gebouw, niet meer aanliggend is. Het einde van de toegangsweg beschouwen als grens met de aangrenzende openbare ruimte met het minst private karakter, wordt dan ook bijgetreden. Op basis van dit maaiveldniveau bedraagt de kroonlijsthoogte 6.97m, 10.12m en 13.27m voor respectievelijk de gebouwdelen met 2, 3 en 4 bouwlagen. Puur cijfermatig liggen 2 van de 3 maten effectief boven de limiet van 8.50m opgelegd in artikel 3.8b.

Anderzijds kan evengoed naar de maximale toegelaten bouwhoogte gekeken worden, die werd vastgelegd op 5.00m boven de kroonlijsthoogte. Er kunnen met andere woorden gebouwen toegelaten worden met een bouwhoogte van max. 13.50m. Rekening houdend met deze bepaling valt de ontworpen bouwhoogte van 13.27m wel volledig binnen het opgelegde maximum. Zoals vorige keer ook reeds gesteld is het verschil van 5.00m tussen de maximale toegelaten kroonlijsthoogte en de bouwhoogte evenwel bedoeld voor gebouwen met hellende daken, aangezien zoals hierboven is gebleken uit de definities, de

kroonlijsthoogte en bouwhoogte samenvallen bij platte daken. Dit bevestigt het standpunt van de gemeente dat deze opgelegde maximale kroonlijsthoogte in artikel 3.8b enkel bedoeld is voor gebouwen met hellende daken en niet bij platte daken. De 3 punten onder de maximale kroonlijsthoogte hebben duidelijk enkel betrekking op hellende daken, enkel het 5de punt handelt over platte daken. De 4 eerste punten van het stedenbouwkundig voorschrift inzake hoogte kunnen in dit opzicht best samen gelezen worden en enkel toegepast worden bij hellende daken.

De vergelijking met de voorschriften voor de 2 andere zones voor groepswooningbouw (artikel 3.8a en 3.8c) ondersteunt eveneens dit standpunt. In de zone voor groepswooningbouw met collectieve gemeenschapsvoorzieningen (GWBG) zijn enkel platte daken toegelaten en werd bij de hoogte geen maximale kroonlijsthoogte opgelegd, enkel het aantal bouwlagen. Daarentegen zijn in de zone voor groepswooningbouw 1 (GWB1) enkel hellende daken toegelaten en duikt de maximale kroonlijsthoogte van 8.50m ook terug op en een maximum bouwhoogte van 6.00m boven deze kroonlijsthoogte.

Bovendien worden in de betrokken zone voor groepswooningbouw 2 (GWB2) wel degelijk 4 bouwlagen toegelaten in geval van afwerking met een plat dak. Binnen een gebouw met een dakrand op 8.50m hoogte kunnen evenwel nooit 4 volwaardige bouwlagen gerealiseerd worden. Overeenkomstig artikel 2.6 van het RUP dienen de woningen trouwens een vrije verdiepingshoogte te hebben van min. 2.40m bij de slaapruidtes en min. 2.50m bij de dagruimte. Zelfs met 3 bouwlagen en een plat dak is een hoogte van 8.50m erg nipt om dit te kunnen realiseren.

Vanuit de visie en de interpretatie van de gemeente met betrekking tot het betrokken voorschrift inzake hoogte is er geen strijdigheid met de maximale kroonlijsthoogte voor het beoogde gebouw met platte daken. Anderzijds is de kroonlijsthoogte overeenkomstig de definitie binnen het RUP eveneens van toepassing op platte daken en is er met een letterlijke interpretatie dus van de kroonlijsthoogte wel een overschrijding in dit ontwerp. Indien men deze letterlijke interpretatie zou willen hanteren van de opgelegde maximale kroonlijsthoogte dan biedt de beperkte afwijkmogelijkheid van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een uitweg. Overeenkomstig dit artikel 4.4.1. kunnen er in een vergunning, na een openbaar onderzoek, immers 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 wel niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Voor een afwijking met betrekking tot de kroonlijsthoogte kan van deze beperkte afwijkmogelijkheid gebruik gemaakt worden. De gemeente heeft dit in eerste aanleg ook gedaan, om de reden dat er hierdoor geen extra bouwlaag wordt gecreëerd en dat een kroonlijsthoogte van 10.12m in die specifieke omgeving ruimtelijk aanvaardbaar is gelet op de voorkomende bebouwing. Deze motivering kan volledig bijgetreden worden, de afwijking inzake kroonlijsthoogte is hier vanuit ruimtelijk standpunt en de geest van het gemeentelijk RUP indachtig, zeker wel verantwoord.

g) Met uitzondering van deze ene afwijking inzake de kroonlijsthoogte, voldoet het voorliggend nieuwbouwproject met 28 appartementen volledig aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP 'Administratief Centrum'.

De beroepsindiener is van mening dat het ontwerp ook nu niet voldoet aan de bepalingen inzake inplanting. Artikel 3.8b legt met betrekking tot de inplanting op dat de minimale afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen 8.00m bedraagt, dat de

voorbouwlijn op 6.00m ligt van de voorliggende straten en dat bovendien de 45°-regel van toepassing is ten opzichte van de perceelsgrenzen en zonegrenzen. Volgens de beroepsindieners wordt de minimale afstand van 8.00m tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet gerespecteerd, aangezien er een gebouw wordt voorzien over de perceelsgrenzen van de 4 betrokken percelen heen. Dit standpunt wordt niet bijgetreden. Zoals bij het vorig dossier reeds gesteld wordt het begrip 'inplanting' in artikel 1.4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP gedefinieerd als de wijze waarop het gebouw op het terrein is opgesteld ten opzichte van het openbaar domein, van andere gebouwen of van perceelsgrenzen. Het terrein kan een aaneenschakeling van kadastrale percelen zijn, het samenvoegen van percelen wordt in het RUP niet uitgesloten. De afstandsregels met betrekking tot de inplanting moeten dan ook niet gelezen worden ten opzichte van elk individueel kadastraal perceel, maar ten opzichte van de buitenste randen van het betrokken terrein, van de betrokken bouwsite.

Zonder samenvoeging van percelen zouden sommige kleinere percelen op zich zelfs onbebouwbaar zijn zoals het perceel 465I in het midden van het betrokken terrein. Met een beschikbare breedte van ca. 20.00m zou er namelijk een bouwzone van amper 4.00m over blijven, indien de minimale afstand van 8.00m zou gehanteerd worden ten opzichte van de individuele kadastrale perceelsgrenzen. Dit kan niet de bedoeling zijn. In de betrokken zone voor groepswooningbouw 2 zijn geen beperkingen opgenomen in de breedte of diepte van de op te richten gebouwen, het oprichten van grotere, bredere gebouwen is niet uitgesloten. Er moet alleen de nodige afstand behouden worden ten opzichte van de aanpalende percelen om de lichttoetreding en bezonning hiervan niet in het gedrang te brengen. Zowel de afstandsregel van 8.00m als de 45°-regel worden in het voorliggend project gerespecteerd. Ten opzichte van de voorliggende bebouwde percelen langs de Hoogstraat werden zelfs iets grotere afstanden gehanteerd, tot net geen 10m, zodat hier geen sprake kan zijn van een te grote impact noch qua bezonning, noch qua lichtinval.

h) Met betrekking tot de beoordeling naar de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt verwezen naar artikel 4.3.1. §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening. Hierin is bepaald dat indien het aangevraagde gelegen is een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, en dit plan voorschriften bevat die de aandachtspunten voor toetsing aan de ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1. §2 1°, behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Deze criteria hebben betrekking op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Hier kan gesteld worden dat de voorschriften van het betrokken RUP 'Administratief Centrum' deze materies voldoende geregeld hebben. Er zijn duidelijke bepalingen opgenomen in verband met de bestemming, de inplanting van de gebouwen, de schaal van de bebouwing en het maximaal toelaatbaar bouwprofiel. Daarnaast zijn er ook heel wat minimale vereisten opgenomen in functie van een goede woonkwaliteit van de woongelegenheden, onder andere een minimale woonoppervlakte en een minimale private buitenruimte, en bevatten de voorschriften bepalingen inzake de nodige parkeervoorzieningen. Aangezien het voorliggend project voor 28 appartementen, op 1 ruimtelijk aanvaardbare afwijking na, voldoet aan deze bepalingen van het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Administratief Centrum', wordt de aanvraag verenigbaar geacht met een goede ruimtelijke ordening. De geldende voorschriften worden immers geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

i) Zoals ook reeds gesteld bij de vorige aanvraag zijn een aantal voorschriften ook bewust in het RUP ingeschreven om de ruimtelijke impact op de onmiddellijke omgeving te beperken, zoals de regel om de 4^{de} bouwlaag 2.50m terug te laten springen, evenals de 45°-regel en de regel om min. 8.00m tot de perceelsgrenzen te voorzien. Dergelijke afstandsregels hebben algemeen tot doel om de impact, zowel qua bezonning, lichtinval als vrijwaring van privacy, op de aanpalende percelen te beperken. Aangezien het voorliggend project voldoet aan deze afstandsregels wordt geen abnormale burenhinder verwacht ten gevolge van deze nieuwbouw. In die zin kunnen de argumenten in de bezwaarschriften met betrekking tot de beperking van zonlicht en de schending van privacy ten aanzien van de voorliggende bebouwde percelen langs de Hoogstraat en de Wilgenlaan dan ook niet bijgetreden worden. Er werd wel degelijk rekening gehouden met deze bebouwde percelen langs de Hoogstraat en de Wilgenlaan. Zo staat het appartementsgebouw op meer dan de minimale 8.00m ingeplant ten opzichte van de voorste (westelijke) perceelsgrens, namelijk 8.47m à 9.70m, en wordt het volume trapsgewijs afgebouwd langs de noordzijde tot 2 bouwlagen op een afstand van 8.00m van de zijdelingse (noordelijke) perceelsgrens. Bijkomend dient ook opgemerkt te worden dat het merendeel van de terrassen voorzien zijn aan de zuidzijde van het gebouw. De appartementen zijn met hun leefruimtes dan ook gericht op de achterzijde van het gebouw en dus niet op de voorliggende bebouwde percelen langs de Hoogstraat en de Wilgenlaan.

j) Inzake de mobiliteitsimpact kan eveneens teruggегреpen worden naar de beoordeling van de vorige aanvraag. Er kan niet ontkend worden dat er een verzwaring zal zijn ten opzichte van de bestaande toestand, met slechts een vrijstaande woning en een loods op de betrokken site. Het gebruik van de toegangsweg tot de Hoogstraat tussen de woningen nrs. 61 en 65 zal inderdaad toenemen bij de oprichting van een appartementsgebouw. Anderzijds is deze bestaande toegangsweg in het RUP 'Administratief Centrum' wel degelijk mee opgenomen in de betrokken zone voor groepswoningbouw 2. Bij de opmaak van het RUP is er met andere woorden al geoordeeld dat de ontsluiting van de betrokken site in tweede orde langs de Hoogstraat ook met een nieuwe ontwikkeling mag behouden worden. Daarnaast is de mobiliteitsimpact van de verdere invulling van de kern van Wolvertem ook al aan bod gekomen bij de plan-m.e.r.-screening van dit RUP 'Administratief Centrum'. Er is geoordeeld dat in vergelijking met de ordening zoals ervoor vastgelegd met het BPA 'Administratief Centrum' er geen effect verwacht wordt, vermits de bestemmingen en hun densiteit gelijkaardig te noemen zijn. Met het RUP is er geen sprake van bijkomende verkeersgenererende activiteiten dan wat in het centrum van een gemeente wordt verwacht. Concreet wordt er nu ook een project voorgelegd met louter een woonfunctie, maar laat het RUP binnen de betrokken zone ook nog andere bestemmingen toe, onder andere horeca, recreatie en cultuur, die een hogere verkeers- en parkeerdruk zouden kunnen inhouden dan bij een appartementsgebouw.

k) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat het voorliggend nieuwbouwproject met 28 appartementen in aanmerking komt voor een vergunning. Naast een aantal algemene voorwaarden zal voor de lasten en voorwaarden ook teruggегреpen worden naar de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen.

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

- het voorliggend project voor de bouw van een appartementsgebouw met 28 woongelegenheden na afbraak van alle bestaande bebouwing is, op 1 afwijking na mits een letterlijke interpretatie van het voorschrift inzake kroonlijsthoogte, volledig in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Administratief Centrum';

- *in tegenstelling tot het vorig ontwerp wijkt de ontworpen 4^{de} bouwlaag nu wel langs alle zijden 2.50m terug ten opzichte van de gevelvlakken van de onderliggende bouwlagen en bevat het inplantingsplan nu wel meer gegevens met betrekking tot de concrete aanleg van het niet-bebouwd gedeelte van het terrein;*
 - *de gevraagde afwijking met betrekking tot de kroonlijsthoogte boven de limiet van 8.50m is hier vanuit ruimtelijk standpunt zeker aanvaardbaar binnen de betrokken bebouwde omgeving en past volledig binnen de geest van het RUP, dat binnen de betrokken zone voor groepswoningbouw 2 wel degelijk in de mogelijkheid voorziet om 4 bouwlagen toe te laten ingeval van afwerking met plat dak; de maximum toegelaten bouwhoogte van 13.50m wordt hier ook niet overschreden;*
 - *de aanvraag voldoet aan de goedgekeurde gemeentelijke ruimtelijke beleidsvisie met betrekking tot het centrumgebied en wordt dan ook verenigbaar geacht met een goede ruimtelijke ordening.*
- ...

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

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

B. Ontvankelijkheid wat het voorwerp van het beroep betreft

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij werpt de volgende exceptie op:

“ ...

16. *Overeenkomstig artikel 55 van het Procedurebesluit dient een verzoekschrift tot nietigverklaring het opschrift “verzoek tot vernietiging” te dragen.*

Uw Raad zal moeten vaststellen dat dit opschrift op het voorliggende verzoekschrift in elk geval ontbreekt.

17. *Meer zelfs, het “dispositief” van het zeer summiere verzoekschrift, dat amper 3 pagina's beslaat, verduidelijkt absoluut niet wat er door de verzoeker precies gevorderd wordt.*

Een vernietiging wordt in het dispositief van het verzoekschrift geenszins gevorderd. Het verzoekschrift “besluit” enkel:

(...)

Bij gebrek aan een duidelijke vordering kan uw Raad haar bevoegdheid niet beoordelen en kunnen de verwerende partij en de tussenkomenende partij zich niet op een correcte manier in dit debat verweren.

Het verzoekschrift dient dan ook onontvankelijk te worden verklaard bij gebrek aan een duidelijk omschreven vordering.

18. *De verzoeker lijkt uw Raad zelfs te verzoeken om zelf een uitspraak te doen over de aangevraagde vergunning en deze “te weigeren”. Uiteraard behoort dit niet tot de bevoegdheid van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.*

(...)

Minstens zal uw Raad dus moeten besluiten dat in het verzoekschrift aan uw Raad wordt gevraagd om uitspraak te doen over de weigering van de gevraagde vergunning en zal uw Raad het verzoekschrift onontvankelijk moeten verklaren omdat uw Raad hiervoor manifest onbevoegd is.

...”

2.

De verzoekende partij antwoordt in haar wederantwoordnota niet op de exceptie.

Beoordeling door de Raad

1.

Het verzoekschrift vermeldt met zoveel woorden dat de vordering strekt tot de vernietiging van de beslissing van 8 oktober 2015 van de verwerende partij. Dat voldoet klaar en duidelijk aan de vormvereiste van artikel 55, eerste lid, 1° van het Procedurebesluit. De exceptie van de tussenkomenende partij mist in die mate feitelijke grondslag.

2.

Uit artikel 4.8.2 VCRO blijkt dat de Raad, bij wijze van arresten, uitspraak doet over beroepen tot vernietiging van in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissingen. Het beroep bij de Raad is geen derde administratieve aanleg waarin de aanvraag aan een volledig nieuw onderzoek onderworpen wordt.

Voor zover de verzoekende partij ook zou vorderen dat de aanvraag “geweigerd (moet) worden”, is het beroep onontvankelijk.

C. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partij betreft

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomenende partij betwist in een tweede exceptie het belang van de verzoekende partij:

“ ...

19. *Overeenkomstig artikel 4.8.11., §1° VCRO kunnen de beroepen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen worden ingesteld door de volgende personen:*

(...)

20. *Volgens artikel 56 van het Procedurebesluit dient het verzoekschrift tot nietigverklaring voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen een omschrijving te bevatten van het belang van de verzoeker.*

Uw Raad zal moeten vaststellen dat de omschrijving van dit belang in het voorliggende verzoekschrift op manifeste wijze ontbreekt.

Het verzoekschrift dient ook om deze redenen onontvankelijk te worden verklaard.

21. *De verzoeker maakt in het verzoekschrift immers allerminst aannemelijk dat hij als natuurlijke persoon “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” zou kunnen ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing.*

22. *Het verzoekschrift bevat één enkele passage die verband zou kunnen houden met het “belang” van de verzoeker, echter zonder dat deze passage uitdrukkelijk melding maakt van het vereiste belang. De betrokken passage luidt als volgt:*

(...)

Evenwel, hoe de vloerterreinindex zou worden verhoogd, ten opzichte waarvan deze vloerterreinindex wordt verhoogd en op welke manier dit een impact zou kunnen hebben op de waarde van de eigendom van de verzoeker wordt verder in het bijzonder summieri verzoekschrift absoluut niet toegelicht.

Hierbij moet bovendien worden opgemerkt dat over een verhoging van de “vloerterreinindex” door de verzoeker in de procedure voor de Deputatie zelfs niet werd gesproken.

23. *Nochtans vraagt uw Raad dat het belang van de verzoekende partij op een voldoende concrete wijze in het verzoekschrift wordt aangetoond.*

Het behoort hierbij tot de rechtspraak van uw Raad dat de uiteenzetting van het belang in het inleidend verzoekschrift moet worden opgenomen (oa. Raad Vergunningsbetwistingen (4e k.) nr. A/2014/0198, 18 maart 2014; Raad Vergunningsbetwistingen (8e k.) nr. A/2014/0427, 10 juni 2014).

(...)

In dit geval wordt geenszins op concrete wijze aangetoond dat de eigendom van de verzoekende partij door de uitvoering van de bestreden beslissing een waardevermindering dreigt te ondergaan. Dit wordt louter geponeerd, maar helemaal niet aangetoond.

Ook een causaal verband tussen de beweerde waardevermindering en de realisatie van de werken wordt niet aangetoond.

Het op te richten gebouw is op een afstand van 8,47m van de perceelsgrens van het perceel van verzoeker gelegen. Het gebouw is bovendien aan de zijde van de heer WIJNS maar twee bouwlagen hoog. Gezien de aanzienlijke afstand tussen de beide gebouwen is het dus allerminst vanzelfsprekend dat de oprichting van het gebouw door de tussenkomende partij een negatieve invloed zou hebben op de eigendom van verzoeker.

...”

2.

De verzoekende partij antwoordt niet op de exceptie van de tussenkomende partij die haar een gebrek aan belang aanwrijft.

Beoordeling door de Raad

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende derde beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij

rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, als gevolg van de bestreden vergunning bestaat.

Artikel 56, §1, 1° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een omschrijving van het belang bij het beroep bevat.

Het verzoekschrift bevat geen afzonderlijk onderdeel waarin het belang van de verzoekende partij verantwoord wordt. Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan er wel met alle gegevens van het verzoekschrift rekening worden gehouden.

Hoewel het belang in het verzoekschrift niet bepaald duidelijk tot uiting gebracht wordt en de verzoekende partij het ook nog niet eens nodig vindt om zich te verdedigen tegen de exceptie die de tussenkomende partij haar voor de voeten werpt, wordt het belang van de verzoekende partij aangenomen. De verzoekende partij maakt gewag van “een te grote belasting (...) voor de aanpalende bebouwing”. Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij eigenaar is van de woning aan de Hoogstraat 77, palend aan de bouwplaats. Het kan in redelijkheid moeilijk worden betwist dat de vergunde meergezinswoning een impact op de woonkwaliteit van de woning van de verzoekende partij kan hebben. Ter wille van de principieel ruime toegang tot de rechter mag het belangvereiste niet op een formalistische wijze worden beoordeeld.

De exceptie wordt verworpen.

D. Schending artikel 15, 4° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij werpt als derde exceptie op:

“ ...

25. *Overeenkomstig artikel 15 van het Procedurebesluit dient het verzoekschrift tot nietigverklaring voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen “minstens” een uiteenzetting te bevatten van de feiten en de ingeroepen middelen.*

Volgens het verslag aan de Vlaamse Regering bevatten de ingeroepen middelen “onder meer de geschonden geachte regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, en de wijze waarop deze geschonden worden”.

Uw Raad zal moeten vaststellen dat het voorliggende verzoekschrift, dat amper 3 pagina's telt, noch een afdoende omschrijving van de feiten, noch een omschrijving van de ingeroepen middelen bevat.

26. *Er worden in het verzoekschrift op geen enkele manier geschonden rechtsregelen, voorschriften of beginselen aangehaald. Het verzoekschrift bevat niet meer dan enkele losse zinnen, opgesomd als “beschrijving van de aanvraag” waaruit wordt besloten (als middel?):*

(...)

Zoals zal blijken uit de bespreking van de aangehaalde “middelen” wordt door de verzoeker enkel ten algemenen titel verwezen naar het RUP Administratief Centrum, evenwel zonder de bepalingen uit het RUP aan te halen die hij geschonden acht.

Evenmin wordt op een duidelijke manier uiteengezet waarom en op welke wijze de verzoeker de bepalingen van het RUP geschonden acht.

27. In het licht van het tegensprekelijk debat en de rechten van verdediging maakt een deugdelijke uiteenzetting van de middelen een essentieel onderdeel van het verzoekschrift uit, omdat deze de andere partijen in het debat toelaat om zich op een afdoende manier te verweren tegen de grieven die worden aangevoerd.

(...)

Bij gebrek aan een duidelijke omschrijving van de ingeroepen middelen, kan de tussenkomende partij zich niet op gepaste wijze verweren tegen het ingediende verzoekschrift.

...”

2.

De verzoekende partij laat in haar wederantwoordnota in het midden hoe zij tegenover de exceptie staat.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 15, 4° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een uiteenzetting van de feiten en middelen moet bevatten. Onder ‘middel’ moet worden verstaan de voldoende duidelijke omschrijving van de geschonden geachte rechtsregels of –beginselen en van de wijze waarop die regels of beginselen door de bestreden vergunningsbeslissing geschonden worden.

De vereiste om een middel voldoende duidelijk en nauwkeurig te formuleren, strekt ertoe om het tegensprekelijke karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere bij het geding betrokken partijen te waarborgen, en moet de Raad toelaten om de gegrondheid van de aangevoerde onregelmatigheden te onderzoeken.

Zoals blijkt uit de bespreking ervan, kan er in het middel enige ontvankelijke wettigheidskritiek worden ontwaard.

2.

De exceptie wordt verworpen.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In wat als een enig middel begrepen kan worden, stelt de verzoekende partij het volgende:

“ ...

- 1. De voorziene bebouwing is gelegen in het RUP administratief centrum (Wolvertem) deel 1 en 2.*
- 2. De voorziene bebouwing strekt zich volgens het RUP plan uit over 3 aaneen gesloten percelen, eigendom van 2 partijen.
Het bouwen is gevat door het artikel GWB2 in detail beschreven.*
- 3. Op een perceel van 36a76 worden 28 woningen voorzien, ttz.76 woningen/ha*

Op een perceel in 2^{de} bouworde is de aanvraag van 28 appartementen overdreven ; dit is stedenbouwkundig onverantwoord.

- De aanvraag komt niet overeen met de in het RUP opgenomen verordeningen;
- De aanvraag past niet binnen de configuratie en de aanwezige bebouwing van de aanpalende percelen.
- Langs de Wilgenlaan : eengezinswoningen in open en half open verband
- Langs de Hoogstraat: eengezinswoningen en kleine (lage) appartementsbouw;
- De private toegang tot het ontworpen appartementsblok heeft een zeer beperkte doorgang (3m)

In die zin moet het ontworpen gabarit (hoogte gebouw) genomen worden vanaf het referentie peil aanpalend openbaar domein = Hoogstraat.

Hierdoor is het gebouw: 0,93m te hoog.

4. Het gebouw is ontworpen over de perceelsgrenzen heen.
De definitie in het RUP opgenomen, is hier zeer duidelijk en geenszins vatbaar voor het toekennen van enige afwijking punt 3.8.b GWB2:
“inplanting: min.afstand tot zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt 8m.”
Het RUP voorziet niet in de mogelijkheid percelen samen te voegen.

Punt 1.4. blz.44 van het RUP bevattende definitie van het MAAIVELD.

Het terrein is volgens de bepalingen van het RUP aansluitend aan het openbaar domein, d.w.z.peil van de voorliggende straat (Hoogstraat).

De peilen zijn op het plan van de bouwaanvraag aangegeven.

Standpunt tov.aanvraag in het kader van het bestaande RUP PLAN :

1. Er zijn geen afwijkingen mogelijk tov.de geldende voorschriften.
2. Door het niet volgen van de in het RUP voorziene bebouwingspatroon ontstaat een bouwvolume welke niet voldoet en een te grote belasting vormt voor de aanpalende bebouwing.

De vloer terrein index wordt in grote mate verhoogd.

Dit betekend een belangrijke min.waarde voor onze eigendom :

(...)

BESLUIT :

De aanvraag past niet binnen de stedenbouwkundige bepalingen van het voornoemd RUP “administratief centrum”, en is hierdoor niet inpasbaar in de omgeving.

Afwijkingen volgens het RUP zijn niet voorzien.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

Verzoeker argumenteert in zijn verzoekschrift dat de verleende vergunning strijdig is met artikel 3.8.b GWB2, wat betreft de afstand tot de achterste perceelsgrenzen en de definitie van ‘maaiveld’ in artikel 1.4. van het RUP “Administratief Centrum”.

Verwerende partij is van oordeel dat dit standpunt niet kan worden bijgetreden.

De definitie van 'maaiveld' in artikel 1.4. van het RUP "Administratief Centrum", luidt als volgt:

"Maaiveld: peil van het aanliggende openbaar domein, of bij ontbreken ervan, de aangrenzende onbebouwde ruimte met het minst private karakter."

Als referentie voor het bepalen van de kroonlijsthoogte, dient men peil van het aanliggende openbare domein te nemen.

Het einde van de toegangsweg, vlak bij de garages achter woning Hoogstraat nr. 65 is als grens met de aangrenzende openbare ruimte met het minst private karakter, het meest voor de hand liggende referentiepunt om het maaiveld te bepalen in functie waarvan de kroonlijsthoogte en de maximaal toegestane bouwhoogte wordt bepaald.

De deputatie heeft terecht geoordeeld dat het maaiveldniveau kon worden bepaald i.f.v. het referentiepeil aan het einde van de toegangsweg, vlak bij de garages achter woning Hoogstraat nr. 65. Aan de hand van het aldus vastgestelde maaiveldniveau komt de deputatie vervolgens tot vaststelling dat indien er al sprake zou zijn van een afwijking van de maximaal toegestane kroonlijsthoogte, die afwijking in ieder geval aanvaardbaar is. De bestreden beslissing is op dit punt afdoende gemotiveerd. Verwerende partij verwijst naar hetgeen hierover is uiteengezet in punt '5.7. Beoordeling', paragraaf f) van de bestreden beslissing (...):

(...)

De kritiek van verzoekende partij kan op dit punt dan ook niet worden bijgetreden.

M.b.t. de afstand tot de achterliggende en zijdelingse perceelsgrenzen bepaalt artikel 3.8.b GWB2 van het RUP "Administratief Centrum", het volgende:

"- De minimale afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt 8 m. De voorbouwlijn ligt op 6 m van de voorliggende straat."

Het begrip 'inplanting' in artikel 1.4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP gedefinieerd als de wijze waarop het gebouw op het terrein is opgesteld ten opzichte van het openbaar domein, van andere gebouwen of van perceelsgrenzen. Het terrein kan een aaneenschakeling van kadastrale percelen zijn, het samenvoegen van percelen wordt in het RUP niet uitgesloten. De afstandsregels met betrekking tot de inplanting moeten dan ook niet gelezen worden ten opzichte van elk individueel kadastraal perceel, maar ten opzichte van de buitenste randen van het betrokken terrein, van de betrokken bouwsite.

Ook op dit punt is de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd. Punt '5.7. Beoordeling', paragraaf g), stelt hierover het volgende:

(...)

De aanvraag behoudt dan ook een minimale afstand van 8 m tot de achterliggende en zijdelingse perceelsgrenzen.

De aanvraag is bijgevolg geenszins strijdig met artikel 3.8.b GWB2, wat betreft de afstand tot de achterste perceelsgrenzen, noch met de definitie van 'maaiveld' in artikel 1.4. van het RUP "Administratief Centrum".

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het RUP “Administratief Centrum” Wolvertem, deel 1 en deel 2.

Tevens is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Ook op dit punt wordt de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd. Verwerende partij verwijst hiervoor integraal naar hetgeen is uiteengezet onder punt ‘5.7. Beoordeling’, punten h) – j) van de bestreden beslissing.

Uit het bestreden besluit zelf blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag voorwaardelijk vergunbaar is.

De motieven van de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing zelf.

...

3.

De tussenkommende partij antwoordt:

“ ...

IV.2.1. Het gebouw 0,93m te hoog is.

29. *Uit het verzoekschrift dat bij uw Raad werd ingediend kan niet worden afgeleid op welke gegevens de verzoeker zich baseert om te stellen dat het gebouw “0,93m” te hoog is.*

Evenwel, zoals kan worden afgeleid uit het beroepschrift dat door de verzoeker bij de deputatie werd ingediend, gaat de verzoeker wellicht ook in de voorliggende procedure uit van een bouwhoogte van 13,71m, nl. het verschil tussen de dakhoogte van 22,97m ten opzichte van het niveau van de voorliggende straat (de Hoogstraat) op een hoogte van 9,26 m. Hiermee zou het gebouw 0,21 m (i.p.v. 0,93 cm) te hoog zijn.

30. *Het RUP Administratief Centrum – Deel 1 omvat voor wat betreft de zone voor groepswooningbouw 2 (GWB2) de volgende voorschriften over de hoogte van de gebouwen (stuk 4, pagina 66):*

(...)

De “kroonlijsthoogte” wordt gedefinieerd als (p.50):

(...)

Het “maaiveld” wordt gedefinieerd als (p.49):

(...)

De hoogte van het gebouw in kwestie werd in de bestreden beslissing uitdrukkelijk afgetoetst aan de bepalingen van het RUP en bevat op dit punt de volgende motivering:

(...)

31. *Zoals aangehaald in het bestreden besluit, gaat de verzoeker dus ten onrechte uit van een berekening van de hoogte van het gebouw in functie van het aanliggend openbaar domein, nl. de Hoogstraat 63.*

Het RUP definieert het maaiveld als het pijl van het aanliggende openbaar domein, of bij het ontbreken ervan, de aangrenzende onbebouwde ruimte met het minst privaatieve karakter.

Aangezien het betrokken terrein in dit geval niet rechtstreeks grenst aan het openbaar domein, dient te worden uitgegaan van de aangrenzende onbebouwde ruimte met het minst privaatieve karakter. Dit werd ook door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de Deputatie in de bestreden beslissing terecht zo geïnterpreteerd.

De bestreden beslissing verduidelijkt waarom in dit geval wordt uitgegaan van het maaiveld met als referentiepeil 9,70m, nl. aan het einde van de smalle strook ter hoogte van de garages van woning nr. 65. Dit referentiepeil is volgens de Deputatie het meest relevant bij het beoordelen van de hoogte van het gebouw.

Uitgaande van een referentiepeil van 9,70m bedraagt de maximale bouwhoogte van het gebouw 13,27m en beantwoordt deze bouwhoogte dus aan de in het RUP opgelegde maximale bouwhoogte van 13,50m.

32. *Door de verzoeker wordt in het verzoekschrift verder geenszins aangetoond waarom het gebouw "0.93m" te hoog zou zijn, zodat de de tussenkomende partij zich op dit punt ook niet verder kan verweren.*

In zoverre deze opmerking als een "middel" kan worden beschouwd, dient dit middel als onontvankelijk, minstens ongegrond te worden beoordeeld.

IV.2.2. Het gebouw is ontworpen over de perceelsgrenzen heen.

33. *De verzoeker verwijst naar punt 3.8.b. GWB2 van het RUP, dat de "inplanting" meet op basis van de minimale afstand van 8m tot de zijdelingse en achterste "perceelsgrenzen". Volgens de verzoeker voorziet het RUP niet in de mogelijkheid om percelen samen te voegen.*

34. *Deze argumentatie van de verzoeker strookt absoluut niet met de bepalingen van het RUP.*

Uit de bepalingen van het RUP blijkt duidelijk dat de afstand van 8m is voorgeschreven met betrekking tot de "inplanting" van het gebouw.

De "inplanting" van een constructie wordt in de algemene bepalingen van het RUP als volgt gedefinieerd (p. 49):

(...)

Zoals gedefinieerd in het RUP heeft de inplanting van het gebouw betrekking op de verhouding van het gebouw tot de omringende eigendommen: zijnde het openbaar domein, andere gebouwen of – in het andere geval – de "perceelsgrenzen". Het is duidelijk dat met deze bepaling de buitenste perceelsgrenzen van het projectgebied zijn bedoeld.

35. *Noch de wet, noch het RUP zelf sluiten uit dat verschillende kadastrale percelen worden samengevoegd om te komen tot één bouwperceel.*

De verzoeker haalt in zijn middel geen enkele wettelijke of stedenbouwkundige bepaling aan die zou uitsluiten dat verschillende kadastrale percelen worden samengevoegd om te komen tot één bouwperceel.

Volgens de lezing van de beroepsindiener zou er maar één gebouw per perceel mogen worden opgericht waarbij dan telkens een afstand van 8m tot de zijdelingse perceelsgrenzen zou moeten worden in acht genomen.

Op deze manier zou de maximumbreedte van een gebouw 6m bedragen en zijn bovendien niet alle percelen toegankelijk.

Een dergelijke lezing vindt dus geen enkele steun in de bepalingen en de context van het RUP en is zonder twijfel foutief.

36. *Dit argument werd door de beroepsindiener reeds voorgelegd aan de Deputatie in de beroepsprocedure tegen de eerste stedenbouwkundige vergunning die aan de tussenkomenende partij werd verleend bij beslissing van 22 september 2014.*

De Deputatie is in haar beslissing de zienswijze van de beroepsindiener uitdrukkelijk niet bijgetreden:

(...)

Deze argumentatie wordt door de Deputatie in de voorliggende bestreden beslissing terecht herhaald.

37. *In de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Meise werd in antwoord op het bezwaarschrift van de verzoeker overigens terecht gewezen op het feit dat een kadastraal plan geen stedenbouwkundig plan is (**stuk 10**).*

Het College van Burgemeester en Schepenen verwijst hiervoor terecht naar het arrest nr. A/201/0789 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 25 november 2014, waarin door de Raad werd geoordeeld dat de kadastrale nummering van percelen of de hernummering van percelen naar aanleiding van een verkoop (mutatie) op zich niets te maken heeft met het stedenbouwkundig statuut van een perceel. De nummering van de percelen is slechts een methode van het Kadaster om de percelen te lokaliseren en te identificeren: enerzijds om een fiscaal inkomen aan een onroerend goed toe te kennen, anderzijds om de actuele gekende toestand van een onroerend goed weer te geven zowel wat betreft zijn configuratie als wat betreft zijn eigenaar.

38. *Aangezien de verzoeker in zijn “middel” geen enkele wettelijke of stedenbouwkundige bepaling aanhaalt die zou uitsluiten dat verschillende kadastrale percelen worden samengevoegd om te komen tot één bouwperceel, dient dit “middel” onontvankelijk, minstens ongegrond te worden verklaard.*

IV.2.3. De woningdichtheid van 76 woningen/ha te hoog is en dit in een zone gelegen in 2de bouworde.

39 *Opnieuw vermeldt de verzoeker in het verzoekschrift niet welke rechtsregel, stedenbouwkundig voorschrift of beginsel van behoorlijk bestuur hij met deze opmerking geschonden acht.*

Er worden in het RUP zelf geen beperkingen opgelegd met betrekking tot de woningdichtheid of met betrekking tot de maximale breedte en diepte van gebouwen.

De tussenkomenende partij baseert zich dan ook op de argumenten die zij in de procedure voor de Deputatie heeft aangehaald ter verdediging van haar project.

40 Het project bevindt zich in het centrum van Wolvertem, deelgemeente van de gemeente Meise, met een hoge bouwdichtheid.

Al in de beslissing van de Deputatie van 29 januari 2015 werd bevestigd dat inzake de grootte van het gebouw en de invulling ervan met 26 appartementen kan gesteld worden dat dit binnen de betrokken zone voor groepswoningbouw 2 van het RUP “Administratief Centrum” wel degelijk mogelijk is (p.12).

De huidige aanvraag voorziet in de oprichting van een gebouw met nagenoeg dezelfde afmetingen maar met 28 appartementen i.p.v. 26 appartementen, wat slechts een zeer beperkte toename is van het aantal wooneenheden.

De Deputatie heeft in de bestreden beslissing deze visie dan ook om terechte redenen hernomen.

41. *Er worden in het RUP immers geen beperkingen opgelegd met betrekking tot de woningdichtheid of met betrekking tot de maximale breedte en diepte van gebouwen.*

Een woningdichtheid van 76 woningen/ha is daarnaast allerm minst ongebruikelijk in een centrumgebied.

Het feit dat het bouwterrein is gelegen in tweede bouworde doet aan deze visie geen afbreuk.

Er wordt in de bestreden beslissing terecht op gewezen dat het terrein werd opgenomen in de zone voor groepswoningbouw 2, die voorziet in de oprichting van meergezinswoningen. In het RUP werd overigens ook voorzien in een toegangsweg die het terrein, dat in tweede bouworde is gelegen, ontsluit via de Hoogstraat.

De oprichting van een meergezinswoning in tweede bouworde is dus voorzien in het RUP en het voorliggende project beantwoordt (m.u.v. van enkele beperkte afwijkingen) aan de voorschriften van het RUP zodat het project ook als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening moet worden beschouwd.

42. *In zoverre deze opmerking als een “middel” kan worden beschouwd, dient dit middel als onontvankelijk, minstens ongegrond te worden beoordeeld.*

IV. 2.4. De vloerterreinindex wordt in grote mate verhoogd.

43. *Deze opmerking wordt door de verzoeker voor het eerst in het voorliggende verzoekschrift geformuleerd, maar wordt op geen enkele manier verder toegelicht. De verzoeker zet geenszins uiteen welke rechtsregel, stedenbouwkundige bepaling of beginsel van behoorlijk bestuur hij met deze opmerking geschonden acht.*

Deze opmerking werd niet geformuleerd en besproken in de beroepsprocedure voor de Deputatie, zodat de tussenkomen de partij zich hiertegen niet verder kan verdedigen.

...

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota nog:

“ ...

Historiek :

Huidig RUP werd opgesteld in vervanging van het bestaande BPA (zie blz. 29 – Zie o.a. 2^{de} par. “invoeren 45° enveloppe” die de bouwhoogte....).

Dit deel terrein zal nu aan de Hoogstraat (openbaar domein) palen over het terrein 465 ².
Voor genoemd deel RUP, pt. 1.4. inrichting:

1) Maaiveld:

Peil van het aanliggend openbaar domein (= Hoogstraat) zie bouwplan = peil openbaar domein opgegeven.

2) 45° regel :

.... tot een grens (zonegrens, perceelsgrens...)

Zie bijgevoegd schemaplan (blz. 50 RUP) zonegrens, perceelsgrens.

Hiervoor is geen interpretatie mogelijk, ttz. Zowel verordenend als toelichting geeft hiervoor geen afwijkmogelijkheid.

Ter verduidelijking neem ik de vrijheid een uitgetekend volumeschema in bijlage over te maken.

Ten grond:

Noch bestendige deputatie, noch bouwheer wil rekening houden met de juiste bepalingen, duidelijk en beperkend weergegeven in het verordenend RUP administratief centrum.

Openbaar domein = Hoogstraat tussen huisnr. 55 en 65.

Het deel voorgesteld bouwterrein betreft een afgesplitst deel grond 466 e) van het nu nog steeds aan de Hoogstraat aanpalende terrein (460w en 466v)

Bijkomend opmerkingen:

Het is foutief te stellen dat op het kleinste perceel F/465 L niet kan gebouwd worden.

Onze opmeting en berekening geeft nog een mogelijkheid (principe 45° regel) een volume te realiseren van 2.466 m³.

Het verordenend gedeelte is geenszins vatbaar voor interpretatie, noch voor afwijking.

Algemeen:

Verwerende partij (bouwheer) wil zich vooraf baseren op de toelating vanwege gemeente MEISE.

Het ware gepast dat de gemeente haar eigen reglementering zou volgens of minstens voor iedere dossier even streng haar RUP zou volgen en beoordelen.

Deze uitspraak is nu achterhaald zodat het dossier kan afgepunt worden op de juiste verordening van het RUP Administratief Centrum deel 2 – pt. 3.8.C = G.W.B.2.

Het samenvoegen van percelen wijzigt in generlei mate de in het RUP beschreven opvatting:

a) Van vorm

b) Hoogte

c) Inplanting

Rekening houdend met het kadastraal plan (in bijlage) welke inderdaad niet aangeeft of er meerdere eigenaars betrokken zijn bij het bouwproject (en de welke!)

Besluit:

Het RUP administratief centrum gemeente MEISE werd opgemaakt als vervanging van een bestaand BPA met als doel een verfijning van de juiste verordening tot het oprichten van

gebouwen rekening houdende met de bestaande omgeving (reeds bestaande omliggende gebouwen).

De voorgestelde bebouwing voldoet geenszins aan de in het RUP opgelegde beperkingen en houdt geen rekening met bestaande omgeving.

Voor de omwonenden is dit een zwaardere belasting (schade) dan het RUP voorziet en belast de woonkwaliteit van de bestaande woningen aanpalend aan het te bebouwen terrein voornoemd.

Het aangevraagde is onverenigbaar met de reglementaire bepalingen opgenomen in het RUP.

De voorgestelde afwijkingen zijn alleszins geen beperkte afwijking, zodat moet gesteld dat de voorgestelde bebouwing geenszins voldoet aan de bepaling van het RUP.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag strijdig is met stedenbouwkundige voorschriften van onder meer een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de vergunde meergezinswoning binnen de perimeter van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'administratief centrum deel 1' (vervolgens: het RUP) gelegen is, meer bepaald in de zone voor groepswooningbouw 2 (GWB2). De hoofdbestemming van de zone GWB2 is 'woningen met eventuele professionele nevenactiviteit'.

2.1.

Waar de verzoekende partij, onder de "beschrijving van de aanvraag", stelt dat 28 appartementen in tweede bouworde "overdreven" en "stedenbouwkundig onverantwoord" is, "niet (past) binnen de configuratie en de aanwezige bebouwing van de aanpalende percelen", dat de Wilgenlaan door eengezinswoningen in open en half open verband, en de Hoogstraat door eengezinswoningen en kleine appartementsbouw gekenmerkt wordt, is dat niet meer dan een opportuniteitsopvatting die niet eens geargumenteed wordt.

Ook de blote bewering dat de aanvraag "niet overeen(komt) met de in het RUP opgenomen verordeningen", kan geen begin van wettigheidskritiek worden genoemd.

2.2.

Nog onder de "beschrijving van de aanvraag", stelt de verzoekende partij dat "[d]e private toegang tot het ontworpen appartementsblok (...) een zeer beperkte doorgang (3m) (heeft)", om te vervolgen dat "[i]n die zin (...) het ontworpen gabarit (hoogte gebouw) genomen (moet) worden vanaf het referentiepeil aanpalend openbaar domein = Hoogstraat" en dat het gebouw daardoor "0,93m te hoog (is)". Hoe zij het een uit het ander afleidt en hoe zij tot de slotsom komt dat het gebouw 0,93 meter "te hoog" is, wordt niet verduidelijkt. Verderop onder punt 4 van het verzoekschrift, na de kritiek op de inplanting ten opzichte van de perceelgrenzen, verwijst de verzoekende partij naar de definitie van 'maaiveld' in het RUP en stelt zij dat "[h]et terrein (...) volgens de bepalingen van het RUP aansluitend aan het openbaar domein (is), d.w.z. peil van de voorliggende straat (Hoogstraat)".

Het behoort tot de stelplicht van de verzoekende partij om haar wettigheidskritiek voldoende duidelijk en begrijpelijk voor te stellen, zodat een verweer tegen en een onderzoek van de gegrondheid van het middel mogelijk is. Haar uiteenzetting geeft er geen blijk van dat de verzoekende partij die plicht ernstig opgevat heeft.

In hun verweer hebben de verwerende en de tussenkomende partij het betoog begrepen als een kritiek op het referentiepunt voor het bepalen van het maaiveldniveau in de bestreden beslissing, op basis waarvan de kroonlijsthoogte berekend wordt.

Artikel 1.4 van het RUP definieert het maaiveld als het “peil van het aanliggende openbaar domein, of bij het ontbreken ervan, de aangrenzende onbebouwde ruimte met het minst private karakter”. In de bestreden beslissing treedt de verwerende partij de beoordeling in eerste administratieve aanleg bij dat als referentiepunt “het einde van de toegangsweg, vlak bij de garages achter woning Hoogstraat nr. 65” genomen moet worden. De verwerende partij motiveert dat het “in dit geval (...) niet relevant (is) om het referentiepeil te nemen aan het openbaar domein van de Hoogstraat aangezien dit, op een afstand van meer dan 60m van het beoogde gebouw, niet meer aanliggend is” en dat het einde van de toegangsweg als grens met de aangrenzende openbare ruimte met het minst private karakter beschouwd kan worden. De verzoekende partij argumenteert niet dat het onjuist is dat het openbaar domein van de Hoogstraat op meer dan zestig meter ligt en dus niet meer aanliggend is. Evenmin formuleert de verzoekende partij kritiek op de beoordeling dat het einde van de toegangsweg de grens vormt met de aangrenzende openbare ruimte met het minst private karakter. De verzoekende partij laat de motivering onbetwist en houdt het bij “openbaar domein = Hoogstraat”.

De motivering in de bestreden beslissing dat een kroonlijsthoogte van 10,12 meter een beperkte afwijking is ten opzichte van de in artikel 3.8b van het RUP bepaalde kroonlijsthoogte en met toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO toegestaan kan worden, wordt evenmin aan enige kritiek onderworpen. Waar de verzoekende partij poneert dat er geen afwijkingen van de geldende voorschriften van het RUP mogelijk zijn, ziet zij artikel 4.4.1, §1 VCRO over het hoofd.

3.

Artikel 1.4 van het RUP definieert ‘inplanting’ als de ‘wijze waarop het gebouw op het terrein is opgesteld ten opzichte van het openbaar domein, van andere gebouwen of van perceelsgrenzen’.

Artikel 3.8b van het RUP bepaalt onder meer dat de bebouwing op een minimale afstand van acht meter tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen ingeplant wordt.

Anders dan de verzoekende partij dat ziet, verbiedt artikel 3.8b van het RUP niet dat het bouwterrein verschillende kadastrale percelen beslaat. De verzoekende partij duidt geen stedenbouwkundig voorschrift van het RUP aan waarmee de bouwdiepte en breedte van de vergunde meergezinswoning in strijd zou zijn. De zienswijze van de verzoekende partij dat het RUP elk bestaand kadastraal perceel als een op zichzelf staande bouweenheid beschouwt en dat de bebouwing binnen de kadastrale omschrijving van een perceel moet blijven, faalt naar recht. Of er al dan niet meerdere eigenaars bij het bouwproject betrokken zijn, doet niet ter zake.

4.

De verzoekende partij stelt nog dat de vloerterreinindex “in grote mate” verhoogd wordt. Welke rechtsregel of welk rechtsbeginsel daarmee geschonden zou worden en hoe, wordt in het midden gelaten.

5.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba BOUWBEDRIJF DE HAUWERE is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 9 januari 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF