

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0421 van 30 juli 2013
in de zaak 1112/0052/SA/1/0034

In zake:

1. de heer [REDACTED]
 2. mevrouw [REDACTED]
- beiden wonende te [REDACTED]

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Laurent PROOT en Sofie DE MAESSCHALCK
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 10 september 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 11 augustus 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan van 1 april 2011 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een gebouw en het oprichten van een appartementsgebouw.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 18 januari 2012 met nummer S/2012/0011 de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

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

De behandeling van de vordering, die initieel toegewezen is aan de derde kamer, is op 18 januari 2012 toegewezen aan de eerste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 maart 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partijen zelf, mevrouw ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Sofie DE MAESSCHALCK, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer ■■■■■ vraagt met een op 27 oktober 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 17 november 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 24 november 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning na afbraak bestaande gebouw – Residentie ‘Boszicht’”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan weigert op 6 februari 2007 een eerste aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij verwerpt het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen deze weigeringsbeslissing op 11 oktober 2007.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan weigert op 23 oktober 2009 een tweede aanvraag van de tussenkomen partij voor een stedenbouwkundige vergunning omwille van het negatief advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de gevraagde afwijking van het vigerende bijzonder plan van aanleg.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgesteld gewestplan 'Oostende - Middenkust', gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 21 september 2005 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 4, 'Winkelcentrum West', meer bepaald in een zone voor residentiële bebouwing in een gesloten structuur.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 januari tot en met 22 februari 2011, dienen de verzoekende partijen één van de twee bezwaarschriften in.

De gewestelijke erfgoedambtenaar adviseert als volgt ongunstig op 10 februari 2011:

“ ...

De inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen en geeft een overzicht van de cultuurhistorische waardevolle sites op het moment van de inventarisatie. Veel opgenomen items zijn referentiesites en overstijgen de middelmaat van de Vlaamse bebouwing of het behoud ervan is minstens van lokaal belang. Concreet bezit het hoekpand vanuit het standpunt van onroerend erfgoed nog voldoende erfgoedwaarde om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Deze woning kan zeker, mits bvb. een uitbreiding achteraan, verbouwd worden tot meergezinswoning doch door de sloop zou een deel van het bouwkundige erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan.

Wij adviseren deze aanvraag tot sloop bijgevolg ongunstig.

De afweging erfgoed dient meegenomen te worden in de volledige beoordeling van deze bouwaanvraag met zijn verschillende maatschappelijke en ruimtelijke aspecten.

...”

De brandweer adviseert gunstig op 14 maart 2011.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan verleent op 1 april 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij en overweegt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het terrein is gelegen binnen de perimeter van de verstedelijkte kern van De Haan - Centrum. Het terrein is tevens gelegen in de nabijheid van een grootschalig nieuwbouwproject 'Sparrenduin' als dusdanig opgenomen in het Bijzonder Plan van Aanleg.

De geplande werken en handelingen omvatten het slopen van een leegstaande hoekwoning en het oprichten van een appartementsgebouw.

Volgens de zoneringsgegevens van het Bijzonder Plan van Aanleg maakt de projectzone deel uit van een gesloten bebouwingsstructuur. Rekening houdende met de beperkte afmetingen van het hoekperceel en de maximale bouwdiepte van 15 meter zoals bepaald in het Bijzonder Plan van Aanleg, is er geen sprake van een achtergevel noch achterperceelgrens.

De ruimtelijke impact van de afwijking is eerder beperkt, rekening houdende met de beoogde ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden binnen de specifieke zonerings. De afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften leidt niet tot een oneigenlijke wijziging van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften en doet geen afbreuk aan de goede ruimtelijke aanleg van het gebied zoals vastgelegd in het uitvoeringsplan (B.P.A.). Het nieuwbouwproject is stedenbouwkundig aanvaardbaar, temeer daar het geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving met zich meebrengt. De kwalitatieve materiaalkeuze en het architecturaal voorkomen zijn stedenbouwkundig inpasbaar en de bestemming van het gebouw sluit aan bij de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

Het terrein is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg zoals gedefinieerd in artikel 4.3.5, § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 7 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 28 juni 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij als volgt het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

3. INHOUDELIJKE BESPREKING

3A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

*De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een perceel gelegen in [REDACTED], in de [REDACTED]. Deze weg bevindt zich parallel aan de [REDACTED], iets meer landinwaarts. In de buurt komt een grootschalig project voor, Sparrenduin, als dusdanig opgenomen in het BPA Winkelcentrum West. De bestaande art-deco-woning op de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED] zou afgebroken worden. De buur aan de [REDACTED] is 6,5m hoog, deze aan de [REDACTED] 5,3m.*

*Het **ontwerp** voorziet in het bouwen van een meergezinswoning met vier appartementen, zonder parkeergelegenheden, gelegen op de hoek van beide straten, inkom langs de [REDACTED], met een kroonlijst op 8,3m.*

*De **historiek** van dit dossier start op 02.10.06, toen een eerste aanvraag ingediend werd bij het schepencollege. Dit weigerde rechtstreeks de vergunning te verlenen, waarna op 11.10.07 de vergunning ook in beroep door de Deputatie geweigerd werd, omwille van*

juridische en ruimtelijke redenen. Het is aangewezen de huidige aanvraag te toetsen aan het voorstel van 2007 en de opmerkingen van de Deputatie toen, en de context opnieuw te onderzoeken.

In de vorige beslissing van de Deputatie werd afbraak van het bestaande pand reeds als mogelijk beschreven. Intussen is het pand, volgens de kadastergegevens gebouwd ca. 1927 en vergroot ca. 1938, weliswaar opgenomen in de **Inventaris Bouwkundig Erfgoed**:

■ nr. ■. Hoekhuis bij de ■; twee trav. en tweeënhalve bouwl. onder plat dak. Baksteenbouw op gecementeerde en wit beschilderde plint; dito lisenen, vensteromlijstingen en borstwering. art-deco-invloeden (cf. borstwering en vensters). Geprofileerde lisenen, doorlopend van sokkel tot in borstwering met geknikt fronton. Deurvensters met o.a. betonnen balkon op tweede bouwl. Rechthoekige vensteropeningen, geknikt op benedenverdieping Rechthoekige deur onder betonnen luifel waarboven dito geknikt bovenlicht in bakstenen omlijsting.

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De **provinciale verordening inzake toegankelijkheid** is vanaf 01.03.10 vervallen. De gewestelijke verordening terzake is vanaf diezelfde datum van kracht geworden en van toepassing op aanvragen ingediend bij het schepencollege na 01.03.10, voorliggende aanvraag werd ingediend na die datum. De verordening is evenwel niet van toepassing in deze.

In de mate van het mogelijke en in bepaalde situaties is het wel aangewezen dat een publiekstoegankelijk gebouw ook in het kader van goede ruimtelijke ordening en duurzaamheid rekening houdt met mindervalide personen.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project heeft immers een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten**, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

Het ontwerp dient valt niet onder het toepassingsgebied van het decreet dd 27.03.09 betreffende het **grond- en pandenbeleid**.

De bouwplaats is gevat door het **BPA Winkelcentrum West dd 21.09.05**, waartoe het in aanbouw zijnde grote nieuwbouwproject Sparrenduin behoort, dit krijgt momenteel vorm.

Het betreft een BPA dat een aantal ingrijpende ontwikkelingen voorziet.

Het perceel is gelegen in zone 3, een zone voor **residentiële bebouwing in gesloten structuur**, waar het volgende te lezen is:

BPA:

Het basisprofiel van het dakvolume wordt bepaald door een inwaartse gabarietlijn onder 45 graden vanaf de effectieve bouwdiepte op de voor- en achtergevel, uitbouwen niet inbegrepen. Indien de perceelsdiepte geen 17m bedraagt, kan er geen gebruik gemaakt worden van een verhoogde achtergevel.

Het is inderdaad zo dat bij een hoekwoning bezwaarlijk van een achtergevel, dus ook niet van een maximale hoogte van de achtergevel sprake kan zijn. Indien immers de twee scheidingsmuren als achtergevels beschouwd zouden worden, zouden deze allebei in hoogte beperkt worden, wat naar aansluiting met de burens ook tot vreemde resultaten zou leiden.

Waar beroeper spreekt over een verhoogde achtergevel, betreft het in feite twee scheidingsmuren, geen achtergevels. Juridisch gezien beantwoordt het ontwerp aan dit voorschrift van het BPA, omdat de gemene muren ontsnappen aan de definitie als achtergevel. Dit wil niet zeggen dat ze ruimtelijk niet meer beoordeeld moeten worden.

BPA:

De gevelopbouw en de gevelgeleding, de bedaking, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerken en schilderingen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld.

Terwijl de gevelopbouw in 2007 niet conform de bepalingen van het BPA was, kan dit bij voorliggend ontwerp niet meer gezegd worden. De materialen en de vormgeving is beter, de nok lager. Het begrip harmonie is relatief, temeer daar op een hoek van een straat een accent mogelijk moet zijn, zoals ook nu reeds sinds 1925 het geval overigens. Huidig voorstel voorziet een architectuur die aansluit op de omgeving, zoals onderbouwd door de aanvrager middels 18 foto's, gebundeld als 'fotografische afbeeldingen aanpalende omgeving'.

Inzake netto vloeroppervlakte van de wooneenheden kan besloten worden dat de gemiddelde oppervlakte 70,215m² bedraagt, zoals digitaal herberekend werd in eerste aanleg.

Het betreft een gesloten bebouwingsstructuur, geen halfopen, een hoekwoning in een gesloten omgeving is vanzelfsprekend ook gesloten, toch zeker indien de burens een blinde wachtgevel hebben. Het gegeven dat het af te breken pand ramen aan de zijkant heeft impliceert niet dat deze toestand bestendig moet worden, het moment is gekomen om aan te sluiten op de wachtgevel van de linkerbuur. Dit is stedenbouwkundig aangewezen. Dat de wachtgevel die zou ontstaan boven het dak van de burens niet met behoorlijke materialen afgewerkt zou worden is niet correct overigens, de plannen geven een afwerking met leien aan.

BPA:

De hoogte en diepte, dakvorm en volume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en met het straatbeeld.

Voorliggend ontwerp zoekt nog steeds weinig aansluiting, overgang, relatie met zijn beide burens. Aan de straatzijde kan dit eventueel verdedigd worden vanuit de mogelijkheden van het BPA. Achteraan overstijgt het ontwerp evenwel ook die mogelijkheden van de burens.

Het bestaande gebouw is reeds hoger dan de aanpalenden, maar bouwde toch af naar de achtergevels van de burens toe. Nu worden de **gemene muren nog eens aanmerkelijk verhoogd, aan de achterzijde, tot vier volle bouwlagen**, anders dan de aanpalenden, ook hoger dan wat de aanpalenden ooit qua achtergevel kunnen realiseren binnen de mogelijkheden van het BPA. Een met leien beklede zwarte doos en dat tot een hoogte van 11,24m boven de vloerpas van het gelijkvloers (dat zelf een halve meter boven voetpad en tuin komt) zal het geval zijn in de hoek van het stedelijk bouwblok.

Besloten kan worden dat het ontwerp niet in harmonie is met de aanpalende gebouwen, ook niet met deze die mogelijk zijn binnen de gabarieten van het BPA, en bijgevolg **in strijd met deze bepaling van het BPA**.

Artikel 4.4.1 van de Codex voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan van de voorschriften van een BPA of verkavelingsvergunning, ook van een verordening, enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.

Een afwijking van de harmonieregel is dan ook enkel mogelijk op voorwaarde dat de afwijking niet in strijd is met de opzet van het plan van aanleg. Het is de vraag in welke mate de afwijking beperkt is in deze. Het is immers duidelijk dat het ontwerp leidt tot een duidelijk niet-harmonische situatie.

Dakuitbouwen zijn mogelijk tot 70% van de gevelbreedte, mits een architecturale meerwaarde. Door de herwerkte versie, met mooiere materialen, andere raamindelingen, een verlaging van de nok, is dit nu wel aanvaardbaar en conform het BPA.

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De **conclusie van de Deputatie** in 2007 luidde als volgt:

‘Het ontwerp wijkt af van het BPA voor wat betreft het gabariet, materiaal van de wachtgevels, aansluiting met de burens en is de dakuitbouw niet aanvaardbaar omdat hij kan beschouwd worden als een vierde bouwlaag.

Het ontwerp sluit te weinig, aan de rechterzijde helemaal niet aan bij de burens, waardoor het ook op dit punt strijdig is met het plan van aanleg.

Afbraak van het bestaande Art Deco pand is mogelijk. Drie bouwlagen met een hoekaccent zijn toegelaten volgens het bestemmingsplan, evenwel met anderssoortige dakuitbouwen, met een andere dakvorm en meer rekening houdend met de naastliggende bebouwing. Een nieuwe aanvraag, in overleg met de gemeentelijke diensten, is aangewezen.’

Aan bovenstaande bedenkingen werd in grote lijnen tegemoet gekomen, zoals verder toegelicht. In de beslissing **van de Deputatie** in 2007 werd in de overwegingen echter ook volgende verwijzing geformuleerd betreffende het volume aan de achterzijde:

Vooral daar waar het gabariet te groot is, het dak dient ook aan de achtergevel met 45 graden omhoog te lopen, is dit een groot probleem.

In feite betreft het geen echte achtergevel in de klassieke zin van het woord, omdat het een hoekpand betreft. De formulering van deze overweging was bijgevolg misschien enigszins onzorgvuldig, de bedoeling echter duidelijk.

*Het nu voorliggend voorstel verlaagt de nok, maar voorziet wel nog steeds een afgeplat dak tot tegen de achterste perceelsgrenzen, dat een volume van vier bouwlagen afwerkt, en dit zichtbaar ter hoogte van de achtergevel van de burens. **Op dit punt werd bijgevolg niet tegemoet gekomen aan de bezorgdheid van de Deputatie** in 2007.*

In de bezwaarschriften wordt er gesteld dat de huidige aanvraag in niets verschilt met de vorige, waarvoor de vergunning door het schepencollege geweigerd werd. Beroeper stelt dat het niet aanvaardbaar is dat het schepencollege op basis van de huidige aanvraag een ander standpunt zou innemen. In 2007 werd de weigeringsbeslissing van het schepencollege op de hoorzitting in beroep wel uitgebreid verdedigd, waarbij gesteld werd 'dat een vierde bouwlaag een vloek betekent in de omgeving, het maximum maximum uit het BPA gehaald wordt en dat het ontwerp een niet aangewezen precedentwaarde heeft.'

*Huidig voorstel anno 2011 voorziet nog steeds een vierde bouwlaag en haalt nog steeds het maximum maximum uit het BPA. Zoals boven beschreven spelen een **aantal gewijzigde factoren** een rol, zowel inzake het voorstel als de context.*

*Dat huidig ontwerp over dezelfde kam geschoren moet worden als dit in 2007, zoals beroeper suggereert, klopt niet helemaal. Het **ontwerp voorziet enkele verbeteringen** tov het vorige ontwerp, waarbij de voornaamste zijn (zie vergelijking gevels in bijlage):*

- cottage stijl ipv maritieme stijl*
- dak andere vorm, met een lagere nok*
- dak en dakuitbouw anders ingekleurd op de gevel (andere materialen)*

Het resultaat is een ontwerp dat aanvaardbaar is in het straatbeeld.

*Ook de **context, ruimtelijk en juridisch, is gewijzigd.***

Volgende elementen zijn gewijzigd:

- er is meer ervaring inzake de inventaris Bouwkundig Erfgoed*
- het grote nieuwbouwproject Sparrenduin krijgt vorm*
- het schepencollege weigerde vorige keer, vergunde deze keer*

In de vorige beslissing in 2007 werd door de Deputatie reeds overwogen:

'Vooral daar waar het gabariet te groot is, het dak dient ook aan de achtergevel met 45 graden omhoog te lopen, is dit een groot probleem.'

Het begrip achtergevel werd zoals hoger aangegeven misschien enigszins onzorgvuldig gebruikt, anderzijds werd duidelijk een hellend dak aan de achterzijde van 45 graden bedoeld.

Daar waar de gevels gepast bijgestuurd werden, binnen de mogelijkheden van het BPA, rekening houdend met het straatbeeld, kan dit niet gezegd worden van de vierde bouwlaag achteraan.

Het BPA laat drie bouwlagen toe, het bestaande was eveneens zo hoog. Voorliggend ontwerp zoekt nog steeds weinig aansluiting, overgang, relatie met zijn beide burens. Aan de straatzijde kan dit eventueel verdedigd worden vanuit de mogelijkheden van het BPA.

Achteraan overstijgt het ontwerp evenwel ook deze planologische mogelijkheden van de burens.

Zowel aanvrager als het schepencollege stellen dat de gemene muren van een gesloten hoekwoning niet als achtergevel beschouwd kunnen worden, en daardoor ontsnappen aan de hoogtebepalingen van het BPA inzake achtergevels. Deze redenering kan kloppen. Anderzijds blijft het in dat geval wel de vraag of dergelijke verhoogde so called gemene muur getuigt van goede ruimtelijke ordening. Het bestaande gebouw is reeds hoger dan de aanpalende, maar bouwde toch af naar de achtergevels van de burens toe.

*Nu worden de **gemene muren nog eens aanmerkelijk verhoogd, aan de achterzijde, tot vier volle bouwlagen**, anders dan de aanpalenden, ook hoger dan wat de aanpalenden ooit qua achtergevel kunnen realiseren binnen de mogelijkheden van het BPA. Een met leien beklede zwarte doos en dat tot een hoogte van 11,24m boven de vloerlijn van het gelijkvloers (dat zelf een halve meter boven voetpad en tuin komt) zal het geval zijn in de hoek van het stedelijk bouwblok.*

Ruimtelijk is dit niet aangewezen.

Om dit probleem concreet voor te stellen kan een isometrie gemaakt worden van de bebouwingsmogelijkheden van de burens, met toevoeging van huidig voorstel. Naar bezinning stellen zich weinig problemen, gezien de oriëntatie van het hoekpand ten opzichte van de burens. Zonder een tekening te maken is het echter ook makkelijk in te zien dat bijvoorbeeld de woning in de een vier bouwlagen hoge scheidingsmuur zou krijgen in zijn achtertuintje.

Ruimtelijk is dit niet aangewezen.

*Naar **erfgoed** toe werd intussen wel de inventaris van het bouwkundig erfgoed goedgekeurd, en werden er juridische gevolgen aan gekoppeld. Zo dient er, indien een pand voorkomt op de inventaris, advies gevraagd aan Ruimte en Erfgoed, inzake het erfgoed.*

*Omdat de gemeente ontvoogd is, is dit het enige gewestelijke advies dat gevraagd moet worden. De **gewestelijke erfgoedambtenaar gaf op 10.02.11 negatief advies** stellende dat door sloop een deel van het bouwkundig erfgoed teloor zou gaan.*

Het is aangewezen onderstaande drie elementen af te wegen:

*1. De **erfgoedwaarde** van de oude woning bestaat, door zijn ouderdom, historiek, getuigeniswaarde, sobere opbouw en goede staat. Het gebouw is het laatste in de rij, komende van het centrum van De Haan, van een groter aantal dat op in de Inventaris Bouwkundig erfgoed opgenomen werd. Het is beeldbepalend, op de hoek van de straat, vrij imposant. Het pand is een gaaf voorbeeld van gave Art Deco stijl, met versieringen op*

de lisenen en op het fronton, met pilasters, een fries en vensteromlijstingen. Het schrijnwerk werd bewaard met kleinhouten in de bovenlichten.

2. Anderzijds is het **vanuit budgettaire oogpunt noch functioneel evident** om dergelijke oude woningen te renoveren en uit te breiden, ook de kostprijs is hoger dan nieuwbouw.

3. Het **nieuwe project** werd ten opzichte van de aanvraag in 2007 aanzienlijk verbeterd, met een stijl die niet meteen vernieuwend is, maar wel beter past bij de omgeving dan het vorige voorstel, dat eerder modernistisch was. Door het gebruik van kleinschalige materialen en raamverdelingen verwijst het enigszins naar het af te breken gebouw.

In deze is sprake van een cultuurvraagstuk, maar meer nog van een breedpolitiek thema, waarbij de vraag gesteld kan worden in welke gevallen de zorg voor ons bouwkundig erfgoed mede een taak van de overheid is en in welke gevallen deze volledig de particuliere eigenaar toekomt.

In de vorige beslissing van de Deputatie werd reeds gesteld dat het jammer zou zijn als het gebouw gesloopt wordt maar toch mogelijk indien iets waardevols in de plaats komt.

De architecturale of kunsthistorische waarde is niet van dien aard dat het pand per se behouden moet blijven. Het BPA vermeldt het gebouw niet als waardevol, ook de gemeentelijke overheid gaf gunstig advies tot sloop. Natuurlijk mag verondersteld worden dat de **vervangingsnieuwbouw dezelfde beeldkwaliteiten zal vertonen als het te slopen pand**.

Voor wat betreft het **ontbreken van parkeerplaatsen**, kan het standpunt van de gemeente niet gevolgd worden. In dit geval werd de parkeerdruk in de ■■■ als bezwaar tegen het voorstel geformuleerd, en dient besloten dat de stelling van het college dat een stijging van de parkeerdruk onwaarschijnlijk is, niet kan bijgetreden worden.

Momenteel is het al niet makkelijk parkeren, het voorzien van vier woongelegenheden, waarbij heden ten dage gerekend mag worden op 1,33 tot 2 parkeerplaatsen per woongelegenschap, zal een bijkomende parkeerdruk teweegbrengen in een gebied waar parkeren nu al niet evident is. Het betreft een ruimtelijk probleem dat door het innen van een belasting, zonder dat daar meteen ook bijkomende publieke parkings aan gekoppeld worden, niet opgelost wordt. Vijf tot zes parkeerplaatsen zijn vereist, indien dit niet mogelijk is kan besloten worden dat de draagkracht van het perceel en de omgeving overschreden wordt. Het gegeven dat dit aspect in vorige beslissing niet aan bod kwam, noch in positieve noch in negatieve zin, is te wijten aan de toenmalige fundamentele discussie betreffende al dan niet behoud van het pand, de kwaliteiten van de gevel en het gabariet. Omdat het voorstel niet vatbaar was voor vergunning werd dit aspect op dat moment niet belicht. Dit mag geen reden zijn om er nu aan voorbij te gaan. Het is niet zo dat dit probleem niet gekend was, het betreft immers een bezwaar en nu ook een beroepsargument, dat, zoals boven toegelicht, als gegrond beschouwd kan worden. Er wordt geen enkele parkeerplaats voorzien op een moment dat een eengezinswoning vervangen wordt door vier woongelegenheden.

Dit is ruimtelijk niet aanvaardbaar

Naar **woonkwaliteit** toe kan opgemerkt worden dat het zeer kleine woongelegenheden betreffen, met nauwelijks bergingsmogelijkheden of ruimte voor kasten. Op het gelijkvloers wordt wel een kleine ruimte voorzien voor vuilbakken, voor fietsen is er

evenwel geen enkele plaats, deze zullen op straat moeten staan, en dat in een omgeving die zeer geschikt is om te fietsen. Het ontbreken van een fietsenberging is **ruimtelijk niet aanvaardbaar**.

In eerste aanleg gaf het schepencollege een vergunning af onder een aantal praktische voorwaarden, onder meer m.b.t. de brandpreventie, huisnummering, regenwater, aansluitingen, bemaling, archeologie. De lasten hebben betrekking op de gemeentelijke belastingen en een op te maken plaatsbeschrijving. Indien de Deputatie toch zou overwegen de vergunning te verlenen, is het aangewezen de **voorwaarden en lasten zoals door het schepencollege** geformuleerd op te leggen.

Besloten kan worden dat het voorstel derhalve niet passend is in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, en dit omwille van de te hoge gemene muren (achterzijde) en het ontbreken van parkeergelegenheden en fietsstalplaatsen.

...

Besloten kan worden dat het voorstel derhalve niet mogelijk is, gezien de afwijking van het BPA (dat bepaalt dat het dakvolume in harmonie moet zijn met de aanpalende gebouwen), en ruimtelijk niet aanvaardbaar omwille van de te hoge gemene muren (achterzijde) en het ontbreken van plaatsen voor het stallen van wagens en fietsen. De draagkracht van het perceel wordt overschreden.

...”

Na de hoorzitting van 5 juli 2011 beslist de verwerende partij op 11 augustus 2011 het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De bouwplaats is gevat door het BPA Winkelcentrum West dd 21.09.05, waartoe het in aanbouw zijnde grote nieuwbouwproject Sparrenduin behoort, dit krijgt momenteel vorm.

Het perceel is gelegen in zone 3, een zone voor residentiële bebouwing in gesloten structuur, waar het volgende te lezen is:

Het basisprofiel van het dakvolume wordt bepaald door een inwaartse gabarietlijn onder 45 graden vanaf de effectieve bouwdiepte op de voor- en achtergevel, uitbouwen niet inbegrepen. Indien de perceelsdiepte geen 17m bedraagt, kan er geen gebruik gemaakt worden van een verhoogde achtergevel.

Net als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dient te worden vastgesteld dat er bij een hoekwoning bezwaarlijk sprake kan zijn van een achtergevel, dus ook niet van een maximale hoogte van de achtergevel. De verhoogde achtergevel waarvan sprake in het beroepsschrift, betreft in feite twee scheidingsmuren, geen achtergevels. Samen met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden besloten dat juridisch gezien het ontwerp verenigbaar is met de vigerende BPA-voorschriften:

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt het volgende overwogen:

...

Bovenstaande beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt door de deputatie volledig en om de daarin vermelde redenen bijgetreden. Op het vlak van de

gevelopbouw, gebruikte materialen en dakbedekking is de aanvraag volledig in overeenstemming met het BPA.

Er rezen vragen of het ontwerp wel verenigbaar is met het straatbeeld, zeker voor wat de dakvorm betreft. De aansluiting tussen het ontwerp is niet optimaal doch zeker niet slecht. Het BPA stelt dat er sprake moet zijn van enige vorm van harmonie in het straatbeeld.

Door een dergelijke algemene formulering kunnen bij de beoordeling van het harmonieus karakter verschillende aspecten in aanmerking worden genomen. Bovendien kunnen in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO beperkte afwijkingen van BPA-voorschriften worden toegestaan, voor zover deze geen betrekking hebben op de bestemming, maximale vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opmerkt dient dan ook enkel te worden nagegaan of de afwijking niet strijdig is met het opzet van het plan. In dit opzicht kan in de eerste plaats worden verwezen naar het BPA dat dakuitbouwen toelaat en dit tot 70% van de gevelbreedte. Met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden geconcludeerd dat door het gebruik van mooie en kwalitatieve materialen in combinatie met een verlaagde nok en de raamindelingen, de aanvraag overeenstemt met het BPA. De BPA-voorschriften werden op een aantal punten in algemene bewoordingen geformuleerd en laten ten opzichte van de bestaande bebouwing heel wat nieuwe elementen toe. Voorliggend ontwerp maakt dan ook gebruik van deze mogelijkheden.

De provinciale verordening inzake toegankelijkheid is vanaf 01.03.10 vervallen. De gewestelijke verordening terzake is vanaf diezelfde datum van kracht geworden en van toepassing op aanvragen ingediend bij het schepencollege na 01.03.10, voorliggende aanvraag werd ingediend na die datum. De verordening is evenwel niet van toepassing in deze. In de mate van het mogelijke en in bepaalde situaties is het wel aangewezen dat een publiekstoegankelijk gebouw ook in het kader van goede ruimtelijke ordening en duurzaamheid rekening houdt met mindervalide personen.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project heeft immers een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

Het ontwerp valt niet onder het toepassingsgebied van het decreet dd 27.03.09 betreffende het grond- en pandenbeleid.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Aangaande de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag ondermeer het volgende:

...

Ten opzichte van voorgaande aanvraag is het ontwerp op verschillende punten verbeterd en zoals ook wordt opgemerkt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is ook de ruimtelijke context intussen gewijzigd.

Het grootste discussiepunt betreft de aansluiting van het gebouw op de omringende gebouwen. In vergelijking met het vorig ontwerp werd het gabariet verlaagd. Voor wat de voorzijde van gebouw betreft stelt dit gezien de mogelijkheden die het BPA biedt, geen probleem. Enkel aan de achterzijde zou er een probleem zijn. In dit opzicht dient andermaal te worden onderstreept dat de gemene muren van een gesloten hoekwoning niet als achtergevel beschouwd kunnen worden, en daardoor ontsnappen aan de hoogtebepalingen van het BPA inzake achtergevels. In combinatie met de algemene bewoordingen van het BPA en de vaststelling dat gezien de oriëntatie van het pand er geen impact zal zijn op de bezonning van de burens, kan redelijkerwijs worden geoordeeld dat het ontwerp ruimtelijk aanvaardbaar is. Op de hoorzitting werd tevens gewezen op het feit dat op de andere hoek van de straat een sterk gelijkaardig ontwerp werd goedgekeurd. Krachtens artikel 4.3.1, §2 VCRO dient immers niet enkel met de aanpalende panden rekening te worden gehouden maar ook de constructies die in de nabije omgeving worden opgericht.

Ten aanzien van de erfgoedwaarde werd in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het negatief advies van de gewestelijke erfgoedambtenaar genuanceerd. Zo wordt gewezen op het feit dat het ontwerp beter past bij de omgeving dan het voorgaande en werd verwezen naar de voorgaande beslissing van de deputatie:

...

Voor wat het gebrek aan parkeerplaatsen betreft werd op de hoorzitting bevestigd dat in een nabijgelegen project er garages kunnen worden aangekocht. Nogmaals dient te worden opgemerkt dat er in vergelijking met het bestaande gebouw slechts 3 bijkomende woongelegenheden worden gecreëerd. De stelling dat de parkeerdruk zal toenemen dient dan ook te worden genuanceerd. Ook op het vlak van woonkwaliteit werden vragen gesteld. Zo zou er onvoldoende ruimte te zijn voor kasten en ontbreekt een fietsenstalling.

Evenwel bestaat er geen wettelijke verplichting om een fietsenstalling te voorzien bij dergelijke projecten. Het inrichten van een dergelijke stalling behoort tot de vrije keuze van de bouwheer. Zonet werd reeds gewezen op de overeenkomst die door de aanvrager werd neergelegd waaruit blijkt dat in de omgeving garages kunnen worden gehuurd. Niets weerhoudt mogelijke kopers om deze tevens te gebruiken als fietsenberging.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag niet verenigbaar is met de BPA-voorschriften; dat krachtens artikel 4.4.1 VCRO beperkt kan worden afgeweken van BPA-voorschriften; dat de afwijking verenigbaar is met het opzet van het BPA; dat in vergelijking met het voorgaand ontwerp de aanvraag op verschillende punten werd aangepast en dat ook de ruimtelijke context intussen is gewijzigd; dat de bestaande bebouwing niet dermate waardevol is; dat de aanvraag voorziet in een kwalitatief ontwerp; dat er voldoende parkeermogelijkheden zijn op de site of in de nabije omgeving; dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening,

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Met een arrest nummer S/2012/0011 van 18 januari 2012 heeft de Raad geoordeeld dat de verzoekende partijen tijdig beroep hebben ingesteld en er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Met een arrest nummer S/2012/0011 van 18 januari 2012 heeft de Raad geoordeeld dat de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen en er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.4.1. VCRO en van de goede ruimtelijke ordening, omdat de bestreden beslissing een extra bouwlaag vergunt.

Volgens de verzoekende partijen strookt dit niet met de 'harmonieregel' uit het BPA, die stelt dat de hoogte, de diepte, de dakvorm en het dakvolume van de gebouwen in harmonie moeten zijn met de aanpalende gebouwen en met het straatbeeld, en dat daarnaast de gevelopbouw en de gevelgeleding, de bedaking, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, de schrijnwerken, de beglazing en de buitenschilderingen in harmonie moeten zijn met het straatbeeld.

Op basis hiervan stellen de verzoekende partijen dat een gebouw van twee bouwlagen en eventueel één bouwlaag in het dak voldoet aan deze harmonieregel, maar een gebouw met drie bouwlagen al niet meer.

De verzoekende partijen verwijzen ook naar de beoordeling van de eerste bouwaanvraag door de verwerende partij, van de tweede bouwaanvraag door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en van deze aanvraag door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waaruit volgens hen blijkt dat de geplande constructie niet beantwoordde aan voormelde 'harmonieregel' van het BPA.

De verzoekende partijen stellen dat er geen wettelijke grond is om af te wijken van het BPA, omdat artikel 4.4.1, §1 VCRO uitdrukkelijk voorziet in een verbod om af te wijken met betrekking tot het aantal bouwlagen.

Met betrekking tot de toetsing aan een goede ruimtelijke ordening stellen de verzoekende partijen dat de beoordeling daarvan berust op onjuiste gegevens.

De verzoekende partijen wijzen op de memorie van toelichting van het BPA, waarin zij lezen dat men de bouwhoogte moet reduceren naar twee bouwlagen wanneer de bestaande bebouwing ook uit twee bouwlagen bestaat.

In hun verzoekschrift zetten de verzoekende partijen nog uitvoerig uiteen welke hinderaspecten zij ondervinden van de bestreden beslissing: zo wijzen zij op de wanverhouding tussen de hoogte van het project, waarvoor de verwerende partij de bestreden vergunning verleent, en hun woning, op basis van simulaties waaruit de hinder door verlies aan zonlicht moet blijken.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Het BPA voorziet in een zogenaamde “harmonieregel” om het uitzicht van het straatbeeld te bewaren. Dit wordt echter op een zeer algemene wijze geformuleerd waardoor verwerende partij bij de beoordeling van deze regel over een zekere discretionaire beoordelingsbevoegdheid beschikt. Een in concreto beoordeling dringt zich dan ook op waarbij in het bijzonder dient te worden nagegaan of de aanvraag niet strijdig is met de basisvisie van het BPA. Gelet op de uiterst algemene omschrijving van de harmonieregel is deze basisvisie dan ook het enige aanknopingspunt waaraan de afwijking kan worden getoetst en dit om na te gaan of de afwijking wel van beperkte aard is zoals voorzien door artikel 4.4.1 VCRO. In dit opzicht valt de vraag naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en het beperkt karakter van de gevraagde afwijking dan ook enigszins samen. Met verwijzing naar het kwalitatief materiaalgebruik, de nokhoogte, de raamindelingen en de verenigbaarheid van de aanvraag met de overige stedenbouwkundige voorschriften heeft verwerende partij op omstandige wijze gemotiveerd dat de aanvraag een harmonieus straatbeeld niet in de weg staat. Deze omstandige motivering is dan ook het gevolg van het feit dat verwerende partij zich terdege bewust is van de discretionaire beoordelingsbevoegdheid die zij op dit vlak heeft, gelet op het feit dat de stedenbouwkundige voorschriften hier enige ruimte tot interpretatie laten. Zoals ook in de bestreden beslissing wordt vermeld, laat het BPA overigens heel wat meer toe dan wat vroeger het geval was. Ook hiermee heeft verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening terecht rekening gehouden. De deputatie heeft dan ook terecht geoordeeld dat de gevraagde afwijking van beperkte aard is en verenigbaar is met de basisvisie die door het BPA wordt nagestreefd.

...”

3.

De tussenkomende partij stelt dat de aanvraag met betrekking tot de kroonlijsthoogte, de nokhoogte, de dakhelling en het dakaccent voldoet aan het BPA, en ook aan de ‘harmonieregel’, die, volgens haar, ook vaag en subjectief is en met de ontwikkelingen in de omgeving evolueert.

De tussenkomende partij stelt nog dat de aanvraag slechts drie bouwlagen beoogt, omdat een woonentiteit in het dak niet beschouwd kan worden als een aparte bouwlaag, zodat er geen sprake is van een afwijking van het aantal bouwlagen.

Daarnaast meent de tussenkomende partij dat de verwerende partij haar beoordeling van een goede ruimtelijke ordening wel degelijk baseert op een juiste visie van de aanvraag en dit ten gronde onderzoekt, en dat de bovenste woonlaag kleiner is geworden ten opzichte van de eerste aanvraag.

4.

In hun wederantwoordnota repliceren de verzoekende partijen dat de 'harmonieregel' helemaal niet vaag, maar heel concreet en duidelijk is.

Verder stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij voorbij gaat aan de schending van artikel 4.4.1, §1 VCRO, omdat de verwerende partij hierover geen enkel argument aanvoert.

Daarnaast zou de tussenkomen partij, volgens de verzoekende partijen, geheel ten onrechte stellen dat het appartement voldoet aan de voorschriften van het BPA, en houdt de verwerende partij volgens de verzoekende partijen er geen rekening mee dat een afwijking van het BPA moet worden toegestaan.

De verzoekende partijen blijven dan ook bij hun standpunt dat de verwerende partij artikel 4.4.1, §1 VCRO schendt door een extra bouwlaag in het dak te vergunnen.

De verzoekende partijen stellen ook nog dat de verwerende partij niet kan verwijzen naar gebouwen in een andere zone, terwijl zij duidelijk rekening moet houden met de aanpalende gebouwen.

Beoordeling door de Raad

1.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat de aanvraag zorgt voor een nokhoogte van 11,64 meter boven de vloerplas van het gelijkvloers, dat zelf een halve meter boven het voetpad en de tuin komt.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat de aanpalende woning aan de ■■■ 6,5 meter, en de woning van de verzoekende partijen 5,3 meter, hoog is.

De aanvraag beoogt een appartementsgebouw op een hoekperceel, waarbij aan de gemene muur met de woning van de verzoekende partijen het dak geen hoek van 45° vormt zoals aan de kant van de voorgevel, waardoor de gevel aan de kant van de verzoekende partijen ongeveer 11 meter hoog is.

De specifieke bepalingen voor zone 3 van het BPA nr. 4 "Winkelcentrum West" luiden als volgt:

"De hoogte en de diepte, de dakvorm en het dakvolume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en met het straatbeeld. De architectuur van het gebouw moet getuigen van kwaliteit (zowel in vormgeving en materiaalgebruik).

De gevelopbouw en de gevelgeleding, de bedaking, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerken en schilderijen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld."

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn ongunstig verslag dat het ontwerp strijdig is met het voorschrift uit het BPA dat de hoogte, diepte, dakvorm en volume van de gebouwen in harmonie moet zijn met de aanpalende gebouwen.

Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden "de gemene muren nog eens aanmerkelijk verhoogd, aan de achterzijde, tot vier volle bouwlagen", terwijl "het bestaande gebouw reeds hoger (is) dan de aanpalenden, maar (...) toch af(bouwde) naar de achtergevels van de burens toe".

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat het *“de vraag (is) in welke mate de afwijking beperkt is in deze”*, aangezien het ontwerp leidt tot *“een duidelijke niet-harmonische situatie”*.

Verder stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat deze verhoging van de gemene muren ook ruimtelijk niet aangewezen is.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst ook op de situatie van de verzoekende partijen, die *“een vier bouwlagen hoge scheidingsmuur zou(den) krijgen in (hun) achtertuinje”*.

De verwerende partij moet, wanneer zij in de bestreden beslissing afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger beoordelen.

2.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing eerst dat de aanvraag overeenstemt met het BPA, weliswaar met verwijzing naar de “harmonieregel” door te stellen dat “de aansluiting tussen het ontwerp ... niet optimaal (is) doch zeker niet slecht”.

De Raad stelt vast dat het BPA oplegt dat zowel de hoogte en de diepte, de dakvorm en het dakvolume van de gebouwen in harmonie moeten zijn met de aanpalende gebouwen.

Artikel 4.4.1. §1 VCRO bepaalt in verband met mogelijke afwijkingen van een BPA-voorschrift:

“... ”

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

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.

... ”

De verwerende partij motiveert echter onvoldoende waarom de afwijking mogelijk is.

De verwerende partij meent dat alleen moet beslist worden “of de afwijking niet strijdig is met de opzet van het plan”.

Volgens de verwerende partij bevat de harmonieregel alleen een “algemene formulering” en laat het BPA “dakuitbouwen toe tot 70% van de gevelbreedte” door “mooie en kwalitatieve materialen in combinatie met een verlaagde nok en raamindelingen”, zodat de aanvraag overeenstemt met het BPA.

De verwerende partij besluit dat de BPA-voorschriften door hun algemene formulering “heel wat nieuwe elementen toe(laten) ... ten opzichte van de bestaande bebouwing”.

Uit niets blijkt echter een beoordeling van de hoogte en de diepte van het aangevraagde project met de aanpalende gebouwen, waaronder de woning van de verzoekende partijen, en waarom de afwijking van de hoogte en diepte beperkt zou zijn, zoals bepaald in artikel 4.4.1, §1 VCRO.

De verwerende partij beperkt zich tot vage, nietszeggende formuleringen.

Alhoewel uit de harmonieregel niet volgt dat de nieuwbouw “gelijk” moet zijn met de omliggende bebouwing (in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen menen), oordeelt de Raad dat de verwerende partij onvoldoende motiveert waarom de aanvraag qua hoogte en diepte een beperkte afwijking bevat op het voorschrift dat de aanvraag in harmonie dient te zijn met de aanpalende gebouwen.

Bovendien lijkt de verwerende partij in haar beoordeling aan te geven dat “de aanvraag overeenstemt met het BPA” om te besluiten dat de afwijking verenigbaar is met “het opzet van het BPA”, hetgeen tegenstrijdig is.

3.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota nog dat de vraag naar de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening en het beperkt karakter van de gevraagde afwijking enigszins samenvalt.

De Raad oordeelt echter dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ook de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening niet afdoende beoordeelt, want de verwerende partij beoordeelt alleen de impact van de aanvraag op het perceel van de verzoekende partijen in het onderdeel “4C Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening”.

4.

De verwerende partij moet de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening onderzoeken en beoordelen aan de hand van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de overeenstemming van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, op basis waarvan de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld moet worden.

In de uitoefening van zijn wettigheidscontrole kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die daarbij over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

De Raad is alleen bevoegd om te onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig, en dus niet kennelijk onredelijk, heeft kunnen beslissen.

5.

De verwerende partij vergelijkt in de bestreden beslissing de aanvraag met het vorig ontwerp, waarvoor in 2007 een vergunning geweigerd werd.

Volgens de verwerende partij is het gabariet verlaagd en zal er “gezien de oriëntatie van het pand ... geen impact ...zijn op de bezonning van de burens, (zodat) er redelijkerwijze (kan) worden geoordeeld dat het ontwerp ruimtelijk aanvaardbaar is”.

Het is echter kennelijk onredelijk om een aanvraag louter en alleen op de verschillen met eerder geweigerde ontwerpen te beoordelen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst er al op dat door de specifieke dakuitbouw aan de kant van de verzoekende partijen in feite een vierde bouwlaag wordt voorzien en het maximum uit het BPA wordt gehaald.

Uit de plannen (“voorgevel zijde [REDACTED]”) blijkt een hoogteverschil van meer dan 5 meter tussen het bovenste stuk van de zijgevel aan de [REDACTED] en de kroonlijst van de woning van de verzoekende partijen.

Uit de bestreden beslissing blijkt echter niet dat de verwerende partij dit hoogteverschil in concreto onderzoekt in functie van de in de omgeving bestaande toestand, en meer bepaald de woning van de verzoekende partijen, terwijl zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verzoekende partijen in hun bezwaarschrift op dit probleem wijzen.

De verwerende partij kan zich niet beperken tot de vaststelling dat de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is omdat het BPA deze hoogte toelaat en er geen impact zal zijn op de bezonning van de burens.

De verwerende partij beoordeelt helemaal niet de mogelijke visuele hinder, waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar naar verwijst, wanneer hij stelt dat de verzoekende partijen geconfronteerd zullen worden met een vier bouwlagen hoge scheidingsmuren in de achtertuin.

Ook de stelling dat er geen impact zal zijn op de bezonning van de burens is kennelijk onredelijk: de tussenkomende partijen geven immers zelf in hun verzoekschrift tot tussenkomst toe dat er een verminderde lichtinval is, alhoewel die volgens de tussenkomende partijen hoofdzakelijk te wijten is aan de andere omliggende woningen, de schaduwhinder alleen 's morgens zal plaatsvinden en het verschil in hoogte met het bestaande gebouw “slechts 1m74” is.

Wanneer de verwerende partij zonder verder onderzoek beslist dat er “gezien de oriëntatie geen impact zal zijn op de bezonning van de burens” is dit geen afdoende onderzoek naar deze bezonning, vooral omwille van de oostelijke inplanting van het project, waarvoor de verwerende partij de bestreden vergunning verleent, ten opzichte van de woningen van de verzoekende partijen.

De verwerende partij kan niet volstaan met te verwijzen naar een “sterk gelijkaardig ontwerp” dat “verderop in de straat” goedgekeurd is, zonder te verduidelijken waar dit dan precies gelegen is en zonder verder te verduidelijken waarom dit sterk gelijkaardig ontwerp van die aard is dat de aanvraag niet meer getoetst moet worden aan de in de omgeving bestaande toestand (uit de foto's van het administratief dossier lijken de naastgelegen woningen in de [REDACTED] en de [REDACTED] vooral te bestaan uit gesloten bebouwing met een beperkte hoogte).

Dit klemmt des te meer omwille van de vaststellingen in de bestreden beslissing dat zowel de links als de rechts aanpalende bureu eengezinswoningen hebben met een duidelijk lagere hoogte (respectievelijk 6,5 meter en 5,3 meter voor de woning van de tussenkomende partijen, terwijl de aanvraag voorziet in een hoogte van 11,24 meter).

6.

De tussenkomende partij verwijst in haar uiteenzetting naar de aanwezigheid van verschillende grootschalige residenties met minstens drie bouwlagen en een dak, maar de Raad vindt hierover niets terug in de bestreden beslissing.

7.

De Raad beschouwt alle voormelde overwegingen niet als een concrete, laat staan redelijke, beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de bestreden vergunning voor het perceel van de verzoekende partijen, dat onmiddellijk paalt aan het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Het tweede middel is dan ook gegrond.

B. Overige middelen

De Raad onderzoekt de overige middelen niet, omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 augustus 2011, waarbij aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een gebouw en het oprichten van een appartementsgebouw op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een termijn van drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomen de partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS