

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1086
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0782/A

Verzoekende partijen	1. de heer Gunther BECKERS 2. mevrouw Andrea BECKERS beiden optredend voor de bvba in oprichting HARTZAAM vertegenwoordigd door advocaat Johan VANMUYSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Bampslaan 19
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG
Tussenkommende partijen	1. de heer Pieter MAES 2. mevrouw Sofie TRUYEN vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 11 augustus 2016 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 22 juni 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tessenderlo van 10 maart 2016 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van vier appartementen op de percelen gelegen te 3980 Tessenderlo, Kapelstraat 8, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 878T2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 14 november 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partijen met een beschikking van 29 november 2016 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. Tussenkommende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 januari 2018.

Advocaat Annelies MAES *loco* advocaat Johan VANMUYSEN voert het woord voor verzoekende partijen. De heer Tom ROOSEN voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Fatema HOSSEINI *loco* advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS voert het woord voor tussenkomende partijen.

4.

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. FEITEN

1.

Verzoekende partijen dienen op 22 december 2015 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tessenderlo een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van vier appartementen”*.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 april 1979, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Engsbergen - omgeving Lindenstraat’, goedgekeurd op 29 januari 2015 (hierna: het RUP), in een *“zone voor wonen”*.

Het perceel lag voorheen ook binnen de grenzen van een verkaveling nr. 11VA006 van 12 mei 2011, die met de goedkeuring van het RUP werd opgeheven.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 januari 2016 tot en met 18 februari 2016, dienen tussenkomende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 10 maart 2016 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij het advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

... ”

Bespreking van de bezwaren

o *Algemeen architectonisch voorkomen:*

De visie van het RUP is om in Engsbergen meergezinswoningen toe te laten op bepaalde plaatsen in de dorpskern om zo een hoger ruimtelijk rendement te realiseren, maar dit kan niet

ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Het bezwaarschrift is gegrond, er wordt geen harmonisch geheel gecreëerd, geen ruimtelijke eenheid.

...

o *Bijzondere bepalingen - inrichten van de onbebouwde ruimte:*

Het ruime verhardingspercentage in de voortuin is een vrij zware afwijking die niet echt past in deze residentiële omgeving. Dit is uiteraard het gevolg van een zeer ruim bouwprogramma op het perceel.

o *Hinder:*

- De bezorgdheid omtrent mogelijke privacyhinder en de impact op lichtinval kan bijgetreden worden.

...

o *Toegang tot Kapelstraat 9*

Er is een duidelijke tegenstrijdigheid tussen het plan toegevoegd bij de akte van het aanpalende project en de nieuwe bouwaanvraag.

De inrit om het nieuwe project te bereiken heeft slechts een breedte van 2m en de inrit om het aanpalende perceel te bereiken is smaller dan oorspronkelijk vergund.

Een vergroting van de verharde oppervlakte dient zich aan om beide percelen goed te kunnen bereiken. Hierdoor wordt er meer verharding gecreëerd en zal het reeds beperkt aanwezige groen moeten worden opgeofferd.

...

o *Architectuur van het gebouw*

De integratie in de residentiële omgeving van het bestaand project (Kapelstraat 9) is geslaagd. Bij het voorgestelde nieuwbouwproject zijn daar ernstige twijfels over: het betreft een veel groter volume, in een typische architectuur voor appartementen en met een grotere verharde oppervlakte.

Het RUP Engsbergen omschrijft dat (Algemene bepalingen, punt 1.9) ... "Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering en materiaalkeuze niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met" "de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz.", waarbij "volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, ...) om tot een ruimtelijke eenheid te komen".

Er wordt geen harmonisch geheel gecreëerd zoals het RUP wenst, zowel niet vooraan, als achteraan, geen aansluiting met het bestaand dak, afwijkend vloerpeil tov. bestaand project. Er wordt geen ruimtelijke eenheid bekomen, wat in deze half open bebouwing zeker belangrijk is.

o *Bouwdiepte*

Een meerdiepte op het gelijkvloers laat het RUP wel toe. Maar deze meerdiepte wordt extra belastend voor de aanpalende eigenaar door het creëren van een terras op de 1e verdieping met terrasscherms/groenscherm.

Ook de onderling gemaakte afspraken, waarbij de achtergevellijn van het bestaande ging gerespecteerd blijven, zorgen ervoor dat dit bezwaar kan worden bijgetreden.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Men wenst 4 appartementen in half open bebouwing wenst te realiseren;

Links van het perceel bevinden zich eengezinswoningen in open bebouwing bestaande uit 1 bouwlaag, rechts van het perceel bevindt zich een reeds verbouwde eengezinswoning (naar 2 wooneenheden), bestaande uit één bouwlaag afgedekt met een mansardedak;

Men wenst het gebouw in te planten op gelijke hoogte met de voorbouwlijn van het aanpalende gebouw;

Het nieuwe volume bestaat uit twee bouwlagen afgedekt met een zadeldak;

De bouwdiepte op het gelijkvloers 17m bedraagt en op de verdieping 12m; De meerdiepte wordt afgedekt met een plat dak en gebruikt als dakterras;

Het gelijkvloers bestaat uit twee appartementen, met telkens een aparte inkom en aansluitend een buitenruimte;

...

De eerste verdieping is toegankelijk via een buitentrap, gesitueerd aan de voorgevel;

Op deze verdieping bevinden zich twee duplex-appartementen;

...

De voortuinstrook wordt ingericht met 4 parkeerplaatsen en een beperkte hoeveelheid groen; De inrit is slechts voorzien met een breedte van 2m, wat niet bruikbaar is, hiervoor zal zich een aanpassing opdringen (bredere inrit) ten koste van de groenaanleg; Ook de toegang tot het aanpalende perceel staat ter discussie (zie beoordeling van de bezwaarschriften - 'Toegang tot Kapelstraat 9')

Achteraan op het terrein wenst men nog een carport te realiseren, met aansluitend een fietsenstalling en twee tuinbergingen;

Deze constructie heeft een oppervlakte van ca. 43m² en wordt opgetrokken in hout en afgedekt met een plat dak;

Het afgewerkte vloerpeil bevindt zich op +20cm boven de as van de Kapelstraat, en op -80cm van de aanpalende woning;

Het geheel wordt afgedekt met een zadeldak van 45°, met een kroonlijsthoogte van 6m t.o.v. het afgewerkte vloerpeil en de nokhoogte op 12m26;

Het aanpalende gebouw is afgedekte met een mansardedak met een dakhelling van 30°, een kroonlijsthoogte van 3m45 tot 4m95 en een nokhoogte van 8m20;

Hierdoor is er geen aansluitingspunt tussen de twee gebouwen, zowel niet qua kroonlijsthoogte, als qua dakvorm, als qua vloerpeil.

Het gevraagde kan ruimtelijk en architecturaal niet aanvaard worden binnen de bestaande omgeving, zowel qua materialen als qua vormgeving;

...

4.

Tegen deze beslissing tekenen verzoekende partijen op 14 april 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 mei 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 7 juni 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 22 juni 2016 ongegrond en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

Overwegende dat de ordening ter plaatse bepaald is door het gemeentelijk RUP “Engsbergen - omgeving Lindenstraat”; dat de verordenende ‘Algemene Bepalingen’ van het RUP duidelijk stellen dat de architecturale uitwerking op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie dient te realiseren; dat zo inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz niet alleen bepaald moeten worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar in de eerste plaats ook gezorgd moet worden voor een kwaliteitsvolle relatie met het openbaar domein (door inplanting, buitenaanleg, enz) en de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz...; dat volumes op een harmonische wijze dienen aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, enz) om tot een ruimtelijke eenheid te komen; dat de afmetingen die in de ‘Bijzondere Bepalingen en Voorschriften per zone’ vermeld worden, ‘maximale’ afmetingen zijn en dus geen absolute cijfers; dat de verordende algemene bepalingen van het RUP bepalend zijn om de mogelijke afmetingen per

perceel te beoordelen; dat het voorliggend ontwerp een halfopen bebouwing betreft; dat de aansluiting met het bestaande volume dan ook doorslaggevend zal zijn om de mogelijke afmetingen van het volume op voorliggend perceel te bepalen;

Overwegende dat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dan ook bijgetreden kan worden; dat het afgewerkte vloerpeil van voorliggend ontwerp zich op +20cm bevindt boven de as van de Kapelstraat en op -80cm van de aanpalende woning; dat het geheel afgedekt wordt met een zadeldak van 45°, met een kroonlijsthoogte van 6m ten opzichte van het afgewerkt vloerpeil en de nokhoogte op 12m26; dat het aanpalende gebouw afgedekt is met een mansardedak met een dakhelling van 30°, een kroonlijsthoogte van 3m45 tot 4m95 en een nokhoogte van 8m20; dat het ontworpen gabariet geen aansluiting biedt tussen de twee gebouwen, niet wat betreft kroonlijsthoogte, noch wat betreft dakvorm en het vloerpeil; dat er bezwaarlijk gesteld kan worden dat deze volumes op een harmonische wijze aansluiten op elkaar om tot een ruimtelijke eenheid te komen; dat het voorgestelde dan ook in strijd is met de Algemene Bepalingen van het RUP; dat de aanpalende woning recentelijk nog verbouwd werd (vergunning 2014), waardoor er in de nabije toekomst geen vervangingsbouw op dit aanpalend lot kan verwacht worden; dat het voorliggend ontwerp dan ook op harmonische wijze dient aan te sluiten op dit volume;

...

Overwegende dat de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek dan ook grotendeels bijgetreden worden; dat het voorliggend voorstel geen harmonische aansluiting kent met het vergunde volume van 2014, dat de overige bezwaren inzake de detailleringen van het ontwerp niet meer werden beoordeeld aangezien de onvergunbaarheid van het project reeds duidelijk blijkt uit bovenstaande gegevens (strijdigheid met de verordenende algemene bepalingen van het RUP);

Overwegende dat tijdens de hoorzitting een antwoordnota op het verslag van de PSA werd overgemaakt; dat hierin o.a. wordt gesteld dat de algemene bepalingen van het RUP slechts gelden in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone; dat er echter geen sprake is van een 'strijdigheid', maar wel van een 'aanvulling'; dat de 'harmonieregel' ingeschreven in de verordende algemene bepalingen niet tegengesproken wordt door de vermelding van maximale afmetingen inzake bouwdiepte, bouwhoogte, dakhelling, enz... in de bijzondere bepalingen; dat deze cijfers geen absolute cijfers zijn en steeds in samenhang moeten gelezen worden met de verordende algemene bepalingen van het RUP;

Overwegende dat in de nota wordt gesteld dat de PSA een bijkomende beoordeling doet van de goede ruimtelijke ordening; dat in het verslag van de PSA echter enkel een toetsing gedaan wordt aan de verordenende (algemene + bijzondere) bepalingen van het RUP;

dat in de nota ook wordt verwezen naar andere voorbeelden in de ruimere omgeving; dat deze projecten echter niet kunnen beoordeeld worden aangezien de nodige dossierkennis hierover ontbreekt; dat onder andere de vergunningstoestand van deze projecten niet is gekend; dat daarenboven ter beoordeling van een goede ruimtelijke ordening in eerste instantie moet gekeken worden naar de directe omgeving (zijnde de aanpalende percelen);

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen voeren de schending aan van het RUP, van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij lichten het middel toe als volgt:

“ ...

1.1. Omschrijving van het middel

Doordat de deputatie ten onrechte de ‘algemene bepalingen’, en dan meer bepaald artikel 1.9 ‘Algemeen architectonisch voorkomen’ (zie p. 3-4) uit het RUP ... toepast en laat primeren op de ‘bijzondere bepalingen en voorschriften per zone’, en dan meer bepaald artikel 2.1.1, ‘zone voor wonen’ (zie p. 7 e.v.) uit het RUP, door te stellen dat de afmetingen uit de ‘bijzondere’ bepalingen ‘maximale’ afmetingen betreffen en de ‘algemene’ bepalingen ertoe strekken om de concreet toelaatbare afmetingen per perceel te beoordelen, om vervolgens op grond hiervan de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend grotendeels bij te treden voor wat betreft o.m. de conclusie dat de aanvraag geen harmonische aansluiting kent met het aansluitende vergunde volume van 2014, en vervolgens de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning op grond hiervan te weigeren, wordt het RUP ... evenals artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO geschonden.

In het licht van het hoger vermelde en o.m. de replieknota op het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar die tijdens de hoorzitting werd neergelegd, berust het bestreden besluit eveneens op een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet en het materieel motiveringsbeginsel. De opgegeven motivering kan het bestreden besluit niet schragen.

1.2. Toelichting bij het middel

1.2.1. Schending van de Bijzondere bepalingen van het RUP, artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 3° VCRO en artikel 1.8 van het RUP

- Op p. 3 van het RUP ... wordt melding gemaakt van een hoofdtitel ‘1. ALGEMENE BEPALINGEN’.

Onder deze hoofdtitel komen ondermeer de subtitels 1.2, 1.3, 1.8 en 1.9 voor, waarin wordt gesteld als volgt ...

Op p. 7 van het RUP ... wordt melding gemaakt van de hoofdtitel ‘2. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE’, met als subtitel ‘2.1 WONEN’ en vervolgens ‘Art. 1. Zone voor wonen’, waarin specifieke stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen voor de percelen die zich bevinden in deze zone.

Het staat in casu buiten betwisting dat op het perceel, voorwerp van de aanvraag, de ‘Bijzondere bepalingen’ van ‘Art. 1. Zone voor wonen’ van toepassing zijn.

Betreffende stedenbouwkundige voorschriften hebben een 'verordenend' karakter, zoals expliciet wordt gesteld in art. 1.2. van de Algemene bepalingen van het RUP.

De verordenende 'specifieke' stedenbouwkundige voorschriften voor deze zone hebben ondermeer betrekking op de 'Gebiedscategorie, Wonen, Bestemming, Bouwvorm, Inplanting van de gebouwen, Perceelsbreedte, Inplanting voorgevel en zijgevels, Bouwdiepte, Bouwhoogte, Dakvorm, Inrichting van de onbebouwde ruimte, Parkeren, Overdruk beeldbepalend gebouw, Overdruk voetgangers- en fietsverbinding'.

Deze uitgebreide 'bijzondere' stedenbouwkundige voorschriften beantwoorden aan de bepaling van artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 3° VCRO ...

De deputatie kan zich bijgevolg niet rechtsgeldig beroepen op een beweerde strijdigheid van de aanvraag met de 'goede ruimtelijke ordening' om de aanvraag op grond hiervan te weigeren, precies omdat de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften worden geacht de 'goede ruimtelijke ordening' weer te geven.

In casu alsnog de 'bestaande omgeving' (de facto de verschijningsvorm van het aanpalend gebouw) laten primeren, om in het licht van de 'goede ruimtelijke ordening' de toepassing van de gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1 'Zone voor wonen' te weigeren en buiten werking te stellen, en tevens ook de aanvraag op grond hiervan te weigeren, schendt de bepaling van artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 3° VCRO en de verordenende bepaling van het kwestieuze RUP.

- In dit verband dient eveneens te worden besloten tot een schending van artikel 1.8 'Overgangsbepaling : bestaande gebouwen en activiteiten' van het RUP waarin eveneens uitdrukkelijk en in heldere bewoordingen wordt gesteld als volgt : "In geval van nieuwbouw gelden de stedenbouwkundige voorschriften zoals opgenomen in de bindende bepalingen van dit RUP".

Het standpunt van de deputatie volgen leidt er toe dat de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften van het RUP niet langer uitwerking krijgen, het RUP de facto buiten werking wordt gesteld, en nieuwbouw constructies blijven afgestemd op de bestaande constructies die binnen het gebiedsdeel aanwezig waren vóór het in werking treden van het RUP.

Volledigheidshalve dient in dit verband te worden opgemerkt dat het RUP voor het perceel, voorwerp van de aanvraag en de thans bestreden beslissing, geen specifieke 'bijzondere' overgangsbepalingen met specifieke, bijzondere stedenbouwkundige voorschriften bevat.

Dit bevestigt dan ook eens te meer dat de bijzondere verordenende stedenbouwkundige voorschriften van artikel 2.1.1 van het RUP (op p. 7 e.v.) van toepassing zijn op de aanvraag.

- Mede in het licht van voorgaande kan het standpunt van de deputatie niet worden gevolgd waarbij wordt gesteld dat de Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften uit artikel 2.1.1 van het RUP (p. 7 e.v. ...) louter 'maximale' afmetingen weergeven en geen absolute cijfers betreffen, waardoor de 'Algemene Bepalingen' van het RUP in voorkomend geval alsnog steeds moeten worden toegepast teneinde de toelaatbare afmetingen per perceel te beoordelen.

De deputatie stelt met andere woorden : zodra een RUP in de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften gewag maakt van 'minimale' en 'maximale' afmetingen, en derhalve geen melding maakt van 'absolute' cijfers (zoals in casu het geval is), is er nog steeds een bijkomende 'concrete' beoordeling van de 'goede ruimtelijke ordening' in de zin van artikel 4.3.1 VCRO vereist, waarbij de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften in dat geval niet beantwoorden aan de bepaling van artikel 4.3.1, § 2, eerste lid 3° VCRO.

Voor dit standpunt kan geen enkele geldige rechtsgrond worden gevonden, evenmin wordt deze door de deputatie uiteen gezet in het bestreden besluit. Het standpunt is expliciet in strijd met de bepaling van artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 3° VCRO, waarin dergelijk onderscheid niet wordt gemaakt en waarbij bovendien niet goed kan worden ingezien dat wanneer de in een RUP opgenomen bijzondere stedenbouwkundige voorschriften minimum en maximum afmetingen bevatten, deze 'an sich' niet kunnen worden geacht de 'goede ruimtelijke ordening' weer te geven zoals bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 3° VCRO.

Eveneens moet worden opgemerkt dat deze vereiste 'bijkomende' beoordeling zoals de deputatie het stelt, bovendien evenmin is terug te vinden in de bijzondere verordenende stedenbouwkundige voorschriften van artikel 2.1.1 van het RUP (zie p. 7 e.v. ...). Redelijkerwijze zou in het voorkomende geval toch mogen worden verwacht dat de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften hier uitdrukkelijk gewag van maken, quod non. Dit bevestigt eens te meer dat het standpunt van de deputatie niet correct is, geen enkele rechtsgrondslag vindt o.m. in het RUP zelf, strijdig is met artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 3° VCRO en artikel 1.8 'Overgangsbepaling : bestaande gebouwen en activiteiten' van het RUP, reden waarom de bestreden beslissing dient te worden vernietigd.

1.2.2. Schending rechtsverhouding Bijzondere bepalingen – Algemene bepalingen van het RUP

Dat de 'Bijzondere' verordenende bepalingen voorrang hebben op de 'Algemene' bepalingen wordt expliciet bevestigd in artikel 1.3 van de Algemene bepalingen van het RUP (p. 3 ...) waarbij wordt gesteld als volgt: 'De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone.'

...

Voortgaande op deze bijzondere zone-eigen verordenende voorschriften uit artikel 2.1.1 van het RUP betreffende o.m. inplanting van de gevels, bouwdiepte, bouwhoogte, dakvorm, achter- en zijtuinzone, kan de deputatie zich dan ook niet beroepen op artikel 1.9 van de Algemene bepalingen van het RUP nu de toepassingsvoorwaarde ervan niet is vervuld, om voor wat betreft o.m. het vloerpeil, de dakvorm en de kroonlijsthoogte de aanvraag in afwijking van de bepalingen van artikel 2.1.1 van het RUP te doen afstemmen op het aanpalende gebouw.

Door de 'bestaande omgeving', zijnde de facto het aanpalende gebouw, zoals verbouwd en tot stand gekomen kortelings vóór het inwerkingtreden van het RUP, te laten primeren op de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften van artikel 2.2.1 van het RUP, wordt artikel 1.3 van de algemene bepalingen van het RUP en het algemeen rechtsbeginsel van de hiërarchie der rechtsnormen, op grond waarvan bijzondere bepalingen voor gaan op algemene bepalingen, geschonden.

Door toepassing te maken van artikel 1.9 van het RUP uit de algemene bepalingen van het RUP worden de specifieke verordenende stedenbouwkundige voorschriften van artikel 2.1.1 van het RUP op onwettige wijze buiten werking gesteld, waarvoor evenmin enige rechtsgrond kan worden gevonden in het kwestieuze RUP.

Het gevolg hiervan is dat men blijft aansluiten bij de 'bestaande toestand' van vóór het inwerkingtreden van het RUP en deze in aanmerking neemt om een behoud van de bestaande toestand na te streven, in afwijking van de in het RUP uitgewerkte bijzondere stedenbouwkundige voorschriften. Elk nut van de lange en dure procedure die de opmaak van een RUP vergt wordt zo onderuit gehaald.

Dat dergelijke werkwijze door het RUP uitdrukkelijk niet wordt gehuldigd, wordt bovendien bevestigd in artikel 1.8 van het RUP waarin wordt gesteld als volgt : "In geval van nieuwbouw gelden de stedenbouwkundige voorschriften zoals opgenomen in de bindende bepalingen van dit RUP".

...

1.2.3. Schending van artikel 2 en 3 van de formele motiveringswet, het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel

Gelet op de hierboven vermelde uiteenzetting berust de beoordeling van de deputatie zoals hierboven uiteen gezet, niet op een zorgvuldige beoordeling van de aanvraag en de bepalingen van het RUP en de VCRO, en beantwoordt de thans bestreden beslissing van de deputatie evenmin aan de geldende motiveringsplicht. De opgegeven foutieve motivering kan de bestreden beslissing niet schragen. Ook het antwoord van de deputatie op o.m. de replieknota van verzoekende partij die tijdens de hoorzitting werd neergelegd, zoals omstandig mondeling toegelicht, en thans wordt opgenomen op p. 4, laatste alinea en p. 5, eerste alinea van de bestreden beslissing, kan in het licht van de hierboven vermelde uiteenzetting niet overtuigen.

...

Zij voegen hieraan in hun wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...

1.3. Replik op het standpunt van de deputatie

...

Eerstens dient te worden opgemerkt dat het standpunt van de deputatie als zou de aanvraag niet geweigerd zijn o.w.v. de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening, evenwel wordt tegengesproken door de bewoordingen van het bestreden besluit, waarbij op p. 5, eerste alinea, laatste zin van het tweede onderdeel wordt gesteld als volgt : "dat daarenboven ter beoordeling van een goede ruimtelijke ordening in eerste instantie moet gekeken worden naar de directe omgeving (zijnde de aanpalende percelen);".

De 'goede ruimtelijke ordening' werd aldus wel degelijk ter beoordeling van de aanvraag in aanmerking genomen en primeerde duidelijk, nu onomwonden wordt gesteld dat ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening 'in eerste instantie' moet worden gekeken naar de directe omgeving.

In dit verband dient overigens te worden verwezen naar de repliek van de tussenkommende partij, die het standpunt van de verzoekende partij integraal bijtreedt.

Tweedens verduidelijkt de deputatie in haar antwoordnota, hierbij verwijzende naar de bewoordingen van artikel 1.9 van het RUP die door haar wordt geïnterpreteerd als de zgn. 'harmonieverplichting', dat de omliggende kavels in de beoordeling moeten betrokken worden 'in het licht van de aspecten "normale lichtinval, bezonning en privacy"'.

In casu wordt de aanpalende kavel evenwel niet betrokken in het licht van het beoordelen van de aspecten 'normale lichtinval, bezonning en privacy'. Dit blijkt onbetwistbaar uit de overwegingen op p 4 van het bestreden besluit. Over lichtinval, bezonning en privacy wordt ter zake met geen enkel woord gerept.

Hiermee wordt enkel en temeer bevestigd dat de aanpalende kavel op oneigenlijke wijze en in strijd met de bijzondere bepalingen van het BPA en artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 3° VCRO in aanmerking werd genomen om de aanvraag te weigeren.

Het standpunt van de deputatie volgen, leidt ertoe dat de 'bijzondere stedenbouwkundige voorschriften per zone de facto volledig op de achtergrond worden geplaatst en worden 'overruled' door de 'algemene voorschriften' op basis waarvan de 'bestaande toestand van de omliggende kavels, waarop constructies werden opgericht vóórafgaand aan de totstandkoming van het RUP, bepaalt wat kan en wat niet kan op het onbebouwde perceel, en de bestaande toestand en het bestaande beeld behouden blijft.

Dit is uiteraard niet het opzet van het recente RUP!

In dit verband wenst de verzoekende partij als repliek op het standpunt van de deputatie en ter bevestiging van haar standpunt te verwijzen naar de Memorie van Toelichting bij het Gemeentelijk RUP ...

Het standpunt van de deputatie volgen druist volkomen in tegen de geest en de bedoeling van de opstellers van het RUP, zoals dit o.m. expliciet tot uiting wordt gebracht in de Memorie van Toelichting bij het RUP.

...

1.4. Replik op het standpunt van de tussenkomende partij

- De tussenkomende partij argumenteert in haar schriftelijke uiteenzetting dat de 'algemene' bepalingen steeds van toepassing zijn op de specifieke zones en doordat in casu reeds overduidelijk bleek dat de algemene bepalingen (artikel 1.9 RUP) geschonden zijn en het aangevraagde hierdoor onvergunbaar is, de deputatie niet dieper in ging op de 'specifieke' voorschriften van het RUP.

Eerstens bevestigt voormelde conclusie van de tussenkomende partij enkel het standpunt van de verzoekende partij, nl. dat de deputatie in casu volkomen abstractie heeft gemaakt van de 'bijzondere' stedenbouwkundige voorschriften die op de zone 'wonen' van toepassing zijn, en het aangevraagde louter op basis van de 'algemene bepalingen' heeft afgewezen en de 'bijzondere' bepalingen volkomen buiten beschouwing heeft gelaten.

...

Tweedens bepaalt artikel 1.3 RUP expliciet dat de 'algemene' bepalingen slechts gelden voor zover zij niet worden tegengesproken in de 'bijzondere' bepalingen per zone.

Op basis van deze bepaling kan men er niet buiten vast te stellen dat de 'harmonieverplichting' uit artikel 1.9 van het RUP als 'algemene bepaling' slechts kan worden toegepast voor zover zij niet wordt tegengesproken door de 'bijzondere' bepalingen onder artikel 2.1 betreffende de zone 'wonen'.

Wanneer men evenwel de 'bijzondere' bepalingen zoals in casu volkomen buiten beschouwing laat, kan men geenszins rechtsgeldig louter toepassing maken van de 'algemene' bepalingen uit het RUP. Immers wordt zo de voorafgaande toets van al dan niet tegenspraak door de 'bijzondere bepalingen' niet gemaakt.

In casu kan onmogelijk anders worden geconcludeerd en bevestigd dat een foutieve en onvolledige toepassing werd gemaakt van de voorschriften van het PUP, en de aanvraag door de deputatie onzorgvuldig werd beoordeeld.

- De tussenkomende partij stelt vervolgens dat de algemene bepaling (artikel 1.9 van het RUP) geen voldoende precies voorschrift is van het RUP in de zin van artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO. En dat de deputatie in casu wel een concrete toetsing van de goede ruimtelijke ordening diende uit te voeren en heeft uitgevoerd.

Eerstens bevestigt deze zienswijze van de tussenkomende partij opnieuw het standpunt van de verzoekende partij, nl. dat de deputatie wel degelijk de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1 VCRO 'in concreto' in aanmerking heeft genomen om de voorliggende aanvraag van de verzoekende partij te weigeren.

Tweedens bevestigt de vaststelling dat de deputatie zich heeft beperkt tot de 'algemene bepaling' van artikel 1.9 RUP om de aanvraag te weigeren, de onzorgvuldige beoordeling in hoofde van de deputatie, nu zij geenszins ertoe gekomen is om de 'bijzondere' voorschriften in aanmerking te nemen voor het beoordelen van de aanvraag, en bovendien slechts een toepassing kon maken van de 'algemene bepaling' o.m. vervat in artikel 1.9 van het PUP voor zover deze bepaling niet wordt tegengesproken door de 'bijzondere' bepalingen.

Derdens bevestigt voormelde eveneens het standpunt van de verzoekende partij dat de deputatie geenszins de 'bijzondere' bepalingen in overweging heeft genomen voor het beoordelen van de aanvraag, en in geen geval de gemeenrechtelijke bepalingen inzake de goede ruimtelijke ordening vervat in artikel 4.3.1, § 2 VCRO, waaronder de 'verenigbaarheid van het aangevraagde met de bestaande omgeving' conform artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO rechtsgeldig in aanmerking kon nemen, zonder voorafgaand te beoordelen én vast te stellen dat de 'bijzondere' voorschriften van het PUP niet of slechts gedeeltelijk, en bovendien in welke mate, niet zouden beantwoorden aan de bepaling van artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 3° VCRO.

In casu kan onmogelijk anders worden geconcludeerd en bevestigd dat een foutieve en onvolledige toepassing werd gemaakt van de voorschriften van het PUP, en de aanvraag door de deputatie onzorgvuldig werd beoordeeld.

- Hoger vermelde uiteenzetting bevestigt de kennelijk onredelijke en onzorgvuldige beoordeling door de deputatie van de voorliggende aanvraag. De verzoekende partij verwacht geenszins van de Raad dat zij in de plaats van de deputatie de aanvraag zou beoordelen. De verzoekende partij dringt enkel aan op een correcte toepassing van de bepalingen van het RUP, waarvan in casu duidelijk geen sprake is.

- Zoals hierboven reeds werd aangehaald, kan de motivering van de deputatie als repliek op de door de verzoekende partij neergelegde replieknota met bijlagen, niet overtuigen en dient de bestreden beslissing te worden vernietigd.

...

2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het middel als volgt:

“ ...

De verzoekende partij stelt dat ons college ten onrechte de “algemene bepalingen” en meer bepaald artikel 1.9 van het GRUP ... heeft laten primeren boven de “bijzondere bepalingen per zone”, en dan meer bepaald art. 2.1 “zone voor wonen”. Ons college kon de aanvraag niet weigeren wegens de strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening, omdat de bijzondere voorschriften van het GRUP voor de zone voor wonen, volgens artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO, geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Er wordt verder nog opgeworpen dat het GRUP in artikel 1.3 zelf bepaalt dat de “algemene bepalingen” enkel gelden in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone, zodat de bijzondere bepalingen aldus voorrang hebben volgens de verzoekende partij.

De verzoekende partij stelt aldus dat ons college ten onrechte de aanvraag zou hebben geweigerd door zich te steunen op een toets aan de goede ruimtelijke ordening, terwijl volgens haar de bijzondere voorschriften voor de zone voor wonen primeren, moeten worden geacht de criteria van goede ruimtelijke ordening weer te geven én in casu worden gerespecteerd.

1.1. ...

Ons college heeft aldus de aanvraag op determinerende wijze geweigerd omwille van de strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP.

...

1.2. Allereerst kan ons college alvast opmerken dat de aanvraag aldus, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij verkeerdelijk beweert, niet geweigerd werd omwille van de onverenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en artikel 4.3.1, §2 VCRO, maar wel omwille van de strijdigheid met de voorschriften van het gemeentelijk RUP ... in de zin van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO.

In de zogenaamde “algemene bepalingen” van het GRUP is immers artikel 1.9 ingeschreven m.b.t. het “algemeen architectonisch voorkomen”. Dit artikel concretiseert en verduidelijkt als

het ware de zogenaamde “harmonieverplichting”, die erin bestaat dat op het vlak van de architectuur, inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalgebruik, etc... steeds moet gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie en ruimtelijke integratie met o.a. de omliggende kavels.

Deze harmonieverplichting is weliswaar geënt op principes van goede ruimtelijke ordening, maar in het GRUP ... alleszins ingeschreven als een stedenbouwkundig voorschrift dat algemeen geldt.

De bewering van de verzoekende partij dat ons college de aanvraag ten onrechte zou hebben geweigerd na een toetsing ervan aan de goede ruimtelijke ordening mist om deze reden alleen al juridische grond. De aanvraag werd geweigerd op grond van de strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften vervat in artikel 1.9 van het GRUP.

De stelling van de verzoekende partij dat artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO volop zijn gelding heeft, gaat dan ook a fortiori niet op.

...

Artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO stelt m.a.w. als beginsel vast dat de stedenbouwkundige voorschriften van een GRUP de criteria van de “goede ruimtelijke ordening” weergeven als het GRUP in zijn voorschriften zelf voldoende gedetailleerd is uitgewerkt op het vlak van de aandachtspunten en criteria m.b.t. deze goede ruimtelijke ordening, zodat a.h.w. de toets aan de voorschriften zelf volstaat (zonder bijkomende nood aan beoordeling van de goede ruimtelijke ordening).

In casu verliest de verzoekende partij klaarblijkelijk uit het oog dat ons college de aanvraag niet heeft geweigerd omwille van een beoordeling an sich van “de goede ruimtelijke ordening” (in de zin van artikel 4.3.1, §2 VCRO), maar omwille van de strijdigheid met de voorschriften van het GRUP zelf, en meer bepaald met de algemeen geldende bepaling van artikel 1.9 van het GRUP.

1.3 Ten tweede moet ook de stelling van de verzoekende partij worden tegengesproken dat de bijzondere bepalingen per zone van het GRUP in casu zouden primeren boven de algemene bepalingen van het GRUP.

Artikel 1.3 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt weliswaar dat de algemene bepalingen slechts gelden “in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone”, maar deze bepaling houdt geenszins in dat het voldaan zijn aan de voorwaarden uit de bijzondere bepalingen per zone de vergunningverlenende overheid zou verbieden rekening te houden met de algemene bepalingen.

De algemeen geldende en gedetailleerd uitgewerkte harmonieverplichting van artikel 1.9 van het GRUP wordt immers geenszins “tegengesproken” door de specifieke voorschriften van artikel 2.1 voor de zone voor wonen, zodat ze onverkort van toepassing blijft. Het is niet omdat er specifieke voorschriften zijn opgesteld voor de inplanting van de gebouwen (o.a. voor de inplanting van de gevels en de bouwdiepte, de bouwhoogte en de dakvorm) en er hieraan voldaan zou zijn dat de toets aan de algemeen geldende harmonieverplichting vervat in artikel 1.9 zou komen te vervallen. Dit voorschrift werkt aldus wel degelijk aanvullend t.o.v. de bijzondere bepalingen voor de zone voor wonen.

...

1.4. Verder wijst ons college er op dat het evenmin zo is dat ons college “de bestaande omgeving” zou hebben “laten primeren op de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften” of dat de “overgangsbepaling” vervat in artikel 1.8 van het GRUP zou zijn geschonden, doordat de gevraagde nieuwbouwconstructie zou worden “afgestemd” op de bestaande aanpalende constructie die reeds aanwezig was vóór de inwerkingtreding van het GRUP, terwijl voor nieuwbouw de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP onverkort gelden.

Ons college heeft de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP toegepast op de aanvraag en zoals hierboven reeds gesteld op afdoende gemotiveerde wijze geoordeeld dat niet voldaan was aan de algemene bepaling vervat in artikel 1.9 i.v.m. de harmonie- en ruimtelijke integratieverplichting. Deze regel betreft uiteraard de aansluiting en integratie met de bestaande aanpalende bebouwing.

De verzoekende partij levert trouwens an sich in dit middel geen enkele kritiek op het oordeel zelf van ons college dat de aanvraag niet harmonisch aansluit met het naastgelegen pand om de redenen zoals uiteengezet in het besluit.

Dit oordeel gaat trouwens gepaard met enige appreciatievrijheid van de vergunningverlenende overheid, zodat hoe dan ook enkel een feitelijke onjuistheid, dan wel een "kennelijke onredelijkheid" in dit oordeel aanleiding kan zijn tot sanctionering door uw Raad (cf. infra).

1.5. Ten slotte blijkt uit het voorgaande dat de aanvraag wel degelijk wettig, zorgvuldig en op afdoende gemotiveerde wijze werd beoordeeld.

...

3.

Tussenkomende partijen betwisten de gegrondheid van het middel als volgt:

" ...

20. Zoals reeds werd vermeld is het aangevraagde ... gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk RUP ...

21. Het RUP bevat zowel algemene als bijzondere bepalingen. Artikel 1 bevat de algemene voorschriften. Deze voorschriften gelden voor alle zones/percelen die binnen de grenzen van het RUP gelegen zijn.

...

23. Artikel 2 van het RUP ... bevat de bijzondere bepalingen en voorschriften per zone. ... Deze bepalingen zijn aldus van toepassing op de desbetreffende zones naast de algemene bepalingen, behoudens indien de algemene bepalingen worden tegengesproken in de bepalingen per zone (cfr. artikel 1.3). ... In casu worden de algemene voorschriften niet tegengesproken door de specifieke bepalingen van de zone voor wonen. Anders gezegd, het aangevraagde diende aldus in overeenstemming te zijn met de algemene én de specifieke voorschriften van het RUP.

24. In de bestreden beslissing oordeelde verwerende partij dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met artikel 1.9 ('algemeen architectonisch voorkomen') van het RUP ...

25. Verzoekers menen dat verweerster door toepassing te maken van artikel 1.9 van het RUP, artikel 2.1.1 (van de bijzondere voorschriften) buiten werking stelt. Zulks zou er tevens toe leiden dat men blijft aansluiten bij de 'bestaande toestand' van voor de inwerkingtreding van het RUP en deze in aanmerking neemt om een behoud van de bestaande toestand na te streven, aldus verzoekers. Dit zou tevens een schending inhouden van artikel 1.3 van het RUP. Verzoekers menen immers dat bijzondere voorschriften van het RUP voorrang zouden hebben op de algemene voorschriften. Zij baseren zich hiervoor op artikel 1.3 van het RUP.

26. Dit is niet correct.

27. Zoals hierboven werd vermeld, omvat artikel 1 de algemene bepalingen van het RUP. Volgens artikel 1.2 hebben de algemene bepalingen een verordenend karakter en zijn ze van toepassing op alle zones binnen het toepassingsgebied van het RUP, zo ook op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Met deze bepalingen dient aldus - naast de bijzondere

bepalingen - wel degelijk rekening te worden gehouden. De argumentatie van verzoekers kan bijgevolg niet worden weerhouden.

28. Verzoekers geven immers een verkeerde lezing aan artikel 1.3 van het RUP. De algemene voorschriften dienen samen te worden gelezen met de specifieke voorschriften. Enkel indien de algemene voorschriften worden tegensproken door de bijzondere voorschriften, gelden de algemene voorschriften niet (cfr. artikel 1.3). Wanneer de algemene voorschriften niet worden tegengesproken (zoals in casu het geval is), zijn zowel de algemene als de bijzondere voorschriften van toepassing. De bijzondere bepalingen primeren niet op de algemene!

29. Anders gesteld, het aangevraagde moet ook in overeenstemming zijn met de algemene bepalingen van het RUP. Verwerende partij mocht wel degelijk de algemene bepalingen in haar beoordeling betrekken! Er anders over oordelen zou net een strijdigheid met het RUP inhouden.

30. In de bestreden beslissing oordeelde de Deputatie dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met artikel 1.9 van het RUP. Zij hield hierbij, zoals dit wordt vooropgesteld in artikel 1.9, terecht rekening met de omliggende kavels en harmonische aansluiting.

...

32. Doordat reeds overduidelijk bleek dat de algemene bepalingen (nl. artikel 1.9) van het RUP geschonden zijn en het aangevraagde hierdoor reeds onvergund is, ging verwerende partij niet dieper in op de overige bezwaren inzake detailleringen van het ontwerp (nl. de specifieke voorschriften). In bovenstaande uiteenzetting werd namelijk al aangetoond dat het aangevraagde zowel aan de algemene bepalingen als aan de specifieke voorschriften dient te voldoen, wat in casu niet het geval is.

33. Verwerende partij oordeelde volkomen terecht dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. De Deputatie heeft op afdoende gemotiveerde en zorgvuldige wijze geoordeeld over het voorwerp van de aanvraag.

34. Verder halen verzoekers in hun verzoekschrift aan dat de 'uitgebreide bijzondere stedenbouwkundige voorschriften' beantwoorden aan de bepaling van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO ... Een afzonderlijke / aparte toetsing met de goede ruimtelijke ordening diende volgens verzoekers niet te gebeuren, net omdat de bijzonder stedenbouwkundige voorschriften worden geacht de 'goede ruimtelijke ordening' weer te geven.

35. Een en ander dient te worden genuanceerd.

36. Het RUP is geen verworven recht. Er dient bijgevolg steeds te worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, § 2, 3° VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een RUP, en in zoverre dat plan voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Met andere woorden, enkel en alleen wanneer het RUP voorschriften bevat die de criteria van een goede ruimtelijke ordening behandelt en regelt, dient het aangevraagde niet apart te worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

37. In casu zijn de voorschriften van het gemeentelijk RUP te ruim om louter te oordelen dat het aangevraagde in overeenstemming is met de plaatselijke aanleg. In de voorschriften wordt bij de algemene bepalingen (artikel 1.9) slechts kort gesteld dat moet worden gezorgd voor een kwaliteitsvolle relatie "met de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning en privacy, etc.". Het lijkt geen twijfel dat een dergelijke bepaling - in tegenstelling tot wat verzoekers voorhouden - niet afdoende is om beroep te kunnen doen op artikel 4.3.1, § 2, 3° VCRO. Er kan niet worden volgehouden dat de voorschriften zo specifiek zijn dat zij worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. In

dergelijk geval dient de vergunningverlenende overheid wel degelijk een toetsing door te voeren. ...

38. Verwerende partij heeft dan ook geheel terecht het aangevraagde getoetst aan de goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO. De redenering van verzoekers kan niet worden gevolgd.

39. Wat betreft de opmerking dat de afmetingen uit de bijzondere bepalingen 'maximale' afmetingen betreffen en de algemene bepalingen ertoe strekken om de concrete toelaatbare afmetingen per perceel te beoordelen een schending zou inhouden van het RUP en artikel 4.3.1 VCRO dienen tussenkomende partijen op te merken dat zulks een inhoudelijke beoordeling betreft en niet tot de bevoegdheid van Uw Raad behoort. ...

40. Verzoekende partijen moeten bijgevolg aantonen dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is. Zulks werd in casu niet aangetoond. Verzoekers kunnen niet aantonen dat de beslissing kennelijk onredelijk is of dat de weigeringsbeslissing op een onzorgvuldige wijze zou zijn genomen. Verwerende partij heeft wel degelijk op zorgvuldige en afdoende wijze aangetoond dat het aangevraagde niet inpasbaar is.

41. Tenslotte menen verzoekers dat verwerende partij niet tot een zorgvuldige en gemotiveerde beoordeling is kunnen komen daar er niet op zorgvuldige wijze zou zijn geantwoord op de replieknota die door verzoekers tijdens de hoorzitting werd neergelegd. Dit is niet correct.

42. Ten eerste moet worden benadrukt dat verzoekers niet verduidelijken waarom verwerende partij op onzorgvuldige en onafdoende wijze rekening zouden hebben gehouden met de replieknota. Louter stellen dat de vergunningverlenende overheid zich onzorgvuldig heeft gedragen zonder bijkomende uiteenzetting volstaat niet. Ook hier wordt geen kennelijke onredelijkheid aangetoond. De argumentatie van verzoekers kan dan ook niet worden weerhouden.

43. Bovendien heeft verwerende partij wel degelijk op zorgvuldige en afdoende wijze de replieknota betrokken in haar beoordeling ...
..."

Zij voegen hieraan in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

“ ...

14. In tegenstelling tot wat verzoekende partijen stellen zijn de tussenkomende partijen van oordeel dat ingeval er een RUP van toepassing is op de betrokken percelen de aanvraag dient te worden getoetst aan zowel de algemene als de bijzondere bepalingen ervan, zover de bijzondere bepalingen niet afwijken van de algemene bepalingen. In dat geval zouden immers enkel de bijzondere bepalingen gelden. In de mate de bijzondere bepalingen niet afwijken van de algemene bepalingen, gelden ze beiden.

15. In casu wijken de bijzondere bepalingen van het RUP ... niet af van de algemene bepalingen ervan. Bijgevolg heeft de verwerende partij terecht de aanvraag zowel aan de algemene als aan de bijzondere bepalingen getoetst. Verwerende partij is onder beding daarvan terecht tot de conclusie gekomen dat het aangevraagde niet voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen stellen in essentie dat de aanvraag voldoet aan de bijzondere bepalingen en voorschriften per zone in artikel 2.1.1 van het RUP, die overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. In die optiek menen zij dat verwerende partij de aanvraag ten onrechte (eveneens) toetste aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig de algemene bepalingen in artikel 1.9 van het RUP, en weigerde omwille van de strijdigheid met voormelde bepalingen, die overeenkomstig artikel 1.3 slechts gelden in zover ze niet worden tegengesproken in de bepalingen per zone. In die optiek menen zij tevens dat de bestreden beslissing, mede in het licht van hun repliek op het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar naar aanleiding van de hoorzitting, steunt op een foutieve en gebrekkige motivering, zodat verwerende partij onzorgvuldig handelde.

2.

Artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken*
- b) een goede ruimtelijke ordening”*

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij - als vergunningverlenende overheid - op concrete wijze, en met inachtneming van de bezwaren, de adviezen en de argumentatie in het beroepschrift, in eerste instantie te onderzoeken of de aanvraag conform is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de (met de goede ruimtelijke ordening verband houdende) redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het belanghebbenden mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, ligt het bouwperceel binnen de perimeter van het RUP, in een “zone voor wonen”. De bouwaanvraag diende dan ook in eerste instantie te worden getoetst aan de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP, waarvan de relevante bepalingen luiden als volgt:

“1. ALGEMENE BEPALINGEN
VERORDENEND

...

1.3 Geldigheid van de algemene bepalingen

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone.

...

1.8 Overgangsbepaling: bestaande gebouwen en activiteiten

In geval van nieuwbouw gelden de stedenbouwkundige voorschriften zoals opgenomen in de bindende bepalingen van dit RUP. ...

1.9 Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal eenvoudig en kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materieelkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkafeel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz
- De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz
- Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal,...), om tot een ruimtelijke eenheid te komen.

...

2. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE

2.1 WONEN

Art. 1. Zone voor wonen VERORDENEND

...

Bouwvorm

- gesloten bebouwing
- half open bebouwing
- open bebouwing

Inplanting van de gebouwen

- Perceelbreedte:
 - gesloten bebouwingstypologie: minimum 7,00 m / maximum 10,00 m
 - halfopen bebouwing: minimum 10,00 m / maximum 16,00 m
 - open bebouwing: minimum 16,00m / maximum 20,00m

...

- Inplanting voorgevel en zijgevels: ...
- Bouwdiepte:
 - maximum bouwdiepte 17,00 m gelijkvloers
 - maximum bouwdiepte 12,00 m op verdieping

Bouwhoogte

- maximum 2 bouwlagen zijn toegelaten
- slechts één laag mag in het dakvolume opgericht worden, enkel voor private lokalen van de onderliggende woongelegenheden, zoals slaapvertrekken en sanitaire ruimten, ...

Dakvorm

- binnen het vooropgestelde gabarit is de dakvorm vrij
- maximum helling bedraagt 45°

Inrichting van de onbebouwde ruimte

Elke woongelegenheden moet over een private buitenruimte aansluitend bij de woning kunnen beschikken.

- Voortuinzone:
 - De niet bebouwde zone dient te worden ingericht als voortuin, het inrichten van parkeerplaatsen is toegelaten
 - Bij een zuivere woonfunctie worden verhardingen toegestaan tot 30% van de voortuinzone
 - Bij andere bestemmingen worden verhardingen toegestaan tot 70% van de voortuinzone
 - Beplanting is verplicht

...

- *Achter- en zijtuinzone:*

De niet-bebouwde zone dient, in geval van een woonbestemming, ingericht te worden als tuin. Beplanting is verplicht. De verharding, en niet-overdekte constructies ... in deze zone blijft beperkt tot maximum 40% m2 van het niet bebouwd deel van het perceel. ...

- *Buitenruimte meergezinswoningen:*

Elke woongelegenheden moet over een private buitenruimte aansluitend bij de woongelegenheden kunnen beschikken. De minimale oppervlakte bedraagt 10,00 m2, waarbij de kortste zijde minimum 2,00 m bedraagt. ...

Het plaatsen van afsluitingen tot tegen de perceelgrens is toegestaan met een maximum hoogte van 2,00 m, gemeten vanaf het hoogste niveau op het perceel.

Parkeren

Parkeren op eigen terrein is verplicht.

Voor meergezinswoningen wordt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid gehanteerd. Wanneer de gemeentelijke verordening op parkeren goedgekeurd is, vervalt dit voorschrift.

...

4.

Verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing (in navolging van de bezwaren die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek, de beslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg en het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) in essentie dat de aanvraag dient te worden geweigerd doordat de nieuwbouw “*geen harmonische aansluiting kent*” met het aanpalende vergunde gebouw (waarin tussenkomende partijen wonen), waardoor ze strijdig is met artikel 1.9 van de algemene bepalingen van het RUP inzake het “*algemeen architectonisch voorkomen*”. Zij besluit hiertoe op basis van de vaststelling “*dat het ontworpen gabariet geen aansluiting biedt tussen de twee gebouwen, niet wat betreft kroonlijsthoogte, noch wat betreft dakvorm en het vloerpeil*”, zodat “*er bezwaarlijk gesteld kan worden dat deze volumes op een harmonische wijze aansluiten op elkaar om tot een ruimtelijke eenheid te komen*”. Verzoekende partijen betwisten op zich niet (ernstig) dat voormeld oordeel onjuist dan wel kennelijk onredelijk is.

Verzoekende partijen stellen dat verwerende partij, in het licht van de (gedetailleerde) bijzondere bepalingen en voorschriften per zone in het RUP, inzonderheid artikel 2.1.1 voor de zone voor wonen waarin het bouwperceel is gelegen, niet langer vermocht om de aanvraag (eveneens) te toetsen aan de algemene bepalingen van het RUP, inzonderheid artikel 1.9. Zij wijzen in dit kader op artikel 1.3 van de algemene bepalingen van het RUP, op basis waarvan deze “*bepalingen slechts gelden in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone*”. Verzoekende partijen tonen evenwel niet aan dat de (algemene) bepalingen in artikel 1.9 worden ‘tegengesproken’ door de (bijzondere) bepalingen in artikel 2.1.1, en dat beide verordenende bepalingen van het RUP onmogelijk naast elkaar (aanvullend) kunnen worden toegepast. Zij tonen met name niet aan dat de toets van de aanvraag aan de (gedetailleerde) (bijzondere) stedenbouwkundige voorschriften in artikel 2.1.1 inzake de bouwvorm, de inplanting van de gebouwen, de bouwhoogte, de dakvorm, de inrichting van de onbebouwde ruimte en het parkeren *in casu* redelijkerwijze niet kon worden gecombineerd met de toets van de aanvraag aan de (algemene) stedenbouwkundige voorschriften in artikel 1.9 inzake het algemeen architectonisch voorkomen.

Zowel artikel 1.9 als artikel 2.1.1 van het RUP bevatten verordenende stedenbouwkundige voorschriften, waarmee de aanvraag (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, a) VCRO) in beginsel verenigbaar dient te zijn. De (gebeurlijke) vaststelling dat de nieuwbouw inpasbaar is binnen het maximaal toegelaten gabariet overeenkomstig artikel 2.1.1 van het RUP impliceert dan

ook niet noodzakelijk dat verwerende partij de aanvraag in het licht van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO niet langer kan/moet toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, die wordt geconcretiseerd in artikel 1.9 van het RUP, dat *in casu* onverminderd blijft gelden. In die optiek maken verzoekende partijen niet aannemelijk dat het oordeel in de bestreden beslissing, *“dat de afmetingen die in de ‘bijzondere bepalingen en voorschriften per zone’ vermeld worden ‘maximale’ afmetingen zijn en dus geen absolute cijfers”, en “dat de verordende algemene bepalingen van het RUP bepalend zijn om de mogelijke afmetingen per perceel te beoordelen”, zodat “de aansluiting” van “het voorliggend ontwerp”, dat “een halfopen bebouwing betreft”, “met het bestaande volume dan ook doorslaggevend zal zijn om de mogelijke afmetingen van het volume op voorliggend perceel te bepalen”, foutief is dan wel kennelijk onredelijk.*

5.

Gelet op voormeld oordeel, stellen verzoekende partijen tevergeefs dat de bestreden beslissing, die eensluidend is met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, is gesteund op een foutieve en gebrekkige motivering, en dat verwerende partij onzorgvuldig handelde. Uit deze beslissing blijkt dat verzoekende partijen op een nuttige wijze werden gehoord, gezien verwerende partij expliciet verwijst naar hun repliek op het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar naar aanleiding van de hoorzitting, en hun replieknota concreet in haar besluitvorming betreft. Zo wordt in antwoord op de repliek van verzoekende partijen *“dat de algemene bepalingen van het RUP slechts gelden in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone”* (terecht) geoordeeld *“dat er geen sprake is van een ‘strijdigheid’, maar wel van een ‘aanvulling’”,* gezien *“de ‘harmonieregel’ in de verordende algemene bepalingen niet tegengesproken wordt door de vermelding van maximale afmetingen inzake bouwdiepte, bouwhoogte, dakhelling, enz... in de bijzondere bepalingen”,* en *“dat deze cijfers geen absolute cijfers zijn en steeds in samenhang moeten gelezen worden met de verordende algemene bepalingen van het RUP”*. Voorts wordt in antwoord op de repliek van verzoekende partijen *“dat de PSA een bijkomende beoordeling doet van de goede ruimtelijke ordening”* (terecht) geoordeeld *“dat in het verslag van de PSA enkel een toetsing gedaan wordt aan de verordenende (algemene + bijzondere) bepalingen van het RUP”*.

Het middel wordt verworpen.

B. Overige middelen

1.

Zoals blijkt uit de bestreden beslissing, weigerde verwerende partij de aanvraag omwille van haar onverenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften, inzonderheid de verordenende algemene bepalingen in artikel 1.9 van het RUP, gezien de beoogde halfopen nieuwbouw niet op een harmonische wijze aansluit op de bestaande aanpalende bebouwing, waardoor er geen sprake is van een ruimtelijke eenheid. Gelet op de bespreking hierboven van het eerste middel, tonen verzoekende partijen niet aan dat dit weigeringsmotief onjuist of kennelijk onredelijk is.

2.

Vermits de onverenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, a) VCRO) een determinerend weigeringsmotief betreft, dat op zichzelf volstaat om de bestreden beslissing te dragen, vormen de overige middelen kritiek op overvloedige motieven. De gebeurlijke ontvankelijkheid en gegrondheid van deze middelen moet dan ook niet worden onderzocht, gezien ze niet kunnen leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing, die nog steeds wordt gedragen door voormeld determinerend weigeringsmotief inzake de strijdigheid van de aanvraag met artikel 1.9 van het RUP. In die optiek hebben verzoekende

partijen geen belang bij deze middelen, gezien verwerende partij de aanvraag, in de hypothese dat (één van) deze middelen gegrond zouden worden verklaard, nog steeds zal weigeren.

Het tweede en derde middel worden verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Pieter MAES en van mevrouw Sofie TRUYEN is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van verzoekende partijen.
4. De Raad legt de respectievelijke kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro in totaal, ten laste van tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 juli 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE