

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0327
in de zaak met rolnummer 1314/0778/A/5/0742

Verzoekende partij	de heer Harry VANDERSTAPPEN vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Tom HUYGENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomenende partij	de heer René PEETERS vertegenwoordigd door advocaat Kristof UYTTERHOEVEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Potvlietlaan 4

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 augustus 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 10 juli 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst van 17 maart 2014 gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 1980 Zemst, Leopoldstraat 130/0001, 130/0002, 130/0101 en 130/0102, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nrs. 434t en 434z.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 17 oktober 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de vierde kamer laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 28 oktober 2014 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 september 2016.

Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Tom HUYGENS voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Yannick GRAUWELS *loco* advocaat Kristof UYTTERHOEVEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

De kamervoorzitter stelt de zaak in dezelfde staat in voortzetting naar de terechtzitting van 27 september in afwachting van de reactie van de verwerende partij op een verzoek tot bemiddeling.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 september 2016.

Advocaat Tom HUYGENS voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Yannick GRAUWELS *loco* advocaat Kristof UYTTERHOEVEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. VERZOEK TOT BEMIDDELING OP GROND VAN ARTIKEL 4.8.5, §1 VCRO

Op de zitting van 6 september 2016 stellen de verzoekende partij en de tussenkomende partij dat een bemiddeling mogelijk is. De Raad heeft de zaak uitgesteld in afwachting van de reactie van de verwerende partij op een verzoek tot bemiddeling. De verzoekende partij stelt via een e-mail van 23 september 2016 dat zij telefonisch heeft vernomen dat de verwerende partij niet ingaat op het verzoek tot bemiddeling.

Artikel 4.8.5, §1 VCRO bepaalt:

“Ter oplossing van een voor de Raad gebrachte betwisting kan de Raad op gezamenlijk verzoek van de partijen of op eigen initiatief maar met akkoord van de partijen met een tussenuitspraak een bemiddeling bevelen zolang het beroep niet in beraad is genomen.”

Uit deze bepaling volgt dat het bevelen van een bemiddeling slechts mogelijk is met akkoord van alle in het geding zijnde partijen.

De verwerende partij geeft aan niet te willen ingaan op het voorstel tot bemiddeling.

Er kan derhalve niet worden ingegaan op het verzoek tot bemiddeling.

IV. FEITEN

1.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis. Op 29 mei 2013 werd een gunstig stedenbouwkundig attest afgeleverd voor de bouw van 3 appartementen.

Op 14 oktober 2013 werd een stedenbouwkundige vergunning geweigerd door het college van burgemeester en schepenen voor de bouw van 4 appartementen.

2.

De verzoekende partij dient op 24 december 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "4 nieuwbouw appartementen" op de percelen gelegen te 1980 Zemst, Leopoldstraat 130/0001, 130/0002, 130/0101 en 130/0102.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer Z1ter, 'Zemst-Centrum' goedgekeurd op 14 september 2001, in een zone voor halfopen bebouwing, strook voor voortuinen en strook voor tuinen.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Sociaalbouwproject Kloosterstraat', goedgekeurd op 3 maart 2005.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De brandweer van Vilvoorde adviseert op 24 januari 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 17 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij. Het college beslist:

"...

Inplanting

Volgens het BPA ligt de bouwlijn langs de Lindestraat in het verlengde van de voorgevel van de woning op het aanpalende perceel en reikt tot tegen de hoekafschuining met de Leopoldstraat. In de Leopoldstraat ligt de bouwlijn op 6m achter de rooilijn met een uitsprong ter hoogte van de hoekafschuining. Deze bouwlijn wordt langs de beide straten gevolgd. Enkel ter hoogte van de hoekafschuining wordt de bouwlijn niet gevolgd. De bouwlijn zoals ze is voorzien is het BPA, wordt hierdoor voldoende gevolgd.

Een tuinzone van 5m breed langs de rechterkant (vanaf Leopoldstraat gezien) was voorzien in het stedenbouwkundig attest en dan ook aanvaardbaar.

Volume

Door het bouwblok op te splitsen in twee volumes, zal het geheel niet te volumineus overkomen. De kroonlijsthoogte ter hoogte van de voorgevel ligt tussen 6,4m en 3,3m wat voldoet aan de volumevoorschriften van het BPA. De bouwdiepte wordt gerekend vanaf de Leopoldstraat omdat het gebouw duidelijk naar deze straat is gericht. De bouwdiepte bedraagt dan 11,47m en is hierdoor in overeenstemming met de voorschriften van het BPA waar de bouwdiepte beperkt wordt tot 17m op gelijkvloers en 12m op de verdieping.

Parkeerplaatsen

Er worden in het gebouw vier appartementen voorzien en er worden zes parkeerplaatsen aangelegd. Er kan akkoord worden gegaan met dit aantal omdat 1,5 parkeerplaats algemeen wordt aangenomen als een goed aantal om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de bewoners van de appartementen.

Wooncomfort

De gelijkvloerse appartementen hebben een netto oppervlakte van 57 m² en 92,45 m². De duplexappartementen hebben een netto oppervlakte van 108,86 m² en 116,42 m². Dit komt neer op een gemiddelde oppervlakte van 93,68 m². Dit voldoet aan de richtnorm van 90 m². De oppervlaktes per kamer voldoen aan de minimale afmetingen die gelden voor sociale woningbouw.

Elk appartement beschikt over een berging bij het appartement zelf, over een individuele buitenruimte en elke leefruimte, slaapkamer en keuken heeft voldoende natuurlijke licht- en luchtinval.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor het gedeelte van het perceel dat ligt binnen de rooilijn van de Leopoldstraat dient een grondafstand te gebeuren.*
- De voorwaarden in het advies van Brandweer Vilvoorde dienen strikt te worden opgevolgd*
- Er mag geen septische put worden geplaatst.*
- ...*
- Voorschriften van het BPA Z1ter "Zemst-Centrum", goedgekeurd d.d. 14-09-2001 na te leven.*
- ...*

..."

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 6 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 juli 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Er wordt geen hoorzitting georganiseerd. De verwerende partij verklaart het beroep op 10 juli 2014 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

"...

c) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het bouwen van appartementen is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

Het goed is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg Z1 ter "Zemst-Centrum", goedgekeurd bij KB van 23 mei 1961 en laatst gewijzigd bij MB van 14 september 2001. Het BPA houdt een verdere detaillering in van het gewestplan. Het goed is grotendeels gelegen in de zone voor halfopen bebouwing, deels in de strook voor voortuinen en deels in de strook voor tuinen. Het goed is eveneens gelegen binnen de grenzen van het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP02 "Sociaalbouwproject Kloosterstraat (gedeeltelijke herziening BPA "Zemst-Centrum")", goedgekeurd door de deputatie op 3

maart 2005. Voor het Centrumgebied is over de perimeter van het bestaande BPA een overdruk gelegd die betrekking heeft op alle bebouwbare zones van het BPA.

Het RUP bepaalt dat langs de Leopoldstraat maximaal 4 woongelegenheden per gebouw toegelaten zijn. Elke woongelegenheid moet een aparte toegang hebben tot het openbaar domein, eventueel via gemeenschappelijke ruimten zoals een traphal of een inkomhal. De aanvraag is op dit gebied in overeenstemming met het RUP.

d) Op het grafisch plan horende bij het BPA staat een bouwzone met bijhorende voorbouwlijnen aangeduid. Voor gekoppelde woningen zijn variaties in de aangeduide bouwlijnen mogelijk. De voorgevels mogen maximaal 3.00m achteruit voorzien worden. Bij de voorliggende aanvraag staat de linker zijgevel gezien vanaf de Leopoldstraat, of de voorgevel vanaf de Lindestraat, in het verlengde van de voorgevel van de woning Lindestraat nr. 2. De voorgevel staat op 3.10m achter de rooilijn van de Lindestraat. De voorgevel van het rechter volume staat op 6.00m van de rooilijn van de Leopoldstraat.

De kroonlijsthoogtes variëren van 3.60m tot 6.30m. Het gebouw wordt afgewerkt met hellende dakvlakken. Volgens de voorschriften van het BPA mag de kroonlijst voor gekoppelde gebouwen minimum 3.00m en maximum 6.50m bedragen. Hellende daken zijn verplicht. De aanvraag voldoet inzake de bouwlijn en de kroonlijsthoogte grotendeels aan de voorschriften van het BPA. Alleen het tussenvolume omvat met het platte dak een afwijkende dakhelling.

e) Inzake de afstand tot de overige perceelsgrenzen voorzien de voorschriften van het BPA duidelijk dat het gebouw minstens 5.00m en gemiddeld minimum 8.00m afstand tot de achterste perceelsgrens moet houden. Bij de voorliggende aanvraag bedraagt de afstand tussen de achtergevel en de perceelsgrens gemeenschappelijk met het perceel Lindestraat nr. 2 amper 3.00m. De tuinstrook rechts van het gebouw (of achter het gebouw, gezien vanaf de Lindestraat), bedraagt overal 5.00m. Deze afstanden worden zowel op de benedenverdieping als op de eerste verdieping aangehouden. Gezien het gebouw gericht is naar de Leopoldstraat en gezien de bouwdiepte vanaf de Lindestraat de maximaal toegelaten bouwdiepte van 17m en 12m overschrijdt met bijna 5m op de gelijkvloerse en 10m op de verdieping, dient de gevel aan de zijde van de Lindestraat beschouwd te worden als de achtergevel van het gebouw en voldoet het ontwerp dus niet aan de voorschriften van het BPA.

Het rode vak op het grafisch plan lijkt tegenstrijdig te zijn met de voorschriften, daar de afstanden tot de perceelsgrenzen aan beide zijden ongeveer 3m bedraagt. Toch is het wel zinvol om op een hoekperceel het bouwvak zo ruim te voorzien, omdat op die wijze de keuze open blijft om een bepaalde gerichtheid aan het gebouw te geven, zonder de bestemmingszones te overschrijden.

f) In het BPA zelf zijn geen afwijkingsbepalingen opgenomen. Wel kunnen er, overeenkomstig artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in een vergunning 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. Deze afwijkingen kunnen op initiatief van de vergunningverlenende overheid worden toegestaan, indien er een openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden. De aanvaardbaarheid van deze afwijkingen hangt samen met de ruimtelijke beoordeling van het project. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

In voorliggende aanvraag kan geen afwijking worden toegestaan gezien de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek werd onderworpen. Bovendien is een afwijking die de diepte van de tuin van minstens 5.00m en gemiddeld minimum 8.00m herleidt naar 3.00m, niet meer beperkt.

g) Het toestaan van een afwijking is ook om ruimtelijke redenen niet wenselijk. Een afstand van 3.00m tot de achterste perceelsgrens is te beperkt, de tuin van 3.00m wordt herleid tot een strook die slechts overeen komt met een minimale zijdelingse bouwvrije strook. Het perceel Lindestraat nr. 2 is ongeveer even diep als het kwestieuze perceel breed is. Het meest rechtse volume van de aanvraag staat ingeplant ter hoogte van de tuinzone van de naastliggende woning. Het betreft ook een volume van 2 bouwlagen hoog en in de achtergevel wordt een groot raam voorzien horende bij de leefruimte. Dit geeft aanleiding tot hinderlijke inkijken en schending van de privacy ten aanzien van de buur. Dergelijke negatieve ruimtelijke impact op het naastliggend perceel is niet aanvaardbaar.

h) Ook het feit dat de aanvraag betrekking heeft op een hoekperceel kan niet als verantwoording dienen. Het gebouw wordt duidelijk gericht naar de Leopoldstraat. De toegang tot het gebouw wordt ook langs deze straat voorzien. Bij een volgende aanvraag dient de aanvrager een eenduidige gerichtheid van het gebouw te kiezen. Om de beperkte bouwvrije stroken te kunnen verantwoorden, wordt er nu vanuit gegaan dat het gebouw gericht is naar de Lindestraat. Maar wanneer de bouwdiepte vanaf deze straat gemeten zou worden, zou ook deze niet voldoen aan de voorschriften. De bouwdiepte mag immers maximaal 17.00m op de benedenverdieping en maximaal 12.00m op de eerste verdieping bedragen. Om de bouwdiepte te kunnen verantwoorden wordt er dus verondersteld dat het gebouw gericht is naar de Leopoldstraat.

Om te voldoen aan de voorschriften van het BPA dient ofwel de achtertuin gezien vanaf de Leopoldstraat vergroot te worden ofwel de bouwdiepte gezien vanaf de Lindestraat beperkt te worden. Beide ingrepen zouden tot gevolg hebben dat de privacy op het aanpalende perceel Lindestraat nr. 2 gewaarborgd wordt.

i) De aanvraag valt onder de algemene stedenbouwkundige en verkavelingsverordening van de gemeente Zemst. Het BPA stelt dat de voorschriften van het plan voorrang hebben op de gemeentelijke bouw- en verkavelingsverordeningen. Gelet op de bovenstaande onverenigbaarheid is een verdere beoordeling dan ook niet relevant.

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

- de aanvraag is niet in overeenstemming met het BPA "Zemst-Centrum" inzake de dakhelling en de afstand tot de achterste perceelsgrens (gezien vanaf de Leopoldstraat); de afstand bedraagt amper 3.00m;*
- gezien de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek werd onderworpen, kan een afwijking niet worden toegestaan. De afwijking met betrekking tot de bouwvrije afstand is bovendien niet beperkt en ruimtelijk onaanvaardbaar;*
- de privacy van de bewoners van het aanpalende perceel Lindestraat nr. 2 wordt geschonden; de negatieve impact op dit perceel is te groot.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij machtsoverschrijding in door schending van artikel 4.7.21 VCRO, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materiële motiveringsbeginsel, de rechten van verdediging, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat een kopie van het beroepschrift pas één dag later werd verzonden aan de aanvrager en aan het college, wat strijdig is met de vereiste om deze kopieën gelijktijdig met het beroepschrift te verzenden. De verzoekende partij stelt dat de verplichting om het beroepschrift gelijktijdig aan aanvrager en college te bezorgen, voorgeschreven is op straffe van onontvankelijkheid.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat zij geen exacte kopie mocht ontvangen van het beroepschrift. De verzoekende partij wijst er op dat deze verplichting van wezenlijk belang is "om redenen van gelijkheid van verdediging" en stelt dat zij een exacte kopie van het beroepschrift moet ontvangen om zich op adequate wijze te kunnen verdedigen. De verzoekende partij stelt dat als zij geen exacte kopie ontvangt, zij in het ongewisse blijft omtrent de inhoud van het beroepschrift en zij zich niet op correcte wijze kan verdedigen.

De verzoekende partij stelt dat zij op 8 mei 2014 wel een schrijven heeft ontvangen van de beroepsindiener, doch dat dit schrijven geen kopie van het beroepschrift bevatte maar enkel een brief was die rechtstreeks en persoonlijk aan de verzoekende partij was gericht. Uit dit schrijven kon verzoekende partij weliswaar afleiden dat er een bezwaar geuit was tegen de beslissing van het college, maar uit dit schrijven kon de verzoekende partij niet met zekerheid afleiden of er effectief beroep was ingesteld en wat desgevallend de inhoud van dit beroep was.

De verzoekende partij stelt dat zij pas met zekerheid wist dat er effectief beroep was ingesteld door het schrijven van de verwerende partij op 13 mei 2014, doch met dit schrijven werd de verzoekende partij wederom geen kopie van het beroepschrift bezorgd. De verzoekende partij verwijst naar een e-mail van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die bevestigt dat de brief geen exacte kopie is van het beroepschrift doch dat de verzoekende partij had moeten weten dat de inhoud van de brief gelijkluidend was aan het beroepschrift omdat onderaan de brief stond "in cc een kopie is verstuurd aan de deputatie en aan het CBS". Uit deze vermelding kan de verzoekende partij onmogelijk met zekerheid afleiden dat de inhoud van de persoonlijk

aan hem gerichte brief identiek zou zijn aan het beroepschrift. Er wordt in het schrijven niet uitdrukkelijk vermeld dat er een beroep bij de deputatie werd aangetekend. Er is in de brief geen sprake van een beroep of zelfs maar aan wie de "bezwaren" worden overgemaakt. Het schrijven was bovendien *in fine* gericht aan "uw college".

De verzoekende partij stelt verder dat het ontbreken van elke duidelijkheid in de opzet van het schrijven en in de geadresseerde van de bezwaren, in combinatie met het feit dat het schrijven enkel een brief omvatte die persoonlijk gericht was aan de verzoekende partij, maakt dat de verzoekende partij geen enkele zekerheid kon hebben omtrent de regelmatigheid en inhoud van het beroep. De loutere vermelding "Cco" is onduidelijk en onvoldoende om te weten dat de inhoud van het schrijven identiek is aan het schrijven dat aan de deputatie werd verzonden.

De raadsman van de verzoekende partij heeft uiteindelijk zelf een kopie opgevraagd van het beroepschrift. Pas op 20 juni 2014, anderhalve maand na het instellen van het beroep, heeft de verzoekende partij naar eigen zeggen een exacte kopie van het integrale beroepschrift ontvangen.

De verzoekende partij besluit dat zij onmogelijk kon vaststellen of het beroep bij de juiste instantie werd ingesteld.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop met betrekking tot het eerste onderdeel dat de verzoekende partij niet werd geschaad in haar belangen, zodat het niet vervullen van de formaliteit niet kan leiden tot de onontvankelijkheid van het ingestelde administratieve beroep. De verwerende partij stelt dat het eerste onderdeel onontvankelijk is in zoverre het betrekking heeft op de schending van de vermelde beginselen van behoorlijk bestuur.

Met betrekking tot het tweede onderdeel stelt de verwerende partij dat het schrijven dat werd verstuurd aan de aanvrager en aan het college van burgemeester en schepenen, inhoudelijk identiek is aan het administratief beroepschrift dat deze partij heeft ingediend bij de verwerende partij.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bevestigt de gelijklopende inhoud, hetgeen niet betwist wordt door de verzoekende partij. De verwerende partij besluit dat zij het administratief beroepschrift terecht onontvankelijk heeft verklaard.

De verwerende partij stelt ook dat het middelonderdeel onontvankelijk is in zoverre het betrekking zou hebben op de schending van de vermelde beginselen van behoorlijk bestuur. De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij nalaat te vermelden op welke wijze de bestreden beslissing de vermelde beginselen schendt.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat het eerste onderdeel elke feitelijke en juridische grondslag mist, omdat het niet op straffe van onontvankelijkheid is bepaald dat het beroepschrift gelijktijdig en per beveiligde zending aan de aanvrager moet bezorgd worden.

Voor wat betreft het tweede onderdeel stelt de tussenkomende partij dat, gelet op het feit dat er geen openbaar onderzoek werd georganiseerd en de vergunning werd aangeplakt, de verzoekende partij bezwaarlijk kan voorhouden dat zij geen weet had van het feit dat middels het schrijven van de tussenkomende partij administratief beroep (en dus geen bezwaar) werd aangetekend bij de deputatie. De tussenkomende partij wijst erop dat de verzoekende partij er zich wel degelijk van bewust is dat er beroep was aangetekend en dit in conclusie volmondig

toegeeft, maar dat zij er “slechts zeker” van was van dit beroep op 13 mei 2014 aangezien de verwerende partij haar dit per schrijven ter kennis had gebracht.

De tussenkomende partij stelt dat het mailbericht van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 19 juni 2014 impliceert dat de verzoekende partij de beroepschriften heeft kunnen vergelijken en vroeger in het bezit had dan op 19 juni 2014. De tussenkomende partij stelt ook dat de kritiek van de verzoekende partij ernstig moet worden genuanceerd, omdat de verzoekende partij zelfs geen verzoek heeft gericht aan de verwerende partij om gehoord te worden. De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij kennis had van het beroepschrift nog voordat de deputatie en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de grieven inhoudelijk had onderzocht. De substantiële vormvereisten dienen te worden vervuld in functie van het normdoel waarvoor zij worden voorzien, en *in casu* blijkt dit volgens de tussenkomende partij een louter proceseconomisch doel te zijn zonder dat in een sanctie wordt voorzien. De sanctie voor het niet tijdig overmaken van een exacte kopie van het beroepschrift zou niet evenredig zijn met het gerealiseerde normdoel. Het onontvankelijk verklaren van een beroepschrift waarbij louter de naam van de deputatie werd vervangen door deze van het college en van de verzoekende partij, waarbij de deputatie zelfs geen rekening heeft gehouden met elk argument van de tussenkomende partij, waarbij achteraan werd genoteerd dat dit beroepschrift “in cc” werd overgemaakt aan de aanvrager en aan het college, waarvan de verzoekende partij de integrale inhoud kende nog voordat de verwerende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het aan een inhoudelijk onderzoek had onderworpen, staat volgens de tussenkomende partij geenszins in proportie met het normdoel van artikel 4.7.21, §4 VCRO, laat staan dat het een schending uitmaakt van de belangen of rechten van verdediging van de verzoekende partij. De verzoekende partij was tijdig op de hoogte van het beroep en heeft de kans gekregen om haar verweer te laten gelden voor de deputatie, hetgeen de verzoekende partij ook heeft gedaan zelfs voor de hoorzitting.

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota voor wat het tweede onderdeel betreft dat het feit dat de brief nagenoeg identiek was aan het beroepschrift, geen afbreuk doet aan de schending van de rechten van verdediging omdat de verzoekende partij haar rechten van verdediging moet kunnen beoordelen bij ontvangst van het beroepschrift. Het belang van het tijdig bezorgen van de kopie van het beroepschrift wordt benadrukt in de memorie van toelichting, zodat de aanvrager zich correct kan verweren. Het bewijs van verzending van een kopie van het beroepschrift moet overgemaakt worden aan de deputatie en is uitdrukkelijk voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid. Dit betekent automatisch dat ook de verzending van de kopie is voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid. Opdat deze bepaling enig nut zou hebben, dient deze verzending minstens kort na de verzending van het beroepschrift gebeuren, zodat de aanvrager zich correct kan verdedigen.

De verzoekende partij stelt ook dat zij pas op 20 juni 2014 effectief een kopie van het beroepschrift heeft ontvangen, waarop zij op 30 juni 2014 een verweernota heeft verzonden aan de verwerende partij. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kon onmogelijk rekening houden met deze verweernota omdat zijn verslag dateert van 1 juli 2014. Het normdoel van de verplichting om tijdig een kopie te bezorgen is niet bereikt en de verzoekende partij heeft niet met gelijke wapens kunnen strijden. Het inhoudelijk onderzoek in het dossier is volgens de verzoekende partij door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitgevoerd zonder dat de verzoekende partij de mogelijkheid heeft gehad om tijdig verweer op het beroepschrift in te dienen.

De verzoekende partij stelt ook dat de tussenkomende partij geen enkel bewijs bijbrengt van haar bewering dat de verzoekende partij reeds kennis had van een exacte kopie van het beroepschrift

voor 19 juni 2014. Voor 20 juni 2014 heeft de verwerende partij geen kopie bezorgd aan de verzoekende partij.

Tot slot stelt de verzoekende partij nog dat het feit dat zij niet gevraagd heeft om gehoord te worden, geen afbreuk doet aan de schending van de rechten van verdediging. De hoorzitting volgt na afronding van het inhoudelijk onderzoek door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en kon de schending van de rechten van de verzoekende partij niet rechtzetten. De hoorzitting dient bovendien in het begin van de procedure aangevraagd te worden en op dat ogenblik kon de verzoekende partij niet weten dat haar rechten zouden geschonden worden.

Beoordeling door de Raad

1.

Eerste onderdeel

Op de zitting van 27 september 2016 doet de verzoekende partij afstand van het eerste onderdeel van het eerste middel.

2.

Tweede onderdeel

2.1.

De verzoekende partij stelt dat het beroepschrift dat de verzoekende partij heeft ontvangen van de tussenkommende partij geen exacte kopie is van het beroepschrift dat de tussenkommende partij heeft ingediend bij de deputatie, en volgens haar volgt hieruit dat het ingestelde administratief beroep onontvankelijk verklaard diende te worden.

Artikel 4.7.21, §4 VCRO luidt als volgt:

“ ...

Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

...”

Artikel 4.7.21, §4 VCRO legt dus in twee gevallen de onontvankelijkheid van het beroepschrift op, met name indien het beroepschrift niet per beveiligde zending bij de deputatie wordt ingediend en indien aan de deputatie geen bewijs wordt bezorgd van de beveiligde zending van een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager en aan het college van burgemeester en schepenen.

Dat zijn de enige vereisten die artikel 4.7.21, §4 VCRO op straffe van niet-ontvankelijkheid voorschrijft. Zoals de Raad van State heeft gewezen, is de vereiste in datzelfde artikel dat de indiener van het beroep bij de deputatie gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan het college van burgemeester en schepenen moet bezorgen, zelf niet voorgeschreven op straffe van niet-ontvankelijkheid van dat beroep bij de deputatie (RvS 15 januari 2014, nr. 226.088). Wanneer in de laatste zin van artikel 4.7.21, §4, VCRO sprake is van “deze beveiligde zending”, gaat het om een beveiligde zending waarmee een afschrift van het

beroepschrift aan de aanvrager en aan het college is bezorgd, zonder tijdsbepaling waarop die zending moet zijn gebeurd.

Het feit dat, zoals de Raad van State heeft gewezen, de vereiste in artikel 4.7.24, §4 VCRO dat de indiener van het beroep bij de deputatie gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager en het college moet bezorgen zelf niet op straffe van onontvankelijkheid van dat beroep bij de deputatie is voorgeschreven, neemt niet weg dat het gaat om een substantiële vormvereiste. De voornoemde kennisgeving van het beroep aan de aanvrager heeft immers tot doel om laatstgenoemde ervan op de hoogte te stellen dat de in eerste aanleg verleende vergunning niet definitief is en om hem tevens in te lichten over de in beroep aangevoerde argumenten zodat hij daarop met kennis van zaken kan reageren. Wanneer het niet-naleven van deze substantiële vormvereiste het bereiken van deze dubbele finaliteit niet in de weg heeft gestaan en bijgevolg de belangen van de aanvrager niet heeft geschaad, kan het niet-voldoen aan die vereiste evenwel niet tot de conclusie leiden dat het administratief beroepschrift onontvankelijk is.

2.2.

Er moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij *in casu* niet aannemelijk maakt dat de door haar aangeklaagde schending van de vormvereiste van artikel 4.7.21, §4 VCRO haar belangen heeft geschaad.

Het wordt niet betwist dat de aangetekende brief van de tussenkomenende partij van 7 mei 2014, die door de verzoekende partij op 8 mei 2014 werd ontvangen, op de enkele vermelding van de geadresseerde na, inhoudelijk volledig identiek is aan het beroepschrift dat werd ingediend bij de deputatie.

Hoewel dit schrijven dus rechtstreeks en persoonlijk gericht was aan de verzoekende partij, en het dus strikt genomen geen “exacte” kopie betreft van het schrijven aan de deputatie dat het beroepschrift omvat, kon de verzoekende partij in alle redelijkheid uit dit schrijven afleiden dat er een beroep bij de deputatie was ingesteld en welke beroepsgrievens daarbij werden ingeroepen.

Zelfs indien moet worden aangenomen dat het voornoemd schrijven niet uitblinkt in duidelijkheid, moet worden vastgesteld dat elke mogelijke onduidelijkheid werd weggenomen door de brief van de verwerende partij van 13 mei 2014, waarin aan de verzoekende partij werd bevestigd dat er op 7 mei 2014 administratief beroep werd ingesteld bij de verwerende partij.

Nu in de aangetekende brief van de tussenkomenende partij van 7 mei 2014 onderaan vermeld wordt dat er een conforme kopie (“cco”) wordt verstuurd aan de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst, valt ook niet in te zien waarom er in hoofde van de verzoekende partij gerede twijfel zou kunnen bestaan dat de inhoud van dit schrijven niet zou overeenstemmen met de inhoud van het beroepschrift bij de deputatie.

Verder moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij op 23 mei 2014 een eerste nota heeft ingediend bij de verwerende partij waarin werd geargumenteed dat het beroep onontvankelijk was, en daaropvolgend op 30 juni 2014 een tweede nota waarin de beroepsgrievens ook inhoudelijk en ten gronde werden weerlegd.

Uit het voorgaande volgt dus dat het loutere feit dat de verzoekende partij geen exacte kopie van het beroepschrift bij de deputatie mocht ontvangen vanwege de tussenkomenende partij, er niet aan in de weg heeft gestaan dat zij op de hoogte werd gebracht van het feit dat de in eerste aanleg verleende vergunning niet definitief is en dat zij ingelicht werd over de in het beroep

aangevoerde argumenten, zodat zij hierop op nuttige wijze en met kennis van zaken heeft kunnen reageren.

Het besluit van het voorgaande is dat de ingeroepen schending van de (substantiële) vormvereisten van artikel 4.7.21, §4 VCRO niet tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing kan leiden, nu de verzoekende partij niet aantoonde dat zij hierdoor belangenschade heeft geleden en niet op nuttige wijze voor haar belangen is kunnen opkomen.

De verzoekende partij toont gelet op het voorgaande evenmin aan dat de materiële motiveringsplicht werd geschonden.

2.3.

Verder moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift niet uiteenzet op welke wijze de bestreden beslissing het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel heeft geschonden, zodat het middel onontvankelijk is in de mate de schending van deze beginselen wordt ingeroepen.

2.4.

Met betrekking tot de ingeroepen schending van de “rechten van verdediging”, moet ten slotte worden opgemerkt dat de verwerende partij, wanneer zij uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, optreedt als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege.

De verplichting voor het bestuur om het recht van verdediging na te leven geldt enkel in tuchtzaken en niet tijdens de administratieve beroepsprocedure in het kader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

2.5.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in een tweede middel de schending aan van artikel 4.3.1, artikel 4.4.1, artikel 4.7.21 en artikel 7.4.4 VCRO, van het Bijzonder Plan van Aanleg Z1 ter “Zemst-Centrum”, goedgekeurd bij KB van 23 mei 1961 en laatst gewijzigd bij MB van 14 september 2001, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

1.1.

In een eerste onderdeel voert zij aan dat de verwerende partij ten onrechte heeft geoordeeld dat artikel 10 en 11 C, punt 2 (afstand tot achterste perceelsgrenzen) van het BPA van toepassing zouden zijn op huidige bouwaanvraag en bijgevolg ten onrechte heeft geconcludeerd dat de aanvraag zou afwijken van het BPA.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij er ten onrechte van uitgaat dat het gebouw gericht is naar de Leopoldstraat, dat de gevel aan de zijde van de Lindestraat beschouwd moet worden als een achtergevel, en dat deze een afstand van minstens 5 meter en gemiddeld

minimum 8 meter zou moeten aanhouden t.a.v. de perceelsgrens met het perceel Lindestraat nr. 2.

De verzoekende partij stelt dat de bouwplaats gelegen is op een hoekperceel, en dat de voornoemde bepaling duidelijk niet van toepassing is op een hoekperceel. Een hoekperceel heeft volgens haar geen “achterste perceelsgrenzen”, enkel zijdelingse perceelsgrenzen. De in punt 3 bepaalde minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter wordt *in casu* nageleefd.

De in het BPA opgelegde afstand tot de achterste perceelsgrens is volgens de verzoekende partij duidelijk bedoeld voor “normale” percelen en niet voor hoekpercelen.

Dit was duidelijk het opzet van de opsteller van het BPA, die de bebouwbare zone voor het hoekperceel op het grafisch plan zou hebben ingetekend tot op een afstand van 3 meter van de twee zijdelingse perceelsgrenzen.

Dit wordt volgens de verzoekende partij bevestigd door het feit dat het gemeentebestuur, dat het best geplaatst is om het BPA te interpreteren, heeft geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met het BPA.

De motivering van de verwerende partij als zou de zijgevel aan de zijde van de Lindestraat de achtergevel zijn omdat het gebouw gericht zou zijn naar de Leopoldstraat, is volgens de verzoekende partij niet relevant. Punt 2 spreekt niet over “achtergevels” maar wel over “achterste perceelsgrenzen”. Uit het grafisch plan blijkt volgens de verzoekende partij duidelijk dat er geen sprake is van een achterste perceelsgrens.

De verzoekende partij stelt ten slotte dat het aanhouden van een bouwvrije strook van 8 meter aan de zijde van de Lindestraat “elke normale bebouwing op dit hoekperceel onmogelijk (zou) maken”.

1.2.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij *in ondergeschikte orde* dat de verwerende partij ten onrechte heeft geconcludeerd dat de vermeende afwijking niet vergund kan worden omdat er geen openbaar onderzoek werd georganiseerd.

Volgens de verzoekende partij was de verwerende partij verplicht om in de beroepsfase het dossier terug te sturen naar het college van burgemeester en schepenen om alsnog een openbaar onderzoek te organiseren.

Doordat er geen openbaar onderzoek georganiseerd was, kon de verwerende partij zich eenvoudigweg niet uitspreken over het al dan niet vergunbaar karakter van de (vermeende) afwijking van het BPA.

Zij kon de vergunning dan ook niet weigeren wegens het niet organiseren van een openbaar onderzoek.

2.

2.1.

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het eerste onderdeel dat de deputatie terecht heeft geoordeeld dat het gebouw een duidelijke gerichtheid heeft: de ingang van het gebouw is gelegen aan de Leopoldstraat, en ook wat de maximaal toegelaten bouwdieptes betreft moet er van uitgegaan worden dat het gebouw gericht is naar de Leopoldstraat.

De verwerende partij wijst er op dat de Raad van State reeds herhaaldelijk heeft aanvaard dat de oriëntatie van een gebouw dat wordt ingeplant op een hoekperceel, wordt bepaald door de situering van de inkompartijen. In functie van deze oriëntatie wordt vervolgens de achtergevel en de achterste perceelsgrens bepaald (RvS nr. 184.229, 16 juni 2008 en RvS nr. 164.966 van 21 november 2006).

De verwerende partij stelt verder dat het middel onontvankelijk is in zoverre het betrekking heeft op de schending van de vermelde beginselen van behoorlijk bestuur. De verzoekende partij laat in haar verzoekschrift immers na om te vermelden op welke wijze de bestreden beslissing de vermelde beginselen schendt (schending artikel 11, 7° Procedurebesluit).

2.2.

De verwerende partij stelt met betrekking tot het tweede onderdeel dat de hierin uiteengezette kritiek onontvankelijk, minstens ongegrond is.

De verwerende partij wijst er op dat zij volgens de bepaling van artikel 4.4.1, §1 VCRO geenszins verplicht is om een afwijking toe te staan.

Zij wijst er op dat, nog afgezien van het feit dat er geen openbaar onderzoek werd georganiseerd, een afwijking niet kan worden toegestaan omdat dit vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is. De negatieve ruimtelijke impact op het naastliggend perceel (hinderlijke inkijken en aantasting privacy buur) is immers niet aanvaardbaar.

Zelfs al zou er alsnog een openbaar onderzoek bevolen worden, dan nog zou de verwerende partij de afwijking niet hebben toegestaan omdat deze ruimtelijk niet verantwoord is. Nu de aanvraag opnieuw zou worden geweigerd, levert een vernietiging van de bestreden beslissing op dit middelonderdeel de verzoekende partij geen enkel voordeel op.

De verwerende partij wijst er op dat de motivering inzake de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op zich afdoende en voldoende draagkrachtig is om de weigering van de afwijking van de voorschrift van het BPA te motiveren.

De kritiek inzake de vermeende verplichting om alsnog een openbaar onderzoek te bevelen, moet dan ook beschouwd worden als kritiek op een overtollig motief, die in geen geval kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs niet indien die kritiek terecht zou zijn.

Het middelonderdeel is tevens onontvankelijk in zoverre het betrekking heeft op de schending van de vermelde beginselen van behoorlijk bestuur, nu de verzoekende partij nalaat om in haar verzoekschrift te vermelden op welke wijze de bestreden beslissing de ingeroepen beginselen schendt (schending artikel 11, 7° Procedurebesluit).

3.

3.1.

De tussenkomende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting met betrekking tot het eerste onderdeel dat het BPA, voor wat betreft de inplantingsvoorwaarden, niet voorziet in een kwalificatie "hoekperceel" en geen creatievere of soepelere lezing van de stedenbouwkundige voorschriften toelaat.

De aanvaarding van de stelling dat een hoekperceel geen achterste perceelsgrenzen heeft, zou *in casu* aanleiding geven tot een omzeiling van de voorschriften van het BPA, dat op zijn beurt zou resulteren in een manifeste schending van onder meer de privacy van de tussenkomende partij.

De opsteller van het BPA heeft enkel in een afzonderlijke regeling voorzien voor kopgebouwen en aanleunende bijgebouwen.

Volgens de tussenkommende partij moet uit het voorgaande geconcludeerd worden dat de bijzondere bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA voorgaan op de algemene bepalingen en dat de strengste bepaling (plan/voorschriften) primeert.

Hoewel dit uit de plannen van verzoekende partij weliswaar blijkt, laat zij volgens de tussenkommende partij na om een eenduidige inplanting te kiezen voor het gebouw, zodat zij op deze manier over een zekere marge beschikt om het gebouw te maximaliseren.

Uit de plannen blijkt duidelijk dat de voorgevel gericht is naar de Leopoldstraat, hetgeen *ipso facto* zou betekenen dat de achtergevel gericht is naar het pand van de tussenkommende partij en de linker zijgevel parallel loopt met de Lindestraat. Krachtens artikel 10 en 11 van de voorschriften van het BPA dient de afstand tussen de achterste perceelsgrens (dit is de scheidingslijn tussen het perceel van tussenkommende partij en dat van de verzoekende partij) en het gebouw “minstens 5 m en gemiddeld minimum 8 m” te bedragen in plaats van de 3 m die de verzoekende partij thans voorziet. Ingeval de inplantingswijze gezien wordt vanuit de Lindestraat, en de achterste perceelsgrens deze is met het perceel C435h, blijkt dat het project de maximale bouwdiepte (van 17 m op de benedenverdieping en 12 m op de eerste verdieping) overschrijdt.

3.2.

Met betrekking tot het tweede onderdeel stelt de tussenkommende partij dat de verwerende partij als orgaan van actief bestuur ter zake over een appreciatiemarge beschikt en klaarblijkelijk oordeelde dat de afmetingen van het project redelijkerwijze niet in proportie zijn met de hinderaspecten die hieruit voortvloeien.

De verwerende partij stelde in het algemeen terecht dat een afwijking met betrekking tot bouwvrije afstanden niet beperkt zijn, laat staan ruimtelijk aanvaardbaar, *in casu* omdat de privacy van de tussenkommende partij ernstig wordt geschonden.

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota dat de Raad in het verleden reeds uitdrukkelijk heeft geoordeeld dat een openbaar onderzoek in de beroepsfase georganiseerd moet worden indien dit vereist is voor een inhoudelijke beoordeling van het dossier (RvVb nr. A/2012/177 van 8 mei 2012).

Zij herhaalt dat indien het houden van een openbaar onderzoek noodzakelijk is om een afwijking te kunnen toestaan op grond van artikel 4.4.1 VCRO en het college van burgemeester en schepenen geen openbaar onderzoek georganiseerd heeft in eerste aanleg, de deputatie verplicht is om in graad van beroep een openbaar onderzoek te laten organiseren.

Beoordeling door de Raad

1.

Volgens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien de aanvraag strijdig is met stedenbouwkundige voorschriften, “voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken”.

De verzoekende partij stelt in hoofddorde dat de verwerende partij ten onrechte heeft besloten tot strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften van het toepasselijke BPA, nu artikel 10 en

11 C, punt 2, dat de afstand tot de achterste perceelsgrens bepaalt, niet van toepassing zou zijn op onderhavig hoekperceel (eerste onderdeel).

In ondergeschikte orde stelt zij dat, zelfs indien er een principiële strijdigheid met de voorschriften van het BPA voorligt, er op grond van artikel 4.4.1 VCRO kan worden afgeweken, hetgeen evenwel veronderstelt dat de verwerende partij het dossier terugstuurt naar het college van burgemeester en schepenen voor de organisatie van een openbaar onderzoek (tweede onderdeel).

2.

Eerste onderdeel

2.1.

Het wordt niet betwist dat de bouwplaats gelegen is binnen de grenzen van het BPA nr. Z1 “Zemst Centrum” in een zone voor halfopen bebouwing. Het wordt evenmin betwist dat het bouwperceel gelegen is op de hoek van de Leopoldstraat en de Lindestraat.

Artikel 10 en 11 C van de stedenbouwkundige voorschriften bepalen het volgende met betrekking tot de inplanting van hoofdgebouwen in stroken voor halfopen en open bebouwing:

“ ...

Inplanting :

1. *Op de aangegeven bouwlijn (zie ook art. 5 par. 3)*
 2. *Dichtste punt – minstens 5 m en gemiddeld minimum 8 m van de achterste perceelsgrenzen.*
 3. *Kopgebouwen en aanleunende bijgebouwen, zijdelingse bouwvrije stroken van minstens 3 m.*
 4. *Waar geen bouwdiepte van 30 m voor de percelen kan bereikt worden, mogen de bouwpercelen minder diep zijn mits dat zij in evenredigheid breder worden.*
- ...”

De verwerende partij oordeelt als volgt dat de aanvraag niet voldoet aan de voorschriften van het BPA met betrekking tot de afstand tot de achterste perceelsgrens:

“ ...

e) Inzake de afstand tot de overige perceelsgrenzen voorzien de voorschriften van het BPA duidelijk dat het gebouw minstens 5.00m en gemiddeld minimum 8.00m afstand tot de achterste perceelsgrens moet houden. Bij de voorliggende aanvraag bedraagt de afstand tussen de achtergevel en de perceelsgrens gemeenschappelijk met het perceel Lindestraat nr. 2 amper 3.00m. De tuinstrook rechts van het gebouw (of achter het gebouw, gezien vanaf de Lindestraat), bedraagt overal 5.00m. Deze afstanden worden zowel op de benedenverdieping als op de eerste verdieping aangehouden. Gezien het gebouw gericht is naar de Leopoldstraat en gezien de bouwdiepte vanaf de Lindestraat de maximaal toegelaten bouwdiepte van 17m en 12m overschrijdt met bijna 5m op de gelijkvloerse en 10m op de verdieping, dient de gevel aan de zijde van de Lindestraat beschouwd te worden als de achtergevel van het gebouw en voldoet het ontwerp dus niet aan de voorschriften van het BPA.

Het rode vak op het grafisch plan lijkt tegenstrijdig te zijn met de voorschriften, daar de afstanden tot de perceelsgrenzen aan beide zijden ongeveer 3m bedraagt. Toch is het wel zinvol om op een hoekperceel het bouwvak zo ruim te voorzien, omdat op die wijze

de keuze open blijft om een bepaalde gerichtheid aan het gebouw te geven, zonder de bestemmingszones te overschrijden.

...”

En verder:

“ ...

h) Ook het feit dat de aanvraag betrekking heeft op een hoekperceel kan niet als verantwoording dienen. Het gebouw wordt duidelijk gericht naar de Leopoldstraat. De toegang tot het gebouw wordt ook langs deze straat voorzien. Bij een volgende aanvraag dient de aanvrager een eenduidige gerichtheid van het gebouw te kiezen. Om de beperkte bouwvrije stroken te kunnen verantwoorden, wordt er nu vanuit gegaan dat het gebouw gericht is naar de Lindestraat. Maar wanneer de bouwdiepte vanaf deze straat gemeten zou worden, zou ook deze niet voldoen aan de voorschriften. De bouwdiepte mag immers maximaal 17.00m op de benedenverdieping en maximaal 12.00m op de eerste verdieping bedragen. Om de bouwdiepte te kunnen verantwoorden wordt er dus verondersteld dat het gebouw gericht is naar de Leopoldstraat.

...”

De verwerende partij oordeelt dus dat het gebouw duidelijk gericht is naar de Leopoldstraat, nu de toegang tot het gebouw langs de Leopoldstraat gelegen is en nu de maximale bouwdiepte ernstig zou overschreden worden als men deze vanaf de Lindestraat zou meten. De verwerende partij gaat er gelet op deze oriëntatie van uit dat de gevel aan de zijde van de Lindestraat beschouwd moet worden als de achtergevel van het gebouw en dat het gebouw derhalve minstens 5 m en gemiddeld minimum 8 m afstand tot de achterste perceelsgrens moet houden. De verwerende partij stelt vast dat de afstand tussen de achtergevel en de perceelsgrens gemeenschappelijk met het perceel van de tussenkomende partij (Lindestraat nr. 2) amper 3 m bedraagt, zodat het ontwerp niet voldoet aan de voorschriften van het BPA.

2.2.

De verzoekende partij betwist in essentie niet dat de afstand van de “achtergevel” tot de gemeenschappelijke perceelsgrens met het perceel van de tussenkomende partij (Lindestraat nr. 2) slechts 3 m bedraagt, maar stelt dat het hier een hoekperceel betreft dat enkel zijdelingse perceelsgrenzen heeft en geen achterste perceelsgrenzen en dat het desbetreffende voorschrift hierop niet van toepassing is.

Met de tussenkomende partij moet evenwel worden vastgesteld dat de voorschriften van het BPA geen bijzondere bepalingen bevatten voor hoekpercelen die zouden afwijken van de voorschriften van artikel 10 en 11 C, punt 2.

Uit de bouwplannen blijkt dat het gebouw gericht is naar de Leopoldstraat, nu de toegang tot het gebouw langs deze straat wordt genomen. Uit de bouwplannen blijkt ook dat, ingeval men daarentegen zou aannemen dat het gebouw gericht is naar de Lindestraat, de toegestane bouwdiepte aanzienlijk zou worden overschreden.

In de gegeven omstandigheden maakt de verzoekende partij niet aannemelijk dat het onjuist of kennelijk onredelijk is om de oriëntatie van het gebouw (gericht naar de Leopoldstraat) in aanmerking te nemen om de achtergevel – en bijgevolg achterste perceelsgrens – te definiëren. De inplanting van de achtergevel, op deze wijze begrepen, op slechts 3 meter van de perceelsgrens met de eigendom van de tussenkomende partij, is dan ook in strijd met de bepaling van artikel 10 en 11 C, punt 2 van het BPA.

De omstandigheid dat de meergezinswoning wordt ingeplant op een hoekperceel kan niet verantwoorden dat de inplantingsvoorschriften worden geïnterpreteerd naargelang het de verzoekende partij uitkomt, de ene keer gericht op de Lindestraat (om beperkte bouwvrije stroken te kunnen verantwoorden) en de andere keer gericht op de Leopoldstraat (om de bouwdiepte te verantwoorden).

De verzoekende partij toont ook niet aan dat de interpretatie van de verwerende partij van de voorschriften van het BPA in strijd is met het grafisch plan van het BPA. Vooreerst moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij wel aanvoert dat de bebouwbare zone op het grafisch plan is ingetekend tot op een afstand van 3 meter van de gemeenschappelijke perceelsgrenzen, maar dat op het grafisch plan voor het hoekperceel in kwestie geen afstanden staan vermeld (dit in tegenstelling tot hetgeen wel het geval is voor sommige andere percelen). Daarenboven lijkt het, zoals de verwerende partij uitdrukkelijk heeft gesteld in de bestreden beslissing, zinvol om op het hoekperceel een zo ruim mogelijke bebouwbare zone te voorzien, omdat op die wijze de keuze openblijft om een bepaalde gerichtheid aan het gebouw te geven zonder de bestemmingszones te overschrijden.

De loutere bewering van de verzoekende partij dat de visie van de verwerende partij “elke normale bebouwing” op het hoekperceel volstrekt onmogelijk zou maken, overtuigt evenmin. Het is niet omdat de thans voorliggende aanvraag voor een appartementsgebouw met 4 woonentiteiten niet verzoenbaar is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften, dat elke bebouwing van het hoekperceel is uitgesloten. De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing, zonder dat zij op dit punt door de verzoekende partij concreet wordt tegengesproken, dat om te voldoen aan de voorschriften van het BPA ofwel de achtertuin gezien vanaf de Leopoldstraat moet vergroot worden, ofwel de bouwdiepte gezien vanaf de Lindestraat beperkt moet worden.

In zoverre de verzoekende partij in haar wederantwoordnota nog aanvoert dat de verwerende partij ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de interpretatieregel van artikel 1 van het BPA, moet worden vastgesteld dat dit een niet-toegestane middeluitbreiding betreft. De verzoekende partij toont immers niet aan dat zij dit niet reeds in haar inleidend verzoekschrift had kunnen ontwikkelen, zodat de middeluitbreiding in haar wederantwoordnota niet ontvankelijk is.

Ten slotte moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift niet uiteenzet op welke wijze de bestreden beslissing het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel heeft geschonden, zodat het middel onontvankelijk is in de mate de schending van deze beginselen wordt ingeroepen.

Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

3.

Tweede middelonderdeel

3.1.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO luidt als volgt:

“ ...

§1. 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.

...

Op grond van deze bepaling kan de vergunningverlenende overheid, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toestaan op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften toe te staan is evenwel onderworpen aan een dubbele restrictie. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelsafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen toegestaan mogen worden die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan of de vergunning (Parl. St. VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 136). Daaruit volgt dat de verleende afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van de voorschriften van het BPA moeten blijven.

De omstandigheid dat artikel 4.4.1, §1 VCRO in de mogelijkheid voorziet om beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften toe te staan, neemt daarenboven niet weg dat de vergunningverlenende overheid op grond van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO moet nagaan of deze afwijkingen in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.

3.2.

Het wordt niet betwist dat er in eerste aanleg geen openbaar onderzoek werd georganiseerd. De verzoekende partij is evenwel van mening dat de verwerende partij de vergunning niet mocht weigeren zonder eerst de organisatie van een openbaar onderzoek te bevelen.

De verzoekende partij gaat er daarbij van uit dat de verwerende partij geen afwijking van de voorschriften heeft verleend omdat er (in eerste aanleg) geen openbaar onderzoek werd gehouden.

Er moet evenwel worden vastgesteld dat de verwerende partij zich niet heeft beperkt tot de vaststelling dat de aanvraag niet werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, maar dat zij tevens uitdrukkelijk en omstandig heeft uiteengezet dat een afwijking hoe dan ook niet kan worden toegestaan omdat de afwijking met betrekking tot de bouwvrije afstand niet "beperkt" is en bovendien ruimtelijk onaanvaardbaar is.

Zo oordeelt de verwerende partij:

" ...

f) In het BPA zelf zijn geen afwijkingsbepalingen opgenomen. Wel kunnen er, overeenkomstig artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in een vergunning 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. Deze afwijkingen kunnen op initiatief van de vergunningverlenende overheid worden toegestaan, indien er een openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden. De aanvaardbaarheid van deze

afwijkingen hangt samen met de ruimtelijke beoordeling van het project. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

In voorliggende aanvraag kan geen afwijking worden toegestaan gezien de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek werd onderworpen. Bovendien is een afwijking die de diepte van de tuin van minstens 5.00m en gemiddeld minimum 8.00m herleidt naar 3.00m, niet meer beperkt.

g) Het toestaan van een afwijking is ook om ruimtelijke redenen niet wenselijk. Een afstand van 3.00m tot de achterste perceelsgrens is te beperkt, de tuin van 3.00m wordt herleid tot een strook die slechts overeen komt met een minimale zijdelingse bouwvrije strook. Het perceel Lindestraat nr. 2 is ongeveer even diep als het kwestieuze perceel breed is. Het meest rechtse volume van de aanvraag staat ingeplant ter hoogte van de tuinzone van de naastliggende woning. Het betreft ook een volume van 2 bouwlagen hoog en in de achtergevel wordt een groot raam voorzien horende bij de leefruimte. Dit geeft aanleiding tot hinderlijke inkijken en schending van de privacy ten aanzien van de buur. Dergelijke negatieve ruimtelijke impact op het naastliggend perceel is niet aanvaardbaar.

...

Er moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij geen enkele kritiek geeft op deze redengeving om in dit geval geen afwijking op de voorschriften toe te staan. De niet-bekritiseerde vaststellingen dat de afwijking op de minimum aan te houden afstand tot de achterste perceelsgrens niet meer "beperkt" te noemen is en bovendien ruimtelijk onaanvaardbaar is omwille van hinderlijke inkijk en schending van de privacy van de aanpalende buur, volstaan om de weigering te dragen.

Zelfs indien er in graad van beroep alsnog een openbaar onderzoek zou bevolen worden, dan nog zou de verwerende partij geen afwijking op de voorschriften van het BPA hebben toegestaan.

De kritiek van de verzoekende partij op het weigeringsmotief dat de aanvraag niet werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, is dan ook te beschouwen als kritiek op een overtoollig motief, die zelfs indien deze kritiek terecht zou zijn, niet tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing kan leiden.

Het tweede middelonderdeel is onontvankelijk.

4.

Het tweede middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer René PEETERS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 november 2016 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Katrien WILLEMS

Pieter Jan VERVOORT