

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 15 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0481
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0872-SA

Verzoekende partijen	1. de heer Bernard DESCAMPS 2. mevrouw Hilda CALLEWAERT vertegenwoordigd door advocaat Marleen RYELANDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 8200 Brugge, Gistelse Steenweg 472
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de bvba HEXIA vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Deborah SMETS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 17 augustus 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 juni 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wervik van 20 februari 2017 ontvankelijk, doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden, overeenkomstig het ingediend en verduidelijkend plan conform de verordening toegankelijkheid, voor het wijzigen van een bestaande vergunning door het aanpassen van het dakvolume van een vergunde meergezinswoning op een perceel gelegen te 8940 Wervik, Koestraat 59, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 0690W (lot 1).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 oktober 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 9 november 2017 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 9 januari 2018 met nummer RvVb/S/1718/0409 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 november 2018.

Advocaat Marleen RYELANDT voert het woord voor de verzoekende partijen en advocaat Deborah SMETS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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.

Op 8 september 2014 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wervik (omwille van het van de verkavelingsvoorschriften afwijkend aantal bouwlagen) een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met vier woongelegenheden op het perceel. Het daarop volgend beroep wordt op 22 januari 2015 zonder voorwerp verklaard wegens het ontbreken van een project-m.e.r.-screeningsnota.

Op 28 september 2015 weigert het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning (naar aanleiding van een gewijzigd ontwerp) om dezelfde reden opnieuw. Ook de verwerende partij weigert in graad van beroep, op 4 februari 2016, de vergunning, maar dan wegens de schending van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wervik verleent op 15 juli 2016 aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning met vier woongelegenheden waarvan één met bijhorende praktijkruimte op het gelijkvloers, twee op de eerste verdieping en een dakappartement. Er is geen administratief beroep aangetekend tegen de verleende vergunning, zodat die definitief is geworden.

2.

De tussenkomende partij dient op 7 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wervik een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het wijzigen van een bestaande vergunning, aanpassing van het dakvolume van meergezinswoning”* op een perceel gelegen te 8940 Wervik, Koestraat 59. Een andere dakindeling, een kleine wijziging van de dakvorm en drie extra (dus zes in de plaats van drie) autostandplaatsen zijn gevraagd.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Koestraat’, goedgekeurd op 22 september 2011, in zone 5 ‘projectzone (deelzone I)’.

Het perceel ligt als lot 1 ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 22 oktober 2012 met twee loten, waarvan lot 2 (met een vrijstaande eengezinswoning) al gerealiseerd is.

Het perceel ligt nabij de site van het Tabaksmuseum en de daarbij horende (bij besluit van de Regent van 10 december 1947) beschermde Brikkenmolen of Witte Molen, Koestraat 63.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De brandweer adviseert op 15 januari 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap Onroerend Erfgoed meldt op 16 januari 2017 dat het ingevolge de wijziging van het Onroerend Erfgoeddecreet niet meer moet adviseren.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op onbekende datum voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 20 februari 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de vigerende voorschriften

De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de verkaveling.

Toetsing aan de Goede Ruimtelijke Ordening

(...)

De aanvraag (met een volwaardig appartement op de tweede verdieping onder het dak als derde bouwlaag) betekent een groot precedent t.o.v. de overige (al dan niet reeds vergunde) aanvragen binnen de projectzone van het RUP en staat in contrast met de doelstelling van het RUP en het daarop gebaseerde verkavelingsplan, welke onder de noemer van ‘wonen aan de Leie’ een kwalitatieve invulling van de gebiedszone voor ogen heeft, waarbij hoogbouw niet gewenst is.

Gelet evenwel op de beslissing van de bestendige deputatie over het beroep, waarbij gesteld wordt dat een woninggelegenheid in de dakconstructie een woonlaag is en geen bouwlaag.

Gelet op de plaatselijke toestand, waarbij de naastliggende percelen nog kunnen ontwikkeld worden, het ontwerp hypothekeert de verdere ontwikkeling van deze zone niet.

(...)

De derde bouwlaag ligt niet in de geest van het onderliggend RUP en het verkavelingsplan, de dienst kan zich vinden in de beslissing van de bestendige deputatie voor voorliggend dossier.

(...)

Voorliggende aanvraag verschilt slechts op een klein aantal punten van de voorgaande aanvraag. (...)De bijkomende parkings zorgen ervoor dat de mobiliteitsimpact van het project verlaagt, maar zorgen ook voor bijkomende verharding van de buitenruimte. Om deze visuele impact te verminderen, dienen de 6 parkeerplaatsen uitgevoerd te worden in grasdallen.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 31 maart 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 mei 2017 om dit beroep ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde te verlenen als aangepaste plannen worden bezorgd die voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid. Hij adviseert meer concreet dit:

“ ...

*De **gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid** (BVR 5 juni 2009) is van toepassing voor de gelijkvloerse praktijkruimte. In casu is de totale publiek toegankelijke oppervlakte kleiner dan 150m² en is de verordening ingevolge artikel 3 van toepassing op de toegang. Bijgevolg dienen de bepalingen van hoofdstuk III te worden nageleefd.*

Volgende problemen/vragen werden daarbij gesteld:

- De vraag stelt zich sterk of in toepassing van artikel 24 een “vrije en vlakke draairuimte” (cf. definitie in art.1, 27e) wel zal kunnen gegarandeerd worden achter de toegangsdeur van de praktijkruimte (art.24). Uit het bouwplan blijkt immers dat de breedte van de inkomhall slechts 150cm is, waarvan het niet duidelijk is of het hier gaat om een ruwbouwmaat of een werkelijke afmeting na afwerking. De wanden moeten derhalve afgewerkt een vrije doorgang van 150cm garanderen. Het is noodzakelijk dat aanvrager dit nog aantoont met een “gedetailleerde wandopbouw” die moet staven dat na afwerking een afstand van 150cm bekomen wordt;*
- Voorts dient vastgesteld dat de breedte van het (buiten) looppad naar de ingang van de praktijkruimte slechts 120cm is, zodat niet voldaan wordt aan de minimumnorm (150 cm) vermeld in artikel 14;*
- De breedte (en mogelijks ook de hoogte –informatie niet gekend) van de toegangsdeur voldoet niet, gezien een minimum breedte en –hoogte van respect. 105cm (90cm afgewerkt) en 210cm (art. 22) niet wordt gehaald. Er wordt niet voldaan aan artikel 22.*

Het is aan de aanvrager om (bvb. n.a.v. de hoorzitting) een oplossing aan te reiken m.b.t. deze tekortkomingen die eventueel in aanmerking komt om rechtgezet te worden met een “beperkt aangepast plan” in toepassing van artikel 4.3.1 §1 VCRO.

“ ...

Op basis van dit verslag voert de tussenkomenende partij planaanpassingen door die zij op de hoorzitting neerlegt.

Na de hoorzitting van 6 juni 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 29 juni 2017 ontvankelijk, doch ongegrond en verleent onder voorwaarde overeenkomstig het ingediend en verduidelijkend plan een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

4 Verslag provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (art. 4.7.22. VCRO)

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt: (...).

De Deputatie sluit zich aan bij het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt:

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

(...)

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag valt binnen de contouren van het **RUP Koestraat** (deputatie dd.22-09-2011), bestemd “projectzone – zone I”, alsook binnen de **verkaveling Farao bvba** (lot 1; schepencollege dd. 22-10-2012).

Gezien de ligging binnen een verkaveling zijn de aldaar geldende voorschriften in eerste instantie van toepassing. De verkaveling bestemt het aanvraagperceel in een “lot voor een meergezinswoning” met kleinhandel, kantoren, restaurant – café en hotel als mogelijke nevenfuncties. Langs de Leie voorziet de verkaveling een “bouwvrije zone voor groenaanleg”.

Andere relevante verkavelingsvoorschriften zijn:

- *Gabariet: maximum 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximaal 7m (in de gearceerde zone is de kroonlijsthoogte beperkt tot 4m);*
- *Gevelmaterialen: grijs-bruine baksteen;*
- *Dakvorm: is vrij te kiezen;*
- *Bovengrondse garages en parkeerplaatsen kunnen maximum 20% van het terrein innemen. In de gearceerde zone is een bezetting van 70% toegestaan.*

In algemene zin betreft voorliggende aanvraag een vertaling van deze voorschriften en werden geen inhoudelijke afwijkingen vastgesteld.

Beroepers stellen dat de voorziene **bouwhoogte** van de meergezinswoning in strijd is met zowel het RUP als de verkaveling. Dit argument kan niet bijgetreden worden. Ook op de hoorzitting voeren de beroepsindieners voornamelijk dingen aan tegen het reeds vergunde project. Er is geen beroep ingesteld tegen de afgeleverde vergunning uit 2016 zodat dit niet meer in vraag kan gesteld worden.

Wat betreft de toepassing van de bouwhoogte-voorschriften in de verkaveling en het RUP kan verwezen worden naar de gehanteerde definitie van het begrip ‘bouwhoogte’ in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Koestraat, m.n. “de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpijl van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijsthoogte”. Niettemin deze definitie wat ongelukkig geformuleerd werd (gezien ze eerder betrekking heeft op de kroonlijsthoogte en niet op de totale hoogte van het gebouw) betreft het een bindend vastgelegde norm en dient bij letterlijke lezing vastgesteld dat er met voorliggende aanvraag an sich geen strijdigheid is met het RUP Koestraat ontstaat. Dit impliceert meteen dat bovenop de 2e bouwlaag nog een dakconstructie mogelijk is, wat in casu ook wordt voorzien. Voorliggende aanvraag voorziet immers 2 bouwlagen waarbij de maximum kroonlijsthoogte van 6,44m gerespecteerd wordt.

De aanvraag is aldus wel degelijk verenigbaar met het RUP Koestraat en de verkaveling m.b.t. het aspect ‘bouwhoogte’, wat trouwens reeds bevestigd werd in het besluit van de deputatie dd. 4 februari 2016 en de afgeleverde eerste (basis)vergunning van het schepencollege en waartegen geen beroep werd aangetekend waardoor deze vergunning (waarvan voorliggende aanvraag slechts zeer beperkt afwijkt) kan uitgevoerd worden.

Deze vastgestelde verenigbaarheid met het RUP en de verkaveling impliceert eveneens dat de aanvraag niet moet onderworpen worden aan een openbaar onderzoek. Volgens artikel 3 §2 van het geldende uitvoeringsbesluit (BVR 5/5/2000) is een openbaar onderzoek slechts nodig bij een afwijking van de geldende RUP- en verkavelingsvoorschriften, wat in casu dus niet het geval is.

Meer zelfs, het feit dat voorliggende aanvraag voldoet aan de verkavelingsvoorschriften maakt tevens dat artikel 3 §3 van dit besluit niet van toepassing is, wat maakt dat ook het argument van beroeper dat een openbaar onderzoek nodig is omdat de gemene muur op de perceelgrens wordt verhoogd, derhalve onterecht is.

*De **gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid** (BVR 5 juni 2009) is van toepassing voor de gelijkvloerse praktijkruimte. In casu is de totale publiek toegankelijke oppervlakte kleiner dan 150m² en is de verordening ingevolge artikel 3 van toepassing op de toegang. Bijgevolg dienen de bepalingen van hoofdstuk III te worden nageleefd.*

Volgende problemen/vragen werden daarbij gesteld:

- *De vraag stelt zich sterk of in toepassing van artikel 24 een “vrije en vlakke draairuimte” (cf. definitie in art. 1, 27e) wel zal kunnen gegarandeerd worden achter de toegangsdeur van de praktijkruimte (art. 24). Uit het bouwplan blijkt immers dat de breedte van de inkomhall slechts 150cm is, waarvan het niet duidelijk is of het hier gaat om een ruwbouwmaat of een werkelijke afmeting na afwerking. De wanden moeten derhalve afgewerkt een vrije doorgang van 150cm garanderen. Het is noodzakelijk dat aanvrager dit nog aantoont met een “gedetailleerde wandopbouw” die moet staven dat na afwerking een afstand van 150cm bekomen wordt;*
- *Voorts dient vastgesteld dat de breedte van het (buiten) looppad naar de ingang van de praktijkruimte slechts 120cm is, zodat niet voldaan wordt aan de minimumnorm (150 cm) vermeld in artikel 14;*
- *De breedte (en mogelijks ook de hoogte –informatie niet gekend) van de toegangsdeur voldoet niet, gezien een minimum breedte en –hoogte van respect. 105cm (90cm afgewerkt) en 210cm (art. 22) niet wordt gehaald. Er wordt niet voldaan aan artikel 22.*

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had opgemerkt dat het nodig is om deze verduidelijkingen te bezorgen op de hoorzitting. De aanvrager bezorgt verduidelijking op de hoorzitting door een plan te bezorgen waarop de exacte afmetingen zijn af te lezen en waarbij duidelijk is dat de aanvraag wel voldoet aan de verordening toegankelijkheid.

De wandopbouw bestaat uit 2 x 1 cm bepleistering en de ruwbouwmaat is 155cm zodat er een breedte overblijft van 153cm. Dit voldoet aan de verordening die een vrije ruimte van 150cm vraagt. Ook de toegangsdeuren voldoen aan de verordening, deze hebben een doorgang met ruwbouwmaat van 105cm en een vrije en vlakke doorgangsbreedte van 90cm. Uit het plan ‘voorgevelaanzicht’ blijkt dat de hoogte 2m25 is en dit dus ook in orde is. Het looppad naar de ingang is eveneens aangepast zodat het breder is dan 120cm. Door de verduidelijkingen is het duidelijk dat de aanvraag voldoet aan de verordening toegankelijkheid en dat de aanvrager is tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Deze verduidelijkingen voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, laatste lid VCRO. Een aanpassing van de plannen is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*
- 2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;*
- 3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.*

De wijzigingen komen net tegemoet aan de mens en de goede ruimtelijke ordening doordat het gebouw nu zeker toegankelijk is voor minder mobiele personen. De verduidelijkingen zijn er gekomen na de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en deze brengen de rechten van derden niet in het gedrang.

*De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.*

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) ligt de bouwplaats geheel in een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied”. Enige omzichtigheid bij de beoordeling van deze vergunningsaanvraag is aldus aangewezen. Er dient immers over gewaakt dat de aanvraag geen negatieve impact heeft op het watersysteem door bvb. een vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, een versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren.

Het is aldus minstens noodzakelijk dat de aanvraag voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 5 juli 2013) die kan dienen als referentiekader teneinde schadelijke effecten op het watersysteem te kunnen beoordelen.

Er wordt een hemelwaterput met een capaciteit van 10.000L en 2 infiltratievoorzieningen met een totale oppervlakte van 17,43m² en een capaciteit van 9.420L geplaatst.

In casu wordt de totale bijkomende verharde referentieoppervlakte door extra dakoppervlakte gecompenseerd door de aanleg van de hemelwaterput en de infiltratievoorzieningen. Het principe van hergebruik, infiltratie, bufferen en vertraagd afvoeren wordt gerespecteerd.

De aanvraag ligt binnen het valleigebied van de Leie. In het kader van voorliggende aanvraag werd geen advies meer geformuleerd door de Afdeling Waterwegen en Zeekanaal (zodat dit advies wordt geacht gunstig te zijn). Het Schepencollege merkt wel op dat in het kader van vorige (zeer gelijkaardige aanvraag) wel een advies werd geformuleerd door deze instantie en dat dit advies gunstig was.

Voorts wordt het overtollige hemelwater tot aan het lozingspunt gescheiden afgevoerd van het afvalwater. De aanvraag is conform de gewestelijke hemelwaterverordening.

Derhalve kan ook de watertoets positief beoordeeld worden.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In artikel 4.3.1. §2, 3° VCRO wordt vermeld dat “indien een aanvraag gelegen is binnen een gebied dat geordend wordt door een RUP, een BPA of een verkavelingsvergunning waarvan niet afgeweken wordt en voor zover de verkavelingsvergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten vermeld onder artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO behandelen en regelen, deze voorschriften worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.”

Artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO luidt letterlijk als volgt:

“1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;”

In de verkaveling en het RUP worden de bestemmings- en bouwmogelijkheden op gedetailleerde manier en op maat van het voorliggende woonproject uitgewerkt. In het bijzonder geeft het RUP/verkaveling een duidelijke visie op de toegelaten functies en activiteiten, op de mogelijke kavelinrichting, op de voorziene bebouwingsmogelijkheden, de inrichting van de buitenruimte, e.d.. Globaal kunnen deze voorschriften – in toepassing van artikel 4.3.1. §2, 3° VCRO – beschouwd worden als een vertaling van “de goede ruimtelijke ordening”.

Er werd vastgesteld dat de aanvraag voldoet aan de geldende bestemmings- en inrichtingenvoorschriften. In het bijzonder zijn de argumenten van beroepers m.b.t. de toegelaten bouwhoogte van de meergezinswoning ongegrond.

Gezien de voorschriften niet in die mate gedetailleerd zijn dat er een uitspraak wordt gedaan omtrent het aspect ‘brandpreventie’ en ‘windvang t.a.v. de nabije Briekemolen’ (ruimtelijk ordeningscriteria ‘veiligheid’ en ‘hinder’ in toepassing van artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO) moeten deze aspecten nog worden onderworpen aan de toets van de goede ruimtelijke ordening.

Inzake ‘veiligheid’ dient melding te worden gemaakt van het voorwaardelijk gunstig advies van de Brandweer Westhoek dd. 15/1/2017. Het is aangewezen om in toepassing van artikel 4.3.1 §1 VCRO de opgelegde voorwaarden te hernemen in de vergunning.

Inzake het eventuele wegvallen van windvang t.a.v. de Briekemolen werd in het kader van voorliggende procedure door het Schepencollege een advies gevraagd aan de afdeling Onroerend Erfgoed die evenwel geen inhoudelijk advies formuleerde (waardoor hun standpunt vanuit juridisch oogpunt wordt geacht gunstig te zijn).

De aanvraag komt derhalve in aanmerking voor het afleveren van een vergunning. Van aanvrager kan niet verweten worden dat men toepassing maakt van de in de verkaveling/RUP voorziene bouwmogelijkheden.

Met toepassing van de boven vermelde voorwaarden m.b.t. de brandveiligheid, kan de aanvraag in overeenstemming gebracht worden met de goede ruimtelijke ordening.

...”

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

Standpunt van de partijen

1

De verzoekende partijen voeren aan dat zij als bewoners van de aanpalende woning zullen worden geconfronteerd met hinder en nadelen door de bestreden beslissing.

Omdat het gebouw een stuk hoger wordt gebouwd dan de aanpalende gebouwen, zal er volgens de verzoekende partijen een grote schaduw worden geworpen op hun gronden en tuin. Het zal daardoor onmogelijk worden om nog een rendabel zonnepalenproject te realiseren op hun woning. Er zal bovendien inkijk zijn in de tuin, waarbij ter staving wordt verwezen naar de plannen van de aanvraag. De verzoekende partijen vrezen door de ophoging van het maaiveld en bijkomende verharding ook voor waterschade aangezien het water zal afstromen naar hun loods.

Er is hen daarnaast ook geen toestemming gevraagd om tegen de muur van hun loods te bouwen.

2.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partijen.

Volgens de tussenkomenende partij zijn de aangevoerde hinder en nadelen geenszins te wijten aan de bestreden beslissing, die enkel het aanpassen van het dakvolume betreft. De aangehaalde hinder en nadelen vloeien uit hun aard voort uit de basisvergunning van 15 juli 2016, die reeds definitief is geworden. Er is volgens de tussenkomenende partij dus geen causaal verband tussen de aangevoerde nadelen en de bestreden beslissing.

Met betrekking tot de aangevoerde schaduwhinder geven de verzoekende partijen volgens de tussenkomenende partij een foutieve voorstelling van de feitelijke toestand. Het voorgenomen project zal zich niet uitstrekken over de volledige loods van de verzoekende partijen, maar kent slechts een afstand van minder dan 11 meter aan de zijde van de loods. 31,48 meter blijft dus vrij van aangesloten bebouwing. Bovendien is de zuidkant aan de achterzijde van het perceel gelegen zodat zelfs op de plaats waar er wordt gebouwd nog steeds voldoende zon zal zijn. De verzoekende partijen kunnen dan ook niet aannemelijk maken dat het absoluut onmogelijk zou zijn om nog zonnepanelen te plaatsen. Zij leggen ook geen enkel stuk voor waaruit blijkt dat zij een dergelijk voornemen hebben.

Bovendien zal eventuele schaduwvorming op het grasplein achter de loods niet het gevolg zijn van de vergunde bebouwing maar van de loods zelf. De schaduwvorming op de loods zelf is niet van die aard dat het de verzoekende partijen enig belang zou opleveren bij de huidige procedure.

De kritiek over de inkijk is volgens de tussenkomenende partij ook niet realistisch. De afstand tot het terras van waaruit zal worden ingekeken en de uiterste hoek van de tuin is 44 meter. Er kan, gelet op de afstand, dan ook geen reële vrees voor inkijk zijn.

De verzoekende partijen maken volgens de tussenkomenende partij tot slot ook niet aannemelijk dat zij geconfronteerd zullen worden met wateroverlast. De tussenkomenende partij wijst op de gunstige watertoets die voor de aanvraag werd uitgevoerd, zodat de vermeende vrees om wateroverlast niet geloofwaardig overkomt.

3.

De verzoekende partijen antwoorden dat door de gevraagde vergunning het dakvolume wordt vergroot, en er dakvensters worden voorzien die het uitkijken op de tuin van de verzoekende

partijen mogelijk maakt. Ook vanuit het terras en de ramen in de achtergevel is er inkijk in de tuin van de verzoekende partijen mogelijk. Het gebouw van de tussenkomende partij is de helft hoger dan de muur van de loods. De afstand is ook veel minder dan 44 meter zoals de tussenkomende partij vermeldt. Aangezien de volledige meergezinswoning met de bestreden beslissing opnieuw vergund wordt, hoeven de verzoekende partijen zich naar eigen zeggen ook niet te beperken tot hinderaspecten die voortvloeien uit de gewijzigde dakvorm en het aangepaste dakvolume.

Het gebouw zal ook aan de zuidzijde van het perceel palen en de zon zo tegenhouden. De loods is bovendien geen 12 meter maar slechts 10 meter breed. Er zal dus ook schaduwwerking zijn in de tuin van de verzoekende partijen.

Het maaiveld van het terrein van de tussenkomende partij wordt verhoogd en er zal, ondanks de gunstige watertoets, afloop zijn naar de loods van de verzoekende partijen. Bovendien is het perceel gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, zodat er enige voorzichtigheid aan de dag moet worden gelegd bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag. Door het wijzigen van de dakvorm en het volume is er meer dakoppervlakte, en dus ook meer afloop van hemelwater.

Voor het overige hernemen de verzoekende partijen hun standpunt uit het inleidend verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantonen of aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing.

Het door die bepaling gestelde belangvereiste mag niet op een overdreven formalistische of restrictieve wijze worden toegepast. Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partijen hoeven niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervinden, evenmin dat het om bovenmatige of onaanvaardbare hinder gaat. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat.

Evenmin vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen de hinder of nadelen, of het risico op het ondergaan daarvan, die het gevolg van de bestreden beslissing zijn, uitsluitend rechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden. Het onrechtstreeks (kunnen) ondervinden van de aangevoerde hinder en nadelen volstaat.

2.

De verzoekende partijen zijn eigenaar en bewoner van het perceel palend aan de bouwplaats. De meergezinswoning zal deels worden opgetrokken tot tegen de muur van de loods gelegen achteraan hun terrein. De verzoekende partijen maken in hun uiteenzetting voldoende aannemelijk dat zij door de wijziging van de dakvorm en het dakvolume van het aanvankelijke ontwerp van de meergezinswoning minstens kunnen worden geconfronteerd met bijkomende schaduwval op hun perceel. Er is in die optiek wel degelijk een causaal verband tussen de aangevoerde schaduwval en het concrete voorwerp van de verleende vergunning.

De verzoekende partijen kunnen dan ook worden aangemerkt als belanghebbende derden in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. De exceptie wordt verworpen.

3.

Uit het dossier blijkt verder dat het beroep tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen andere excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste en derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in een eerste en een derde middel de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.4.1 VCRO, artikel 3.2.1 en 3.2.1 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Koestraat, van de verkavelingsvoorschriften van de verkaveling van 22 oktober 2012, artikel 3, §3 van het besluit van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (hierna: Besluit Openbare Onderzoeken), artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en het redelijkheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur. Zij vragen ook de toepassing van artikel 159 van de Grondwet.

Het is volgens de verzoekende partijen duidelijk dat de tussenkomende partij de aanvraag probeert op te splitsen in twee afzonderlijke aanvragen om tot hetzelfde resultaat te komen. De verwerende partij verwijst naar de stedenbouwkundige vergunning die het college van burgemeester en schepenen op 15 juli 2017 heeft afgeleverd waarbij de huidige aanvraag slechts de wijziging van de dakvorm, een andere dakindeling en drie extra autostandplaatsen zou omvatten. Het vergunde gebouw moet volgens de verzoekende partijen echter in zijn totaliteit beoordeeld worden. Het is totaal onredelijk om de aanvraag op te splitsen om zo toch een vergunning te bekomen in strijd met de verordenende voorschriften van het RUP Koestraat en met de verkavelingsvoorschriften.

De verzoekende partijen verwijzen naar beslissingen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wervik waarbij een vergunning voor een meergezinswoning met drie bouwlagen wordt geweigerd. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde toen dat de aanvraag niet voldeed aan de voorschriften van de verkaveling en verwees ook naar het overleg met Ruimte Vlaanderen waarbij werd gesteld dat een volwaardige woning gelijk staat met een bouwlaag. Uit de plannen blijkt dat er een volwaardig appartement wordt voorzien onder het dak, dat ook als zodanig op het plan wordt aangeduid. Volgens het college ligt een derde bouwlaag niet in de geest van het onderliggende RUP en het verkavelingsplan. Het is niet omdat een volwaardige woonlaag met leefgedeelten onder een hellend dak wordt geplaatst, dat de woonlaag niet als een volwaardige bouwlaag moet worden aanzien. Daarbij verwijzen de verzoekende partijen nog naar een arrest van de Raad van 3 september 2013. De verwerende partij maakt een interpretatie van het begrip bouwlaag die ingaat tegen de vaste rechtspraak van de Raad en de Raad van State.

De verzoekende partijen stellen dat zij in hun beroepsschrift niet enkel de bouwhoogte hebben aangehaald, maar vooral het aantal bouwlagen. Door de gevraagde wijziging is er een gebouw van drie bouwlagen gevormd, waarbij de bouwhoogte weliswaar correct is, maar het aantal bouwlagen niet overeenstemt met de verkavelingsvoorschriften en de voorschriften van het RUP.

De verzoekende partijen verwijzen wat betreft de bouwhoogte en het aantal bouwlagen ook nog naar het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 18 mei 2017 en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 20 januari 2016. Daarin werd gesteld dat het afleveren van een vergunning niet mogelijk was wegens de strijdigheid met de

opgelegde maximumhoogte van 7 meter uit het RUP. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had het over de onduidelijkheid over het aantal bouwlagen en de bouwhoogte in enerzijds het RUP en anderzijds de verkavelingsvoorschriften. In het RUP wordt expliciet opgelegd dat de bouwhoogte maar 7 meter kan bedragen en in de verkavelingsvoorschriften dat er maar twee bouwlagen kunnen zijn. De gemeente gebruikte volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de begrippen woonlaag en bouwlaag door elkaar. Bovendien voldeed de aanvraag niet aan de vereisten van een goede plaatselijke aanleg. Het is dan ook eigenaardig dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn laatste advies er een andere mening op nahoudt.

Wanneer er afgeweken wordt van de voorschriften had er volgens de verzoekende partijen op zijn minst een toetsing dienen te gebeuren aan de goede ruimtelijke ordening. In de bestreden beslissing wordt er gesproken over bouwhoogte, zonder een onderscheid te maken tussen nokhoogte en kroonlijsthoogte en zonder afweging naar een goede ruimtelijke ordening van de dichte en verdere omgeving. De afwijking kan niet als beperkt worden beschouwd en wijkt af wat betreft het aantal bouwlagen, zodat er een inbreuk is op artikel 4.4.1 VCRO. Gelet op de gevraagde afwijkingen had er volgens de verzoekende partijen ook een openbaar onderzoek moeten worden georganiseerd. Dit is niet gebeurd, wat een schending impliceert van artikel 3, §3, 8° van het Besluit Openbare Onderzoeken.

Er wordt volgens de verzoekende partijen bovendien tegen hun loods aangebouwd. Er is in de bestreden beslissing geen enkele afweging gemaakt ten opzichte van de loods. De kroonlijst en de nok komen veel hoger uit dan de aanpalende loods. Er is dus geen aansluiting met het naastliggende gebouw van de verzoekende partijen. Er is bovendien geen akkoord aan de verzoekende partijen gevraagd om tot tegen de muur te bouwen terwijl de voorschriften van het RUP dit wel bepalen. Bovendien is de bouwhoogte hoger dan 7 meter.

De verzoekende partijen vragen daarnaast om met toepassing van artikel 159 van de Grondwet de basisvergunning van het college van burgemeester en schepenen van 15 juli 2016 buiten toepassing te verklaren. Zij menen dat de beslissing van 15 juli 2016 artikel 4.4.1 VCRO schendt aangezien er door de hoogte van het gebouw (9,04m) afgeweken wordt van de hoogte van 7 meter die voorzien is in het RUP en bovendien ook wordt afgeweken van het maximum van twee bouwlagen uit de verkavelingsvoorschriften. Het besluit van 15 juli 2017 heeft bovendien artikel 3, §3 van het Besluit Openbare Onderzoeken geschonden. Er werd geen openbaar onderzoek gehouden terwijl er afgeweken wordt van de geldende stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften. Er wordt ook niet getoetst aan de ruimtelijke verenigbaarheid met de nabije en verdere omgeving. Tot slot wordt ook het redelijkheidsbeginsel geschonden aangezien er in strijd met de voorschriften van het RUP geen toestemming werd gevraagd om aan te bouwen tegen de muur van de verzoekende partijen.

De beslissing van het college van 15 juli 2016 is volgens de verzoekende partijen minstens te beschouwen als een complexe rechtshandeling die samen met de bestreden beslissing moet worden bekeken als een ondeelbare handeling. Ze verwijzen daarvoor naar rechtsleer en benadrukken dat de Raad als administratief rechtscollege toepassing kan maken van artikel 159 van de Grondwet.

De beslissing van 15 juli 2016 is bovendien dermate grof onwettig te beschouwen, gelet op de middelen in al hun onderdelen, dat de beslissing als onrechtmatig moet worden beschouwd.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij niet de bevoegdheid heeft om artikel 159 van de Grondwet toe te passen. De verzoekende partijen hebben geen beroep ingesteld tegen de vergunning van 15 juli 2016 en maken nergens duidelijk waarom zij daartegen geen beroep hebben ingesteld. De

verzoekende partijen waren op de hoogte van de vergunning maar hebben geen stappen ondernomen. Het gaat volgens de verwerende partij niet op om een jaar later de basisvergunning in twijfel te trekken in een andere procedure. Dat zou volgens haar een ernstige aantasting betekenen van het rechtzekerheidsbeginsel.

De verwerende partij wijst er met betrekking tot het eerste middel verder op dat zij in de bestreden beslissing reeds heeft aangegeven dat de definitie van de bouwhoogte in het RUP ongelukkig is geformuleerd. Zij herneemt op dat punt de motieven uit de bestreden beslissing.

De verwerende partij benadrukt verder nog dat de aanvraag slechts een kleine wijziging betreft ten opzichte van de verleende vergunning. Tijdens de hoorzitting werd een plan neergelegd waarop duidelijk is aangeduid wat de wijziging is. In de vorige vergunning werd het dakvolume met schuine dakranden vergund en de aanvraag voorziet nu rechte dakranden. Er valt volgens de verwerende partij niet in te zien waarom dat onaanvaardbare hinder zou kunnen veroorzaken voor de verzoekende partijen.

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het derde middel nog ondergeschikt dat de aanvraag conform de voorschriften van het RUP is wat betreft de kroonlijsthoogte en het aantal bouwlagen.

3.

De tussenkomende partij bespreekt het eerste en het derde middel tezamen. Zij benadrukt in eerste instantie de finaliteit en de draagwijdte van de bestreden beslissing en die van 15 juli 2016. De vergunning van 15 juli 2016 betreft een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met vier woongelegenheden. Die stedenbouwkundige vergunning, die de basisvergunning is, is nooit aangevochten en is ondertussen definitief. De bestreden beslissing betreft een stedenbouwkundige vergunning tot wijziging van de bestaande vergunning van 15 juli 2016. Deze vergunning heeft volgens de tussenkomende partij enkel betrekking op het wijzigen van het dakvolume. De wijzigende vergunning heeft niets te maken met een opsplitsen van aanvragen. Het concept van de basisvergunning blijft immers identiek. Indien de tussenkomende partij afstand zou doen van de in deze zaak bestreden vergunning, zou zij nog steeds in de mogelijkheid zijn om het voorgenomen project te realiseren.

Wat het buiten toepassing laten van de beslissing van 15 juli 2016 op grond van artikel 159 van de Grondwet betreft, wijst de tussenkomende partij er op dat de regelmatigheid van een definitief geworden individueel besluit niet meer kan worden betwist, ook niet via artikel 159 van de Grondwet. Het materieel toepassingsgebied van artikel 159 van de Grondwet betreft immers enkel besluiten en verordeningen met een verordenende kracht en geen individuele rechtshandelingen. Het eerste en het derde middel zijn wat dat betreft onontvankelijk.

Er is volgens de tussenkomende partij verder geen sprake van een afwijking inzake de bouwhoogte. Het voorgenomen project bevindt zich binnen de contouren van het RUP. Om de bouwhoogte te berekenen dient gekeken te worden naar de kroonlijsthoogte. De bouwhoogte van 7 meter dient te worden gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Zowel uit de plannen als uit de vergunningen van 15 juli 2016 en 29 juni 2017 blijkt dat de kroonlijsthoogte 6,44 meter bedraagt. De opgelegde bouwhoogte wordt dus gerespecteerd.

Er is bovendien ook geen sprake van een derde bouwlaag. Overeenkomstig artikel 2.1.C van de verkavelingsvoorschriften mag een project twee bouwlagen bevatten. Over het daktype en de functie van het dak wordt niets bepaald. Er kan niet worden ontkend dat er wordt gewerkt met een woonlaag die vervat zit in het dakvolume. De vigerende voorschriften sluiten dat echter nergens uit. In die optiek moet worden vastgesteld dat er sprake is van een onderdakse woonlaag die

inpasbaar is in het vooropgestelde gabariet. Het RUP zegt immers over het aantal bouwlagen dat deze worden gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst. Indien de definitie en de voorschriften samen worden gelezen, wordt opgelegd dat er slechts twee bouwlagen mogen worden voorzien en dat de beoordeling van het aantal bouwlagen zich uitstrekt tussen hetgeen zich tussen de inkomdorpel en de kroonlijst bevindt. Een woongelegenheid in het dakvolume wordt in het RUP niet uitdrukkelijk uitgesloten als zijnde een bouwlaag. De rechtspraak waarnaar de verzoekende partijen verwijzen is correct maar is in deze zaak niet van toepassing omdat het RUP uitdrukkelijk omschrijft wat onder het begrip bouwlaag moet worden begrepen.

Om te beoordelen of er sprake is van een beweerdelijke derde bouwlaag dient men ook naar de verschijningsvorm van het geheel te kijken. Dat er gewoonlijk wordt in het dak gemaakt niet dat dit te beschouwen is als een bouwlaag die door de verkavelingsvoorschriften zou zijn uitgesloten. Het voorgenomen project voorziet in twee bouwlagen en een dak, wat blijkt uit de plannen. Het voorgenomen project laat zich dan ook perfect inpassen in de voorschriften van de verkavelingsvergunning.

De tussenkommende partij stelt verder dat er geen schriftelijk akkoord vereist was om tegen de loods van de verzoekende partijen aan te bouwen. Het RUP voorziet voorschriften voor de plaatsing van constructies ten aanzien van de zonegrens voor de zones 1, 2, 6 en 9. In de overige zones wordt daaromtrent niets bepaald. Het deel van de loods waartegen de tussenkommende partij zal aanbouwen, is gelegen in zone 5. Er zijn voor deze zone geen specifieke inplantingsvoorschriften opgenomen die moeten worden gerespecteerd indien het voorgenomen project eraan grenst. De verzoekende partijen bouwen hun argumentatie dan ook op aan de hand een onjuiste lezing van de voorschriften. Er was geen schriftelijk akkoord vereist.

Bovendien is er ook geen verplichting tot harmonieuze aansluiting op het vlak van de kroonlijsthoogte. De verzoekende partijen verwijzen op dat punt naar de voorschriften die van toepassing zijn in zone 1. Ook dit aspect mist volgens de tussenkommende partij feitelijke grondslag.

Aangezien het project zich volledig laat inpassen binnen de voorschriften van zowel het RUP als de verkavelingsvergunning, diende de tussenkommende partij ook geen afwijking van de voorschriften te vragen. De verwerende partij diende evenmin te motiveren waarom er sprake zou zijn van een beperkte afwijking van de voorschriften. Aangezien er geen afwijking is van de voorschriften, diende er bovendien geen openbaar onderzoek te worden gehouden.

Het RUP en de verkavelingsvergunning voorzien in verregaande voorschriften die de criteria van de goede ruimtelijke ordening behandelen. Niet alleen de bestemming wordt geregeld, maar ook de typologie, de inplanting, het bouwvolume, de verschijningsvorm, de reliëfwijzigingen, de verhardingen, de inrichting van de tuin, de afsluitingen, de zichtas en de perceelbezetting. Er bestaat volgens de tussenkommende partij geen twijfel over dat de voorschriften dermate gedetailleerd zijn waardoor artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO van toepassing is. De verwerende partij diende dan ook geen afzonderlijke beoordeling meer te maken van de goede ruimtelijke ordening. Er is in die optiek dan ook geen schending van het redelijkheidsbeginsel.

4.

De verzoekende partijen voeren in hun wederantwoordnota onder het eerste en het derde middel aan dat het geen wijzigende vergunning betreft, maar een heraanvraag voor het volledige project. Het volledige project wordt met de bestreden beslissing opnieuw vergund, maar met een aantal wijzigingen. De verzoekende partijen beschikken dus juridisch over de mogelijkheid om het volledige project in de wijzigende vergunning aan te vechten. De tweede vergunning vervangt op basis van de heraanvraag, de eerste vergunning van 15 juli 2016. Als de tussenkommende partij afstand doet van de vergunning die met de bestreden beslissing wordt verleend, beschikt zij niet

langer over een vergunning. De wijziging kan niet losgezien worden van de rest van de bouw van het project en de meergezinswoning. Was dit zo geweest, had de verwerende partij dit in het beschikkend gedeelte ook zo omschreven. Meerdere malen wordt in de bestreden beslissing gesteld dat het gaat om een heraanvraag. De wijziging van een stedenbouwkundige vergunning is trouwens niet in de VCRO voorzien, enkel een verkavelingswijziging of een herziening van een verkaveling. Er dient in principe dus zelfs geen toepassing te worden gemaakt van artikel 159 van de Grondwet.

Voor zover als nodig blijven de verzoekende partijen zich wel op de toepassing van artikel 159 van de Grondwet beroepen. Volgens de verzoekende partijen blijkt uit rechtsleer en rechtspraak dat artikel 159 van de Grondwet ook van toepassing is op individuele rechtshandelingen en administratieve beslissingen. De basisvergunning van 15 juli 2016 dient dan ook met toepassing van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing te worden verklaard.

Er is volgens de verzoekende partijen wel degelijk sprake van een derde bouwlaag/woonlaag. De tussenkomenende partij moet in haar uiteenzetting toegeven dat er sprake is van een volwaardige woonlaag in het dakvolume. Niet alleen de voorschriften van het RUP, maar ook de voorschriften van de verkaveling zijn van toepassing. De tussenkomenende partij erkent dat er volgens de voorschriften van de verkavelingsvergunning slechts twee bouwlagen mogelijk zijn. Als het voorschrift stelt dat volle bouwlagen gerekend worden tussen de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst, impliceert dit dat boven de kroonlijst geen bouwlaag meer kan komen. Een bouwlaag heeft een hoogte van 3 meter, de nokhoogte is maximaal 12 meter. Wanneer er twee bouwlagen zijn voorzien, impliceert dit dat de kroonlijsthoogte op ongeveer 6 meter hoog zal zitten. De tussenkomenende partij probeert verwarring te zaaien tussen de begrippen woonlaag en bouwlaag. Het dak betreft een afgeknot zadeldak waarbij er in het dakvolume een volwaardig appartement is voorzien. Als er niet uitdrukkelijk wordt bepaald dat er in het dak een volwaardige bouwlaag dan wel woonlaag kan worden voorzien en de bouwlagen zich beperken tussen de aanzetdorpel en de kroonlijst, dan is het duidelijk dat er geen volwaardige woonlaag, gelijk te stellen met een bouwlaag, onder het dak kan worden voorzien. Dat dient dan beschouwd te worden als een derde bouwlaag. De nokhoogte bedraagt 9,04 meter. De kroonlijsthoogte 6,44 meter. In het voorliggend project is er dus nog een hoogte mogelijk van 3,04 meter, wat overeenkomt met de hoogte van een volwaardige bouwlaag. Op de plannen is trouwens te zien dat de aanzet van het dak hoger komt dan de derde bouwlaag.

Het is duidelijk de bedoeling van het RUP dat grote hoogtes worden vermeden. Hiernaar werd ook verwezen in de basisvergunning van 15 juli 2016. Vroegere aanvragen met grotere hoogtes en meer bouwlagen werden sowieso door het college geweigerd, dit voor dezelfde locatie. Wat betreft het aantal bouwlagen beschikt de vergunningverlenende overheid volgens de verzoekende partijen ook niet over een discretionaire bevoegdheid. Dit zou ook blijken uit de rechtspraak van de Raad. Naar verschijningsvorm is er zeker sprake van een derde bouwlaag. Er zijn grote ramen die vertrekken vanaf de kroonlijsthoogte en die zeker de indruk wekken van een volwaardig verdiep en een volwaardige bouwlaag. Ook door het afgeknot zadeldak wordt meer de indruk gewekt van een bouwlaag.

Er was bovendien wel degelijk een schriftelijk akkoord nodig om te bouwen tegen de loods. Er kan slechts binnen bepaalde zones tot op de perceelsgrenzen en zonegrenzen gebouw worden. Het project ligt in zone 5. Er wordt niet binnen de zonegrenzen gebouwd maar tot op de perceelsgrens tegen de eigen muur van de verzoekende partijen. Ook voor zone 5 gelden er inplantingsvoorschriften, namelijk bouwen binnen de zonegrens.

Er is volgens de verzoekende partijen een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften inzake het aantal bouwlagen. Dergelijke afwijkingen zijn, zelfs al zijn ze beperkt, niet toegelaten.

Beoordeling door de Raad

1.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 15 juli 2016 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met vier woongelegenheden. Er werd tegen die beslissing geen beroep aangetekend zodat de vergunning van 15 juli 2016 definitief is.

De verzoekende partijen voeren in eerste instantie aan dat de aanvraag een heraanvraag van het gehele project betreft en niet louter een wijziging van de bestaande vergunning van 15 juli 2016.

Uit het aanvraagdossier blijkt evenwel voldoende duidelijk dat de aanvraag enkel betrekking heeft op het wijzigen van de vergunning van 15 juli 2016 wat betreft de dakindeling en -vorm van de vergunde meergezinswoning en het voorzien van drie bijkomende parkeerplaatsen. Zowel in het aanvraagformulier als in de beschrijvende nota omschrijft de tussenkomende partij de aanvraag als een aanvraag voor het wijzigen van de bestaande vergunning van een meergezinswoning met vier woongelegenheden en een praktijk. Naar aanleiding van de hoorzitting in beroep voegt de tussenkomende partij nog bijkomende plannen bij waarop de gevraagde wijziging ten opzichte van de basisvergunning van 15 juli 2016 wordt geduid.

Het gegeven dat zowel het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wervik als de verwerende partij in hun beslissingen meerdere malen spreken van een 'heraanvraag' doet aan de voorgaande vaststelling geen afbreuk. Hoewel de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning in principe soeverein het voorwerp van de door hem ingediende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning bepaalt, moet de verwerende partij onderzoeken of het werkelijke voorwerp van de aanvraag verschilt van het in de aanvraag uitgedrukte voorwerp en zo nodig de aanvraag herkwalficeren. Niettegenstaande de verwerende partij in haar beslissing spreekt van 'een heraanvraag', kan uit de beoordeling van de beroepsargumenten en de aanvraag onder punt '5B Toetsing aan de wettelijke en reglementaire bepalingen' afdoende afgeleid worden dat de verwerende partij de huidige aanvraag wel degelijk als een wijzigingsaanvraag van de basisvergunning van 15 juli 2016 beschouwt. Met de bestreden beslissing wordt dus niet opnieuw de gehele meergezinswoning vergund, maar enkel de wijzigingen aan de bestaande vergunning voor het project.

Het is bovendien niet onwettig om met een latere vergunningsaanvraag een eerdere verleende vergunning op bepaalde punten te wijzigen, voor zover dat niet een opsplitsing van het project tot doel heeft die een volwaardige stedenbouwkundige toetsing uitholt. Dat laatste is in deze zaak niet het geval.

2.

Voor zover de beslissing van 15 juli 2016 als basisvergunning moet worden beschouwd waaraan de voorliggende stedenbouwkundige vergunning slechts wijzigingen brengt, vragen de verzoekende partijen de met de beslissing van 15 juli 2016 verleende stedenbouwkundige vergunning buiten toepassing te laten op grond van artikel 159 van de Grondwet.

Met de verwerende partij en de tussenkomende partij moet worden vastgesteld dat de vergunning van 15 juli 2016 niet werd aangevochten met het daartoe openstaand administratief beroep bij de verwerende partij. De stedenbouwkundige vergunning van 15 juli 2016 is daardoor definitief geworden en heeft de rechtstoestand van de tussenkomende partij bijgevolg definitief bepaald. Zij beschikt daardoor met name over een stedenbouwkundige vergunning om een meergezinswoning te bouwen met vier woongelegenheden. Op gevaar af de rechten van de tussenkomende partij

zonder deugdelijke rechtsgrond in te perken, kan de regelmatigheid van die vergunning naar aanleiding van latere betwistingen niet meer in vraag gesteld worden.

Een individuele rechtshandeling waartegen niet binnen de voorgeschreven termijn administratief beroep wordt aangetekend, is definitief rechtsgeldig. Haar wettigheid kan niet meer ter discussie worden gesteld, behoudens wanneer de betrokken handeling door bedrog is uitgelokt of wanneer ze dermate grof onrechtmatig is dat ze voor onbestaande moet worden gehouden. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de beslissing dermate grof onrechtmatig is dat ze voor onbestaande moet worden gehouden. De verzoekende partijen kunnen de wettigheid van een stedenbouwkundige vergunning waartegen geen administratief beroep werd ingesteld, bijgevolg niet meer betwisten, ook niet bij wege van een op artikel 159 van de Grondwet gesteunde exceptie van onwettigheid.

De beslissing van 15 juli 2016 kan bovendien niet als louter voorbereidende handeling worden aanzien van de bestreden beslissing van 29 juni 2017. Met de beslissing van 15 juli 2016 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend die ook zonder de vergunning verleend met de bestreden beslissing kan worden uitgevoerd. De beslissing van 15 juli 2016 is dus een eindbeslissing op zich.

3.

Volgens de verzoekende partijen is het aangevraagde in strijd met de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Koestraat' en de verkavelingsvergunning voor wat betreft de voorziene bouwhoogte en het aantal bouwlagen. Volgens de verzoekende partijen bevat het dakvolume nog een bijkomende bouwlaag, waardoor het toegestaan aantal bouwlagen wordt overschreden. De bouwhoogte is ook hoger dan de toegelaten zeven meter en sluit niet harmonieus aan bij de bebouwing van de verzoekende partijen.

Bovendien wordt er volgens de verzoekende partijen onterecht aangebouwd tegen de muur van de verzoekende partijen zonder dat zij zich daar akkoord mee hebben verklaard

3.1

Het project ligt volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Koestraat' in de zone 5 'Projectzones' en specifiek in de zone I. Volgens de bouwhoogtebepalingen in artikel 3.2.1 van de voorschriften bedraagt de bouwhoogte in de zone I maximaal zeven meter. De dakvorm is volgens de voorschriften uit artikel 3.2.3 vrij te bepalen.

In artikel 4 van de gemeenschappelijke bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan (GB4) wordt bepaald dat de hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.

De verkavelingsvoorschriften, die eveneens van toepassing zijn op de bouwplaats, bepalen in artikel 2.1C 'Bouwwolume Woningen' dat het gabarit maximaal twee bouwlagen bedraagt met een kroonlijsthoogte van maximaal zeven meter. Volgens de toelichting bij de verkavelingsvoorschriften wordt de hoogte van het gebouw gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst.

3.2

Anders dan wat de verzoekende partijen aanvoeren, is het project in overeenstemming met de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en de geldende verkaveling.

Zoals ook wordt gemotiveerd op pagina 6 van de bestreden beslissing, blijkt uit de plannen dat de meergezinswoning tussen de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijsthoogte twee bouwlagen voorziet en tot de bovenkant van de kroonlijst een hoogte van 6,44 meter heeft. Het maximaal aantal bouwlagen en de maximale bouwhoogte, zoals ze aan de hand van de bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en de verkavelingsvoorschriften moet worden berekend, wordt dus niet overschreden. Aangezien de dakvorm vrij is, staat er niets in de weg om de dakvorm te wijzigen zoals met de huidige vergunningsaanvraag gebeurt.

De rechtspraak over de invulling van de begrippen bouwlaag en woonlaag waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, is in deze zaak niet relevant. Het ruimtelijk uitvoeringsplan definieert concreet hoe het aantal bouwlagen moet worden bepaald. Het vergunde project voldoet daaraan. Dat er zich in het dakvolume nog woongelegenheden bevinden, laat de conformiteit van het project met de geldende voorschriften inzake het aantal bouwlagen tot de kroonlijsthoogte, onverlet. Het creëren van woongelegenheden in het dakvolume wordt in de geldende voorschriften ook niet uitdrukkelijk verboden.

Voor zover de verzoekende partijen aanvoeren dat de bouwhoogte volgens de stedenbouwkundige voorschriften harmonieus zou moeten aansluiten op de aanpalende bebouwing, moet aan de hand van de voorschriften worden vastgesteld dat die verplichting niet geldt in de zone 5. De verwerende partij was op basis van de stedenbouwkundige voorschriften dan ook niet verplicht om de bouwhoogte van het project uitdrukkelijk te gaan afwegen ten opzichte van de aanpalende loods van de verzoekende partijen.

3.3

Waar de verzoekende partijen nog aanhalen dat er volgens de stedenbouwkundige voorschriften een akkoord nodig zou zijn om tegen de gemene muur aan te bouwen, moet worden gewezen op het artikel 3.1.2 “Plaatsing ten opzichte van de weggrens en de zonegrenzen”. Dat artikel luidt:

“De plaatsing van de gebouwen: de gebouwen dienen binnen de zonegrenzen geplaatst te worden. Ten opzichte van de zonegrenzen met zones 1, 2, 6 en 9 dient minimaal afstand gehouden te worden. Ten opzichte van de zonegrenzen met zones 1 en 2 kan tot tegen de zonegrens gebouwd worden mits het akkoord van de aanpalende eigenaars bij de vergunningsaanvraag wordt gevoegd.”

Uit het grafisch plan van het ruimtelijk uitvoeringsplan blijkt dat dat loods van de verzoekende partijen, waar tegenaan wordt gebouwd, eveneens binnen de zone 5 gelegen is. Er is dus geen sprake van een zonegrens waartegen aan wordt gebouwd. Het akkoord van de verzoekende partijen is op basis van de stedenbouwkundige voorschriften dus niet vereist.

3.4

De verwerende partij kon in de bestreden beslissing dan ook op zorgvuldige wijze en in alle redelijkheid motiveren dat “de voorliggende aanvraag een vertaling van deze voorschriften is en er geen inhoudelijke afwijkingen werden vastgesteld” en “de aanvraag aldus wel degelijk verenigbaar met het RUP Koestraat en de verkaveling en de verkaveling m.b.t het aspect ‘bouwhoogte’, wat trouwens reeds bevestigd werd in het besluit van de deputatie dd. 4 februari 2016 en de afgeleverde eerste (basis)vergunning van het schepencollege en waartegen geen beroep werd aangetekend waardoor deze vergunning (waarvan voorliggende aanvraag slechts zeer beperkt afwijkt) kan uitgevoerd worden.”

Aangezien het aangevraagde geen afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften omvat, ligt er dus ook geen schending van artikel 4.4.1 VCRO en het Besluit Openbare Onderzoeken voor.

4.

De verzoekende partijen voeren doorheen hun eerste middel nog aan dat het gevraagde niet verenigbaar zou zijn met een goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de gehanteerde bouwhoogte en het aantal bouwlagen.

Artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO bepaalt in dat verband dat wanneer een gebied geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een verkavelingsvergunning en dit plan of deze verkavelingsvergunning voorschriften bevatten die de aandachtspunten uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Enkel zover het ruimtelijk uitvoeringsplan of de verkavelingsvoorschriften voor een goede ruimtelijke ordening bepalende aandachtspunten en criteria niet bevatten, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan het aangevraagde op die punten nog te toetsen in het licht van een goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.2, §2 VCRO.

Zoals blijkt uit het voorgaande heeft de verwerende partij, als antwoord op de bezwaren van de verzoekende partijen, op een gemotiveerde wijze onderzocht of het gevraagde wat betreft de bouwhoogte, en daarbij inbegrepen het aantal bouwlagen, voldoet aan de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en de verkavelingsvergunning. Doordat de aanvraag op die punten in overeenstemming is met de geldende voorschriften, was er conform artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO geen verdere motivering over de inpasbaarheid van de bouwhoogte en het aantal bouwlagen vereist.

De verwerende partij toetst het gevraagde daarenboven nog concreet aan de aspecten van de brandveiligheid en hinder voor de nabije Briekemolen, aangezien die aspecten niet zijn vervat in de geldende voorschriften. Ze besluit dat de aanvraag mits het naleven van de vermelde voorwaarden inzake brandveiligheid in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen bekritisieren de motivering van de verwerende partij op die punten niet.

5.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 3, §3, 13° en 7° van het besluit van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (hierna: Besluit Openbare Onderzoeken).

De aanvrager duidt volgens de verzoekende partijen op het plan zelf aan dat er gebouwd zal worden tot tegen de muur van hun loods, zonder dat er uitdrukkelijk toestemming is gevraagd. Uit de plannen blijkt dat de zijmuren veel hoger komen dan de muur van de verzoekende partijen.

Bovendien wordt het project opgericht in de onmiddellijke nabijheid van de beschermde Brikkemolen en het Tabaksmuseum en is het duidelijk zichtbaar ten opzichte van de molen en het museum. Juist omwille van deze historische zichtlocatie werd de bouwhoogte in het RUP beperkt tot 7 meter en in de verkavelingsvoorschriften tot twee bouwlagen. Er had omwille van de aanbouw tegen de loods, de nabijheid van de monumenten en de afwijking van de verkavelingsvoorschriften dus een openbaar onderzoek moeten plaatsvinden, zeker voor de totaliteit van de bouwconstructie zonder afsplitsing van de aanvraag voor het wijzigen van de dakconstructie.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het middel faalt naar recht. In artikel 3, §2 van het Besluit Openbare Onderzoeken staat duidelijk te lezen dat, indien voor het gebied waarin het goed gelegen is, een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat, een openbaar onderzoek niet vereist is en §3 niet van toepassing is.

Er bestaat volgens de verwerende partij geen enkele betwisting dat de aanvraag gelegen is binnen de contouren van de niet vervallen verkavelingsvergunning van 22 oktober 2012. Het is dan ook duidelijk dat de aanvraag valt onder het toepassingsgebied van artikel 3, §2 en artikel 3, §3 dus niet van toepassing is. Dit is ook uitdrukkelijk opgenomen in de motivering van de bestreden beslissing. Of er nu een gemene muur is of niet en of deze al dan niet wordt uitgebreid, doet dus niet terzake. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de motivering van de bestreden beslissing onwettig zou zijn.

De verzoekende partijen stellen verder zelf dat het goed niet paalt aan de Brikkemolen en Tabaksmuseum. Er is in dat geval ook geen openbaar onderzoek vereist. En zelfs als het goed zou palen aan een beschermd monument, ligt het goed in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling en was er dus geen openbaar onderzoek vereist.

De verwerende partij benadrukt tot slot dat de aanvraag wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en dat discussies omtrent de eigendomsrechten geen stedenbouwkundige aangelegenheden zijn. Die moeten worden uitgeklaard voor de burgerlijke rechter.

3.

De tussenkomen partij merkt vooraf op dat het voorwerp van de bestreden beslissing enkel het wijzigen van het dakvolume betreft. Daarnaast merkt zij op dat het project binnen de contouren van een RUP en een goedgekeurde verkaveling gelegen is. Overeenkomstig artikel 3, §2 van het Besluit Openbare Onderzoeken is er dan ook geen openbaar onderzoek vereist.

Er is bovendien geen sprake van afwijkingen van de bouwhoogte en de bouwlagen zodat er ook op dat punt geen openbaar onderzoek vereist was. Het aspect bouwhoogte en het aantal bouwlagen zijn in de voorliggende aanvraag ook niet beoordeeld aangezien de vergunningaanvraag enkel het wijzigen van het dakvolume tot voorwerp heeft. Middels de verleende vergunning wordt er niet afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 3, §2, 7° van het besluit is bovendien niet van toepassing. Uit artikel 3, §2 van het besluit volgt immers dat §3 niet speelt in geval de aanvraag gelegen is binnen een niet-vervallen verkaveling. Dat is in deze zaak het geval. Het Tabaksmuseum is bovendien geen beschermd monument. De Brikkemolen wel, doch die paalt niet aan de bouwplaats. Louter in de nabijheid van een monument gelegen zijn, is niet voldoende.

Bovendien was er ook geen noodzaak tot een schriftelijk akkoord. De voorschriften uit het RUP gelden enkel voor de zones 1, 2, 6 en 9. De bouwplaats is echter gelegen in zone 5, zodat de verzoekende partijen hun argumentatie hebben opgebouwd op basis van een onjuiste lezing van de voorschriften.

4.

In hun wederantwoordnota benadrukken de verzoekende partijen dat toepassing gemaakt moet worden van artikel 3, §3, 13° van het Besluit Openbare onderzoeken. Het betreft het bouwen tegen een muur die toebehoort aan de verzoekende partijen en waardoor die muur daardoor gemeen zal worden gemaakt. Zelfs wanneer een project in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP, diende een openbaar onderzoek te worden gehouden.

Het houden van een openbaar onderzoek is volgens de verzoekende partijen een substantiële vormvereiste die bij ontbreken ervan leidt tot onwettigheid van de vergunning.

Beoordeling door de Raad

Artikel 3, §2 van het Besluit Openbare Onderzoeken bepaalt:

“ ...

§ 2. Indien voor het gebied waarin het goed gelegen is een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat, is een openbaar onderzoek niet vereist; § 3 is niet van toepassing.

Hetzelfde geldt indien voor het gebied een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat, dat voor het goed niet enkel bestemmingsvoorschriften omvat, maar ook voorschriften inzake de inplanting, de grootte en het uiterlijk van de constructies.

Bij de toepassing van het eerste en het tweede lid geldt telkens dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming moet zijn met de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg, de niet-vervallen verkaveling of het gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

...”

De partijen betwisten niet dat de aanvraag gelegen is binnen de niet- vervallen verkaveling van 22 oktober 2012 en de grenzen van het gemeente ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Koestraat’.

Zoals blijkt uit de punten 3.2 en 3.3 van de beoordeling van het eerste middel, is het gevraagde in overeenstemming met de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en van de

niet-vervallen verkaveling. In dat geval bepaalt artikel 3, §2 eerste lid van het Besluit Openbare Onderzoeken dat een openbaar onderzoek niet vereist is en artikel 3, §3 niet van toepassing is.

De verwerende partij kon in de bestreden beslissing met de gemotiveerde verwijzing naar artikel 3, §2 dan ook op goede gronden de beroepsargumenten van de verzoekende partijen over de noodzaak tot het organiseren een openbaar onderzoek weerleggen.

Het middel wordt verworpen.

C. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een vierde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de motiveringsplicht vervat in artikel 2 en 3 van de Motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen hebben in hun beroepschrift al gewezen op het gegeven dat de aanvraag in strijd is met de voorschriften van het gemeentelijk RUP en de verkavelingsvergunning, omdat het vergunde gebouw hoger is dan zeven meter en meer dan twee bouwlagen telt. In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij enkel geantwoord op het argument van de voorziene bouwhoogte, maar met geen woord gerept over het aantal bouwlagen. Ze heeft enkel gesteld dat de verzoekende partijen argumenten hebben aangehaald die betrekking hebben op het reeds vergunde project, waartegen geen beroep is aangetekend. De vraag stelt zich opnieuw of het hier gaat om een heraanvraag dan wel een wijziging van een bestaande vergunning. De beantwoording van de argumentatie in het beroepschrift is essentieel voor de beoordeling van de gegrondheid van het beroep

2.

De verwerende partij verwijst naar haar beantwoording van de andere middelen. In de bestreden beslissing is volgens haar wel degelijk ingegaan op de argumenten van de verzoekende partijen. Er is uitdrukkelijk gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP wat betreft de bouwhoogte en dat er geen openbaar onderzoek vereist is. De verzoekende partijen tonen volgens de verwerende partij het tegendeel niet aan.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij uitdrukkelijk motiveert dat de aangevoerde argumenten enkel betrekking hebben op de basisvergunning van 2016 en niet het voorwerp uitmaken van de voorliggende vergunning. De verwerende partij weerlegt in haar beslissing volgens de tussenkomende partij dus wel degelijk de argumentatie van de verzoekende partijen en diende dus niet afzonderlijk op elk aspect in te gaan.

4.

In hun wederantwoordnota hernemen de verzoekende partijen in hoofdzaak hun standpunt uit het inleidende verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De motiveringsplicht uit artikel 2 en 3 van de Motiveringswet vereist dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, hetgeen onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld zijn.

De motiveringsplicht reikt niet zover dat de verwerende partij verplicht is de bezwaren of beroepsargumenten punt per punt te beantwoorden. Het volstaat dat de verwerende partij in haar beslissing duidelijk en draagkrachtig de redenen vermeldt die de beslissing verantwoorden, zodat een belanghebbende zich er met kennis van zaken kan tegen verweren. Die motivering moet afdoende zijn.

2.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat bij de beoordeling van de aanvraag wel degelijk rekening is gehouden met de beroepsargumenten van de verzoekende partijen. Bij haar toets aan de stedenbouwkundige voorschriften verwijst de verwerende partij naar de kritiek van de verzoekende partijen in hun beroepschrift op de voorziene bouwhoogte en hun argumentatie op de hoorzitting. De kritiek van de verzoekende partijen wordt echter weerlegd met verwijzing naar de gehanteerde definities in het ruimtelijk uitvoeringsplan over het berekenen van de bouwhoogte. Bovendien wordt, anders dan wat de verzoekende partijen beweren, ook concreet ingegaan op de verenigbaarheid wat betreft het aantal bouwlagen.

Zoals is vastgesteld bij de beoordeling van het eerste middel, heeft de verwerende partij de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften op zorgvuldig gemotiveerde wijze onderzocht en in redelijkheid besloten dat het aangevraagde de toets aan de geldende voorschriften doorstaat.

Voor zover de verzoekende partijen nogmaals het voorwerp van de vergunning in vraag stellen, wordt eveneens verwezen naar de beoordeling van het eerste middel. De aanvraag is slechts de wijziging van de bestaande vergunning van 15 juli 2016 en geen heraanvraag van het gehele project. De verwerende partij kon ter weerlegging van de beroepsargumentatie van de verzoekende partijen op goede gronden motiveren dat *“de beroepsindieners voornamelijk dingen aan[voeren] tegen het reeds vergunde project”*, waartegen geen beroep werd ingesteld, *“zodat dit niet meer in vraag kan worden gesteld.”*

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

De tussenkomende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verzoekende partijen komt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij echter niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding, noch die vergoeding genieten. Het verzoek van de tussenkomende partij om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro wordt dan ook verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba HEXIA is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 600 euro ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 15 januari 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT