

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0756 van 4 november 2014  
in de zaak 1213/0623/SA/4/0588

*In zake:*

1. de heer **Arthur DE WINTER**
2. mevrouw **Maria COPPENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Veerle TOLLENAERE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de heer **René VAN DER HOEVEN**
2. mevrouw **Claire CAMBIER**
3. de heer **Peter VAN DER HOEVEN**
4. mevrouw **An VAN DER HOEVEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Carina VAN CAUTER  
kantoor houdende te 9552 Herzele, Pastorijstraat 30  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 mei 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 28 maart 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert van 5 november 2012, waarbij aan de tussenkomen partijen onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning werd verleend, verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning, een tuinberging en het aanleggen van parkeergelegenheid voor vier voertuigen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9450 Denderhoutem (Haaltert), Advocaat De Backerstraat 53K en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 1178G2.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Bij arrest van 10 december 2013 met nummer S/2013/0265 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

Het schorsingsarrest van 10 december 2013 met nummer S/2013/0265 is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 16 december 2013.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 27 december 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 juni 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Bram VAN ACKER die loco advocaat Carina VAN CAUTER verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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. TUSSENKOMST**

1.

De heer René VAN DER HOEVEN, mevrouw Claire CAMBIER, de heer Peter VAN DER HOEVEN en mevrouw An VAN DER HOEVEN verzoeken met een aangetekende brief van 12 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 6 augustus 2013 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

2.

De verzoekende partijen werpen in de wederantwoordnota op dat de derde en vierde tussenkomende partij niet als belanghebbenden kunnen worden beschouwd, dat in het attest van

aanplakking, de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Haaltert en de bestreden beslissing enkel de eerste en tweede tussenkomende partij als aanvragers worden aangeduid en dat de bestreden beslissing enkel werd betekend aan de eerste en tweede tussenkomende partij.

3.

De exceptie kan niet worden aangenomen. Uit de documenten van de aanvraag, met name het aanvraagformulier en de beschrijvende nota van de aanvraag, blijkt dat de vier tussenkomende partijen de aanvraag hebben ingediend. De omstandigheid dat dit niet als zodanig blijkt uit de beslissingen waar de verzoekende partijen naar verwijzen, houdt niet in dat de derde en vierde tussenkomende partij hun hoedanigheid van aanvrager hebben verloren.

De tussenkomende partijen kunnen derhalve als aanvrager worden beschouwd en beschikken op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### **IV. FEITEN**

1.

De verzoekende partijen zijn eigenaar van een woning op een perceel gelegen aan de Advocaat de Backerestraat 71 te Haaltert.

Op 23 juli 2012 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van twee meergezinswoningen, met telkens vier woongelegenheden, op het naastliggend perceel.

Op 5 september 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert een aanvraag in voor het bouwen van een meergezinswoning, een tuinberging en het aanleggen van parkeergelegenheden voor vier voertuigen.

Deze aanvraag heeft eveneens betrekking op het buurperceel van de verzoekende partijen. De meergezinswoning zou worden opgericht ter hoogte van de zijarm van de Advocaat de Backerestraat.

Met een afzonderlijke aanvraag wordt tevens een stedenbouwkundige vergunning gevraagd voor het oprichten van een meergezinswoning op de voorzijde van hetzelfde perceel. Deze laatste aanvraag heeft geleid tot een vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 28 maart 2013, die door de verzoekende partijen eveneens wordt bestreden. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0624/SA/4/0589.

2.

Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem' gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 3 februari 2005 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Meulenveld'.

3.

Over de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing – de aanvraag die betrekking heeft op het oprichten van een meergezinswoning ter hoogte van de zijarm van de Advocaat de Backerestraat – verleent de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 30 oktober 2012 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert verleent op 5 november 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

*Artikel 9 “zone voor halfopen bebouwing” is van toepassing voor het gebouw van de aanvraag. Het gebouw bevindt zich langs de bestaande Advocaat De Backerstraat (deze straatnaam was bij de goedkeuring van het BPA van toepassing en is nu nog steeds van toepassing) zodat een meergezinswoning toegelaten is. De diepte en hoogte van het gebouw voldoen aan de voorschriften.*

*Artikel 12 “zone voor tuinen” is van toepassing voor de zijdelingse bouwvrije stroken en voor de volledige strook tussen de twee gebouwen. Er is een tuinberging voorzien die past binnen de maximale toegelaten afmetingen. De tuinzone wordt grotendeels gebruikt voor het parkeren van auto's (4 parkeerplaatsen). Ongeveer 2/5 van de tuinzone wordt aangelegd met grastegels in functie van het parkeren. De aanleg met grastegels kan als tuinaanleg beschouwd worden omdat deze een groen uitzicht zal hebben. Langs de zijdelingse perceelsgrenzen bevinden zich bestaande tuilmuren in betonplaten. Het parkeren is dan ook weinig hinderlijk voor de omwonenden en de tuinfunctie komt niet in het gedrang.*

*Artikel 13 “zone voor achteruitbouw” is van toepassing voor de achteruitbouwstrook. Deze worden overwegend met groen aangelegd. Uit al het vorige kan besloten worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.*

*Het gebouw werd niet gewijzigd ten opzichte van de vorige aanvraag; meerbepaald is de aanvraag voor vier woongelegenheden. De weigering was gebaseerd op het ongunstig advies van de brandweerdienst, hetgeen opgelost is. De andere opmerking uit het vorige dossier inzake het aantal woongelegenheden (maximum drie) was in tegenspraak met de eerste vergunning uit 2006 waarbij het BPA Meulenveld evengoed al geldig was. Die vergunning uit 2006 werd niet gecontesteerd zodat het logisch is om ook deze vergunning toe te kennen.*

*Om deze redenen wordt de goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in het gedrang gebracht en is de aanvraag aanvaardbaar.*

Voorwaarden

- Het advies van de brandweerdienst moet strikt nageleefd worden.*
- Het hemelwater moet minstens worden gebruikt voor alle WC's en/of wasmachine in minimum twee woongelegenheden.*

*De bouwheer moet, voor de aanvang van de werken, een aanvraag tot realisatie van de aansluiting op het openbaar rioleringsnet doen bij de gemeentelijke dienst openbare werken. De aannemer van het gemeentebestuur zal voor de rooilijn twee wachtaansluitingen plaatsen. De bouwheer moet beide afvoerbuizen in de respectievelijke wachtaansluitingen (RWA-DWA) aansluiten.*

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 17 december 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 februari 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

a. De juridische aspecten

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde bpa als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg, dat de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details heeft vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, heeft een verordenend karakter en blijft bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen het plangebied wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.*

*Er wordt vastgesteld dat voorliggend project op volgende punten afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd in het geldende bpa "Meulenveld":*

- Voorschrift 9.3. Diepte van de gebouwen

*Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximale bouwdiepte 15m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen.*

- Voorschrift 12.1. Bestemming zone voor tuinen

*Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privé-tuinen om gebruikt te worden voor privé-doeleinden. De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0,8.*

*Er kan worden vastgesteld dat de maximale bouwdiepte op de verdieping de toegelaten 12 m overschrijdt. Ter hoogte van het terras van appartement 101 bedraagt de bouwdiepte op de verdieping duidelijk 15 m, evenals over de rest van de verdieping waar gewerkt wordt met een doorschietend dakvlak vanaf een bouwdiepte van 15 m.*

*Het aanleggen van vier parkeerplaatsen in de tuinzone is in strijd met de voorschriften van het bpa, daarenboven wordt geen 80 % van de oppervlakte van de tuinstrook beplant wordt. Grastegels kunnen niet als groenaanplant aanzien worden en brengen de tuinfunctie in het gedrang. Ook de toegang tot deze parkeerplaatsen in de bouwvrije strook met een breedte van 3 m is gelegen in de tuinzone en wordt volledig verhard met dolomiet.*

*Het is duidelijk dat de aanleg van vier parkeerplaatsen in een tuinzone niet strookt met de bestemming zone voor tuinen.*

*De aanvraag is dus op verschillende punten strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften en vergunningsvoorwaarden verbonden aan dit bpa.*

*Artikel 4.4.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat: "In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de*

*dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft: 1°de bestemming*

*2°de maximaal mogelijke vloerterreinindex*

*3° het aantal bouwlagen.*

*De aanvraag werd niet aan een openbaar onderzoek onderworpen zodat geen toepassing van bovenvermeld artikel 4.4.1.§1 kan gemaakt worden.*

*De hier vastgestelde strijdigheden met het bpa hebben betrekking op enerzijds 'de bouwdiepte op de verdieping' en anderzijds 'de bestemming in de zone voor tuinen'. De strijdigheid met de bouwdiepte kan in principe onder het toepassingsgebied van bovenvermeld artikel 4.4.1.§1 vallen.*

*Doordat echter de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek onderworpen werd kan thans geen afwijking op de voorschriften van het bpa toegestaan worden. Het betreft een procedurefout.*

*Daarenboven zijn de voorgestelde afwijkingen bezwaarlijk beperkt te noemen. De aanvraag dient dus om procedurele redenen geweigerd te worden.*

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Hoewel in het betreffende deel van de Advocaat de Backerstraat -steeg- nog geen meergezinswoningen aanwezig zijn, zijn deze volgens artikel 9.1.bestemming van het bpa wel toegelaten: "Zone bestemd voor gekoppelde ééngezinswoningen, maximaal 2 woningen. De hoofdfunctie binnen deze zone is wonen maar kan wel gecombineerd worden met een vrij beroep evenwel alleen in nevenbestemming. Meergezinswoningen worden enkel toegelaten langsheen de Schoolstraat, Molenstraat en Adv. De Backerstraat."*

*Gelet echter op de ligging langs de voormalige voetweg nr. 78, een smalle zijstraat van de eigenlijke Advocaat De Backerstraat met een wettelijke breedte van slechts 4,5 m, kan het niet de bedoeling zijn afwijkingen toe te staan op de voorschriften van het bpa. In dit deel van de straat komen immers nog geen meergezinswoningen voor en heerst er duidelijk een andere woontypologie. Deze smalle straat is niet geschikt voor het realiseren van een grote woonverdichting met bijhorende verkeersbewegingen. Door het inrichten van de zone voor tuinen met parkeerplaatsen ontstaat er een last voor de omwonenden die de normaal te verwachten hinder in een woonomgeving overschrijdt. Parkeren langs de rijbaan in dit deel van de Adv. De Backerstraat is bovendien niet mogelijk.*

*Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.  
..."*

Na de hoorzitting van 26 februari 2013 beslist de verwerende partij op 28 maart 2013 om het beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*"...*

#### 2.3 De juridische aspecten

*Wat betreft de door de aanvrager opgeworpen onontvankelijkheid van dit beroep dient gesteld dat het beroepschrift gestuurd werd naar de op de vergunning en het attest van aanplakking vermelde personen, op het adres dat als correspondentieadres aangeduid is op het aanvraagformulier. Het zou van al te veel formalisme getuigen de gekozen*

*adressering als grond te gebruiken om het beroep onontvankelijk te verklaren.*

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde bpa als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg, dat de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details heeft vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, heeft een verordenend karakter en blijft bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen het plangebied wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het gevraagde in overeenstemming is met het geldend bpa.*

*Artikel 9 “zone voor halfopen bebouwing” is van toepassing voor het gebouw van de aanvraag. Het gebouw bevindt zich langs de bestaande Advocaat De Backerstraat (deze straatnaam was bij de goedkeuring van het BPA van toepassing en is nu nog steeds van toepassing) zodat een meergezinswoning toegelaten is. De diepte en hoogte van het gebouw voldoen aan de voorschriften.*

*Artikel 12 “zone voor tuinen” is van toepassing voor de zijdelingse bouwvrije stroken en voor de volledige strook tussen de twee gebouwen. Er is een tuinberging voorzien die past binnen de maximale toegelaten afmetingen. De tuinzone wordt grotendeels gebruikt voor het parkeren van auto's (4 parkeerplaatsen). Ongeveer 2/5 van de tuinzone wordt aangelegd met grastegels in functie van het parkeren. De aanleg met grastegels kan als tuinaanleg beschouwd worden omdat deze een groen uitzicht zal hebben. Langs de zijdelingse perceelsgrenzen bevinden zich bestaande tuilmuren in betonplaten. Het parkeren is dan ook weinig hinderlijk voor de omwonenden en de tuinfunctie komt niet in het gedrang.*

*Het BPA bepaalt nergens wat onder “groen” moet worden verstaan bij het bepalen van de groen/terreinindex. Bij gebrek aan nadere omschrijving, is er geen enkele basis om hieraan een strikte invulling te geven. Bijgevolg dienen ook oppervlakten aangelegd in grastegels hieronder te worden gebracht. Evenzo is een beperkte oppervlakte in dolomiet geen bezwaar, aangezien uit het hanteren van een groen/terreinindex voortvloeit dat een gedeelte van de oppervlakte niet “groen” is. Het BPA maakt overigens zelf uitdrukkelijk melding van terrassen enz. Het BPA bepaalt nergens wat onder “tuin” moet worden verstaan. Integendeel, de zinsnede “privé-tuinen voor privédoeleinden” laat net een ruime toepassing mogelijk, aangezien het toelaat dat diverse “privé-doeleinden” die in tuinzones gangbaar zijn, kunnen worden voorzien. De voorziene parkeerplaatsen zijn bijgevolg toegelaten.*

*Artikel 13 “zone voor achteruitbouw” is van toepassing voor de achteruitbouwstrook. Deze worden overwegend met groen aangelegd. Uit al het vorige kan besloten worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.*

*Het gebouw werd gewijzigd ten opzichte van de vorige aanvraag; zo sluit het voorgestelde profiel, dat verlaagd werd, goed aan bij dat van de buur. Uit al het vorige kan besloten worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.*

## 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Hoewel in het betreffende deel van de Advocaat de Backerstraat -steeg- nog geen meergezinswoningen aanwezig zijn, zijn deze volgens artikel 9.1.bestemming van het bpa wel toegelaten: "Zone bestemd voor gekoppelde ééngezinswoningen, maximaal 2 woningen. De hoofdfunctie binnen deze zone is wonen maar kan wel gecombineerd worden met een vrij beroep evenwel alleen in nevenbestemming. Meergezinswoningen worden enkel toegelaten langsheen de Schoolstraat, Molenstraat en Adv. De Backerstraat."*

*Langs deze straat komt onder meer reeds een schooheidssalon voor, een artsenpraktijk, een toegang tot een magazijn, zodat deze weg voldoende ontsluiting bied voor de hier voorgestelde meergezinswoning.*

*Gelet op de bepalingen van art. 4.3.1 §2. eerste lid 3°: "indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."*

*Bijgevolg wordt onderhavig ontwerp, dat niet afwijkt van het geldende bpa in overeenstemming geacht met de goede ruimtelijke ordening.*

## 2.5 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.  
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd op 15 april 2013 betekend aan de verzoekende partijen. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een ter post aangetekende brief van 30 mei 2013, is tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partijen onmiddellijk aanpalende burens zijn van het bouwperceel.



De verzoekende partijen zetten onder meer uiteen dat de toegang tot de vier parkeerplaatsen van het bestreden project is voorzien naast hun perceelsgrens, hetgeen overlast en schending van privacy zal teweegbrengen.

Het betoog van de verzoekende partijen overtuigt. De verzoekende partijen doen in hun uiteenzetting blijken van het vereiste belang om een beroep in te stellen bij de Raad.

De argumentatie van de tussenkomenende partijen dat de verzoekende partijen het toepasselijk bijzonder plan van aanleg, dat bouwmogelijkheden op het betrokken perceel creëert, niet hebben bestreden, doet geen afbreuk aan de conclusie. Dit gegeven ontnemt de verzoekende partijen niet hun belang om een stedenbouwkundige vergunning voor het concrete project van de aanvraag te bestrijden. Bovendien moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen onder meer aanvoeren dat het aangevraagd project strijdig is met een aantal voorschriften van het toepasselijk bijzonder plan van aanleg.

### **C. Schending artikel 4.7.21, §4 VCRO**

#### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomenende partijen werpen het volgende op:

*“ ...*

*Hoewel verzoekers de aanvraag klaarblijkelijk hebben geconsulteerd, nu zij in hun beroepschrift gericht aan de Deputatie concrete opmerkingen formuleerden bij de plannen, die ondubbelzinnig vermelden dat de aanvraag niet enkel uitgaat van heer en mevrouw Rene VAN DER HOEVEN-CAMBIER Claire, hebben zij geen afschrift van het beroep verstuurd aan derde en vierde verzoekende partij in tussenkomst.*

*Verzoekers hebben evenwel enkel aan de heer en mevrouw Rene VAN DER HOEVEN-CAMBIER Claire kopie van het beroepschrift gestuurd.*

*Artikel 4.7.21 § 4 VCRO, dat is voorgeschreven op straffe van ontvankelijkheid, is zodoende geschonden, nu de heer Peter VAN DER HOEVEN en mevrouw An VAN DER HOEVEN geen kopie hebben ontvangen van het beroepschrift met bijhorend stukkenbundel.*

*Eerste en tweede verzoekende partij hebben in hun nota uiteengezet en neergelegd n.a.v. de hoorzitting bij de Deputatie de onontvankelijkheid van het beroep opgeworpen, doch verwerende partij heeft het beroep desalniettemin ontvankelijk verklaard omdat de onontvankelijkheid van "te veel formalisme" zou getuigen.*

*Zulks is vanzelfsprekend niet ernstig. Het is aan de decreetgever om te bepalen welke voorschriften op straffe van onontvankelijkheid zijn voorgeschreven. Verwerende partij kan de nochtans zeer duidelijke en niet voor interpretatie vatbare voorschriften van artikel 4.7.21 § 4 VCRO niet naast zich neerleggen omwille van opportuniteitsoverwegingen. Waar de decreetgever geen appreciatiemarge heeft gelaten in hoofde van de vergunningsverlenende overheid, bestaat geen ruimte voor appreciatie. Er is geen enkele decretale bepaling voorhanden die stelt dat het volstaat dat een deel van de aanvragers wordt aangeschreven.*

*Artikel 4.8.11. § 1, laatste lid VCRO bepaalt :*

*"De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden."*

*Nu verzoekers hebben nagelaten op ontvankelijke wijze beroep in te stellen bij de Deputatie, is duidelijk dat zij niet op ontvankelijke wijze beroep kunnen instellen bij Uw Raad.*

*...*

In hun wederantwoordnota repliceren de verzoekende partijen:

*"...*

*Wat betreft de opgeworpen exceptie met betrekking tot het niet verzenden van een kopie van het beroepschrift aan de derde en vierde tussenkomende partij herhalen de tussenkomende partijen hun exceptie zoals deze bij de verwerende partij in graad van administratief beroep werd opgeworpen.*

*De verwerende partij stelde in de bestreden beslissing over de opgeworpen exceptie:*

*"Wat betreft de door de aanvrager opgeworpen onontvankelijkheid van dit beroep dient gesteld dat het beroepschrift gestuurd werd naar de op de vergunning en het attest van aanplakking vermelde personen, op het adres dat als correspondentieadres aangeduid is op her aanvraagformulier. Het zou van al te veel formalisme getuigen de gekozen adressering als grond te gebruiken om het beroep onontvankelijk te verklaren."* (eigen onderlijning)

*De verwerende partij verklaarde het beroep van de verzoekende partijen in graad van administratief ontvankelijk en verklaarde opgeworpen exceptie van de tussenkomende partijen ongegrond. Ook in de antwoordnota maakte de verwerende partij geen opmerkingen betreffende de ontvankelijkheid van het beroep.*

*Enkel omwille van deze reden is de opgeworpen exceptie manifest ongegrond.*

*Bovendien verliezen de tussenkomende partijen uit het oog dat de figuur van de tussenkomst ondergeschikt is aan de hoofdvordering en dat ze de inzet van de rechtsstrijd niet kunnen wijzigen.*

*In zoverre de tussenkomende partijen menen dat ze een belang hadden bij de vernietiging van de bestreden beslissing (omwille van het feit dat de verwerende partij het administratief beroep ten onrechte ontvankelijk zou hebben verklaard, quod non), waren zij zelf in de mogelijkheid een procedure tot vernietiging bij uw Raad in te stellen, waarbij ze zelf andere middelen kon invoeren. De tussenkomende partij hebben nagelaten dit te doen.*

*Volledigheidshalve voegen de verzoekende partijen in bijlage het attest van aanplakking van 20 november 2012 met betrekking tot de kennisgeving van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert van 5 november 2012 en de beslissing van 5 november 2012 waartegen de verzoekende partijen een administratief beroep hadden ingesteld bij de verwerende partij (stuk 8).*

*Uit deze stukken blijkt duidelijk dat telkens 'de heer en mevrouw Van der Hoeven - Gambier, met adres Stichelen 42 te 9450 Denderhoutem' als aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning werden aangeduid.*

*Ook werd de bestreden beslissing, waarbij de deputatie op grond van artikel 4.7.23, §3, 1<sup>o</sup> lid VCRO een afschrift van de beslissing aan de aanvragers dient te verzenden, enkel verzonden naar 'de heer en mevrouw Van der Hoeven - Cambier, met adres Stichelen 42 te 9450 Denderhoutem'.*

*Het bewijs van de (gelijktijdige) beveiligde zending, conform artikel 4.7.21, §4 VCRO, aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert en de aanvragers van de vergunning (waar uit het bovenstaande blijkt dat enkel de heer en mevrouw Van der Hoeven - Cambier, met adres Stichelen 42 te 9450 Denderhoutem' als aanvragers worden aangeduid) wordt gevoegd (stuk 8).*

*De tussenkomende partijen zijn weinig ernstig waar ze stellen dat de verzoekende partijen niet zouden hebben voldaan aan de vereisten van artikel 4.7.21, §4 VCRO.”  
...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

Een tussenkomende partij kan, hetzij, het verzoek tot vernietiging ondersteunen, hetzij een verweer voeren tegen het verzoek tot vernietiging. Zij kan hierbij evenwel de inzet van de rechtsstrijd niet wijzigen.

In de onderliggende zaak voeren de tussenkomende partijen, als aanvragers van de bestreden vergunningsbeslissing, een verweer tegen het verzoek tot vernietiging en bepleiten in dit opzicht de wettigheid van de bestreden beslissing.

De exceptie van de tussenkomende partijen komt er echter op neer dat zij onwettigheid van de bestreden beslissing aanvoeren in de mate dat het administratief beroep van de verzoekende partijen ontvankelijk werd bevonden. Een tussenkomende partij kan echter niet door middel van een exceptie de onwettigheid bepleiten van een bestreden beslissing op een punt dat buiten het debat ligt van de middelen die zijn aangevoerd door de verzoekende partijen. Een tussenkomende partij kan immers zoals vermeld door middel van haar tussenkomst de inzet van de rechtsstrijd niet wijzigen.

De exceptie van de tussenkomende partijen kan derhalve niet worden aangenomen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 4.3.1, §2, 4.4.1, §1, 4.7.21, §1, eerste lid en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Meulenveld, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten in een eerste onderdeel onder meer uiteen:

“...

*De deputatie is in de bestreden beslissing (p. 5 onder de titel de juridische aspecten) van mening dat de diepte en de hoogte van het gebouw voldoet aan de voorschriften van het BPA ‘Meulenveld’.*

*Ten onrechte is de deputatie van mening dat voldaan is aan de maximale bouwdiepte van 12,00 meter voor de verdiepingen, zoals bepaald in artikel 9.3 van het BPA.*

*Op de plannen is duidelijk te zien dat de bouwdiepte op de verdieping 15,00 meter bedraagt, evenals over de rest van de verdieping waar gewerkt wordt met een doorschietend dakvlak vanaf een bouwdiepte van 15,00 meter.*

*Bovendien wordt op de eerste verdieping een terras voorzien van ongeveer 3,00 meter waardoor er evenmin sprake is van een bouwdiepte beperkt tot 12,00 meter op de verdiepingen.*

*Ook in de bestreden beslissing (p.3) bij de beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project wijs de deputatie op het feit dat de bouwdiepte op de verdieping 15 meter bedraagt:*

*“Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een derde bouwlaag onder een afgeknot zadeldak. De bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping bedraagt 15 m. De eerste verdieping is voorzien onder het doorschietende achterste dakvlak.”*

*In de nota van de aanvragers (p.3) gevoegd bij de aanvraag tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning wordt aangegeven:*

*“- bouwdiepte op verdieping: maximaal 12.00 meter, de ruimte onder het doorschietende achterste dakvlak wordt aangewend als terras, of als woonruimte onder het dak. Deze binnenruimte beperkt zich evenwel tot +/- 12.00 meter bouwdiepte indien men rekening houdt met de vrije hoogte van 2.30m.” (eigen onderlijning)*

*De aanvragers geven in deze nota zelf aan dat enkel voldaan is aan de bouwdiepte van 12,00 meter op de verdieping indien men rekening zou houden met de vrije hoogte van 2,30 meter. Er wordt door de aanvragers (minstens impliciet) erkend dat de maximale bouwdiepte van 12,00 meter op de verdieping niet wordt gerespecteerd.*

*Een dergelijke interpretatie houdt een manifeste schending in van het BPA. Door op dergelijke wijze trachten tegemoet te komen aan de maximale bouwdiepte van 12,00 meter op de verdieping wordt het BPA volledig uitgehold en worden zelfs voorwaarden toegevoegd aan het BPA die er niet in staan vermeld.*

*Het BPA ‘Meulenveld’ is duidelijk: op de verdieping is een maximale bouwdiepte van 12,00 meter toegelaten.*

*Er wordt door de deputatie op geen enkele wijze gemotiveerd waarom zou voldaan zijn aan de bouwdieptes op de verdieping terwijl uit de bouwplannen en de bestreden beslissing zelf – waarbij de tegenstrijdigheid in de bestreden beslissing minstens aantoonbaar is –*

*zorgvuldige beslissing werd genomen – duidelijk blijkt dat er op dit punt een strijdigheid met het BPA voorligt.*

*In casu wordt deze bouwdiepte op de verdieping geenszins gerespecteerd, zoals eveneens terecht werd opgemerkt door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Door anders te oordelen schendt de bestreden beslissing artikel 9.3 van het BPA 'Meulenveld', evenals de formele en materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*Vervolgens stelt de deputatie in de bestreden beslissing dat voldaan zou zijn aan artikel 12 "zone voor tuinen" van het BPA dat vermeld dat deze zone bestemd is voor de aanleg van privétuinen om gebruikt te worden voor privédoeleinden en waarbij de groen/terreinindex minimaal 0,8 dient te zijn.*

*Volgende deputatie kan de aanleg van grastegels voor het parkeren van vier auto's als tuinaanleg beschouwd worden omdat deze een groen uitzicht hebben.*

*Verder stelt de deputatie:*

*"Het BPA bepaalt nergens wat onder "groen" moet worden verstaan bij het bepalen van de groen/terreinindex. Bij gebrek aan nadere omschrijving, is er geen enkele basis om hieraan een strikte invulling te geven. Bijgevolg dienen ook oppervlakten aangelegd in grastegels hieronder te worden gebracht.*

*Evenzo is een beperkte oppervlakte in dolomiet geen bezwaar, aangezien uit het hanteren van een groen/terreinindex voortvloeit dat een gedeelte van de oppervlakte niet "groen" is. Het BPA maakt overigens zelf uitdrukkelijk melding van terrassen enz. Het BPA bepaalt nergens wat onder "tuin" moet worden verstaan. Integendeel, de zinsnede "privé-tuinen voor privédoeleinden" laat net een ruime toepassing mogelijk, aangezien het toelaat dat diverse "privédoeleinden" die in tuinzones gangbaar zijn, kunnen worden voorzien.*

*De voorziene parkeerplaatsen zijn bijgevolg toegelaten."*

*Door op een dergelijke ruime wijze het BPA te interpreteren wordt het volledig uitgehold en miskent de deputatie wat effectief onder tuinzone dient te worden verstaan.*

*Indien twijfel rijst omtrent de precieze betekenis van een stedenbouwkundig voorschrift in een BPA, moeten de gehanteerde termen zoveel mogelijk in hun gewone taalkundige, grammaticale betekenis begrepen worden (B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaamse Gewest, Brugge, Vanden Broele, 2004, 48 e.v.).*

*Een tuin in de gebruikelijke betekenis is een zone met groenbeplanting. Van Dale omschrijft een tuin als "een omheind stuk grond met bloemen, bomen en andere gewassen beplant".*

*Een tuinzone in een woongebied, zoals in casu het geval, is een plaats waar de bewoners hun vrije tijd kunnen besteden en zich kunnen ontspannen.*

*De verzoekende partijen verwijzen naar hun eigen situatie waarbij hun eigen tuin is aangelegd als een stuk grond met bloemen, bomen en andere gewassen beplant. In deze zone brengen de verzoekende partijen hun vrije tijd door en kunnen ze zich ontspannen:*

*...*

*Het aanleggen van parkeerplaatsen met grastegels (159,18 m<sup>2</sup> of ongeveer 2/5 van de tuinzone) – wegens het vermeende groene uitzicht – kan niet als tuinaanleg beschouwd worden zoals de deputatie ten onrechte aangeeft.*

*Daarnaast dient nog te worden aangegeven dat de toegang tot deze parkeerplaatsen loopt vlak naast de perceelsgrens van de verzoekende partijen. De oprit, dat volgens het BPA 'Meulenveld' eveneens gelegen is in een zone voor tuinen, wordt in dolomiet uitgevoerd en is 3 meter breed. Achteraan verbreedt deze oprit (in grastegels) tot bijna de volledige breedte van het perceel. Op die manier is ook het volledige stuk voor parkeerplaatsen verhard. In de bestreden beslissing wordt aangegeven dat de aanleg met grastegels als tuinaanleg kan worden beschouwd omdat deze een groen uitzicht zou hebben. Een aanleg met grastegels kan niet als een tuinaanleg worden beschouwd, nog los van het feit of dit al dan niet een groen uitzicht zou hebben, en brengt de tuinfunctie in het gedrang.*

*De deputatie hield bij haar ruime interpretatie evenmin rekening met de bestaande tuinzones in de buurt, die van de verzoekende partijen in het bijzonder. Er mag van een zorgvuldige vergunningverlenende overheid worden verwacht dat, indien men wordt geconfronteerd met een "gebrek aan een nadere omschrijving" van een voorschrift uit het BPA, men in de eerste plaats gaat kijken naar de bestaande situatie in de onmiddellijke omgeving, meer in het bijzonder de naastliggende percelen, om eventueel een bepaald begrip of omschrijving nader in te vullen.*

*De deputatie kan dan ook niet worden gevolgd waar men stelt dat in de smalle zijarm van de Advocaat de Backerstraat grastegels in functie van het parkeren van vier voertuigen toegelaten zouden zijn terwijl in de omliggende percelen geen sprake is van een parkeerplaats voor voertuigen in de tuin. Parkeerplaatsen in grastegels zijn niet gangbaar in de tuinzones in de onmiddellijke omgeving en strookt niet met de bestemming zone voor tuinen.*

*Door de aanleg van parkeerplaatsen in grastegels wordt de groen/terreinindex van tuinen van minimum 0,8 niet gehaald.*

*Ook in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd uitdrukkelijk gesteld dat grastegels niet als groenaanplant aanzien kunnen worden en de tuinfunctie in het gedrang brengen.*

*Artikel 12.1 van het BPA 'Meulenveld' is geschonden.*

*Gelet op het bovenstaande was de deputatie in de bestreden beslissing ten onrechte van mening dat de aanvraag in overeenstemming was met het BPA 'Meulenveld' en de goede ruimtelijke ordening.*

*Een dergelijke beslissing wijkt af van het normale beslissingspatroon waarbij het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.*

*De deputatie heeft bij het nemen van de bestreden beslissing een manifest onjuist gebruik gemaakt van haar beleidsvrijheid en daardoor kennelijk onredelijk gehandeld. Het redelijkheidsbeginsel is geschonden.*

*Meteen staat ook vast dat, gelet op het feit dat het redelijkheidsbeginsel een onderdeel is van de materiële motiveringsplicht, de beslissing niet op voldoende draagkrachtige motieven is gesteund.*

*De deputatie schendt voormelde artikelen, evenals de materiële en formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*Louter omwille van deze redenen dient de bestreden beslissing te worden vernietigd.*

*De deputatie miskent in de bestreden beslissing niet alleen voormelde bepalingen van het BPA 'Meulenveld', maar ook artikel 4.4.1, §1 VCRO.*

*...*

*De deputatie had, voor zover dit mogelijk was (zie hieronder), voormeld artikel moeten toepassen gelet op de strijdigheid met en afwijkingen van het BPA.*

*De verzoekende partijen wijzen erop dat er, voor zover er op basis van voormeld artikel zou kunnen worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften – quod non wat de afwijking van artikel 12.1 van het BPA 'Meulenveld' betreft (deze valt onder 1° bestemming van artikel 4.4.1, §1, tweede lid VCRO en hiervoor kan geen afwijking worden toegestaan) –, zeker geen sprake is van een beperkte afwijking van de bouwdiepte op de verdiepingen.*

*De bouwdiepte wordt op de verdiepingen met ongeveer 3 meter overschreden, wat bezwaarlijk nog als beperkt kan worden beschouwd.*

*In het geval er wel sprake zou zijn van een beperkte afwijking (quod non) moet worden vastgesteld dat er geen openbaar onderzoek werd georganiseerd, zoals nochtans vereist door artikel 4.4.1, §1 VCRO.*

*De bestreden beslissing schendt artikel 4.4.1, §1 VCRO.*

*..."*

De verwerende partij repliceert:

*"...*

*Uit de plannen blijkt dat de bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping 15 meter is en de dakhelling 45° bedraagt, wat conform het BPA is. Platte daken zijn namelijk slechts toegelaten wanneer aangesloten wordt op een bestaand gebouw. Het dakterras reikt weliswaar tot 15 meter, maar dient niet bij bouwdiepte van de verdieping te worden gerekend. De deputatie kon terecht besluiten dat de diepte van het gebouw voldoet aan de voorschriften.*

*Wat de zone voor tuinen betreft, heeft de deputatie uitdrukkelijk onderzocht of de aanleg van parkeerplaatsen toegelaten was in deze zone. Deze zone is bestemd voor de aanleg van privé-tuinen voor privé-doeleinden, wat een ruime toepassing mogelijk maakt. Parkeerplaatsen kunnen als een privé-doel worden beschouwd en zijn dan ook toegelaten.*

*Verder blijkt uit het BPA dat ongeveer 2/5 van de tuinzone wordt aangelegd met grastegels in functie van het parkeren. Volgens het BPA moet de groen/terreinindex van de tuinen minimum 0,8 zijn. Aangezien binnen het BPA niet duidelijk is omschreven wat onder "groen" dient te worden verstaan, heeft de deputatie terecht kunnen besluiten dat oppervlaktes aangelegd in grastegels hieronder vallen. De beperkte oppervlakte van dolomiet is bovendien toegelaten volgens de voornoemde index.*

*In tegenstelling tot wat verzoekers voorhouden, betekent het gebrek aan parkeerplaatsen in de tuin op de aanpalende percelen niet dat dergelijke invulling niet mogelijk is, maar dient dit in concreto te worden onderzocht. De deputatie heeft dan ook de inpasbaarheid van deze*

*parkeerplaatsen in de onmiddellijke omgeving onder de loep genomen. Gelet op de bestaande tuinmuren in betonplaten aan de zijdelingse perceelsgrenzen zal het parkeren evenwel weinig hinderlijk zijn voor de omwonenden en zal de tuinfunctie van dit perceel en de aanpalenden niet in het gedrang komen.*

*Omdat het aangevraagde in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, diende geen toepassing te worden gemaakt van artikel 4.4.1 §1 VCRO.*

*De bestreden beslissing blijkt afdoende gemotiveerd en uit niets blijkt dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn.*

*...*

De tussenkomende partijen stellen:

*“ ...*

*10. Verzoekers in tussenkomst wensen vooreerst op te merken dat zij het BPA Meuleveld bij het opstellen van de aanvraag hebben geïnterpreteerd zoals het college van burgemeester en schepenen het BPA Meuleveld bij andere vergunningsaanvragen die onder het voornoemde BPA vallen, hebben geïnterpreteerd, hier inbegrepen de aanvraag die door het schepencollege werd vergund bij beslissing van 27 februari 2006, en waartegen verzoekers, zoals reeds gesteld, nooit enig beroep hebben ingesteld.*

*Het hoeft immers geen betoog dat een vergunningsbevoegde overheid, wanneer bepalingen uit een BPA voor interpretatie vatbaar zijn, gehouden zijn tot een constante beleidslijn, en aanvragen niet aan een willekeurige interpretatie mag onderwerpen. Zulks zou immers een schending uitmaken van het rechtszekerheidsbeginsel.*

*In deze eerdere vergunningsbeslissing heeft het college van burgemeester en schepenen reeds beslist dat het voorzien van parkeerplaatsen in achtertuinzone conform het BPA Meulenveld Denderhoutem is, evenals de voorziene bouwdiepten op de benedenverdieping en op de verdieping :*

*...*

*Verzoekers voegen de plannen van deze vergunningsaanvraag toe in hun stukkenbundel (stuk 2 - Plannen aanvraag vergunning 27 februari 2006).*

*Verzoekers in tussenkomst hebben het kwestieuze goed op basis van voormelde interpretatie gekocht, en hebben uit de eerste vergunningsbeslissing dan ook rechtmatige verwachtingen geput.*

*11. Ten onrechte stellen verzoekers dat de achtertuin strijdig zou zijn met het BPA "Meulenveld".*

*Het BPA bepaalt nergens wat onder "prive-tuinen voor prive-doeleinden" moet worden verstaan. Integendeel, de zinsnede "prive-tuinen voor prive-doeleinden" laat net een ruime bestemming mogelijk, aangezien het toelaat dat diverse "prive-doeleinden" die in tuinzones gangbaar zijn, kunnen worden voorzien. Het voorzien van parkeerplaatsen in achtertuinzone is zeer gebruikelijk.*

*Bijgevolg is er ook hier geen enkele basis om hieraan een stringente invulling te geven. De voorziene parkeerplaatsen zijn bijgevolg toegelaten.*



Ook bij de beslissing van 27 februari 2006 heeft het college van burgemeester en schepenen deze interpretatie gevolgd.

Evenzo bepaalt het BPA nergens wat onder "groen" moet worden verstaan bij het bepalen van de groen/terreinindex. Bij gebrek aan nadere omschrijving, is er geen enkele basis om hieraan een strikte invulling te geven.

Bijgevolg dienen ook oppervlakten aangelegd in grastegels hieronder te worden gebracht.

Evenzo is een beperkte oppervlakte in dolomiet geen bezwaar, aangezien uit het hanteren van een groen/terreinindex voortvloeit dat een gedeelte van de oppervlakte niet "groen" is. Het BPA maakt overigens zelf uitdrukkelijk melding van terrassen enz.

Ook bij de beslissing van 27 februari 2006 heeft het college van burgemeester en schepenen deze interpretatie gevolgd.

Het BPA bepaalt verder nergens hoe de bouwdiepte precies moet worden bepaald. Verzoekers erkennen zelf dat de aanvraag aan de bouwdieptes van het BPA voldoen in de interpretatie dat enkel rekening wordt gehouden met de vrije hoogte.

Het is gebruikelijk dat bij hellende bedaking het volume onder de hellende bedaking niet in de bouwdiepte wordt inbegrepen.

Evenzo wordt terrasruimte nooit onder de werkelijke bouwdiepte inbegrepen. Ter illustratie : op de benedenverdieping is de aanleg van verhardingen voor bijvoorbeeld paden of terrassen steeds mogelijk, maar deze oppervlakte zal evenmin onder de bouwdiepte worden inbegrepen.

Er valt dan ook niet in te zien op welke grond buitenleefruimte die buiten het bouwvolume valt, onder de bouwdiepte moet worden gebracht.

12. In ondergeschikt orde, dient vastgesteld te worden dat verzoekers erkennen dat afwijkingen op grond van artikel 4.4.1. § 1 VCRO mogelijk zijn, na openbaar onderzoek. Dat de niet-begaanbare ruimte onder de bedaking buiten de bouwdiepte wordt gehouden, kan bezwaarlijk als een essentiële wijziging worden beschouwd.

Inmiddels voorziet artikel 4.8.4. VCRO in de mogelijkheid dat Uw Raad dergelijke kwesties via de bestuurlijke lus kan remediëren.

...

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen nog:

“...

De verwerende partij voegt in haar antwoordnota een motivering (post factum) toe waar ze stelt dat het dakterras niet zou mogen worden meegeteld om de bouwdiepte op de verdieping te meten.

Deze motivering is niet in de bestreden beslissing terug te vinden. Er kan enkel rekening worden gehouden met de motieven in de bestreden beslissing zelf en geenszins met een in de antwoordnota achteraf bijkomende motivering. Uit de bijkomende motivering van de verwerende partij in de antwoordnota volgt meteen dat de bestreden beslissing niet afdoende werd gemotiveerd (zie ook Rvvb 21 mei 2013, nr. A/2013/0262 in de zaak 1112/0774/A/4/0694). Enkel omwille van deze reden is het middel gegrond.

In ieder geval kan niet worden begrepen, minstens wordt zelfs in de post factum motivering van de verwerende partij in haar antwoordnota of in de uiteenzetting van de tussenkomende partijen niet gemotiveerd, waarom het dakterras op de verdieping niet zou mogen worden

meegerekend. Het dakterras vormt onderdeel van de woningen en de leefbare ruimte en is uiteraard relevant voor de berekening van de bouwdiepte.

Bovendien geeft de verwerende partij, zoals uiteengezet in de bestreden beslissing (p. 3), zelf aan dat de bouwdiepte op de verdieping 15,00 meter bedraagt. Ook in de nota van de aanvragers wordt gesteld dat (en zoals ook duidelijk blijkt uit de plannen) de bouwdiepte meer dan 15,00 meter bedraagt maar dit beperkt zou zijn tot 12,00 meter indien enkel rekening zou worden gehouden met de vrije hoogte van 2,30 meter.

Het is niet correct te stellen dat enkel rekening zou mogen worden gehouden met de vrije hoogte van 2,30 meter om de bouwdiepte te berekenen. Ook de overige delen van de woning (lager dan 2,30 meter), die zich uitstrekken tot 15,00 meter, bepalen de bouwdiepte die oploopt tot 15,00 meter. De tussenkommende partijen beperken zich tot de uiterst vage opmerking dat het 'gebruikelijk' zou zijn dat bij hellende bedaking het volume onder de hellende bedaking niet in de bouwdiepte zou mogen worden begrepen.

Dit strookt, zoals ook werd opgemerkt door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, niet met artikel 9.3 van het BPA 'Meulenveld' dat stelt dat de bouwdiepte op de verdiepingen maximaal 12,00 meter mag bedragen.

Artikel 9.3 van het BPA 'Meulenveld' werd manifest geschonden.

Op het punt van de zone voor de tuinen stelt de verwerende partij dat parkeerplaatsen in de tuin als privé-doel kan worden omschreven en dat grastegels onder 'groen' zouden vallen.

De verzoekende partijen verwijzen op dit punt integraal naar wat werd uiteengezet in het verzoekschrift.

De verwerende partij stelt, op het punt van de zone voor tuinen, dat ze rekening hield met de in de omgeving bestaande toestand en stelt op dit punt dat parkeerplaatsen in de tuin mogelijk zijn omdat de bestaande tuinmuur in betonpalen aan de zijdelingse perceelsgrenzen het parkeren weinig hinderlijk zou maken.

Op deze wijze gaat de verwerende partij manifest voorbij aan wat dient te worden verstaan onder het begrip 'in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand'. De verzoekende partijen geven in hun verzoekschrift duidelijk aan dat in een tuinzone geen parkeerplaatsen thuishoren in de tuinzone en dat dergelijke parkeerplaatsen in de tuinzone (achteraan de woning) in de onmiddellijke omgeving nergens voorkomen. Dit wordt ook niet ontkend door de verwerende partij of de tussenkommende partijen.

Met het motief dat de parkeerplaatsen weinig hinderlijk zouden zijn, geeft de verwerende partij enkel aan dat ze meent de hinderaspecten te hebben beoordeeld. Geenszins blijkt uit dit motief dat daadwerkelijk rekening werd gehouden met wat onder tuinzones dient te worden verstaan indien wordt gekeken naar wat bestaat in de onmiddellijke en relevante omgeving. Dit is nochtans van doorslaggevend belang om de 'goede ruimtelijke ordening' te beoordelen.

Het feit dat de tussenkommende partijen stellen dat parkeerplaatsen in de achtertuinzone frequent zouden voorkomen is louter een algemene stelling die in het concrete geval, zeker gelet op het feit dat geen parkeerplaatsen voorkomen in de onmiddellijke en relevante omgeving van het project, geenszins van tel is. Net omwille van het feit dat in de onmiddellijke en relevante omgeving geen parkeerplaatsen in tuinzones voorkomen diende een strengere beoordeling te worden gemaakt van en invulling te worden gegeven aan het BPA.

*Dit houdt een manifeste schending in van artikel 4.3.1 VCRO en artikel 12 BPA 'Meulenveld'.*

*Ten onrechte meent de verwerende partij dat het aangevraagde in overeenstemming zou zijn met voormelde BPA en dat geen toepassing diende te worden gemaakt van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Evenmin kunnen de tussenkomenende partijen worden gevolgd waar ze stellen dat indien de niet-begaanbare ruimte onder de bedaking buiten de bouwdiepte wordt gehouden dit geen essentiële wijziging zou inhouden.*

*De verzoekende partijen verwijzen op dit punt integraal naar hetgeen werd uiteengezet in het verzoekschrift.*

*De tussenkomenende partijen stellen dat uw Raad voor dergelijke kwesties via de bestuurlijke lus zou kunnen remediëren.*

*In casu kan geen toepassing van de bestuurlijke lus worden gemaakt. Ten onrechte zijn de tussenkomenende partijen van mening dat de vermeende gebreken herstelbaar zouden zijn, waarbij de bestreden beslissing gehandhaafd kan blijven (in zoverre het eerste onderdeel door uw Raad ongegrond zouden worden bevonden – quod non).*

*Zoals hierboven reeds werd uiteengezet liggen duidelijke schendingen voor van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, die zelfs met de afwijkmogelijkheid van artikel 4.4.1, §1 VCRO niet kunnen worden vergund. Bij een eventuele herbeoordeling – na toepassing van de bestuurlijke lus – zal de verwerende partij noodgedwongen dienen vast te stellen dat de aanvraag strijdt met het BPA en de vergunning dient te worden geweigerd, wat uiteraard het nemen van een andere nieuwe beslissing impliceert.*

*De bestreden beslissing zal, gelet op de aangevoerde manifeste schendingen, niet kunnen worden gehandhaafd.*

*De bestuurlijke lus kan niet worden toegepast.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het wordt niet betwist dat het gevraagde is gelegen binnen de grenzen van het BPA 'Meulenveld'.

Aan de ene zijde paalt het perceel van de aanvraag aan de Advocaat de Backerestraat en aan de andere zijde aan een zijarm van dezelfde straat.

De aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing betreft het oprichten van een meergezinswoning aan de zijde van het perceel die paalt aan de zijarm van de Advocaat de Backerestraat.

Op het grafisch plan van het BPA wordt aan die zijde op het perceel van de aanvraag een zone voor halfopen bebouwing (artikel 9) en een zone voor tuinen (artikel 12) aangeduid.

De relevante bepalingen in het BPA 'Meulenveld' luiden als volgt:

#### *“ARTIKEL 9 – ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING*

...

### 9.3. Diepte van de gebouwen

*De minimale bouwdiepte bedraagt 8m.*

*tenzij grafisch anders weergegeven, bedraagt de maximale bouwdiepte 15m voor het gelijkvloers en 12m voor de verdiepingen. De bouwdiepte van de verdiepingen moet bij aanbouw tegen een reeds bestaand gebouw de bouwdiepte van de aangrenzende verdiepingen, voor zover mogelijk, respecteren.*

*Vanaf de achterste perceelsgrens is minimum 5m vrije zone voorzien behalve bij hoekpercelen in straathoeken of tenzij anders aangeduid op het plan.*

...

## **ARTIKEL 12 – ZONE VOOR TUINEN**

### 12.1. Bestemming

*Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privé-tuinen om gebruikt te worden voor privé-doeleinden.*

*De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0,8.”*

2.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing “dat de diepte en hoogte van het gebouw voldoen aan de voorschriften”.

Met de verzoekende partijen moet vastgesteld worden dat uit de bouwplannen duidelijk blijkt, en de verwerende partij vermeldt dit ook in de bestreden beslissing onder de beschrijving van de aanvraag, dat de bouwdiepte op de verdieping, zelfs los van de aanleg van een terras, tot 15 meter bedraagt.

Uit het voorgaande volgt dat de bestreden beslissing strijdig is met artikel 9.3 van het BPA ‘Meulenveld’.

4.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat de “zone voor tuinen” grotendeels wordt gebruikt voor het parkeren van voertuigen, maar dat de aanleg in grastegels als tuinaanleg kan beschouwd worden.

De aanleg van parkeerplaatsen, zelfs indien voor die aanleg grastegels worden voorzien, kan niet beschouwd worden als de aanleg van “een privé-tuin” in de spraakgebruikelijke betekenis van dit begrip.

De bestreden beslissing is derhalve strijdig met artikel 12.1 van het BPA.

5.

Het eerste onderdeel van het enig middel is in de aangegeven mate gegrond.

De argumentatie van de tussenkomenende partijen dat zij het betrokken goed hebben gekocht op basis van een interpretatie van het BPA en een eerdere vergunningsbeslissing van 27 februari 2006, waaruit zij rechtmatige verwachtingen hebben geput, kan geen afbreuk doen aan de vaststellingen en conclusies in de vorige randnummers.

Op het verzoek om toepassing te maken van de bestuurlijke lus kan niet worden ingegaan. Immers werd bij arrest van het Grondwettelijk Hof nr. 74/2014 van 8 mei 2014 artikel 4.8.4 VCRO, zoals vervangen bij artikel 5 van het decreet van 6 juli 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de VCRO, vernietigd.

## **VII. KOSTEN**

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer René VAN DER HOEVEN, mevrouw Claire CAMBIER, de heer Peter VAN DER HOEVEN en mevrouw An VAN DER HOEVEN is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 maart 2013, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning, een tuinberging en het aanleggen van parkeergelegenheid voor vier voertuigen op een perceel gelegen te 9450 Denderhoutem (Haaltert), Advocaat De Backerstraat 53K en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 1178G2.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 400 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ,      voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Heidi HUANG,              toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ