

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0526 van 3 september 2013
in de zaak 1112/0899/A/4/0809

In zake: de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Peter MOERMAN
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Schaliënhoevedreef 20 E
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

het **college van burgemeester en schepenen** van de **gemeente HEIST-OP-DEN-BERG**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Tom SWERTS en Cies GYSEN
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 30 augustus 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 14 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg van 31 januari 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van een terrein voor een kavel bestemd voor een halfopen meergezinswoning met 4 woongelegenheden.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 16 april 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas RYCKALTS die loco advocaat Peter MOERMAN verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Karin LIECKENS die loco advocaat Tom SWERTS verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

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

III. TUSSENKOMST

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HEIST-OP-DEN-BERG verzoekt met een aangetekende brief van 19 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 8 november 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

De verzoekende partij betwist in haar toelichtende nota het belang van de tussenkomende partij. Ze zet uiteen:

“... ”

Vooreerst ziet verzoekende partij zich genoodzaakt er op te wijzen dat tussenkomende partij een weinig relevante uiteenzetting voorziet aangaande haar belang nu zij steunt op de foutieve grondslagen om haar belang en hoedanigheid te ondersteunen alsook weinig pertinente rechtspraak aanhaalt nu de tussenkomende partij evidentierwijze geen verzoekende partij is i.e. het annulatie beroep niet heeft ingesteld.

Welintegendeel moet worden vastgesteld dat het verzoek tot tussenkomst er niet toe strekt het annulatieberoep en met name de daarin aangevoerde middelen te verduidelijken of te ondersteunen. De verzoekende partij bestrijdt immers de beslissing in

de mate dat zij de verkavelingsvergunning weigert, terwijl de verzoekende partij in tussenkomst zich kant tegen het verlenen van de vergunning als dusdanig en met dat doel de aangevoerde middelen bestrijdt. Aangezien het belang van de verzoekende partij in tussenkomst niet gelijklopend is met dat van de verzoekende partij en die belangen zelfs tegen elkaar indruisen, geeft de verzoekende partij in tussenkomst aan de rechtsstrijd een totaal andere inzet die niet overeenstemt met het voorwerp van het beroep. De tussenkomst is dan ook niet ontvankelijk (R.v.St., NV Ben Air Flight, nr. 209.788 van 16 december 2012).

3.- Er is evenwel meer nu er op moet gewezen worden dat de weigeringsbeslissing in se gestoeld is op de onverenigbaarheid van de aanvraag met de bestaande bebouwing in de omgeving i.c. de ■■■ op het aanpalende perceel waarvan niet enkel de buitenopslag maar ook de door tussenkomende partij zelf op 19 mei 1988 verleende stedenbouwkundige vergunning flagrant zelfs op kennelijke wijze strijdig is met het in casu van toepassing zijnde het BPA '■■■' dat dateert van 30.01.1967:

De grootste hinderpaal bij een mogelijke vergunning is de aanwezigheid van de ■■■ op het aanpalende perceel. Dit gebouw stemt niet overeen met de voorschriften van het BPA uit 1967. Navraag bij de gemeente brengt geen duidelijkheid over de vergunningstoestand van de ■■■. (...)

De tussenkomende partij streeft dan ook een ongeoorloofd belang na, met name heeft zij enkel het bestendigen van een eigen onwettelijke rechtshandeling en de daardoor gecreëerde onwettige toestand tot doel.

*De tussenkomst moet dan ook onontvankelijk verklaard worden nu het immers strijdig is met het algemeen rechtsbeginsel *fraus omnia corrumpit* (BAERT, J., en DEBERSAQUES, G., Raad van State, Afdeling Administratie, 2. Ontvankelijkheid, Die Keure, Brugge, nr. 304, p. 280 met verwijzing naar R.v.St. Haelewyck, nr. 33.427, 21 november 1989; R.v.St., Fondation Pied-de-Biche, nr. 51.268, 21 januari 1995; C.E. fr., Université de Nancy 2, 22 september 1993; R.v.St., Thys, nr. 26.116, 28 januari 1986; R.v.St., Vandermeer, nr. 16.946, 25 maart 1975).*

...

3.

Artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat “de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen” als belanghebbenden een beroep bij de Raad kunnen instellen. Het belang van de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen is derhalve bij decreet erkend.

De verzoekende partij heeft de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing beoordeeld als vergunningverlenend bestuursorgaan in eerste aanleg en dient derhalve beschouwd te worden als een “bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan”.

Art. 4.8.19, §1 VCRO bepaalt anderzijds dat elk der belanghebbenden, vermeld in artikel 4.8.16, § 1, eerste lid VCRO kan tussenkomen in een zaak, hetgeen impliceert dat de tussenkomende partij kan tussenkomen voor de Raad in de onderliggende zaak.

Een tussenkomende partij kan, hetzij, het verzoek tot vernietiging ondersteunen, waarbij de inzet van de rechtsstrijd evenwel niet kan gewijzigd worden, hetzij, een verweer voeren tegen het verzoek tot vernietiging.

In de onderliggende zaak voert de tussenkomende partij een verweer tegen de door de verzoekende partij aangevoerde middelen. De verwijzing van de verzoekende partij naar het arrest van de Raad van State nr. 209.788 van 16 december 2012, waarin geoordeeld wordt over een tussenkomst “ter ondersteuning” van het verzoekschrift tot vernietiging en waarbij de tussenkomende partij, volgens het arrest, de inzet van de rechtsstrijd wijzigt, is derhalve niet relevant bij het beoordelen van het belang van de tussenkomende partij in onderliggende zaak.

4.

De exceptie van de verzoekende partij kan niet worden aangenomen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 2 september 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij de tussenkomende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het verkavelen van een terrein in een halfopen meergezinswoning met 4 woongelegenheden”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 30 januari 1967 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘[REDACTED]’.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 september 2011 tot en met 13 oktober 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de gemeente Heist-op-den-Berg brengt op 24 januari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit, waarin onder meer wordt gesteld:

“ ...

De aansluiting van de compartimentswand met het dak of gevel is zo ontworpen en uitgevoerd dat in geval brand het risico van verspreiding van brand en rook naar het aanpalend compartiment beperkt wordt.

Daartoe dient de compartimentwand ten minste 1 m boven het dakoppervlak/gevelvlak uit te steken.

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 25 januari 2012 een ongunstig advies.

De tussenkomende partij weigert op 31 januari 2012 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dienen alle beoordelingscriteria (perceelsstructuur, korrelgrootte, inplanting van bouwzone op het perceel, oriëntatie, ruimtebeslag en schaal, grondbezettingsindex, woningdichtheid en verwevenheid van de aanvraag binnen de plaatselijke context) in overweging te worden genomen. De belangrijkste component daarbij is de vraagstelling of de huidige aanvraag daarbij wel inpasbaar is binnen de bestaande ruimtelijke context van het aanvraagperceel en zijn

naburige percelen. Het feit dat de aanvraag qua bouwvolume en inplantingszone dan wel in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende BPA mag geen vrijgeleide zijn om zich enkel pro forma te baseren op die feitelijke overeenstemming met het geldende BPA zonder daarbij verder rekening te houden of er wel een passende en stedenbouwkundig verantwoorde koppeling van de eventuele meergezinswoning op het aanvraagperceel in deze verkaveling tegen een naastliggend magazijn kan mogelijk gemaakt worden. Dit is hier niet het geval. De uit 1967 daterende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA verschillen van de werkelijke terreinsituatie.

De ligging van het perceel nabij de winkelruimte/opslagplaatsen van [REDACTED] is een belangrijk element. Deze magazijnen zijn immers ingeplant tot op de gemeenschappelijke perceelsgrens en beschikken over een bouwhoogte van 7,15 meter. Zowel deze bouwhoogte (verschillend van de voorgestelde 6,50 meter kroonlijsthoogte) als de prefab gevelmaterialen (metalen golfplaten van het magazijn) kunnen geen volwaardige basis vormen voor een goede koppeling van de gebouwen. Met dergelijke verkaveling wordt een inbreuk gepleegd tegen de goede ruimtelijke ordening en de woonkwaliteit van de omgeving (appartement naast magazijn). Zolang de toestand op het linksaanpalend perceel bestendig blijft met het [REDACTED]-magazijn zal dit gedeelte van de [REDACTED] niet kunnen uitgevoerd worden zoals het voorzien is in het bestemmingsplan van het BPA "[REDACTED]" (art. 2 zone voor gegroepeerde bebouwing).

Uitiem dient in dat kader de plaatselijke ordening van de [REDACTED] in zijn geheel bekeken te worden, inzonderheid percelen [REDACTED] (aanvraagperceel) en [REDACTED] (naastgelegen perceel met [REDACTED]-magazijn). De bebouwing op perceel [REDACTED] zal immers pas op een kwalitatieve en stedenbouwkundig verantwoorde manier kunnen uitgevoerd worden als de plaatselijke ordening in de [REDACTED] zich schikt naar de ordeningsvisie van het geldende BPA.

Tot slot kan gestipuleerd worden dat op het aanvraagperceel zelf door een volledige invulling van de bouwstrook voor hoofdgebouwen met een meergezinswoning voor 4 woonegelegenheden en door de invulling van de tuinstrook als zone voor 4 garages en bijhorende manoeuvreerruimte een aanzienlijk gedeelte van de kavel wordt ingenomen als te bebouwen gedeelte of als te verharden gedeelte. Qua grondoppervlakte van de meergezinswoning (bouwstrook voor hoofdgebouwen) gaat het om ongeveer 220 m², qua grondoppervlakte voor de strook voor garages en bijhorende manoeuvreerruimte gaat het om ongeveer 267 m². Bovendien zal een toegangsweg over het perceel tot deze garages moeten aangelegd worden zodat kan verwacht worden dat een nog groter aandeel van het perceel verhard wordt.

Dit resulteert erin dat een dergelijk groot aandeel bebouwing en verharding niet in verhouding staat tot de totale perceelsoppervlakte van 834 m²: er wordt m.a.w. te weinig aandacht besteed aan groene, bouwvrije ruimte en de effectieve invulling van het tuingedeelte als dusdanig.

Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de principes van een goede ruimtelijke en plaatselijke ordening. Rekening houdende met de totale perceelsoppervlakte wordt de ruimtelijke draagkracht van het perceel overschreden. Zeker indien erop wordt gewezen dat het perceel in feite een afsplitsing betreft van het perceel dat thans werd bebouwd met het appartementsgebouw voor 24 woonegelegenheden ([REDACTED]) langs [REDACTED]. Dit betekent dat in een tijdsspanne van 2 à 3 jaar op een (weliswaar van elkaar afgesplitst) perceelsgedeelte in totaliteit 28 woonegelegenheden worden gecreëerd.

De gevraagde bouwstrook voor hoofdgebouwen verschilt in deze niet van de bouwstrook gekoppeld aan de geweigerde aanvraag van 14 september 2010. Enkel de gegevens dat er een aan het BPA aangepast gabariet wordt voorgesteld (dakhelling van 35°, kroonlijsthoogte van 6,5 meter) en dat er nu 4 i.p.v. 5 woongelegenheden worden gecreëerd, volstaan niet om van een stedenbouwkundig aanvaardbare en kwaliteitsvolle verkaveling te spreken. Deze aanvraag dient immers binnen de context van de plaatselijke omgeving beoordeeld te worden.

Tenslotte noteren we dat betreffende compartimentering de compartimentswand van het appartementsgebouw (= zijmuur) ten minste 1 meter boven het dakoppervlak/gevelvlak dient uit te steken. De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar merkt op dat dergelijke preventieve maatregel geen onderwerp uitmaakt van het dossier. Uit het dossier blijkt dat de aangevraagde stedenbouwkundige voorschriften geen rekening houden met de compartimenteringswand (waarbij aansluiting van de compartimentswand met het dak of gevel zo is ontworpen en uitgevoerd dat in geval van brand het risico van verspreiding van brand en rook naar het aanpalend compartiment beperkt wordt). Bovendien kan gesteld worden dat dergelijke compartimentering niet conform het geldende BPA is (boven het toegelaten gabariet). Deze afwijking werd niet aan een openbaar onderzoek onderworpen. Bovendien kan gesteld worden dat dergelijke afwijking met een uitsteek (compartimenteringswand) boven het toegelaten volume afbreuk doet aan de basisgeest van het BPA en bijgevolg onvergunbaar is.

Om die redenen is de verkavelingsaanvraag stedenbouwkundig onaanvaardbaar.

...

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Zoals uitvoerig besproken in paragraaf § 'beoordeling van de goede ruimtelijke ordening' beantwoordt het verkavelingsontwerp onvoldoende aan het aspect van een goede ruimtelijke en plaatselijke ordening en aan een behoorlijke woonkwaliteit. Het oprichten van een meergezinswoning tegen een magazijn veroorzaakt hinderaspecten, temeer het magazijn zelf 6 meter meer naar de ■■■ is ingeplant en dat vooraan het magazijn zich een rommelige opslagplaats voor allerlei materialen bevindt. De specifieke bouwhoogte van 7,15 meter geeft bovendien een impact op zoninval.

...

2.j. Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Het advies is ongunstig. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dienen alle beoordelingscriteria (perceelsstructuur, korrelgrootte, inplanting van bouwzone op het perceel, oriëntatie, ruimtebeslag en schaal, grondbezettingsindex, woningdichtheid en verwevenheid van de aanvraag binnen de plaatselijke context) in overweging te worden genomen. De belangrijkste component daarbij is de vraagstelling of de huidige aanvraag daarbij wel inpasbaar is binnen de bestaande ruimtelijke context van het aanvraagperceel en zijn naburige percelen. Het feit dat de aanvraag qua bouwvolume en inplantingszone dan wel in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende BPA mag geen vrijgeleide zijn om zich enkel pro forma te baseren op die feitelijke overeenstemming met het geldende BPA zonder daarbij verder rekening te houden of er wel een passende en stedenbouwkundig verantwoorde koppeling van de eventuele meergezinswoning op het aanvraagperceel in deze verkaveling tegen een naastliggend magazijn kan mogelijk gemaakt worden. Dit is hier niet het geval. De uit 1967 daterende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA verschillen van de werkelijke terreinsituatie.

Zolang de toestand op het linksaanpalend perceel bestendig blijft met het ■■■-magazijn zal dit gedeelte van de ■■■ niet kunnen uitgevoerd worden mits het voorzien is in het bestemmingsplan van het BPA "■■■" (art. 2 zone voor gegroepeerde bebouwing).

De volgens het BPA voorziene ruimte binnen het openbaar domein (deel van perceel 775G3) wordt door ■■■ nog steeds als stockageruimte en laad-en losruimte benut. Ook op de langere termijn wordt door deze linksaanpalende eigenaar aangegeven dat de huidige situatie niet gewijzigd wordt.

Zoals uitvoerig besproken in paragraaf § 'beoordeling van de goede ruimtelijke ordening' beantwoordt het verkavelingsontwerp daarbij onvoldoende aan het aspect van een goede ruimtelijke en plaatselijke ordening en aan een behoorlijke woonkwaliteit. Het oprichten van een meergezinswoning tegen een magazijn veroorzaakt hinderaspecten, temeer het magazijn zelf 6 meter meer naar de ■■■ is ingeplant en dat vooraan het magazijn zich een rommelige opslagplaats voor allerlei materialen bevindt. De specifieke bouwhoogte van 7,15 meter geeft bovendien een impact op zoninval.

Er is geen verschil met de door het college van burgemeester en schepenen op 14 september 2010 geweigerde aanvraag. Enkel het herleiden van de inrichting van het appartementsgebouw van 5 woongelegenheden tot 4 woongelegenheden (huidige aanvraag) biedt nog altijd geen antwoord aan de problematiek van het ontbreken van een ruimtelijke verantwoorde en kwaliteitsvolle inplanting van deze beoogde nieuwe meergezinswoning. Dergelijk woonvolume gaan creëren naast een magazijn getuigt van een ondoordachte ruimtelijke ontwikkeling van die plaats.

Zowel de bouwhoogte als de prefab gevelmaterialen (metalen golfplaten van het magazijn) kunnen geen volwaardige basis vormen voor een goede koppeling van de gebouwen. Met dergelijke verkaveling wordt een inbreuk gepleegd tegen de goede ruimtelijke ordening en de woonkwaliteit van de omgeving (appartement naast magazijn).

Tenslotte noteren we dat betreffende compartimentering de compartimentswand van het appartementsgebouw (= zijmuur) ten minste 1 meter boven het dakoppervlak/gevelvlak dient uit te steken. De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar merkt op dat dergelijke preventieve maatregel geen onderwerp uitmaakt van het dossier. Uit het dossier blijkt dat de aangevraagde stedenbouwkundige voorschriften geen rekening houden met de compartimenteringswand (waarbij aansluiting van de compartimentswand met het dak of gevel zo is ontworpen en uitgevoerd dat in geval van brand het risico van verspreiding van brand en rook naar het aanpalend compartiment beperkt wordt). Bovendien kan gesteld worden dat dergelijke compartimentering niet conform het geldende BPA is (boven het toegelaten gabariet). Deze afwijking werd niet aan een openbaar onderzoek onderworpen. Bovendien kan gesteld worden dat dergelijke afwijking met een uitsteek (compartimenteringswand) boven het toegelaten volume afbreuk doet aan de basisgeest van het BPA en bijgevolg onvergunbaar

De aanvraag is niet conform het advies van de brandweer (compartimentering).

Het openbaar domein ter hoogte van de voorzijde van het perceel is niet gerealiseerd waardoor het appartementsgebouw zich dan bevindt achter een onoverzichtelijke stockageruimte.

De woonkwaliteit is omwille van de aanwezigheid van het magazijn en de stockage in open lucht niet verzekerd.

De aanvraag dient geweigerd te worden.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 5 maart 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 april 2012 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 24 april 2012 beslist de verwerende partij op 14 juni 2012 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

1. Volgens het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg BPA [REDACTED] d.d. 30.01.1967 situeert de aanvraag zich in art. 2 stroken voor gegroepeerde bebouwing.

Volgens de geldende voorschriften (art.2.01.1°) kunnen er meergezinswoningen opgericht worden. Ook qua bouwdiepte (17m00, respectievelijk 13m00) en bouwhoogte (kroonlijsthoogte 6m00 à 6m50 met dakhelling 15° tot 35°) voldoet de aanvraag aan de voorschriften van het geldend BPA.

In het advies van de brandweer d.d. 24.01.2012 wordt als voorwaarde opgelegd dat de compartimentswand ten minste 1m00 boven het dakoppervlakte/gevelvlak dient uit te steken. Door deze voorwaarde wordt niet meer voldaan aan de voorschriften van het BPA, aangezien de bouwhoogte hierdoor wordt overschreden.

2. Het college meldt naar aanleiding van het beroep dat de verkavelaar de rooilijn met het openbaar domein niet kan realiseren. Het perceel paalt inderdaad over circa de halve lengte aan de openbare weg. Het BPA voorziet dat de andere helft van het perceel ook paalt aan openbaar domein: een in te richten groenzone. Vermits dit perceel eigendom is van een andere eigenaar, kan de aanvrager hier onmogelijk de rooilijn realiseren. Hierover is bovendien een bezwaarschrift ingediend.

Dit standpunt wordt niet bijgetreden. De aanvraag voldoet aan de rooilijn zoals vastgelegd in het BPA.

3. De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De (grootste)hinderpaal bij een mogelijke vergunning is de aanwezigheid van de [REDACTED] op het aanpalende perceel. Dit gebouw stemt niet overeen met de voorschriften van het BPA uit 1967. Navraag bij de gemeente brengt geen duidelijkheid over de vergunningstoestand van de [REDACTED]. In het verleden was op dit perceel een wasserij aanwezig. Om een correcte beoordeling te kunnen maken, is het wenselijk dat de gemeente de vergunningstoestand van het aanpalende perceel grondig onderzoekt (ook opslagruimtes e.d.).

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het niet wenselijk dat een woongebouw wordt opgericht tegen een bestaand magazijn, zowel naar woonkwaliteit als naar constructie (o.a. bardagepanelen op perceelsgrens). Doch, er dient door de gemeente een oplossing gezocht te worden die ervoor zorgt dat het perceel van de aanvraag bebouwbaar wordt. Het kan niet zijn dat een constructie op het aanpalende perceel (waar de vergunningstoestand bovendien niet duidelijk van is) een hypotheek legt op de bebouwbaarheid van een aanpalend perceel.

Deputatie wijst er dan ook op dat de gemeente een initiatief dient te nemen om het BPA te wijzigen, waardoor gezorgd wordt dat het perceel bebouwbaar wordt.

4. watertoets: Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient in de latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning te worden gecompenseerd.

Algemene conclusie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

...

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 16 juli 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een ter post aangetekende brief van 30 augustus 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning. De verzoekende partij is derhalve een belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO juncto artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO, artikel 7.4.4, §1 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en de motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

DOORDAT de bestreden beslissing bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening motiveert dat:

“De grootste hinderpaal bij een mogelijke vergunning is de aanwezigheid van de [REDACTED] op het aanpalende perceel. Dit gebouw stemt niet overeen met de voorschriften van het BPA uit 1967. Navraag bij de gemeente brengt geen duidelijkheid over de vergunningstoestand van de [REDACTED]. (...)

Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening is het niet wenselijk dat een woongebouw wordt opgericht tegen een bestaand magazijn, zowel naar woonkwaliteit als naar constructie. Doch, er dient door de gemeente een oplossing gezocht te worden die ervoor zorgt dat het perceel van de aanvraag bebouwbaar wordt. Het kan niet zijn dat een constructie op het aanpalend perceel (waar de vergunningstoestand bovendien niet duidelijk van is) een hypotheek legt op de bebouwbaarheid van een aanpalend perceel”.

EN DOORDAT verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening niet aftoetst aan de hand van de voorschriften van het BPA, doch louter de ligging van het bouwperceel ten opzichte van de aanpalende – wederrechtelijke – [REDACTED]-vestiging betreft in de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening;

EN DOORDAT de bestreden beslissing motiveert dat pas vergunning kan verleend worden na aanpassing van de van toepassing zijnde plannen van aanleg;

TERWIJL art. 4.3.1. §1, 1°, b) VCRO bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;

EN TERWIJL overeenkomstig artikel 4.3.1. §2, 3° VCRO, indien het goed gelegen is binnen de grenzen van een gebied dat wordt geordend door de voorschriften van BPA, deze voorschriften worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven;

EN TERWIJL overeenkomstig artikel 7.4.4. §1 VCRO de voorschriften van de plannen van aanleg hun verordenende kracht behouden tot zij worden vervangen.

EN TERWIJL het college van burgemeester en schepenen in zijn initieel weigeringsbesluit én in zijn advies ter attentie van de verwerende partij dd. 3 april 2012 stelde dat “de aanvraag strikt genomen in overeenstemming is met het geldend BPA”;

EN TERWIJL de verwerende partij in het bestreden besluit stelt dat: “Volgens de geldende voorschriften kunnen er meergezinswoningen opgericht worden. Ook qua bouwdiepte (17m00, respectievelijk 13m00) en bouwhoogte (kroonlijst 6m00 à 6m50 met dakhelling 15° tot 35°) voldoet de aanvraag aan de voorschriften van het BPA”;

EN TERWIJL wederrechtelijk opgerichte constructies voor niet bestaande dienen te worden gehouden en bijgevolg kan hun aanwezigheid niet als (enige!) weigeringselement weerhouden worden bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede plaatselijke ordening;

EN TERWIJL Uw Raad in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen;

EN TERWIJL het zorgvuldigheidsbeginsel de overheid verplicht zorgvuldig te werk te gaan bij de formele voorbereiding van de beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk geïnventariseerd en gecontroleerd worden;

EN TERWIJL het redelijkheidsbeginsel moet geschonden worden geacht wanneer de vergunningverlenende overheid kennelijk onredelijk heeft gehandeld, en aldus op evidente wijze een onjuist gebruik heeft gemaakt van zijn beleidsvrijheid.

EN TERWIJL geen gronden mogen verstoken blijven van een uitvoerbare bestemming

ZODAT de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.

Toelichting bij het middel:

...

Het BPA [] voorziet op het perceel van verzoeker en het perceel waarop de [] gevestigd is, de oprichting van gegroepeerde bebouwing. Door de realisatie van deze planbestemming te weigeren op basis van de aanwezigheid van een zonevreemde pand, miskent verwerende partij de bindende en verordenende bepalingen van het BPA. (zie ook RvS 25 juni 2010, nr. 205.813, Van Rooy)

3.- Ondergeschikt, voor zover Uw Raad van mening zou zijn dat de verwerende partij bij de toetsing van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening alsnog de mogelijkheid heeft om andere criteria en aandachtspunten in overweging te nemen naast de stedenbouwkundige voorschriften weergegeven in het BPA, dient te worden benadrukt dat het weigeringsargument steunend op de ligging van het pand ten opzichte van de aanpalende “[]” in strijd is met het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en motiveringsbeginsel.

De motivering van verwerende partij is namelijk samen te vatten als volgt:

- De vestiging van [] in situ stemt niet overeen met de bestemming van het gebied op basis van het BPA uit 1967;
- Er is geen duidelijkheid over de vergunningstoestand van deze [] vestiging;

- De gemeente dient een initiatief te nemen om het BPA te wijzigen zodat het perceel bebouwbaar wordt.

Verzoeker wenst vooreerst te beklemtonen dat het bouwperceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, louter paalt aan het perceel waarop het magazijn van ■■■ gevestigd is. Beide percelen hebben voorts geen uitstaans met mekaar.

De vestiging van ■■■ is bovendien **zonevreemd** gelegen binnen de bestemmingszone van het BPA, hetgeen de bestreden beslissing zelf beaamt: “dit gebouw stemt niet overeen met de voorschriften van het BPA uit 1967”.

Het bouwproject van verzoeker daarentegen is wél in overeenstemming met de voorschriften van het BPA, zodat het argument dat een zonevreemde constructie de verwezenlijking van de planbestemming op een aanpalend perceel kan verhinderen, bezwaarlijk een geldig weigeringsmotief kan uitmaken.

Dat dit motief ook in de feiten kant noch wal raakt, blijkt des te meer uit het gegeven dat palend aan de “zonevreemde” ■■■-vestiging langsheen de ■■■, recent een nieuwbouw (meer-)gezinswoning werd opgericht ter verwezenlijking van de woonbestemming van de betrokken percelen overeenkomstig het BPA (zie ook fotodossier):

...

4.- Bovendien is de ■■■-vestiging gedeeltelijk onvergund – o.a. wat betreft de buitenopslag, nu louter een stedenbouwkundige vergunning bekend is voor binnenopslag van materialen. (STUK 6)

Wederrechtelijke constructies kunnen geen element vormen in de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met zijn onmiddellijk omgeving, nu wat niet vergund is, in rechte voor niet bestaande moet worden gehouden:

“In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij voorhoudt blijkt er geen tegenstrijdigheid in de motieven met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening, aangezien de beoordeling dat de voorgestelde inplanting in het verlengde van de bestaande containerstallen aanvaardbaar is, uitdrukkelijk gekoppeld is aan de aanwezigheid van deze stallen, die echter niet vergund zijn, zodat zij in rechte voor niet bestaande moeten worden gehouden.” (RvS, nr. 213.106, 10 mei 2011, n.v. aan de Watergang)

Daarenboven kan de verwerende partij zich er bij de weigering van de bestreden beslissing niet toe beperken aangaande de vergunningstoestand van de ■■■-vestiging en de zonevreemde ligging van het magazijn met winkel, te verwijzen naar de gemeente die ervoor dient te zorgen dat het perceel van verzoeker ‘bebouwbaar’ is.

Uw Raad oordeelde in een vergelijkbaar dossier recent nog:

*“Noch uit de overwegingen in de bestreden beslissing, noch uit de gegevens van het dossier blijkt **op grond van welke gegevens de verwerende partij beslist dat de vergunningstoestand van de garage op het links aanpalende perceel als gevolg heeft dat de verkavelingsaanvraag strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.***

De verwerende partij motiveert dus niet op een afdoende wijze waarom de onzekere vergunningstoestand van de aanpalende garage resulteert in de

weigering van de verkavelingsvergunning.” (RvV, nr. A/2012/0154 van 23 april 2012)

De motivering van het bestreden besluit is dan ook kennelijk onredelijk, nu de bebouwbaarheid van het perceel afhankelijk wordt gemaakt van wederrechtelijke constructies op het aanpalend perceel.

5.- Wat het bijkomend motief van de deputatie betreft dat de gemeente eerst het BPA moet aanpassen alvorens vergunning kan worden verleend is niet enkel strijdig met de andere motieven van het besluit waarin erkend werd dat de aanvraag overeenstemt met de voorschriften van het BPA, maar ook met de vaste rechtspraak inzake plannen van aanleg dat de verbindende kracht van een goedgekeurd BPA zich onbeperkt uitstelt in de tijd hetgeen inhoudt dat zolang het plan nog niet is vervangen of van rechtswege (impliciet) is opgeheven omdat het strijdt met een hoger plan, er niet van kan worden afgeweken, bijvoorbeeld omdat de kwestieuze voorschriften niet meer redelijk zijn, voorbijgestreefd zijn, “irrealistisch”, “zeer onlogisch”, “eigenaardig” of “onrealistisch” zijn (R.v.St., Van Laethem, nr. 108.832, 4 juli 2002) of ... onwettig zijn (R.v.St., cst. Albrecht, nr. 93.843, 9 maart 2001).

Tot slot raakt ook de bemerking in de bestreden beslissing die stelt dat “de gemeente” de nodige initiatieven dient te nemen om het perceel bebouwbaar te maken kant noch wal, nu het perceel van verzoeker op vandaag perfect bebouwbaar is, gelet op zijn ligging binnen een zone voor gegroepeerde bebouwing overeenkomstig het BPA [REDACTED]!”

Voormeld motief komt er de facto en de iure op neer dat de percelen van verzoekende partij verstoken blijven van een uitvoerbare bestemming hetgeen neerkomt op een schending van het beginsel dat allen recht hebben op een door het plan bepaald bestemmingsvoorschrift (R.v.St., Liedekerke, nr. 36.392, 9 juli 1990). Dit is tevens in strijd met het gelijkheidsbeginsel (Zie bv. R.v.St., Van Schootte, nr. 57.851, 26 januari 1996.).

Naar analogie besliste de Raad van State reeds dat het afhankelijk maken wat betreft de bestemming en de resulterende mogelijkheid tot toekenning van een stedenbouwkundige vergunning aan een nog goed te keuren plan van aanleg geen rechtszekerheid biedt (R.v.St., Correia de Almeida, nr. 93.308 van 14 februari 2001 en tevens R.v.St., De stad Mortsel, nr. 97.692 van 10 juli 2001).

...

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

2. Verzoekende partij beoogt op het eerste zicht te betogen dat de bestreden beslissing op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, niet afdoende onderzocht en gemotiveerd is.

3. De bestreden beslissing motiveert de verenigbaarheid van het aangevraagde met de onmiddellijke omgeving, echter meer dan afdoende:

...

4. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §2 VCRO laat een vergunningverlenende overheid ruimte voor appreciatie.

Uw Raad is van oordeel dat zij slechts vergunningen kan vernietigen in geval van een kennelijk onredelijk oordeel wat betreft de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke

ordering, derwijze dat geen enkele andere redelijke overheid dusdanig zou hebben geoordeeld (Pad. St.VI.Parl., 2008-09, stuk 2011/1, p. 206; R.Vergb, nr. A/2011/0175 van 29 november 2011; R.Vergb., nr. A/2011/0168 van 22 november 2011; R.Vergb., nr. A/2012/0001 van 9 januari 2012; R.Vergb., nr. A/2012/0312, 31 juli 2012).

Ingevolge art. 4.3.1. §2 VCRO moet de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld worden met inachtneming van volgende beginselen:

...

De toetsingsbevoegdheid van Uw Raad met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening is beperkt tot **een marginale toetsingsbevoegdheid**, in welk kader de Raad slechts een "kennelijk onredelijke" beslissing kan schorsen dan wel vernietigen.

...

Een andere persoonlijke appreciatie van de verzoekende partij over de goede plaatselijke ordening toont op zich niet aan dat het motief van de overheid kennelijk onjuist of onredelijk zou zijn (RvS nr. 177.924, 14 december 2007).

...

De schending van het redelijkheidsbeginsel veronderstelt volgens Uw Raad:

...

De verzoekende partij vermeldt niet dat de verwerende partij de opgeworpen aspecten op kennelijk onredelijke wijze benadert op een wijze dat het ondenkbaar is dat een zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou hebben gekomen, laat staan dat zij in concreto zou bewijzen dat de beslissing de uiting vormt van een manifest gebrekkige beoordeling van de feitelijkeheden.

5. Artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO bepaalt verder uitdrukkelijk dat de voorschriften uit het bijzonder plan van aanleg slechts geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, indien aan twee voorwaarden wordt voldaan, met name:

- 1) Het aangevraagde is gelegen in een gebied dat geordend wordt door een plan van aanleg waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt; en
- 2) In zoverre dat plan voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO behandelen en regelen

Verzoekende partij lijkt deze voorwaardelijke toepassing van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg bij wijze van toetsingscriteria van een goede ruimtelijke ordening uitdrukkelijk te erkennen nu zij zelf verwijst naar de rechtspraak van de Raad van State (o.m. RvS nr. 183.314, 22 mei 2008; RvS nr. 184.945, 30 juni 2008) die stelt dat:

"Wanneer voor het gebied waarin het goed begrepen is een bijzonder plan van aanleg bestaat, volstaat **in beginsel, dit is wanneer zoals te dezen de stedenbouwkundige voorschriften voldoende gedetailleerd zijn**, een toetsing van de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning aan die voorschriften ter beoordeling van de overeenstemming ervan met de goede plaatselijke aanleg".

In deze moet dan ook worden opgemerkt dat aan de twee basisvoorwaarden niet wordt voldaan m.n.:

- 1) **Het aangevraagde is gelegen in een gebied dat geordend wordt door een bijzonder plan van aanleg, maar het bestaan van de compartimentswand zoals in het licht van de goede ruimtelijke ordening is vereist, zal een afwijking van het bijzonder plan van aanleg vereisen**

De gemeentelijk vrijwillige brandweer stelde in zijn voorwaardelijk gunstig advies dd. 24 januari 2012 met name dat:

...

Verwerende partij was net zoals verzoeker tot tussenkomst van oordeel dat op het vlak van brandpreventie de compartimentswand van het appartementsgebouw (=zijmuur) ten minste 1 meter boven het dakoppervlak/gevelvlak dient uit te steken.

De aangevraagde bouwhoogten betreffen in casu:

- Twee bouwlagen over een bouwdiepte van 9 meter, gekenmerkt met een maximum kroonlijsthoogte van 6,5 meter;*
- Twee bouwlagen over de volgende 4 m bouwdiepte, gekenmerkt met een (maximum) kroonlijsthoogte van 6,5 meter;*
- De overige 4 meter bouwdiepte wordt afgewerkt met een plat dak en deksteenhoogte van maximaal 3,5 meter*

De maximale bouwhoogte bedraagt overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2.0, 4° BPA):

"4° Bouwhoogte: gemeten van peil voetpad tot bovenkant kroonlijst of onderkant dakoversteek: 6 a 6,50 m."

Tussen de 13 meter en 17 meter bedraagt de maximale bouwhoogte 3,50 meter (2.1.0 'Bouwvolume').

Voor zover een compartimentswand die ten minste 1 meter boven het dakoppervlak/gevelvlak dient uit te steken, moet worden voorzien, worden de maximale bouwhoogten, zoals bepaald in het bijzonder plan van aanleg, overschreden.

Art. 4.4.1. §1 VCRO bepaalt aangaande de afwijkingsmogelijkheden van een BPA dat:

...

Verwerende partij kon, gelet op datgene wat onder het tweede middel zal worden uiteengezet, in casu terecht oordelen dat in casu geen afwijking kon worden toegestaan en zodoende geen verkavelingsvergunning kon worden verleend.

2) Het bijzonder plan van aanleg regelt niet de aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1., §2, 1° VCRO

Wanneer er een gedetailleerd bestemmingsplan bestaat, worden de principes van een goede ruimtelijke ordening geacht in dat plan te zijn aangegeven. Uiteraard geldt dat principe slechts in zoverre dat plan de decretale aandachtspunten en criteria behandelt en regelt.

Art. 4.3.1. §2, 1° VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat:

...

Het feit dat de aanvraag qua bouwvolume en inplantingszone dan wel in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende BPA mag geen vrijgeleide zijn om zich enkel pro forma te baseren op die feitelijke overeenstemming met het geldende BPA zonder daarbij verder rekening te houden of er wel een passende en stedenbouwkundig verantwoorde koppeling van de eventuele meergezinswoning op het aanvraagperceel in deze verkaveling tegen een naastliggend

magazijn kan mogelijk gemaakt worden. Dit is hier niet het geval. De uit 1967 daterende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA regelt dit aandachtspunt niet.

6. Verzoekende partij is van oordeel dat het weigeringsargument steunend op de ligging van het pand ten opzichte van de aanpalende "■■■■" in strijd is met het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en motiveringsbeginsel.

Het moet worden benadrukt dat het niet zozeer de ligging van het pand opzichtsens de aanpalende ■■■■ is dat in casu een weigeringsmotief uitmaakte, maar de beoordeling van de verenigbaarheid met de omgeving dewelke verwerende partij ertoe gebracht heeft de vergunning te weigeren.

Verzoekende partij verwijst naar een arrest van Uw Raad om tot het besluit te komen dat de onzekere vergunningstoestand van een garage op een aanpalend perceel niet automatisch tot gevolg heeft dat de verkavelingsaanvraag strijdig is met een goede ruimtelijke ordening (RvV, nr. A/2012/0154, 23 april 2012).

Evenwel wordt in hetzelfde arrest overwogen dat:

"Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag onverenigbaar wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening, maar de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is beperkt tot een loutere bewering en bevat aldus geen afdoende motivering over de onverenigbaarheid van de verkavelingsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening."

In casu dient, in overeenstemming met de visie van Uw Raad, te worden vastgesteld dat verwerende partij wel degelijk op afdoende wijze motiveert waarom de onzekere vergunningstoestand van de aanpalende ■■■■-vestiging in casu resulteert in de vaststelling dat het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Verwerende partij heeft namelijk duidelijk geoordeeld dat het zowel naar woonkwaliteit als naar constructie (o.a. bardagepanelen op de perceelsgrens) niet wenselijk is dat een woongebouw wordt opgericht tegen een bestaand magazijn.

Het oprichten van een meergezinswoning tegen een magazijn veroorzaakt hinderaspecten en past niet binnen de goede ruimtelijke ordening, temeer het magazijn zelf 6 meter meer naar de ■■■■ is ingeplant en dat vooraan het magazijn zich een rommelige opslagplaats voor allerlei materialen bevindt.

7. Verzoekende partij stelt ten onrechte, onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State anno 2001-2002 dat de verbindende kracht van een goedgekeurd BPA zich onbeperkt uitstrekt in de tijd hetgeen inhoudt dat zolang het plan nog niet is vervangen, er niet van kan worden afgeweken.

Art. 4.4.1. §1 VCRO bepaalt nochtans uitdrukkelijk aangaande de afwijkingsmogelijkheden van een BPA dat:

...

De redenering van verwerende partij dat geen beperkte afwijkingen van een BPA mogelijk zouden zijn kunnen dan ook niet weerhouden worden.

8. Artikel 1.1.4 VCRO bepaalt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige

generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

In tegenstelling tot de verzoekende partij voorhoudt, houdt artikel 4.3.1, §2 VCRO niet in dat de in het artikel 4.3.1, §2 VCRO opgesomde beoordelingselementen allen stelselmatig bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dienen te worden betrokken.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

1.- Verzoekende partij neemt kennis van de uitvoerige maar weinig pertinente uiteenzetting van tussenkomende partij aangaande de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid met betrekking tot de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en de marginale toetsingsbevoegdheid terzake van uw Raad.

In casu is de ellenlange uiteenzetting niet relevant omdat er in casu geen sprake is van een discretionaire maar een gebonden bevoegdheid.

...

De Raad van State oordeelt dan ook in het kader van de ruimtelijke ordening en stedenbouw in bestendige rechtspraak dat het in beginsel inderdaad de taak is van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, maar dat dit niet steeds een discretionaire bevoegdheid betreft maar integendeel indien de ordening reeds vastligt door een BPA of verkavelingsvergunning een gebonden bevoegdheid is (R.v.St., Desmedt, nr. 93.109, 7 februari 2001, R.v.St., Stroobants, nr. 155.596 van 24 februari 2006)

De goede plaatselijke ruimtelijke ordening ligt in casu vast door het Bijzonder Plan van Aanleg

...

2.- Het standpunt van tussenkomende partij kan niet worden begrepen nu zij voorhoudt dat er geen gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften bestaan voor het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft terwijl het gelegen is binnen het plangebied van een BPA.

Luidens (het bij de vaststelling en goedkeuring van voormeld BPA van toepassing zijnde) artikel 16 van de Wet van 29 maart 1962, geeft het bijzonder plan van aanleg voor het deel van het gemeentelijk grondgebied de bestaande toestand, de gedetailleerde bestemming van de sub 2/ van artikel 15 bedoelde gebiedsdelen, het tracé van alle in het bestaande verkeerswegennet te brengen wijzigingen en de voorschriften betreffende de plaatsing, de grootte en de welstand van de gebouwen en afsluitingen, alsmede die betreffende de binnenplaatsen en tuinen aan.

...

Dit standpunt van de Raad van State is evident nu anders oordelen, met name dat een BPA geen gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften bevat, zou impliceren dat het BPA strijdig is met artikel 16 van de stedenbouwwet.

De stelling van tussenkomende partij dat in casu het BPA geen gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften bevat mist dan ook elke grondslag.

Tussenkomende partij adstrueert haar stelling ook op geen enkele wijze maar belangrijker nog maakt de bestreden beslissing hiervan geen enkel gewag.

3.- Tussenkomende partij overtuigt dan ook niet wanneer zij oordeelt dat de vergunningverlenende overheid in het kader van haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid een vrije keuze kan maken tussen alle beoordelingscriteria van artikel 4.3.1. VCRO.

...

4.- Ten onrechte betwist tussenkomende partij bovendien dat artikel 4.3.1., §2, 3° VCRO in casu doorgang zou vinden nu niet zou zijn voldaan aan de voorwaarden:

- Dat het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een plan van aanleg waarvan niet op geldige wijze wordt afgeweken;*
- In zoverre dat plan voorschriften bevat die de aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1., §2, 1° VCRO behandelt en regelt.*

Wat betreft de eerste voorwaarde dat het aangevraagde gelegen is in een BPA waarvan niet wordt afgeweken, moet worden besloten dat noch de tussenkomende noch de verwerende partij betwist dat het perceel gelegen is binnen de grenzen van het BPA "■■■■" en niet afwijkt van de bepalingen van het BPA:

Zo stelde tussenkomende partij in zijn initieel weigeringsbesluit én in zijn advies ter attentie van de verwerende partij dd. 3 april 2012 zelf dat "de aanvraag strikt genomen in overeenstemming is met het geldend BPA";

De verwerende partij stelde in het bestreden besluit dat: "Volgens de geldende voorschriften kunnen er meergezinswoningen opgericht worden. Ook qua bouwdiepte (17m00, respectievelijk 13m00) en bouwhoogte (kroonlijst 6m00 à 6m50 met dakhelling 15° tot 35°) voldoet de aanvraag aan de voorschriften van het BPA";

Het "aangevraagde" is bijgevolg niet in strijd met het BPA zodat aan de eerste voorwaarde van artikel 4.3.1. §2, 3° VCRO is voldaan.

Louter ondergeschikt, voor zover beiden vergunningverlenende overheden hebben besloten dat er ingevolge het brandweeradvies een compartimentswand zou moeten worden opgericht die 1m boven het dakoppervlakte van de nieuwbouw uitsteekt en zich hierdoor een strijdigheid met de voorschriften van het BPA zou voordoen, raakt deze beoordeling evenmin kant noch wal nu artikel 2.01, 4° inzake bouwhoogte bepaalt dat:

"Gemeten van peil voetpad tot bovenkant kroonlijst of onderkant dakoversteek: 6 à 6.50m. Bij groepsbouw van een volledig woningblok en bij alleenstaande bebouwing kunnen andere hoogten worden toegestaan."

Als de voorschriften al compartimenteringswanden viseren –quod non nu enkel de kroonlijst en de dakoversteek worden gereguleerd- stellen de voorschriften van het BPA bijgevolg een bouwhoogte van 6 à 6.50m voorop, hetgeen wordt overgenomen in de voorschriften bij de verkavelingsaanvraag van verzoeker, doch vervolledigen dat andere

hoogten kunnen worden toegestaan bij de bouw van een volledig woningblok en bij alleenstaande bebouwing.

Er is dus helemaal geen “afwijking” van het BPA vereist om een andere hoogte dan de vooropgestelde 6 à 6.50m te vergunnen.

Verwerende partij heeft zich in het bestreden besluit niet uitgesproken over dit tweede onderdeel van artikel 2.01, 4°, net als tussenkomende partij die in zijn nota in tussenkomst het stilzwijgen bewaart omtrent het tweede onderdeel van dit artikel inzake bouwhoogte.

Ook aan de vereiste ‘dat het BPA voorschriften bevat die de aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1., §2, 1° VCRO behandelt en regelt’ is voldaan.

Het BPA bakent niet alleen diverse zones af met elk hun eigen bestemming, het bepaalt zeer gedetailleerd de inrichtingsvoorschriften: type bebouwing, breedte, bouwhoogte, gevelmaterialen, dakvorm, dakbedekking, staande dakvensters, kroonlijsthoogte, uitsprongen,... (enz.)

Zeker met betrekking tot de in de bestreden beslissing behandelde onderwerpen: bouwhoogte, bestemming en bebouwing is het BPA voldoende duidelijk zodat hieromtrent geen eigen invulling van verwerende partij mogelijk was.

De voorschriften van het BPA maken overeenkomstig artikel 4.3.1. §2, 3° VCRO dan ook de beoordelingscriteria voor de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening uit.

5.- Toch kan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing op geen enkel punt een beoordeling van het aangevraagde aan de hand van de voorschriften van het BPA worden teruggevonden. Meer nog, de gehele beoordeling handelt over de aanwezigheid van de ■■■-vestiging op het aanpalende perceel.

De bestreden beslissing schendt dan ook artikel 4.3.1., §2 VCRO, het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel evenals de bindende en verordenende bepalingen van het BPA.

...

7.- Ondergeschiedt, voor zover Uw Raad van mening zou zijn dat de verwerende partij bij de toetsing van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening alsnog de mogelijkheid heeft om andere criteria en aandachtspunten in overweging te nemen naast de stedenbouwkundige voorschriften weergegeven in het BPA, dient te worden benadrukt dat het weigeringsargument steunend op de ligging van het pand ten opzichte van de aanpalende “■■■” in strijd is met het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en motiveringsbeginsel.

De motivering van verwerende partij is namelijk samen te vatten als volgt:

- De vestiging van ■■■ in situ stemt niet overeen met de bestemming van het gebied op basis van het BPA uit 1967;
- Er is geen duidelijkheid over de vergunningstoestand van deze ■■■ vestiging;
- De gemeente dient een initiatief te nemen om het BPA te wijzigen zodat het perceel van verzoeker bebouwbaar wordt.

Deze motivering dient als kennelijk onredelijk te worden beschouwd, hetgeen infra verder zal worden toegelicht.

De stelling van tussenkomende partij kan niet aanvaard worden waar deze stelt dat het:

“niet zozeer de ligging van het pand opzichtsens de aanpalende [REDACTED] is die een weigeringsmotief uitmaakte, doch wel de beoordeling van de verenigbaarheid met de omgeving”

Uit de bestreden beslissing blijkt echter zeer duidelijk dat enkel met de [REDACTED]-vestiging werd rekening gehouden, en geenszins met de bestemmingsvoorschriften van het BPA welke voor dit perceel ook de bestemming wonen voorziet. Voormelde stelling van tussenkomende partij gaat dan ook niet op omdat zij de toekomstige werking van het BPA miskent.

...

Tussenkomende partij oordeelt dat de bestreden beslissing wel motiveert waarom de onvergunde [REDACTED]-vestiging het aangevraagde onvergundbaar maakt, met name “zowel naar woonkwaliteit als naar constructie (oa. Bardagepanelen op de perceelsgrens)”

Hoe de woonkwaliteit in casu in het gedrang kan komen is geenszins duidelijk, a fortiori gelet wel een nieuwbouw werd vergund langsheen de parking en ingang van de [REDACTED] winkel.

Wat de constructie betreft, is de constructie van verzoeker erop voorzien dat bij het verdwijnen van de [REDACTED], de bestemmingsvoorschriften van het BPA gerealiseerd kunnen worden en woningblok tegen zijn meergezinswoning gebouwd kan worden. Een zonevreemde wederrechtelijke constructie mag geenszins aangewend worden om de realisatie van de bestemming voorzien door het BPA op het perceel van verzoeker te verhinderen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag volgens het bijzonder plan van aanleg ‘[REDACTED]’ zoals goedgekeurd bij KB van 30 januari 1967, gelegen is in een zone “stroken voor gegroepeerde bebouwing”.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg. Ondanks deze vastgestelde verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften is de verwerende partij in de bestreden beslissing van oordeel dat de aanvraag niet kan leiden tot het verlenen van een vergunning. Uit de overwegingen van de bestreden beslissing, zoals aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt dat, opnieuw anders dan de verzoekende partij voorhoudt, de vergunning geweigerd wordt op grond van de volgende twee motieven:

- (1) In het advies van de brandweer wordt als voorwaarde opgelegd dat de compartimentswand ten minste tot 1 meter boven het dakoppervlakte/gevelvlak dient uit te steken, waardoor niet meer voldaan wordt aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, aangezien de bouwhoogte hierdoor wordt overschreden.
- (2) De (grootste) hinderpaal bij een mogelijke vergunning is de aanwezigheid van de [REDACTED] op het aanpalende perceel, een gebouw dat niet overeenstemt met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg van 1967. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het niet wenselijk dat een woongebouw wordt opgericht tegen een

bestaand magazijn, zowel naar woonkwaliteit als naar constructie (o.a. bardagepanelen op perceelsgrens).

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt niet dat de aanvraag van de verzoekende partij wordt geweigerd omwille van het gegeven dat het gebouw op het naastliggend perceel niet overeenstemt met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg of onvergund zou zijn en al evenmin omwille van de onduidelijke vergunningstoestand van het naastliggend perceel. De aansporing in de bestreden beslissing aan de gemeente tot het nemen van initiatieven – daargelaten de vraag of dergelijke aansporing plaats kan of moet vinden in een vergunningsbeslissing – kan evenmin beschouwd worden als weigeringsmotief voor de aanvraag. De aansporing is integendeel bedoeld om te zorgen voor het “bebouwbaar” worden van het bouwperceel, hetgeen volgens de verwerende partij actueel niet het geval is omwille van de bestaande toestand ter plaatse.

In de mate dat de verzoekende partij in haar eerste middel - weliswaar in ondergeschikte orde - vertrekt vanuit de premisse dat de hiervoor bedoelde overwegingen in de bestreden beslissing een weigeringsmotief uitmaken, is het middel ongegrond.

2.

In hoofdorde betoogt de verzoekende partij in essentie dat het aangevraagde gelegen is binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg, dat de aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften ervan en dat de aanvraag derhalve niet meer kan geweigerd worden omwille van redenen van goede ruimtelijke ordening, omdat de voormelde stedenbouwkundige voorschriften geacht worden de criteria van goede ruimtelijke ordening weer te geven.

In het tweede weigeringsmotief van de bestreden beslissing, hiervoor aangehaald onder het eerste randnummer, punt (2), overweegt de verwerende partij dat het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk is om een woongebouw op te richten tegen het aanpalend magazijn omwille van de woonkwaliteit en omwille van het gegeven dat het magazijn op de perceelgrens is afgewerkt met “bardagepanelen”.

De verzoekende partij betwist niet dat de woonkwaliteit en de vastgestelde constructieproblematiek relevante aspecten zijn van goede ruimtelijke ordening, noch betwist ze de juistheid van de vaststelling door de verwerende partij met betrekking tot deze aspecten.

Er rest dus enkel de vraag of de verwerende partij deze aspecten kon beoordelen en de vergunning omwille van deze aspecten kon weigeren, rekening houdend met het gegeven dat het bouwperceel van de aanvraag gelegen is binnen een bijzonder plan van aanleg en het aangevraagde aan de voorschriften ervan voldoet.

3.

Artikel 4.3.1, § 2 VCRO luidt onder meer als volgt:

“(…)

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

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;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

*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.
(...)”*

Uit deze bepaling volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij het beoordelen van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening de relevante aandachtspunten moet in rekening brengen vermeld onder punt 1°, tevens rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand, waarbij ze, indien de aanvraag is gelegen binnen de grenzen van, onder meer, een bijzonder plan van aanleg, de daarin reeds geregelde aandachtspunten vermeld onder punt 1°, moet beschouwen als de criteria van goede ruimtelijke ordening.

4.

Eenzijds moet vastgesteld worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht rekening gehouden heeft met het bestaande magazijn dat is opgericht op het aanpalend perceel - en waartegen de verzoekende partij de aangevraagde meergezinswoning wenst aan te bouwen - aangezien dit de op het bouwperceel “bestaande toestand” uitmaakt zoals bedoeld in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO.

Anderzijds moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij niet aantoont, en dat evenmin uit de gegevens waarover de Raad beschikt blijkt, dat het bijzonder plan van aanleg een regeling bevat die aan de verwerende partij geen beoordelingsruimte meer laat aangaande de aspecten die betrekking hebben op de woonkwaliteit en de constructieproblematiek en gerelateerd zijn aan de op het terrein bestaande toestand. Een vergunningverlenend bestuursorgaan blijft er, indien het bijzonder plan van aanleg omtrent een bepaald aspect van goede ruimtelijke ordening geen regeling bevat, toe gehouden om over te gaan tot een eigen beoordeling van de aanvraag, waarbij ze dient rekening te houden met alle relevante feitelijke omstandigheden.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij er niet in slaagt aan te tonen dat de verwerende partij ten onrechte de vergunning heeft geweigerd omwille van de onverenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, meer in het bijzonder omwille van het niet wenselijk zijn een woongebouw op te richten tegen een bestaand magazijn.

6.

Het eerste middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schendingen aan van artikel 2.01, 4° van het bijzonder plan van aanleg '■■■■', van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, van artikel 4.4.1. §1 VCRO en van het motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij bekritiseert onder dit middel het weigeringsmotief, zoals aangehaald bij de bespreking van het eerste middel onder het eerste randnummer, punt (1), met name het motief in de bestreden beslissing dat door het advies van de brandweer niet meer voldaan wordt aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg.

Beoordeling door de Raad

Bij de bespreking van het eerste middel is reeds vastgesteld dat de vergunning geweigerd wordt op grond van twee motieven, waarbij tevens werd vastgesteld dat de verzoekende partij er niet in slaagt de onwettigheid aan te tonen van het weigeringsmotief dat betrekking heeft op de onverenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, hetgeen impliceert dat een vaststelling daaromtrent door een vergunningverlenend bestuursorgaan volstaat om de vergunning te weigeren.

Het weigeringsmotief dat betrekking heeft op de voorwaarde in het advies van de brandweer is een bijkomend, overtoollig motief.

De kritiek van de verzoekende partij op dit motief kan, ongeacht de eventuele gegrondheid ervan, niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Kritiek op overtoollige motieven kan immers niet tot de onwettigheid van de beslissing leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HEIST-OP-DEN-BERG is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.
4. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 september 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ingrid VAN AKEN

Nathalie DE CLERCQ