

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 november 2018 met nummer RvVb-A-1819-0273
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0065-A

Verzoekende partij	de heer Geert CLAUWAERT vertegenwoordigd door advocaat Dirk DE KEUSTER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2980 Sint-Antonius-Zoersel, Handelslei 60
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	mevrouw An FERMON vertegenwoordigd door advocaat Jürgen DE STAERCKE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9550 Hillegem (Herzele), Dries 77

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 10 oktober 2016 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 11 augustus 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 21 maart 2016 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een meergezinswoning met 5 woonentiteiten op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Pieter Daensstraat 21, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummers 854K2, 854L2 en 854T.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 januari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 20 februari 2017 toe in de debatten.

2.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. Tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 februari 2018.

Advocaat Uschi STEURS *loco* advocaat Dirk DE KEUSTER voert het woord voor verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Jürgen DE STAERCKE voert het woord voor tussenkomenende partij.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Tussenkomenende partij dient op 20 januari 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het oprichten van een meergezinswoning met 5 woonentiteiten*”.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied.

De percelen liggen (als de loten 6, 7 en 8) ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 6 september 1963, die verwijst naar het BPA nr. 16 ‘Heilig Hartlaan’, en zijn bestemd voor gesloten bebouwing.

3.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Overeenstemming met de verkavelingsvergunning

Het voorstel is in overeenstemming met de voorschriften en bepalingen van de ... verkavelingsvergunning.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het voorstel is in overeenstemming met de hoger genoemde stedenbouwkundige bepalingen.

De nieuwbouw behelst de invulling van de nog onbebouwde loten 6, 7 en 8 met een gesloten meergezinswoning bestaande uit 3 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak.

Het perceel is bezwaard met 2 wachtgevels ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen.

De nieuwbouw volgt de kroonlijsthoogtes van de links en rechts aanpalende bebouwing.

De bouwdiepte bedraagt 12 m. Centraal in het achterste gevelvlak worden terrassen toegevoegd met een diepte van 2 m.

Op het gelijkvloers wordt één woongelegenheden ondergebracht.

In de voortuinstrook worden 2 parkeerplaatsen aangelegd. Er wordt tevens een onderdoorgang voorzien naar de tuinzone waar nog 3 bijkomende parkeerplaatsen worden ingericht.

Aan de linker zijde van de doorgang wordt een technische ruimte, een fietsenstalling en een afvalberging voorzien.

*Op de 1e en 2e verdieping worden telkens 2 woongelegenheden ondergebracht. Deze zijn toegankelijk via een centrale traphal, voorzien van een lift.
Elke woongelegheden grenst rechtstreeks aan een private buitenruimte.*

...

Het voorstel is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen, goedgekeurd door de deputatie op 17 juli 2014 (publicatie BS 25 augustus 2014).

...

De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen wordt niet in het gedrang gebracht.

Het ontwerp kadert qua functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving.

..."

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 21 maart 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden, waarbij zij zich aansluit bij het advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 11 mei 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 20 september 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

"...

2.3 De juridische aspecten

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning met 5 woonentiteiten en dient getoetst te worden aan de verkaveling van 6 september 1963.

De aanvraag heeft betrekking op lot 6, 7 en 8 van de verkaveling en is bestemd om bebouwd te worden met gesloten bebouwing. In de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling wordt de bouwdiepte niet bepaald. Bijgevolg zijn de opmetingen op het verkavelingsplan van toepassing en zijn de weergegeven bouwdiepten als maximum diepten stipt te volgen.

Volgens het verkavelingsplan geldt voor lot 6, 7 en 8 een bouwdiepte op gelijkvloers en verdieping van maximum 10 m, daar waar het ontwerp een bouwdiepte voorziet van 12 m met centraal uitspringende terrassen met een diepte van 2 m. Bijgevolg is de aanvraag in strijd met voorgenoemde verkaveling.

De voorschriften van een verkaveling hebben bindende en verordenende kracht. Artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op ... verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen ...

De maximale bouwdiepte van 10 m wordt met 2 m overschreden, hetgeen een afwijking op de bestemming betreft aangezien de bebouwbare zone overschreden wordt. De aanvraag werd daarbij niet onderworpen aan een openbaar onderzoek. Derhalve kan geen toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.1. §1.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning met 5 woonentiteiten. De bouwdiepte bedraagt 12 m met centraal achteraan uitspringende terrassen met een diepte van 2 m over een breedte van 6 m.

De bouwdiepte van de beoogde aanvraag wordt ca. 5 m verder voorzien dan de bouwdiepte van het links aanpalende hoekperceel met huisnummer 23 gelegen in de Polydoor De Paepestraat. De 12 m diepe linkse blinde zijgevel van de beoogde aanvraag staat over ca. 5 m op ca. 2,5 m van de achtergevel van de meergezinswoning met huisnummer 20 gelegen in de Polydoor De Paepestraat. Bijgevolg zal er in de namiddag en vooravond minder zonlicht binnenvallen op de terrassen en ramen van de woning met huisnummer 20 gelegen in de Polydoor De Paepestraat, die ten oosten van de beoogde aanvraag gelegen is.

Bovendien dient opgemerkt te worden dat op het inplantingsplan de bestaande toestand beperkt wordt weergegeven, waardoor niet naar voor komt dat het desbetreffende perceel naast een hoekperceel gelegen is, en de bijbehorende problematieken niet weergegeven worden.

Gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning kunnen opportuniteitsafwegingen er niet toe leiden dat een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Na de hoorzitting van 28 juni 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 11 augustus 2016 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning met 5 woonentiteiten en dient getoetst te worden aan de verkaveling van 6 september 1963.

De aanvraag heeft betrekking op lot 6, 7 en 8 van de verkaveling en is bestemd om bebouwd te worden met gesloten bebouwing. In de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling wordt geen maximale bouwdiepte opgelegd. Het ontwerp voorziet een bouwdiepte van 12 m met centraal uitspringende terrassen met een diepte van 2 m.

De aanvraag is volledig in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen ...

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd en precies, zodat de aanvraag op basis van voormeld artikel 4.3.1. §2 VCRO in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt geacht.

De nieuwbouw sluit qua gabariet volledig aan bij de rechts- en linksaanpalende bebouwing. De bouwdiepte van de rechtsaanpalende meergezinswoning wordt gevolgd. De linksaanpalende bebouwing betreft een hoekgebouw, met de “achtergevel” als wachtgevel gericht naar onderhavig perceel, zodat de beperkte diepte van deze wachtgevel niet als referentie kan dienen.

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgevangen, met 5 parkeerplaatsen voor 5 woonentiteiten. Er rest nog voldoende groene ruimte.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“ ...

8. Verzoeker is, samen met zijn echtgenote, eigenaar van het aanpalende perceel, nl. het gebouw gelegen te Polydoor De Paepestraat nr. 20, 9300 Aalst op lot nr. 10 van de verkaveling (stuk nr. 6).

... ”

Uit bovenstaande plan en bijgebrachte foto's blijkt duidelijk dat de eigendom van verzoeker met de achterste perceelsgrens grenst aan één van de percelen waarop de kwestieuze stedenbouwkundige vergunning is verleend.

Verzoeker ondervindt dan ook hinder van betreffende blinde muur met een diepte van 2 meter en een hoogte van 9 meter aangezien het bouwwerk waarvoor de vergunning werd verleend te diep komt, namelijk 12 meter diepte in plaats van maximum 10 meter. De waarde van zijn eigendom zal hierdoor ook afnemen. Boven sluit verzoeker niet uit dat hij op termijn in zijn eigendom zal komen wonen.

... ”

Zij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...

3. Zoals zal worden aangetoond ... hebben de loten 6,7 en 8 andere bouwdiepten, namelijk 12 meter voor loten 6 en 7 en 10 meter voor lot 8. Immers lot 8 dient gemeten te worden op plan daar er geen voorwaarden in de verkavelingsvergunning zijn opgenomen en/of niets vermeld staat in de voorschriften. Deze gemeten maat bedraagt 10 meter. Het is fout te beweren dat de maat die op het plan staat ook geldt voor lot 8. Deze vermelde maat is enkel van toepassing op de loten 6 en 7.

4. Bovendien dient opgemerkt te worden dat het door Tussenkommende Partij bijgebrachte citaat uit de verkavelingsvergunning expliciet bevestigt dat voor lot 8 de bouwdiepte van 12 meter niet van toepassing is. ...

Van enige bouwdiepte van 12 meter met betrekking tot lot 8 is dan ook geen sprake.

5. Voor het appartement van de verzoekende partij werd dd. 14 oktober 1971 een bouwvergunning afgeleverd. Bovendien is er een vermoeden van vergunning. ...

... ”

2.

Tussenkommende partij betwist het belang van verzoekende partij als volgt:

“ ...

Uit het verzoekschrift blijkt dat verzoekende partij haar belang tracht te putten uit het gegeven dat de aanvraag dieper zou bouwen dan de verkavelingsvergunning waarop de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag steunt. Met name beweert verzoeker dat tussenkommende partij volgens de verkavelingsvergunning slechts 10 meter zou mogen bouwen, terwijl de aanvraag voorziet in een bouwdiepte van 12 meter.

7.1. In hoofddorde, dient het beroep onontvankelijk te worden verklaard nu de bouwdiepte die de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voorziet van 12 meter, eenvoudigweg uit de verkavelingsvergunning waarop de aanvraag steunt, voortvloeit.

Verzoeker tracht aan de hand van een meting op het plan voor te houden dat het grafisch plan voor lot 8 slechts zou voorzien in een bouwdiepte van 10 meter. Klaarblijkelijk heeft verzoeker het grafisch plan slechts oppervlakkig bestudeerd, nu het grafisch plan duidelijk aangeeft dat de loten 1 t.e.m. 8 een bouwdiepte mogen hebben van 12 meter. Loten 1 t.e.m. 7 mogen achter het hoofdgebouw buitendien bijkomend een bijgebouw met een diepte van 6 meter hebben ...

Deze afmetingen zoals zij expliciet zijn aangegeven op het grafisch plan, liggen trouwens in de lijn van wat de verkavelingsvergunningsbeslissing bepaalt. ...

Verzoeker in tussenkomst bouwt zodoende volledig in de lijn van de verkavelingsvergunning.

Verzoekende partij viseert blijkens het verzoekschrift het gegeven dat de aanvraag ter hoogte van lot 8 voorziet in een bouwdiepte van 12 meter, maar dit vloeit eenvoudigweg voort uit de verkavelingsvergunning waarop de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag steunt. In haar verzoekschrift betwist verzoekende partij geenszins de wettigheid van de verkavelingsvergunning waarop de aanvraag steunt. Bijgevolg kan verzoeker thans geen belang putten uit het gegeven dat de aanvraag thans voorziet in een bouwdiepte van 12 meter, aangezien dit gegeven voortvloeit uit de verkavelingsvergunning.

7.2. In ondergeschikte orde, in de hypothese dat Uw Raad ... op basis van een opmeting op het plan ... afstanden voor bouwwerken zou opmeten, dient vastgesteld te worden dat:

- Het appartementsgebouw van verzoeker blijkens een dergelijke opmeting van het grafisch plan slechts een bouwdiepte van 7,5 meter zou mogen hebben;*
- Terwijl het appartementsgebouw van verzoeker in de praktijk een bouwdiepte van 12 meter blijkt te hebben.*

...

In de verkeerde interpretatie die verzoeker hanteert, zou zijn appartementsgebouw dus een te ruime, illegale bouwdiepte hebben.

Uit een onwettige toestand kan uiteraard geen rechtmatig belang worden geput, zodat ook in dit opzicht het beroep van verzoeker onontvankelijk blijft.

...”

Zij voegt hieraan in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

“ ...

i. Verzoeker poneert, zonder bewijsstukken ter zake, dat zijn appartementsgebouw zou zijn vergund op 14 oktober 1971.

Noch van de vergunning, noch van de plannen legt verzoeker echter een stuk voor.

Voor de beoordeling van het vermoeden van vergunning is buitendien niet de datum van een gebeurlijke vergunning relevant, maar wel de datum dat de kwestieuze constructie werd gebouwd.

Verzoekende partij kan dus om tweeërlei redenen geen beroep doen op artikel 4.2.14 § 2 VCRO :

- Uit voormelde bepaling vloeit voort dat op verzoeker een bewijslast rust. ... Een loutere bewering door verzoeker is geen bewijs;*
- Wat het bewijs aangaat dat dient te worden geleverd, is ... relevant ... de datum van oprichting van de constructie. Verzoekende partij brengt dienaangaande geen enkel bewijs bij.*

ii. In zoverre verzoeker beweert dat het verkavelingsplan geen bouwdiepte voor lot 8 zou aanduiden, kan moeilijk worden ontkent dat lot 8 op het verkavelingsplan een zelfde bouwdiepte heeft als loten 1 t.e.m. 7, en dat het plan voor deze bouwdiepte expliciet een bouwdiepte van 12 meter aangeeft.

Tussenkomen de partij begrijpt niet hoe op het plan voor loten 1 t.e.m. 8 eenzelfde bouwdiepte zou kunnen zijn aangegeven, maar dat naar de interpretatie van verzoeker de loten 1 t.e.m. 7 een bouwdiepte zouden hebben van 12 meter, terwijl eenzelfde aangegeven bouwdiepte voor lot 8 zou moeten worden geïnterpreteerd als 10 meter.

*In zoverre verzoeker bouwdiepten meent te kunnen afleiden uit het verkavelingsplan dat zij neerlegt, dient trouwens opgemerkt te worden dat het plan een kopie is dat niet maatvast is.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

Tussenkomen de partij stelt in essentie dat verzoekende partij geen belang heeft bij haar vordering, omdat het betwiste bouwproject louter uitvoering geeft aan de geldende verkavelingsvergunning, op basis waarvan een bouwdiepte van 12 meter is toegestaan, terwijl de wettigheid van deze verkavelingsvergunning door verzoekende partij niet wordt betwist. Ondergeschiedt stelt zij dat het gebouw van verzoekende partij volgens haar (verkeerde) interpretatie van de verkavelingsvergunning met een bouwdiepte van 12 m wederrechtelijk te diep werd ingeplant, zodat verzoekende partij zich steunt op een onwettige toestand en derhalve geen rechtmatig belang heeft.

2.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende personen worden ingesteld:
3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-...beslissing;’*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partij uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast,

gezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus. In die optiek kan er ter beoordeling van het bestaan van een belang rekening worden gehouden met de gegevens uit het volledige verzoekschrift.

3.

De bestreden vergunning beoogt de oprichting van een gesloten meergezinswoning met vijf woonentiteiten op de drie aaneensluitende onbebouwde loten 6, 7 en 8 van de verkaveling.

Verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift met betrekking tot haar belang dat zij (mede-) eigenaar is van het aanpalende lot 10 van de verkaveling, dat achteraan grenst aan het te bebouwen lot 8 en waarop reeds een meergezinswoning werd opgericht. Zij wijst aan de hand van het verkavelingsplan en twee simulaties van de toekomstige toestand op de vaststelling dat zij *“hinder ondervindt van betreffende blinde muur met een diepte van 2 meter en een hoogte van 9 meter aangezien het bouwwerk waarvoor de vergunning werd verleend te diep komt, namelijk 12 meter diepte in plaats van maximum 10 meter”*, waardoor *“de waarde van zijn eigendom hierdoor ook zal afnemen”*.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, paalt het lot 10 van verzoekende partij, waarop reeds een meergezinswoning werd opgericht, achteraan onmiddellijk aan het te bebouwen lot 8 van de verkaveling, waarop de beoogde meergezinswoning deels wordt opgericht, en zullen enkele appartementen in de meergezinswoning van verzoekende partij voortaan deels uitkijken op de blinde zijmuur van het bouwproject, die slechts op enkele meters afstand wordt ingeplant. Door expliciet te wijzen op het feit dat de realisatie van de meergezinswoning, gelet op de blinde muur ter hoogte en op korte afstand van een deel van de achterzijde van de meergezinswoning van verzoekende partij, hinder zal veroorzaken evenals tot een waardevermindering zal leiden, maakt verzoekende partij redelijkerwijze voldoende aannemelijk dat (er een risico bestaat dat) zij rechtstreekse dan wel (minstens) onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De stelling van tussenkomende partij dat de bouwdiepte van de nieuwbouw conform is met de verkavelingsvoorschriften doet daaraan geen afbreuk, temeer verzoekende partij dit betwist (zie verder). Hetzelfde geldt voor de discussie inzake het vergunde karakter van de bestaande meergezinswoning van verzoekende partij, temeer tussenkomende partij die zich beroept op de exceptie van rechtmatig belang het tegendeel niet aantoont.

4.

Gelet op voormelde vaststellingen beschikt verzoekende partij over het rechtens vereiste belang bij huidige procedure, zoals vereist door artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. De exceptie van tussenkomende partij wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel – eerste onderdeel en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert in het eerste middel de schending aan van de artikelen 4.3.1. §1, 1° en 4.4.1, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), gezien de bestreden beslissing afwijkt van de verkavelingsvoorschriften wat betreft de bouwdiepte, het voorzien van een terras

langs de achtergevel en het samenvoegen van drie loten, terwijl hiervan op basis van artikel 4.4.1. §1 niet kan worden afgeweken. Zij licht het eerste onderdeel van het middel toe als volgt:

“ ...

10. Het kwestieuze bouwwerk wordt opgetrokken op 3 loten uit de verkaveling, nl. de loten 6, 7 en 8. De meergezinswoning heeft op het gelijkvloers en de verdiepingen een bouwdiepte van 12 m over de totale breedte van 18 m. Aan de achterzijde van de woning wordt er zowel op de 1^e als op de 2^e verdieping een balkon voorzien met een diepte van 2 m en een breedte van 6 m.

11. In de verkavelingsvergunning van 6 september 1963 ... worden voorwaarden opgenomen omtrent de bouwdiepten, nl. voor de loten 6 en 7: “een bouwdiepte op de verdieping van 12 m. met bijgebouw van 6 m”. Voor lot 8 worden geen voorwaarden opgenomen.

Verder stelt de verkavelingsvergunning dat de stedenbouwkundige voorschriften aan het bijzonder plan van aanleg nr. 16 “Heilig Hartlaan” stipt te volgen zijn.

12. Een verkaveling bestaat uit 3 delen, namelijk: de vergunning met voorwaarden ...; de voorschriften ...; het grafisch plan ...

Deze documenten dienen samen gelezen te worden teneinde te bepalen hoe er gebouwd mag worden.

De verkaveling (plan, voorschriften én vergunning) gaan voor op de voorschriften en het plan van het BPA. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient dan ook getoetst te worden aan de drie documenten van de verkaveling.

13. In casu vermeldt de verkavelingsvergunning ... met betrekking tot de bouwdiepte het volgende, namelijk voor de loten 6 en 7 “een bouwdiepte op de verdieping van 12 m. met bijgebouw van 6 m”. Voor lot 8 worden geen voorwaarden opgenomen. Met betrekking tot de bouwdiepte op het gelijkvloers wordt niets vermeld.

De voorschriften ... “Artikel 4 – stroken voor gesloten bebouwing” bepalen eveneens geen maten omtrent de bouwdiepte op het gelijkvloers, noch op het verdiep.

Dus is enkel het grafisch plan van de verkavelingsplan aanwezig. Aan de hand van het plan ... kan gemeten worden daar er reeds maten op vermeld zijn en er duidelijk een schaal op is weergegeven.

...

Het nameten op het plan leert dat voor lot 8 de bouwdiepte 10 m is en geen 12 m.

14. Uit bovenstaande dient dan ook besloten te worden dat het bouwwerk met een bouwdiepte van 12 m in strijd is met de verkaveling daar waar op lot 6, 7 en 8 een bouwdiepte van 10 m geldt. Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1^o a VCRO dient een stedenbouwkundige vergunning te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met ... de verkavelingsvoorschriften, zoals in casu het geval is.

Bovenstaande werd tevens uitdrukkelijk bevestigd door de Provinciaal Stedenbouwkundig ambtenaar in het verslag dd. 20 september 2016 ...

Hierdoor is er een vastgestelde legaliteitsbelemmering dat een voldoende draagkrachtig motief uitmaakt zodat de aangevraagde vergunning dient geweigerd te worden.

...”

Zij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...

9. Het bouwwerk wordt gebouwd op de loten 6, 7 en 8. In de verkavelingsvergunning van 6 september 1963 ... zijn voor de loten 6 en 7 voorwaarden opgenomen, nl. 12 meter op de verdiepingen en 12 meter + 6 meter op het gelijkvloers. Deze bijkomende 6 meter moet aanzien worden als een bijgebouw. Met betrekking tot lot 8 zijn geen voorwaarden opgenomen in de verkavelingsvergunning.

10. Indien geen expliciete voorwaarden in de verkavelingsvergunning of -voorschriften omtrent de bouwdiepte zijn opgenomen, dient het grafisch plan geïnterpreteerd en gemeten te worden op basis van de aangegeven schaal. De schaal bedraagt 1/500. De breedte van het lot 8 bedraagt 6 meter. Deze maat komt overeen met de daadwerkelijke breedte op het plan. Daar er voor lot 8 geen voorwaarden gesteld zijn aan de diepte dient de gemeten maat op het plan gehanteerd te worden. Dit is 10 meter én geen 12 meter.

...

Verzoekende partij voert in het tweede middel de schending aan van de zorgvuldigheidsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en van de formele motiveringsplicht in artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, gezien uit de bestreden beslissing niet blijkt dat verwerende partij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op grondige wijze onderzocht. Zij licht het middel als volgt toe:

“ ...

§2.2.1 Eerste onderdeel

18. ... de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar ... stelt dat de bestreden vergunning niet kan worden verleend omdat:

- de bestreden vergunning afwijkt van de verkavelingsvoorschriften die bepalen dat de bouwdiepte op het gelijkvloers maximaal 10 meter bedraagt;
- de bestreden vergunning niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

19. Indien de Deputatie wil afwijken van het advies van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar dient de Deputatie het dossier grondig te onderzoeken ...

De Deputatie miskent de zorgvuldigheidsplicht ... Op basis van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar en de grieven van de verzoeker kon de Deputatie niet anders dan beslissen dat het beroep gegrond was en aldus het beroep inwilligen ...

Op basis van onduidelijke motieven wordt met deze argumentatie geen rekening gehouden én wordt met één enkele zin tot een afwijzing van het beroep besloten. Hierbij wordt verwezen naar het feit dat de aanvraag volledig in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften wat pertinent onjuist is.

De Deputatie miskent hiermee de juridische link tussen een verkavelingsvergunning en een stedenbouwkundige vergunning. Dit betreft geen zorgvuldige afweging van belangen.

...

§2.2.2 Tweede onderdeel:

20. Het bestreden besluit bevat in de conclusie één zin motivering onder par. 2.3, namelijk: “De aanvraag is volledig in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.”

21. De formele motiveringsplicht vereist dat indien een vergunningverlenende overheid of een beroepsinstantie zich niet aansluit bij het advies van de stedenbouwkundig ambtenaar de redenen dient aan te geven waarom zij afwijkt van dit advies. Deze motivering moet ... afdoende zijn.

Nergens in de bestreden beslissing is hierover enig motief te bespeuren. ...

...”

Zij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...

2.3.1 Eerste onderdeel ...

17. De Deputatie antwoordt niet op het door verzoekende partij geformuleerde middel.

Het is duidelijk dat de stedenbouwkundige vergunning nergens het andersluidend verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar weerlegt. De Deputatie laat na te antwoorden op de argumentatie van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar. Onder randnummer 2.3 van het verslag vermeldt de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar immers dat de bouwdiepte slechts 10 meter is. Onder randnummer 2.4 wordt bovendien gesteld dat er veel minder zonlicht zal binnenkomen in het appartementsgebouw van verzoekende partij én dat het inplantingsplan de bestaande toestand beperkt weergeeft.

De Deputatie stelt onder randnummer 2.3. van haar vergunning enkel dat de aanvraag volledig in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften. Onder randnummer 2.4. van haar vergunning wordt bovendien niet ingegaan op de problematiek van de verzoekende partij, namelijk met betrekking tot het inkomend zonlicht en de beperkte weergave op het inplantingsplan zoals aangehaald door de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar.

Dit is geen afdoende motivering ten opzichte van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar. ...

...

2.3.2 Tweede onderdeel ...

20. ... werd reeds aangetoond dat niet voldaan werd aan de verkavelingsvoorschriften. Er is immers wel degelijk een maximale bouwdiepte bepaald, namelijk 10 meter voor lot 8, zoals af te meten op plan én 12 meter voor loten 6 en 7 overeenkomstig de voorwaarden in de vergunning. De zinsnede in de vergunning, paragraaf 2.3 als zou de aanvraag volledig in overeenstemming zijn met de verkavelingsvoorschriften is dan ook niet correct.

Op basis van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar en de grieven zoals geformuleerd door de verzoekende partij diende de Deputatie te beslissen tot gegrondheid van het beroep ...

...”

...

2.

Verwerende partij betwist het eerste onderdeel van het eerste middel als volgt:

“ ...

Verzoekende partij stelt ... dat de aanvraag niet voldoet aan de verkavelingsvoorschriften aangezien het gebouw 12m diep is daar waar de voorschriften maar een maximale diepte van 10m toelaten.

Noch de onderhavige verkaveling, noch het BPA waarnaar de verkaveling refereert, legt, anders dan verzoekende partij beweert, ergens maximale bouwdieptes op.

De deputatie besluit dan ook logischerwijze, net zoals het college van burgemeester en schepenen, dat de aanvraag aan de verkavelingsvoorschriften voldoet.

...”

...

Verwerende partij betwist het tweede middel als volgt:

“ ...

Verzoekende partij beweert ... dat de deputatie de aanvraag niet zorgvuldig heeft beoordeeld nu zij vergunt in weerwil van de verkavelingsvoorschriften.

Zoals bij het eerste middel reeds werd aangetoond, voldoet de aanvraag weldegelijk volledig aan de geldende verkavelingsvoorschriften.

...

Aangezien de deputatie louter kan vaststellen dat de aanvraag voldoet aan de verkavelingsvoorschriften (nu deze geen maximale diepte bepalen) en de verkavelingsvoorschriften op zich voldoende duidelijk en precies zijn en derhalve de vereisten van een goede ruimtelijke ordening veruitwendigen, volstaat de in de bestreden beslissing gemaakt motivering.

...

3.

Tussenkomen partij betwist het eerste onderdeel van het eerste middel als volgt:

“ ...

7. In het eerste onderdeel gaat verzoeker ... uit van een verkeerde lezing van de verkavelingsvergunning en het grafisch plan.

Anders dan wat verzoeker voorhoudt, blijkt uit de expliciete afstands aanduidingen in het grafisch plan zoals ook bijkomend geduid door de verkavelingsvergunning, dat op lot 8 wel degelijk een bouwdiepte van 12 meter mag worden gehanteerd.

Anders dan wat verzoeker voorhoudt, is er dus geen legaliteitsbelemmering voorhanden die noopt tot een weigering van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Zoals de bestreden beslissing terecht overweegt, ligt het aangevraagde dienaangaande volledig in de lijn met de verkavelingsvergunning.

...

Buitendien repliceert de bestreden beslissing op afdoende wijze op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar:

- Vooreerst is de overweging in de bestreden beslissing dat de verkavelingsvergunning wordt nageleefd, volkomen terecht;

- Deze vaststelling volstaat qua motivering:

- o Zoals verzoeker zelf erkent, is de discussie die verzoeker voert een loutere legaliteitskwestie. Noch de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, noch de Deputatie beschikken in zake over enige appreciatiemarge: de verkavelingsvergunning voorziet blijkens de expliciete afstands aanduidingen in het grafisch plan zoals ook bijkomend geduid door de verkavelingsvergunning, op lot 8 wel degelijk een bouwdiepte van 12 meter;

- o Wanneer een overheid slechts beschikt over een gebonden bevoegdheid, heeft de rechtzoekende sowieso geen belang bij het inroepen van een beweerde afwezigheid van motivering;

- o Behalve dat op verwerende partij sowieso niet de verplichting rust om op basis van de formele motiveringsplicht de motieven van de motieven in een vergunningsbeslissing op te nemen, blijft de beslissing van verwerende partij met of zonder verdere motivering dezelfde: de verkavelingsvergunning voorziet in een bouwdiepte van 12 meter voor lot 8.

...”

Zij voegt hieraan in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

“ ...

i. Ook wat het eerste middel betreft, dient tussenkomen partij vooreerst op te merken dat het plan dat verzoeker neerlegt, een kopie blijkt te zijn die niet maatvast is. Welke afstanden verzoeker ook meent te kunnen afleiden uit een opmeting op het verkavelingsplan, er kan onmogelijk worden beweerd dat het plan voor de loten 1 t.e.m. 8 geen afstand van 12 bouwdiepte zou aangeven ...

Lot 8 heeft op het boven vermelde verkavelingsplan een zelfde bouwdiepte als loten 1 t.e.m. 7, en het plan geeft voor deze bouwdiepte expliciet een bouwdiepte van 12 meter aan.

Tussenkomen partij begrijpt niet hoe op het plan voor loten 1 t.e.m. 8 eenzelfde bouwdiepte zou kunnen zijn aangegeven, waarbij de loten 1 t.e.m. 7 een bouwdiepte zouden hebben van

12 meter, terwijl eenzelfde aangegeven bouwdiepte voor lot 8 zou moeten worden geïnterpreteerd als 10 meter.

...

Tussenkomende partij betwist het tweede middel als volgt:

“ ...

In het tweede middel herneemt verzoeker in beide onderdelen bij wijze van variatie op hetzelfde thema, in wezen het eerste onderdeel van het eerste middel.

Tussenkomende partij verwijst wat haar verweer betreft dan ook integraal naar haar eerdere uiteenzetting ...

...”

Zij voegt hieraan in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

“ ...

i. In zoverre verzoekende partij ... stelt dat de motivering niet afdoende zou motiveren waarom de Deputatie aangaande de bouwdiepte het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige zou hebben gevolgd, dient opgemerkt te worden dat de bouwdiepte ... op het plan expliciet wordt aangegeven als 12 meter.

De maximale bouwdiepte wordt aldus bindend vastgelegd in de verkavelingsvergunning.

Aangezien zulks een kwestie betref waarover de verwerende partij geen enkele appreciatiemarge heeft nu het een gebonden bevoegdheid betreft, kan verzoekende partij sowieso geen belang hebben bij het invoeren van een beweerde afwezigheid van motivering

...

Voor het overige geldt ook hier dat verzoeker, in zoverre hij de impact die de bouwdiepte heeft, problematisch zou vinden voor het zonlicht van zijn appartementsgebouw, eigenlijk niet de bestreden beslissing viseert, nu zulks eenvoudigweg voortvloeit uit de onderliggende verkavelingsvergunning. Bijgevolg kan verzoeker thans geen belang putten uit het gegeven dat de aanvraag thans voorziet in een bouwdiepte van 12 meter, aangezien dit gegeven voortvloeit uit de verkavelingsvergunning (waarvan verzoeker geenszins de wettigheid betwist).

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij stelt in het eerste onderdeel van het eerste middel in essentie dat de aanvraag noodzakelijk diende te worden geweigerd wegens strijdigheid met de geldende verkavelingsvoorschriften (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, a) VCRO), waarvan *in casu* niet kan worden afgeweken (overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO), zoals ook werd vastgesteld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij stelt met name dat de maximale bouwdiepte blijkens het grafisch plan van de verkavelingsvergunning 10 meter bedraagt, terwijl de bestreden beslissing een bouwdiepte van 12 meter vergunt (meer terrassen met een diepte van 2 meter). In het tweede middel stelt verzoekende partij in essentie dat uit de bestreden beslissing niet afdoende blijkt waarom verwerende partij afwijkt van het andersluidend ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wat betreft de strijdigheid van de aanvraag met respectievelijk de geldende verkavelingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

‘§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§2. 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 ...

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door ... een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre ... 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.’

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het beroepsschrift, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan en van de verkaveling, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken, voor zover deze niet reeds zijn behandeld en geregeld in de verkavelingsvoorschriften. Zij dient daarbij in de eerste plaats rekening te houden met “*de in de omgeving bestaande toestand*”. Dit betreft de voor het dossier “*relevante*” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Gelet op het voorwerp en de ligging van de aanvraag, evenals de argumentatie in het beroepsschrift van verzoekende partij, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* inzonderheid de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en hinderaspecten. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid de meergezinswoning op het aanpalend perceel van verzoekende partij.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.
...”*

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij overeenkomstig artikel 4.7.23, §1 VCRO de verplichting om het (andersluidend) verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat verwerende partij alle andersluidende elementen van het verslag in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat daaruit duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze in het verslag en op welke punten. Verwerende partij dient daarbij de andersluidende motieven van het verslag niet letterlijk te citeren in haar beslissing, noch moet zij het verslag punt voor punt weerleggen. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij het verslag niet bijtreedt.

Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en met name oordeelt dat de aanvraag wel conform is met de geldende verkavelingsvergunning evenals met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit geldt des te meer wat betreft de beoordeling van de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke en relevante aandachtspunten inzake de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en hinderaspecten, gelet op de argumentatie in het beroepschrift inzake de strijdigheid van de bouwdiepte met de geldende verkavelingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

4.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, beoogt de aanvraag de oprichting van een meergezinswoning op de onbebouwde aaneensluitende loten 6, 7 en 8 van een vergunde niet-vervallen verkaveling (van 6 september 1963), die zijn bestemd voor gesloten bebouwing. Het wordt evenmin betwist dat de aanvraag, gezien de ligging binnen de grenzen van een verkaveling, in eerste instantie diende te worden getoetst aan de geldende verkavelingsvoorschriften.

De verkavelingsvergunning van 6 september 1963 luidt als volgt:

“Akkoord met het voorstel zonder verder onderverdeling der percelen. De percelen 1 tot 7 en 15 tot en met 18 hebben een bouwdiepte op de verdieping van 12m. met bijgebouw van 6m. diepte. De loten 10 tot en met 14 een bouwdiepte van 12m. zonder aanhorigheden. De loten 19 en 20 een bouwdiepte van 10m. zonder aanhorigheden. De stedenbouwkundige voorschriften aan het bijzonder plan van aanleg nr. 16 “Heilig Hartlaan” zijn stipt te volgen.”

Op basis van voormelde overwegingen, die in beginsel moeten worden samen gelezen met het grafisch plan van de verkaveling, blijkt niet eenduidig welke bouwdiepte er geldt voor lot 8, waarop de meergezinswoning deels wordt ingeplant. Dit blijkt evenmin uit het grafisch plan bij de verkaveling, waarop meerdere afmetingen worden vermeld, die niet steeds corresponderen met de aangegeven schaal. Deze vaststelling vindt steun in het feit dat verwerende partij, in navolging van de bestreden beslissing, in haar antwoordnota overweegt dat *“noch de onderhavige verkaveling, noch het BPA waarnaar de verkaveling refereert, anders dan verzoekende partij*

beweert, ergens maximale bouwdieptes oplegt", terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarbij verzoekende partij zich aansluit, meent dat de maximale bouwdiepte (zowel op het gelijkvloers als op de verdieping) volgens *"de opmetingen op het verkavelingsplan"* 10m bedraagt, en terwijl tussenkomen de partij meent dat de maximale bouwdiepte volgens *"de expliciete afstands aanduidingen in het grafisch plan zoals ook bijkomend geduid door de verkavelingsvergunning"* 12m bedraagt.

5.

Ongeacht de vraag tot welke diepte er overeenkomstig de geldende verkavelingsvoorschriften op de respectievelijke loten 6, 7 en 8 kan worden gebouwd, blijkt uit het administratief dossier alleszins dat er daaromtrent in de bestreden beslissing een ander standpunt wordt ingenomen dan in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Laatstgenoemde oordeelt dat *"de opmetingen op het verkavelingsplan van toepassing zijn en de weergegeven bouwdiepten als maximum diepten stipt te volgen zijn"*, evenals dat er *"volgens het verkavelingsplan voor lot 6, 7 en 8 een bouwdiepte geldt op gelijkvloers en verdieping van maximum 10 m, daar waar het ontwerp een bouwdiepte voorziet van 12 m met centraal uitspringende terrassen met een diepte van 2 m"*, zodat *"de aanvraag bijgevolg is in strijd is met voorgenoemde verkaveling"*, gezien *"de maximale bouwdiepte van 10 m met 2 m wordt overschreden, hetgeen een afwijking op de bestemming betreft aangezien de bebouwbare zone overschreden wordt"*, waarbij *"geen toepassing gemaakt kan worden van artikel 4.4.1. §1"*. In afwijking hiervan oordeelt verwerende partij in de bestreden beslissing dat *"in de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling geen maximale bouwdiepte wordt opgelegd"*, zodat de aanvraag die *"een bouwdiepte voorziet van 12 m met centraal uitspringende terrassen met een diepte van 2 m"* *"in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften"*.

Gelet op de andersluidende visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de volgens de verkavelingsvergunning toegelaten bouwdiepte, stond het aan verwerende partij om in de bestreden beslissing, aan de hand van de verkavelingsvoorschriften en het daarmee samen te lezen verkavelingsplan, concreet en afdoende te motiveren op basis waarvan zij (in tegenstelling tot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) oordeelt dat *"in de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling geen maximale bouwdiepte wordt opgelegd"*, temeer de bouwdiepte (met inbegrip van het voorzien van terrassen van 2m diep) op de respectievelijke loten 6, 7 en 8 op basis daarvan niet zonder meer duidelijk kan worden bepaald.

6.

In de hypothese dat verwerende partij in het licht van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zonder meer kon oordelen dat de meergezinswoning, met een bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdiepingen van 12m evenals terrassen op de verdiepingen aan de achtergevel met een diepte van 2m, conform is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling, waarin volgens haar *"geen maximale bouwdiepte wordt opgelegd"*, diende zij de aanvraag alsdan alleszins onverminderd te toetsten op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. In zoverre er in de verkaveling geen gedetailleerde voorschriften zijn opgenomen in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO omtrent de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria, kunnen deze voorschriften niet zonder meer worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Dit geldt enkel indien de verkavelingsvoorschriften de betreffende aandachtspunten behandelen en regelen. Indien dit niet het geval is beschikt verwerende partij nog steeds over een discretionaire bevoegdheid en dient zij haar beslissing afdoende te motiveren.

Gezien de (althans volgens verwerende partij) ontstentenis van gedetailleerde verkavelingsvoorschriften inzake de maximale bouwdiepte op de loten 6, 7 en 8, en de daarmee gerelateerde hinderaspecten in hoofde van de meergezinswoning van verzoekende partij, kon

verwerende partij in de bestreden beslissing niet oordelen dat *“de verkavelingsvoorschriften voldoende gedetailleerd en precies zijn, zodat de aanvraag op basis van voormeld artikel 4.3.1. §2 VCRO in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt geacht”*. Deze overweging is in tegenspraak met de overweging in dezelfde beslissing dat er *“in de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling geen maximale bouwdiepte wordt opgelegd”*.

Hoewel verwerende partij in de bestreden beslissing wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van de bouwdiepte met de goede ruimtelijke ordening in hoofdorde (onterecht) expliciet toepassing maakt van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO, toetst zij de aanvraag tevens op haar verenigbaarheid met de aanpalende bebouwing. Zij overweegt daarbij dat *“de nieuwbouw qua gabariet volledig aansluit bij de rechts- en linksaanpalende bebouwing”*, waarbij *“de bouwdiepte van de rechtsaanpalende meergezinswoning wordt gevolgd”*, terwijl *“de linksaanpalende bebouwing een hoekgebouw betreft, met de ‘achtergevel’ als wachtgevel gericht naar onderhavig perceel, zodat de beperkte diepte van deze wachtgevel niet als referentie kan dienen”*. Op basis van deze motivering blijkt niet dat verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de relevante onmiddellijke omgeving, inzonderheid de bouwdiepte van de meergezinswoning en de terrassen ten opzichte van de bestaande meergezinswoning van verzoekende partij en de daaraan gerelateerde hinderaspecten, concreet en afdoende onderzocht.

Voormelde vaststelling geldt des te meer in het licht van het ongunstig advies daaromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die (ondanks de weerhouden legaliteitsbelemmering wegens strijdigheid van de aanvraag met de verkavelingsvoorschriften) stelt dat *“de bouwdiepte van de beoogde aanvraag ca. 5 m verder wordt voorzien dan de bouwdiepte van het links aanpalende hoekperceel met huisnummer 23 gelegen in de Polydoor De Paepestraat”*, waardoor *“de 12 m diepe linkse blinde zijgevel van de beoogde aanvraag over ca. 5 m op ca. 2,5 m staat van de achtergevel van de meergezinswoning met huisnummer 20 gelegen in de Polydoor De Paepestraat”*, zodat *“er bijgevolg in de namiddag en vooravond minder zonlicht zal binnenvallen op de terrassen en ramen van de woning met huisnummer 20 gelegen in de Polydoor De Paepestraat, die ten oosten van de beoogde aanvraag gelegen is”*. In de rand hiervan wordt in het advies tevens opgemerkt *“dat op het inplantingsplan de bestaande toestand beperkt wordt weergegeven, waardoor niet naar voor komt dat het desbetreffende perceel naast een hoekperceel gelegen is, en de bijbehorende problematieken niet weergegeven worden”*. Gelet op geciteerde gemotiveerde en pertinente opmerkingen in het advies, stond het aan verwerende partij om het (andersluidend) standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de inpasbaarheid van (de bouwdiepte van) de aanvraag ten opzichte van de bestaande meergezinswoning van verzoekende partij concreet en afdoende in haar discretionaire beoordeling en besluitvorming te betrekken.

Het eerste onderdeel van het eerste middel en het tweede middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel – tweede onderdeel

Het tweede onderdeel van het eerste middel wordt in het licht van de beoordeling van het eerste onderdeel van het eerste middel en het tweede middel niet onderzocht, temeer dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KENNELIJK ONRECHTMATIG BEROEP

Standpunt van de partijen

Tussenkomen de partij stelt dat “*zich een geldboete wegens kennelijk onrechtmatig beroep opdringt, gelet op het kennelijk onontvankelijk en ongegrond karakter van het vernietigingsberoep*”.

Beoordeling door de Raad

1.

Gezien het opleggen van een geldboete wegens kennelijk onrechtmatig beroep een beperking inhoudt van het recht op toegang tot de rechter, dient het begrip restrictief te worden geïnterpreteerd.

2.

De stelling van tussenkomen de partij dat haar aanvraag louter uitvoering geeft aan een verkavelingsvergunning waarvan de wettigheid door verzoekende partij niet wordt betwist, impliceert niet dat voorliggend beroep als lichtzinnig moet worden beschouwd en dat verzoekende partij haar recht om zich tot de Raad te wenden misbruikt. Dit geldt des te meer in het licht van de gegrondheid van het eerste onderdeel van het eerste middel en het tweede middel. Er bestaan derhalve geen redenen om een boete op te leggen wegens kennelijk onrechtmatig beroep.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw An FERMON is ontvankelijk.
2. De beslissing van verwerende partij van 11 augustus 2016, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een meergezinswoning met 5 woonentiteiten op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Pieter Daensstraat 21 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummers 854K2, 854L2 en 854T, wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, begroot op 175 euro uit hoofde van het rolrecht, worden ten laste gelegd van verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, begroot op 100 euro uit hoofde van het rolrecht, worden ten laste gelegd van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 november 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE