

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0722 van 21 oktober 2014
in de zaak 1213/0617/A/4/0576

In zake:

1. de heer **Bruno VLEKKEN**
2. de heer **Steven VLEKKEN**
3. de heer **Steven DEFLOO**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DEPRETER
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba **DILAS CONSTRUCT**,

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Stefanie DE PROOST
kantoor houdende te 1000 Brussel, Antoine Dansaertstraat 92
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 mei 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 31 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek van 15 oktober 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 1700 Dilbeek, Voorspoedlaan 6-8 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie F, nummer 102 C6.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 juni 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Michel VAN DIEVOET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Stefanie DE PROOST die verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

De bvba DILAS CONSTRUCT verzoekt met een aangetekende brief van 4 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 29 juli 2013 de tussenkomen de partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomen de partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang. Zij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 2 juli 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomen de partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning (na afbraak bestaande woning)”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 juli 2012 tot en met 6 augustus 2012, worden vijf bezwaarschriften ingediend door, onder meer, de verzoekende partijen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek weigert op 15 oktober 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door het college van burgemeester en schepenen

° Het ingediend project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

° De bestemming wonen past in de omgeving. In de omliggende nabijheid van het project bevinden zich vooral eengezinswoningen. Het bouwen van een meergezinswoning op het perceel kan niet worden aanvaard.

° De bouwlijn van de woningen waartegen wordt aangebouwd, wordt gevolgd. Dit is ook het geval voor de kroonlijst van deze woningen. Het dakvolume (teruggetrokken tweede verdieping) wijkt af van deze van de aanpalende woningen. De linker aanpalende woning heeft een zadeldak met een nok loodrecht op de as van de weg. De rechter aanpalende woning heeft een plat dak zonder dakverdieping.

° De achtergevel van de gelijkvloerse verdieping van het gebouw wordt ingeplant tussen de 7,51 m a 11,39 m van de achterste perceelsgrens. De algemeen gehanteerde diepte van 10 m wordt niet gerespecteerd.

° Het aantal voorziene parkeerplaatsen is te klein.

° Het ingediend project is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Algemene conclusie

- Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundigarchitecturaal niet verantwoord.

...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 6 november 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 januari 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater,

overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van twee hemelwaterputten met een inhoud van 7.500 liter en 15.000 liter. Er is herbruik van het hemelwater voor de toiletten en buitenkranen. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkeersverbod.

c) De aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats en brengt mogelijk de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in het gedrang. Het project past zich onvoldoende in binnen het bestaande straatbeeld.

De Voorspoedlaan is een straat die gekenmerkt wordt door een opdeling van percelen met een beperktere breedte dan voorliggend ontwerp. De woningen hebben een gemiddelde breedte van 6m a 8m. Hierdoor wordt eerder een verticale geleding waarneembaar in de straat. De Voorspoedlaan heeft ook percelen met gesloten bebouwing, maar de totale lengte van aaneengesloten woningen is beperkt tot een lengte van max. 36.00m, nl. de gesloten gebouwenrij met 6 eengezinswoningen op het einde van de straat, ten zuiden van het kwastieuzen perceel.

Voorliggend ontwerp heeft een voorgevel met een lengte van 28.72m en kent een horizontale opbouw. Hierdoor wordt een langgerekt volume gecreëerd dat niet past binnen de rest van het straatbeeld. Door het afbreken van de bestaande halfopen bebouwing wordt ook de totale lengte van gesloten gevels verhoogd tot $\pm 52.00m$ en mogelijk zelfs $\pm 68.00m$, gelet op de wachtgevel van de woning met huisnr. 16.

d) Het ontworpen gebouw sluit onvoldoende aan op de aanpalende woningen. Enkel de kroonlijsthoogte van de aanpalende woningen wordt gevolgd. Ook het gabariet van het gebouw sluit onvoldoende aan op de aanpalende woningen. De woning langs noordelijke zijde heeft immers een zeer beperkt dakvolume en de zuidelijk aanpalende woning heeft geen dakvolume. Toch komt er een volledig dakvolume tot op de zijdelingse perceelsgrenzen, een bijkomende terugspringende bouwlaag. De afwerking op deze zijdelingse perceelsgrenzen gebeurt met leien. De totale oppervlakte van het gedeelte van de zijgevels dat moet afgewerkt worden met leien bedraagt $\pm 50m^2$, respectievelijk $\pm 40m^2$. Een afwerking van deze wachtgevels is weinig waarschijnlijk. De ontworpen bouwtypologie van twee bouwlagen en een terugspringende derde bouwlaag met plat dak tot op de zijdelingse perceelsgrenzen past onvoldoende tussen de twee bestaande woningen.

e) Het ontwerp voorziet in 8 woongelegenheden op een oppervlakte van 8a 13ca. De halve straatbreedte bedraagt 5.00m over een lengte van 29.44m. Het project realiseert

een woningdichtheid van 83 woningen/hectare. De gemiddelde woningdichtheid binnen de Voorspoedlaan en de residentiële wijk ligt een stuk lager, ergens rond de 28 woningen/hectare. Een plaatselijke verdichting kan gerealiseerd worden, maar een te hoge verdichting kan een precedentwaarde hebben voor de nog niet bebouwde percelen of kunnen voor een nieuwe invulling zorgen van al bebouwde percelen naar kleinere woonentiteiten waardoor de eigenheid van de wijk zou kunnen verloren gaan.

f) in bijkomende orde wordt ingegaan op de weigeringsmotieven met betrekking tot de tuindiepte en de parkeervoorziening. De tuinzone heeft een variërende diepte van minimaal 7.51m tot maximaal 11.39m. Deze minimale en maximale diepte ligt ter hoogte van de derde woonentiteit door de verspringing van de achterste perceelsgrens. De gemiddelde diepte van de vier tuintjes van de woningen op de benedenverdieping bedragen $\pm 9.40\text{m}$, respectievelijk $\pm 8.40\text{m}$, $\pm 10.00\text{m}$ en $\pm 11.00\text{m}$. Als absoluut minimum aan tuindiepte wordt doorgaans 8.00m vooropgesteld. De afwijking die hier wordt gevraagd is minimaal en betreft slechts een klein stukje van de tuinzone.

De woonentiteiten op de bovenliggende verdiepingen hebben een diepte van 12.00m, waardoor de afstand tot de achterste perceelsgrens minimaal 9.36m en dit enkel op een zeer beperkte plaats, identiek aan de tuinen zoals hierboven beschreven. Ook hier is de afstand eerder beperkt maar voldoende.

g) De ondergrondse verdieping zorgt voor 3 gesloten garages en 7 open staanplaatsen. De parkeerplaats nummer 6 is moeilijk bruikbaar door de beperkte uitrijmogelijkheid, maar ook zonder deze plaats resten er nog 9 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn beperkt in oppervlakte (minimaal 3.00m breedte op 5.75m diepte) maar voldoen aan de minimale afmetingen als staanplaats voor normale wagens. Er zijn aparte bergplaatsen voor elke woonentiteit en er is nog een gemeenschappelijke fietsenberging. Deze invulling van de ondergrondse verdieping is aanvaardbaar. De mogelijke problematiek van grondverzakkingen moet ondervangen worden bij de uitvoering van de werken en betreft geen ruimtelijk stedenbouwkundig argument.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het project brengt mogelijk de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in het gedrang en past zich onvoldoende in binnen het bestaande straatbeeld; de voorgevel met een lengte van 28.72m en een horizontale opbouw zorgt voor een langgerekt volume dat niet past in het straatbeeld; door het afbreken van de halfopen bebouwing wordt de totale lengte van gesloten gevels verhoogd tot $\pm 52.00\text{m}$, mogelijk zelfs $\pm 68.00\text{m}$;
 - de ontworpen bouwtypologie van twee bouwlagen en een terugspringende derde bouwlaag met plat dak tot op de zijdelingse perceelsgrenzen past onvoldoende tussen de twee bestaande woningen met slechts twee bouwlagen en een zeer beperkt zadeldak, respectievelijk plat dak; er wordt een groot gedeelte nieuwe wachtgevel gecreëerd waarvan de afwerking weinig waarschijnlijk is;
 - de ontworpen woningdichtheid van 83 woningen/hectare is veel hoger dan de gemiddelde woningdichtheid in de straat, wat ruimtelijk niet verantwoord is.
- ...

Na de hoorzitting van 29 januari 2013 beslist de verwerende partij op 31 januari 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van twee hemelwaterputten met een inhoud van 7.500 liter en 15.000 liter. Er is herbruik van het hemelwater voor de toiletten en buitenkranen.

De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

c) De Voorspoedlaan is een straat die gekenmerkt wordt door een opdeling van percelen met een beperktere breedte dan voorliggend ontwerp. De woningen hebben een gemiddelde breedte van 6m a 8m. Hierdoor wordt eerder een verticale geleding waarneembaar in de straat. Om aan deze verticale geleding tegemoet te komen wordt voorgesteld om de lange voor- en achtergevel op te delen in verschillende kleurschakeringen. De gevelsteen wordt opgedeeld in een licht en donkerbeige kleur. Op deze manier zijn de gebouwen enkel ondergronds een geheel en zijn het bovengronds twee aparte gebouwen. Bijkomend worden de horizontale langgerekte elementen tussen de raampartijen weggelaten en ook de T-stukken in de raamverdeling worden niet langer voorzien.

d) De aansluiting met de aanpalende woningen is voldoende. De kroonlijsthoogte van de beide aanpalende woningen wordt gevolgd. Hiervoor wordt een verspringing gerealiseerd in het midden van het gebouw. De resterende gedeelten wachtgevel worden afgewerkt met leien en zullen niet zichtbaar zijn vanaf de straat. De bouwdieptes zijn niet overdreven en laten toe om een eventuele latere nieuwe invulling op eenzelfde manier te bekomen.

e) Het ontwerp voorziet in 8 woonegelegenheden op een oppervlakte van 8a 13ca. De halve straatbreedte bedraagt 5.00m over een lengte van 29.44m. Het project realiseert een woningdichtheid van 83 woningen/hectare. De gemiddelde woningdichtheid binnen de Voorspoedlaan en de residentiële wijk ligt lager. Wel zijn er in de straat nog een aantal meergezinswoningen aanwezig die voor een plaatselijke verhoging van de woningdichtheid zorgen. De globale verdichting door de inbreng van het project is ruimtelijk aanvaardbaar.

f) De tuinzone heeft een variërende diepte van minimaal 7.51m tot maximaal 11.39m. Deze minimale en maximale diepte ligt ter hoogte van de derde woonentiteit door de verspringing van de achterste perceelsgrens. De gemiddelde dieptes van de vier tuintjes van de woningen op de benedenverdieping bedragen $\pm 9.40m$, respectievelijk $\pm 8.40m$, $\pm 10.00m$ en $\pm 11.00m$. Als absoluut minimum aan tuindiepte wordt doorgaans 8.00m vooropgesteld. De afwijking die hier wordt gevraagd is minimaal en betreft slechts een klein stukje van de tuinzone.

De woonentiteiten op de bovenliggende verdiepingen hebben een diepte van 12.00m, waardoor de afstand tot de achterste perceelsgrens minimaal 9.36m en dit enkel op een zeer beperkte plaats, identiek aan de tuinen zoals hierboven beschreven. Ook hier is de afstand eerder beperkt maar voldoende.

g) De ondergrondse verdieping zorgt voor 3 gesloten garages en 7 open staanplaatsen. De parkeerplaats nummer 6 is moeilijk bruikbaar door de beperkte uitrijmogelijkheid, maar ook zonder deze plaats resten er nog 9 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn beperkt in oppervlakte (minimaal 3.00m breedte op 5.75m diepte), maar voldoen aan de minimale afmetingen als staanplaats voor een normale wagen. Er zijn aparte bergplaatsen voor elke woonentiteit en er is nog een gemeenschappelijke fietsenberging. Deze invulling van de ondergrondse verdieping is aanvaardbaar. De mogelijke problematiek van grondverzakkingen moeten ondervangen worden bij de uitvoering van de werken en betreft geen ruimtelijk stedenbouwkundig argument.

h) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het bodemreliëf wijzigt enkel op de plaats van het gebouw door het aanleggen van een ondergrondse garage. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep een aanvaardbare impact.

De schaal van het project sluit voldoende aan op de directe omgeving. Het ruimtegebruik betreft wonen en sluit aan bij de omliggende bebouwing. De bouwdichtheid neemt toe en blijft aanvaardbaar. De aanvraag heeft een redelijke impact op de mobiliteit en is aanvaardbaar gelet op de ligging in het centrum van Dilbeek. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid.

De overwegingen in acht genomen heeft de deputatie beslist de aanvraag in aanmerking te nemen voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is verenigbaar met het planologisch voorschrift van woongebied;
- de verticale geleding wordt verkregen door een opdeling in twee kleurschakeringen, donker- en lichtbeige en het weglaten van de horizontale langgerekte elementen tussen de raampartijen;
- de kroonlijsthoogte van de beide aanpalende woningen wordt gevolgd, de resterende

delen van wachtgevels worden afgewerkt met leien en zijn niet zichtbaar vanaf de straat;
- in de straat zijn er nog een aantal meergezinswoningen aanwezig; de globale verhoging van de woningdichtheid door de inbreng van het project is ruimtelijk aanvaardbaar;
- de tuindiepte is slechts op een zeer beperkte breedte minimaal; de gemiddelde diepte van de tuinen is voldoende en ruimtelijk aanvaardbaar;
- de parkeerplaatsen zijn beperkt in grootte, maar voldoen aan de minimale afmetingen als staanplaats voor een normale wagen.
...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

Met betrekking tot de tijdigheid van het beroep stellen de verzoekende partijen als volgt:

“ ...

De verzoekende partijen hebben aan het gemeentebestuur een attest van aanplakking gevraagd. Het gemeentebestuur heeft hen enkel een verklaring overgemaakt waaruit blijkt dat de aanvrager verklaart de mededeling op 4 maart te hebben aangeplakt. Deze verklaring zou op 14 maart zijn ontvangen door het gemeentebestuur. Uit niets blijkt evenwel dat de aanplakking effectief is doorgevoerd

Op 10 april 2013 verzocht de raadsman van de verzoekende partijen om een attest van aanplakking;

Bij e-mail van 16 april 2013 liet een medewerker van de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening het volgende weten

“Het is niet mogelijk om u, zoals gevraagd, een attest van aanplakking bekendmaking vergunning voor Voorspoedlaan 6-8 te 1700 Dilbeek, over te maken aangezien de gemeente niet beschikt over de correcte informatie van dag en wijze van aanplakking.

Aan de vergunninghouder werd heden gevraagd om de aanplakking opnieuw uit te voeren op de wettelijk correcte wijze en hiervan bewijs te leveren. De termijn van aanplakking dient gerespecteerd. De werken mogen nog niet gestart worden.”

Bij e-mail van 8 mei 2013 laat de gemeentelijke ambtenaar het volgende weten:

“De aanplakking werd door de bouwheer nog steeds niet correct uitgevoerd. We hebben hiervoor nochtans sterk aangedrongen.

Aangezien de aanplakking niet correct werd uitgevoerd, kunnen we geen attest van aanplakking verlenen.”

Bij gebreke aan bekendmaking is de beroepstermijn nog niet beginnen lopen.”
...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Indien de aanvrager kan aantonen dat hij op correcte wijze is overgegaan tot aanplakking neemt de beroepstermijn die is bepaald in artikel 4.8.11 VCRO een aanvang.

Aangezien de Vlaamse regering nog geen aanvullende vereisten heeft goedgekeurd waaraan de aanplakking moet voldoen, volstaat het inziens de verwerende partij dat de mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend gedurende dertig dagen wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats op het perceel waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

...

De verzoeker tot tussenkomst brengt voldoende bewijsstukken bij die aantonen dat de aanplakking op correcte wijze is gebeurd. De ‘verwarring’ die op dat punt is gecreëerd door de gemeente kan aan de dwingende vervaltermijn van vijfenveertig dagen geen afbreuk doen.

...

Inziens de verwerende partij dient de rechtszekerheid die door de vervaltermijn wordt gecreëerd voor de aanvrager te primeren op de mogelijks bij de verzoekende partijen ontstane verwarring over de aanplakking.

Het verzoek tot vernietiging moet worden afgewezen als onontvankelijk.

”
...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Overeenkomstig art. 4.7.23 § 4 VCRO heeft de BVBA Dilas Construct de mededeling, die te kennen geeft dat de vergunning is verleend (hierna: de bekendmaking), binnen de 10 dagen na ontvangst van de uitdrukkelijke beslissing aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;

De BVBA Dilas Construct heeft daarnaast het gemeentebestuur op de hoogte gebracht van de startdatum van de aanplakking via het daartoe bestemde formulier ‘Mededeling startdatum van aanplakking’ [...];

...

In casu diende de aanplakking dus ten laatste te gebeuren vanaf 11 maart 2013 (noteer: in werkelijkheid gebeurde ze reeds vroeger vanaf 4 maart 2013);

Waar de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde er conform art. 4.7.23 § 4 VCRO over dient te waken dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van 10 dagen na ontvangst van de uitdrukkelijke beslissing, had het gemeentebestuur dus de verplichting om eventuele opmerkingen betreffende de wijze van aanplakking vóór 11 maart 2013 aan de aanvrager te melden;

...

Niettegenstaande de op haar rustende verplichting, heeft het gemeentebestuur gemeend verder te moeten wachten tot 16 april 2013, - of dus op een ogenblik dat in principe de BVBA Dilas Construct niet langer gehouden was de bekendmaking aan te plakken (periode van 30 dagen gedurende dewelke de bekendmaking diende te worden aangeplakt was dan

reeds verstreken) maar de bekendmaking er de facto nog steeds op dezelfde plaats hing - alvorens haar opmerkingen betreffende deze aanplakking aan de BVBA Dilas Construct over te maken (stuk 11):

“Wij kunnen deze aanplakking niet als correct beschouwen. De aanplakking moet gebeuren t.h.v. de rooilijn. De bekendmaking moet uiteraard melding maken van de datum waarop de aanplakking correct werd uitgevoerd. Anders worden buurtbewoners misleid voor wat betreft de termijn waarbinnen zij in beroep kunnen gaan.

Gelieve dan ook de aanplakking volledig opnieuw uit te voeren en ons de correcte verklaringen op eer en nieuwe foto's te bezorgen.

Aangezien de aanplakking niet correct werd uitgevoerd, mogen de werken niet worden aangevat.

De bekendmaking moet tijdens de hele duur van de aanplakking (30dagen) goed zichtbaar (dus t.h.v. de rooilijn, op ooghoogte en met de tekst gericht naar de openbare weg) en goed leesbaar (dus beschermd tegen regen) worden gehouden.”

Zoals blijkt uit de verklaring op eer is de aanplakking wel degelijk doorgevoerd en dit minstens vanaf 4 maart 2013;

De startdatum van aanplakking werd in de mail van 16 april 2013 van de gemeente aan de BVBA Dilas Construct niet betwist; Het is enkel de wijze van aanplakking waarover discussie bestaat;

Volgens de gemeente (die de vergunning 2x weigerde en haar beslissing door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant hervormd zag) zou de aanplakking niet correct zijn gebeurd;

In dat verband wenst de BVBA DILAS CONSTRUCT nochtans te onderstrepen dat:

- *het formulier ‘mededeling startdatum van aanplakking’ bij wijze van voorbeeld uitdrukkelijk vermeldt dat de bekendmaking bijv. achter het raam links naast de voordeur kan worden aangeplakt*
- *de bekendmaking stedenbouwkundige vergunning de facto en conform voornoemd voorbeeld achter het raam aan de voorgevel werd aangeplakt met ten behoeve van de zichtbaarheid en leesbaarheid nog een extra exemplaar achter het glas van de voordeur*
- *de bekendmaking stedenbouwkundige vergunning op identiek dezelfde plaats werd aangeplakt als de bekendmaking aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, m.n. achter het raam aan de voorgevel*
- *de naar aanleiding van het openbaar onderzoek ingediende bezwaren aangaande het niet tijdig aanplakken van de gele affiche van het openbaar onderzoek door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar L. Coppens (noteer: dit is dezelfde persoon dan deze die nu stelt dat de aanplakking van de bekendmaking stedenbouwkundige vergunning niet correct zou zijn gebeurd) in zijn verslag niet gevolgd werden; De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar motiveerde dit toen door te stellen dat volgens de beschikbare informatie de aanplakking van de gele affiche tijdig én correct werd uitgevoerd*
- *In de VCRO nergens bepaald is dat de aanplakking ter hoogte van de rooilijn en op ooghoogte zou moeten gebeuren*

- Het niet kan worden ingezien hoe een aanplakking, die op identiek dezelfde wijze gebeurt, de ene keer als correct en de volgende keer als niet correct kan worden beschouwd

De aanplakking is dus correct en conform de voorschriften van de VCRO gebeurt;

Ten overvloede dient erop te worden gewezen dat alle verzoekers ook bezwaar hebben ingediend in het kader van het openbaar onderzoek;

Verzoekers waren als bezwaarvoerders dan ook ontegensprekelijk op de hoogte van de aanvraag én van het feit dat de aanvrager, in casu de BVBA DILAS CONSTRUCT, beroep had ingesteld tegen de weigering van het college om de bouwwerken te vergunnen;

Verzoekers dienden zich er dan ook op te organiseren om het verdere verloop ervan te kunnen blijven volgen;

Dit veronderstelt minstens dat verzoekers, als aanpalende eigenaars, kennis moeten hebben genomen van de bekendmaking stedenbouwkundige vergunning door de aanplakking achter het raam (op dezelfde plaats als tijdens het openbaar onderzoek);

...

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen nog:

“ ...

5. Luidens artikel 4.8.11., §2 VCRO worden de beroepen ingesteld binnen een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat na de dag van de startdatum van de aanplakking.

...

Uit deze bepaling volgt dat:

- dat een mededeling moet worden aangeplakt
- dat dit moet gebeuren door de aanvrager
- dat de aanvrager de gemeente “onmiddellijk” op de hoogte moet brengen van de startdatum van de aanplakking
- dat de gemeentesecretaris “of zijn gemachtigde” erover moet waken dat tot aanplakking werd overgegaan “binnen een termijn van tien dagen”
- dat die gemeentesecretaris “of zijn gemachtigde” op eenvoudig verzoek hiertoe een attest aflevert aan elke belanghebbende

Vast staat dat de verzoekende partijen bij monde van hun raadsman aan de gemachtigde van de gemeentesecretaris hebben gevraagd om een attest, waarbij die heeft geantwoord dit niet te kunnen geven omdat de aanplakking niet correct was.

Verder blijkt dat de aanvrager hoogstens een mededeling heeft aangeplakt op een wijze die niet zichtbaar is vanaf het openbaar domein. De startdatum van die aanplakking is onbekend, wat onder meer te wijten is aan de aanvrager zelf, die in elk geval de gemeente niet onmiddellijk in kennis heeft gesteld van de startdatum van de aanplakking.

...

8. Daargelaten het voorgaande dient te worden vastgesteld dat uit eensluidende rechtspraak van uw Raad blijkt dat uit de enkele verklaring op eer geen startdatum van de aanplakking kan worden afgeleid.

...

9. Tot slot is het zo dat uit het arrest van het Grondwettelijk Hof nr. 8/2011 van 27 januari 2011 blijkt dat een aanplakking als vorm van bekendmaking van vergunningsbeslissingen een geschikte vorm van bekendmaking is, mede omwille van het feit dat de gemeentelijke overheid dient te waken en te attesteren over de aanplakking.

Het gevolg hiervan is dat als de gemeentelijke overheid weigert om te attesteren dat de aanplakking correct is, de beroepstermijn geen aanvang kan nemen. De verzoekende partijen zijn volkomen afhankelijk van de gemeente om te weten wanneer de beroepstermijn een aanvang neemt. Wanneer de gemeente laat weten dat de aanplakking nog niet correct is gebeurd, kan de verzoeker hierop vertrouwen, en loopt de termijn niet.
...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij is een belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO voor wie de beroepstermijn een aanvang neemt de dag na deze van de startdatum van de aanplakking.

2.

In het arrest van het Grondwettelijk Hof nr. 8/2011 van 27 januari 2011 werd met betrekking tot de aanplakking als vorm van bekendmaking van vergunningsbeslissingen overwogen:

“B.13.3.3.3. De beroepstermijn van dertig dagen die ingaat de dag na die van de betekening, de aanplakking of de opname in het vergunningenregister past in het kader van de bekommernis om een snelle procedure (Parl. St., Vlaams Parlement, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 218), teneinde de vergunningsaanvrager zo snel mogelijk rechtszekerheid te verschaffen. De decreetgever erkende evenwel dat belanghebbenden over een redelijke termijn moeten beschikken om het beroep voor te bereiden (ibid.), reden waarom de in het voorontwerp van decreet bepaalde termijn van twintig dagen op dertig dagen werd gebracht.

B.13.3.3.4. Het feit dat de beroepstermijn voor vergunningsbeslissingen ingaat de dag na die van de aanplakking is ingegeven door het doel de vergunningsaanvrager zo snel mogelijk rechtszekerheid te verschaffen, wat niet mogelijk is wanneer de aanvang van de beroepstermijn afhangt van de kennisneming van de beslissing door de verzoeker. Daarbij vermocht de decreetgever rekening te houden met het feit dat het gaat om hetzij grote projecten, waarvan genoegzaam bekend zal zijn dat de vergunning werd verleend, hetzij projecten waarvan de weerslag is beperkt tot de onmiddellijke omgeving van de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De decreetgever kon dan ook redelijkerwijs ervan uitgaan dat de aanplakking een geschikte vorm van bekendmaking is om belanghebbenden op de hoogte te brengen van het bestaan van de vergunningsbeslissing.

Bovendien dient de bevoegde burgemeester erover te waken dat tot aanplakking wordt overgegaan en attesteert de burgemeester of zijn gemachtigde de aanplakking. Het gemeentebestuur dient op eenvoudig verzoek een gewaarmerkt afschrift van dat attest af te geven (artikelen 133/48, § 2, en 133/52, § 4, en 133/55, § 4, 6° en 7°, van het decreet van 18 mei 1999, zoals vervangen bij het bestreden artikel 36). De dag van eerste aanplakking moet uitdrukkelijk worden vermeld (Parl. St., Vlaams Parlement, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 181). Bijgevolg kan een belanghebbende weten wanneer de beroepstermijn aanvangt en wanneer die verstrijkt.

In de parlementaire voorbereiding van het decreet van 27 maart 2009 wordt eveneens gepreciseerd dat indien de aanplakking niet of niet correct geschiedt, dit « wordt [...] 'gesanctioneerd' door middel van de beroepstermijnenregeling » (ibid., p. 181). Hieruit dient te worden afgeleid dat in dat geval de burgemeester de aanplakking niet vermog te attesteren, zodat de beroepstermijn geen aanvang neemt.”

De aanplakking werd derhalve als een geschikte vorm van bekendmaking beschouwd, mede omwille van het feit dat de gemeentelijke overheid dient te waken en te attesteren over de aanplakking, en het attest van aanplakking de eerste dag van de aanplakking vermeldt, zodat een belanghebbende kan weten wanneer de beroepstermijn aanvangt.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het gemeentebestuur tot tweemaal toe aan de verzoekende partijen meedeelt, met name met mailberichten van 16 april 2013 en 13 mei 2013, dat geen attest van aanplakking kan worden afgeleverd omdat de aanvrager de aanplakking niet correct heeft uitgevoerd.

Daarnaast legt de tussenkomende partij zelf een brief van het gemeentebestuur voor van 16 april 2013, waarin wordt meegedeeld dat de aanplakking niet als correct kan worden beschouwd, want dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn en bovendien de eerste dag van de aanplakking moet vermelden.

De tussenkomende partij betwist ook niet dat de eerste dag van de aanplakking niet was vermeld.

Een gebrekkige aanplakking, gevolgd door het niet afleveren van een attest van aanplakking heeft tot gevolg dat de beroepstermijn nog geen aanvang had genomen op het ogenblik van het indienen van het beroep.

Noch het gegeven dat de gemeente vaststellingen heeft gedaan met betrekking tot de aanplakking buiten de termijn van tien dagen vermeld in artikel 4.7.23, § 4 VCRO, noch het gegeven dat de aanvrager eerder een verklaring van eer heeft bezorgd aan het gemeentebestuur, doet afbreuk aan de voorgaande conclusie.

3.

Het beroep van de verzoekende partij is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

8. De eerste verzoekende partij is vruchtgebruiker van de percelen, kadastraal gekend als percelen 102v4 en 102e5, 102f5 en 102d5, gelegen aan de dr. R. Lambrechtslaan. Het betreft een villa met naastliggende perceel, thans in gebruik als tuin.

De eerste verzoekende partij heeft zijn bureau in deze villa, en is dus ook in feite gebruiker van deze woning en deze villa.

De tweede verzoekende partij is naakte eigenaar van deze percelen.

9. De derde verzoekende partij is eigenaar en bewoner van de woning aan de Dr. R. Lambrechtslaan 37, kadastraal gekend als perceel 102w4.

10. De bestreden beslissing laat toe om een gebouw op te richten dat tot op korte afstand van de perceelsgrens met de percelen van de verzoekende partijen komt. De afstand bedraagt, op tuinniveau (achterzijde garage) nog geen 3.51 meter, op het niveau van de gelijkvloerse verdieping 7.51 en op het niveau van de eerste verdieping 9.29 meter. Op dit verdiepingsniveau is er een terras.

Zowel door de wijze van bebouwing (verhoging in de tuin door ondergrondse verdieping, beperkte afstand tot de perceelsgrens, terras op verdiepingsniveau), als door het grote aantal woningen in vergelijking tot wat normaal op dit perceel zou kunnen worden verwacht, hebben de vergunde werken tot gevolg dat er meer inkijk wordt gegenereerd in de percelen van de verzoekende partijen.

Dit levert stedenbouwkundige nadelen en hinder op.

...”

De tussenkomende partij werpt op:

“ ...

Overeenkomstig art. 4.8.11 § 1 VCRO kan een derde belanghebbende slechts een beroep instellen bij de Raad wanneer deze aannemelijk maakt dat deze rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden;

In dat verband besliste de Raad reeds meermaals dat het hebben van zakelijke of persoonlijke rechten op een nabij gelegen onroerend goed op zich onvoldoende is (Rvvb nr. A/2011/0114, 10 augustus 2011; Rvvb nr. A/2012/0231, 5 juni 2012);

...

- wat betreft de ondergrondse verdieping:

...

De terrassen sluiten met 1 trede aan op het maaiveld, de tuin wordt niet opgehoogd; De tuin blijft op hetzelfde niveau als voorheen;

De ondergrondse garage zal zich slechts op één bepaald punt op 3,36 m van de achterste perceelsgrens bevinden, op alle andere punten is de afstand groter (zie verslag GSA , beslissing college);

De aanwezigheid van de ondergrondse garage zal echter niet storend zijn voor de achterliggende percelen (zie verslag GSA);

...

- wat betreft de afstand tot de perceelsgrens:

...

Bovenal dient onderstreept dat de meergezinswoning niet dieper op het perceel wordt ingeplant dan de bestaande woning (zie verslag GSA);

- wat betreft het terras op verdiepingsniveau:

De terrassen op de eerste verdieping zullen zich op gemiddeld 9,88 m van de achterste perceelsgrens bevinden;

Dit is voldoende om een minimale privacy te garanderen t.a.v. de achterliggende percelen (zie verslag GSA);

...

- aantal woningen:

Het perceel waarop de meergezinswoning gebouwd zal worden heeft een oppervlakte van 8 are;

De meergezinswoning zal 8 woonentiteiten omvatten, hetgeen gelet op de ligging nabij het centrum van Dilbeek (wandelaafstand van +- 350 meter tot de kerk) en het feit dat iedere woonentiteit over de vereiste woonkwaliteit, een buitenruimte en een parkeerplaats op het terrein zal beschikken als aanvaardbaar moet worden beschouwd (zie verslag GSA);

...

Verzoekers maken bovendien onvoldoende aannemelijk dat ze rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing;

...

In hun wederantwoordnota repliceren de verzoekende partijen:

“ ...

13. De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift dat zij inkijk kunnen ondervinden. Inkijk is bij uitstek een stedenbouwkundig nadeel. Niet betwist is dat de bestreden beslissing toelaat een meergezinswoning op te richten waarvan de verdieping zich op 9,29 meter van de perceelsgrens bevindt, en dat de bewoners van die meergezinswoning inkijk zullen hebben in de percelen van de verzoekende partijen.

Er zal dus onmiskenbaar inkijk, minstens een mogelijkheid daartoe ontstaan, zodat er sprake is van stedenbouwkundige hinder.

De vraag of die inkijk normaal dan wel abnormaal is, is irrelevant voor de beoordeling van het belang van de verzoekende partijen. De enkele mogelijkheid tot inkijk verschaft de verzoekende partijen het toegang tot de rechter, waarbij die rechter kan oordelen of de vergunningverlenende overheid wettig tot haar beslissing is gekomen.

...”

Beoordeling door de Raad

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

De verzoekende partijen tonen aan de hand van een plan duidelijk aan dat de percelen en woningen, waarvan ze respectievelijk eigenaar of gebruiker zijn, palen aan het betrokken bouwperceel.

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift dat het aangevraagde vier woonentiteiten omvat op de benedenverdieping en vier duplex woonentiteiten op de bovenliggende

verdiepingen. Op de bovenverdieping aan de zijde van de achtergevel, is voor elke woonentiteit een buitenterras voorzien, hetgeen bevestigd wordt in de bouwplannen.

De verzoekende partijen stellen dat door het grote aantal woningen “in vergelijking tot wat normaal op dit perceel zou kunnen worden verwacht” meer inkijk zal worden gegenereerd op hun percelen en maken daarmee voldoende aannemelijk hinder en nadelen te kunnen ondervinden door de bestreden beslissing en derhalve een belang te hebben om een beroep in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE MIDDEL

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 8 van de bijzondere voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, zoals vastgesteld bij K.B. van 7 maart 1977.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Doordat met de bestreden beslissing een vergunning werd verleend voor de bouw van een meergezinswoning met drie bouwlagen, waarbij alle bouwlagen te beschouwen zijn als woonlagen.

Terwijl buiten de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse het aantal woonlagen van de woningen ten hoogste twee is.

...

11. Het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse bevat in artikel 8 een bijzonder aanvullend stedenbouwkundig voorschrift.

Artikel 8. - Bijzondere bepalingen betreffende de woongebieden (KB 7/03/77)

...

1. binnen de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse wordt het aantal bouwlagen van de woningen vastgesteld in functie van het bijzonder karakter van de wijk, van de breedte van de straat en van de vloer-grond index van het te bebouwen perceel; het maximum aantal woonlagen mag in geen geval vier woonlagen overtreffen;

2. elders in het gewest is het aantal woonlagen van de woningen ten hoogste twee. In de aaneengebouwde gedeelten van steden en gemeenten mag, zonder dat vier woonlagen worden overschreden, van de in het eerste lid, 2, gestelde regel afgeweken worden :

a) door een door Ons goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;

b) wanneer in een straat meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen meer dan twee woonlagen tellen; in dat geval wordt het maximum aantal woonlagen vastgesteld in functie van het aantal woonlagen van de omringende woningen aan dezelfde kant van de straat.

....”

...

Het begrip “woonlaag” in de zin van het aanvullend voorschrift moet in zijn spraakgebruikelijke betekenis worden geïnterpreteerd. Dit is overigens ook het geval voor zover dit begrip in andere voorschriften wordt gebruikt.

In die betekenis, die ook in de omzendbrief wordt gehanteerd, is een woonlaag een bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning. Een zolderverdieping die een tweede badkamer en een w.c., naast twee kamers, berg- en zolderruimten en een tweede centrale verwarmingsinstallatie omvat is volgens de Raad een woonlaag. Een zolderruimte die tot woonruimte wordt omgevormd eveneens. En een dakverdieping met een living en zithoek, een keuken met eetplaats en plaats voor het ontbijt en drie slaapkamers is uiteraard een volwaardige woonlaag. Een dakverdieping met een ontspanningsruimte is een woonlaag. Een kelderverdieping met een zithoek en een dakverdieping met slaapkamers zijn woonlagen.

14. De bestreden vergunning heeft betrekking op een gebouw met drie bouwlagen. De bovenste bouwlaag bevat slaapkamers. Deze bouwlaag is, zoals bevestigd wordt in de rechtspraak van uw Raad, een woonlaag.

Bijgevolg telt het vergunde project drie woonlagen.

De Deputatie betreft dit voorschrift niet bij haar motivering. Zij heeft er dus ook geen afwijking op toegekend, daargelaten de vraag of er een grondslag zou bestaan voor een dergelijke afwijking.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De voormelde voorschriften definiëren niet wat er onder ‘bouw- en woonlagen’ moet worden begrepen.

Uit de “algemene informatie, aanbevelingen en richtlijnen m.b.t. het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse”, blijkt dat de beperkingen van het aantal “bouwlagen van de woningen” in verband moet worden gebracht met de ‘bouwhoogte’ van die woongebouwen.

...

Vermits “bouwlagen” in verband dienen te worden gebracht met de bouwhoogte, gaat het om verdiepingen van een gebouw, waarin ook de gelijkvloerse verdieping moet worden begrepen. Als “woonlaag” dient, in de gebruikelijke betekenis van het woord, te worden beschouwd elke bouwlaag bestemd voor het wonen.

In casu worden op de eerste verdieping van de meergezinswoning duplexappartementen gebouwd met een hoger gelegen gedeelte (stuk 1.h, plan 01-02). Het bovenste gedeelte van deze duplexappartementen is verbonden met de lager gelegen functies van de woongelegenheden en kunnen geenszins als een aparte bouw- of woonlaag worden beschouwd. Deze dakverdiepingen hebben bovendien beperkte bouwvolumes, zodat zij geenszins als een volwaardige woon- of bouwlaag kunnen worden beschouwd.

...”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

De vergunning heeft dan wel betrekking op een gebouw met 3 bouwlagen, doch deze bouwlagen zijn niet allemaal als woonlagen te beschouwen;

De 2 bovenste bouwlagen betreffen duplex-appartementen;

In de praktijk wordt algemeen aangenomen dat duplex-appartementen beschouwd moeten worden als hebbende één woonlaag;

De vergunning is dus niet in strijd met het voorschrift;

Temeer nu de omzendbrief waarnaar verzoekers verwijzen, gelezen moet worden in het licht van de sinds hun ontstaan gewijzigde regelgeving en/of structuren; Dit laatste geldt des te meer voor omzendbrieven van meerdere 10-tallen jaren oud;

Ondergeschikt kan daar nog aan worden toegevoegd dat de meest recente meergezinswoning in de straat (Voorspoedlaan 40) 4 bouwlagen telt, waarvan minstens 3 als woonlagen te beschouwen zijn (zie foto – stuk 12);

Het is dus duidelijk dat nu voor de bouw van deze woning een afwijking werd toegestaan, ook voor het project van de BVBA Dilas Construct een afwijking moet worden toegestaan;

Ook in de naburige straten zijn er verschillende woningen met 3 tot 4 bouwlagen te vinden (o.a. in de Vrijheidslaan en de Dr Lambrechtslaan, straten die parallel lopen met de Voorspoedlaan, zie foto's – stuk 12);

...

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij nog:

“ ...

16. De verwerende partij en de tussenkomende partij betwisten niet dat het aanvullend voorschrift nr. 8 van het gewestplan van toepassing is. Zij betwisten niet dat op grond van dit voorschrift er een verbod geldt om meer dan twee woonlagen te bouwen.

17. De verwerende partij en de tussenkomende partij betwisten niet dat het gebouw drie niveaus telt (gelijkvloerse verdieping, eerste verdieping, tweede verdieping), en dat er zich in die tweede verdieping slaapkamers (en badkamers, en W.C.'s) bevinden. Aangezien de andere niveaus eveneens woonruimten bevatten, telt het gebouw overduidelijk drie niveaus, bouwlagen, met woonruimten. Gelet op de overduidelijke rechtspraak van uw Raad en die van de Raad van State is een dergelijke bouwlaag te beschouwen als een woonlaag. Het vergunde project telt bijgevolg drie woonlagen, en is daardoor in strijd met het aanvullend voorschrift.

...

Als het zo is dat in de praktijk wordt aangenomen dat een duplex-appartement als één woonlaag wordt aangezien, dan is die praktijk duidelijk verworpen door de Raad van State en door uw Raad.

18. De tussenkomende partij lijkt overigens te erkennen dat haar gebouw in strijd is met deze regel, aangezien zij aangeeft dat zij een afwijking zou moeten krijgen.

Uw Raad zal vaststellen dat de Deputatie het voorschrift in het geheel niet bij haar beoordeling heeft betrokken, zodat de Deputatie geen afwijking heeft toegekend. Uw Raad kan dit niet in haar plaats doen.

Daarbij komt dat geen enkele regel uit de codex ruimte biedt om welke afwijking dan ook te voorzien op dit voorschrift.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om te onderzoeken of een aanvraag op grond van deze bepaling moet worden geweigerd.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de 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.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

Het wordt niet betwist dat artikel 8.2 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse van toepassing is.

Artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse luidt als volgt:

“1. binnen de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse wordt het aantal bouwlagen van de woningen vastgesteld in functie van het bijzonder karakter van de wijk, van de breedte van de straat en van de vloergrond index van het te bebouwen perceel; het maximum aantal woonlagen mag in geen geval vier woonlagen overtreffen;

2. elders in het gewest is het aantal woonlagen van de woningen ten hoogste twee. In de aaneengebouwde gedeelten van steden en gemeenten mag, zonder dat vier woonlagen worden overschreden, van de in het eerste lid, 2, gestelde regel afgeweken worden :

a) door een door Ons goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;

b) wanneer in een straat meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen meer dan twee woonlagen tellen; in dat geval wordt het maximum aantal woonlagen vastgesteld in functie van het aantal woonlagen van de omringende woningen aan dezelfde kant van de straat.”

Het begrip “woonlaag” wordt niet gedefinieerd, zodat het in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen, met name een bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning.

Ondanks de eigen vaststelling van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat het aangevraagd project “vier woonentiteiten op de benedenverdieping (....) (omvat) en vier woonentiteiten in duplexvorm op de bovenliggende verdiepingen” – en derhalve vastgesteld wordt dat de twee bovenste bouwlagen bestemd zijn voor bewoning – bevat de bestreden beslissing geen enkele beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met artikel 8.2 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba DILAS CONSTRUCT is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 31 januari 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te 1700 Dilbeek, Voorspoedlaan 6-8 en met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie F, perceelnummer 102 C6.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de eerste tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 oktober 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ben VERSCHUEREN

Nathalie DE CLERCQ