

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0503 van 27 augustus 2013
in de zaak 1112/0226/SA/1/0189

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jan OPSOMMER
kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Gentstraat 152
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Sofie RODTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 9 november 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 15 september 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem van 26 april 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een uitbreiding van 30 rusthuiswoongelegenheden, 43 serviceflats en 3 appartementen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 3 oktober 2012 met nummer S/2012/0210 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De behandeling van de vordering die initieel toegewezen is aan de derde kamer, is op 3 oktober 2012 toegewezen aan de eerste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 januari 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jan OPSOMMER, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Sofie RODTS, die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

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

III. TUSSENKOMST

De nv [REDACTED] vraagt met een op 20 december 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 12 januari 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 27 januari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een uitbreidingsnieuwbouw van 30 rusthuiswoonegelegenheden, 43 serviceflats en 3 appartementen”*.

De aanvraag beoogt het verbouwen en uitbreiden van een bestaand rusthuis, na afbraak van een vleugel. In het te behouden gedeelte worden een aantal algemene ruimtes, een conciërgewoning

en twee verblijfsruimtes ingericht. In de nieuwe vleugel worden dertig kamers en vijfenveertig assistentieflets ondergebracht.

Het perceel is achterliggend gelegen ten opzichte van de straten Buke en Rijbos. De hoofdtoegang is gelegen langsheen Buke, de secundaire toegang langsheen Rijbos.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Buke A”, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 27 april 2006, meer bepaald in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen, bestemd voor zowel private als openbare gemeenschappelijke voorzieningen, met een verzorgend en dienstverlenend karakter en met bergingen, één in het hoofdvolume geïntegreerde extra woning voor de huisbewaarder en alle voor de goede werking noodzakelijke voorzieningen als nevenbestemming.

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

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig op 10 februari 2011.

De brandweer adviseert voorwaardelijk gunstig op 10 maart 2011. De voorwaarden hebben enerzijds betrekking op brandtechnische vereisten en anderzijds op de (vrije) breedte van de interne toegangsweg die 8 meter moet bedragen omdat hij eindstandig is.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem verleent op 26 april 2011 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Overwegende dat de voorziene zorgfuncties in overeenstemming zijn met de bestemming ‘gemeenschapsvoorzieningen’;

Overwegende dat de vloerpas van de bestaande villa op ca. 1.50 m boven maaiveldhoogte ligt; dat het om toegankelijkheidsoverwegingen verantwoord is de vloerpas van de nieuwbouw op hetzelfde peil te laten doorlopen; dat door het afhellend terreinniveau naar links toe daardoor het ‘kelderniveau’ grotendeels bloot komt te liggen; dat daardoor het beeld van een extra bouwlaag ontstaat; dat daarom de max kroonlijst en nokhoogte (resp. 9 en 15 m) dienen gemeten te worden vanaf de vloerpas van het ‘kelderniveau’; dat het ontwerp met kroonlijsthoogte 8,70 m en nokhoogte 15 m daaraan beantwoordt;

Overwegende dat het ontwerp tevens beantwoordt aan de overige stedenbouwkundige voorschriften uit het RUP;

Overwegende dat vormgeving en materiaalgebruik in harmonie zijn met deze van het bestaande gebouw;

Overwegende dat het ontwerp het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving schaadt;

Overwegende dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

Overwegende dat het ontwerp voldoet aan de geldende normen op vlak van toegankelijkheid;

Overwegende dat de aanvraag tevens voorziet in het kappen van een aantal hoogstammige bomen en in de vervanging ervan in het kader van de globale groenaanleg van de site;

*Overwegende dat het ontwerp de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt.
...*

De volgende voorwaarden worden aan de vergunning gekoppeld:

“ ...

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen, ...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur. Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.*
- Het ontwerp stipt te volgen;*
- Het advies van de Afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen stipt in acht te nemen;*
- Het advies van de brandweer stipt in acht te nemen;*
- De bouwlijn en de pas van de vloer te laten controleren door de Technische Dienst van het stadsbestuur, uiterlijk acht dagen vóór de aanvang der werken;*
- Het formulier van de statistiek in te vullen en terug te bezorgen, uiterlijk acht dagen vóór de aanvang der werken;*
- De toiletwaterafvoer via septische put met overloop op openbare riolering aansluiten;*
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min.3*20.000l), voorzien van een pomp voor hergebruik + buffervolume van 25.000 l, met overloop op gemengde openbare riolering aansluiten;*
- De overloop van regenwaterput en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;*
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;*
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door TMVW na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij TMVW: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;*

- *Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links / rechts zonder het akkoord van de aanpalende geboor;*
- *Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;*

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen elk afzonderlijk op 1 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij. Zij menen dat een openbaar onderzoek noodzakelijk was omdat de aanvraag met betrekking tot de bouwhoogte en de typologie afwijkt van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Verder stellen de verzoekende partijen dat de aanvraag in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In zijn verslag van 5 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij het beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 30 augustus 2011 bezorgt de tussenkomende partij aan de verwerende partij een aanvullende nota, vergezeld van het gunstig advies van de brandweer van 1 september 2011. Dit advies is uitgebracht op basis van een met betrekking tot de interne toegangsweg ingeleurd exemplaar van het in eerste administratieve aanleg vergunde inplantingsplan.

Vervolgens beslist de verwerende partij op 15 september 2011 als volgt het beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

2.5.3 De juridische aspecten

De aanvraag dient getoetst te worden aan de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Buke', deel A. Deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, zoals vermeld in artikel 4.3.1.§2,3° van de codex.

De betrokken gebouwen bevinden zich volgens het bestemmingsplan van dit RUP in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. De toegang tot de weg Buke bevindt zich hoofdzakelijk in een woonzone, de op deze plaats aan te leggen parkeerplaatsen maken het voorwerp uit van een afzonderlijk dossier.

In verband met de dimensioneringen van de gebouwen in zones voor gemeenschapsvoorzieningen, is in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat de kroonlijsthoogte maximum 9,00 m mag bedragen en de nokhoogte max. 15,00 m, dat de dakvorm vrij is, maar dat bij hellende daken de dakhelling begrepen moet zijn tussen 25° en 55°.

Het ontwerp gaat uit van deze maximale hoogten; het vertrekt in tegenstelling tot de vorige aanvraag van 29 maart 2010, van de vloerplas -2,90 onder de vloerplas 0,00 van de villa. Deze vloerplas -2,90 wordt als 'nulpeil' gehanteerd; hier is ook de algemene inkom, dus ook de 'inkomdorpel' gesitueerd.

In artikel 6.4 van de algemene voorschriften (deel I) wordt dienaangaande het volgende vermeld:

"De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant van de kroonlijst. Dit aanzetpeil kan maximum 0,35 m hoger liggen dan de as van de voorliggende straat of het peil van het maaiveld indien dit hoger of lager ligt dan de as van de weg ter hoogte van de voordeur."

Het 'gekozen nulpeil' is dat van de algemene inkom en ligt ± 15 cm hoger dan het ter plaatse aanwezige maaiveld. Dit peil is aanvaardbaar in de zin zoals vastgelegd in bovenvermeld artikel 6.4 van de voorschriften. De voorgestelde kroonlijst- en nokhoogten zijn in overeenstemming met de voorschriften van het RUP 'Buke' deel A.

Het aantal bouwlagen bedraagt 5, waarvan 3 volwaardige en 2 ingewerkt in de dakstructuur van het gebouw. Appellanten geven aan dat de uitbreiding niet voldoet aan het RUP wat betreft de gehanteerde typologie.

In welke mate er strijdigheid is met een bepaling dat er kan worden gebouwd met 'dezelfde bestaande typologie' is voor discussie vatbaar bij gebreke aan een exacte definitie van de term 'typologie' in de voorschriften. Uit het feit dat een kroonlijsthoogte tot 9 m en een nokhoogte tot 15 m toegelaten worden, kan afgeleid worden dat een gebouw van 5 bouwlagen, waarvan 2 in het hellend dak, hier toelaatbaar is. De voorgestelde nokhoogte van de nieuwbouw blijft in tegenstelling tot het vorige ontwerp ± 1 m lager dan de hoogste nok van de villa.

Tijdens de hoorzitting geeft raadsman van beroepsinstellers aan dat wat betreft de inplanting van de nieuwbouw, niet voldaan wordt aan de voorschriften van het RUP.

Immers zou één van de uiterst zuidwestelijke hoekpunten tot op $\pm 4,20$ m van de zuidwestelijke perceelgrens komen, daar waar een minimale afstand van 5 m ten opzichte van de zijkavelgrenzen dient gehanteerd te worden. Hierin wordt raadsman niet gevolgd, nu de footprint van het gebouw op die plaats wel op 5 m van de zijkavelgrens ligt. De dakoversteek bedraagt op die plaats ± 80 cm tot ± 1 m maar blijft zeer beperkt gezien de oversteek zich aan een hoek van het gebouw bevindt. De verticale projectie van de oversteek wordt niet als referentiepunt genomen om de afstand tot de zijkavelgrens te meten, doch wel de inplanting van de dragende muren van het gebouw.

In de ter hoorzitting neergelegde nota verwijst raadsman van appellant naar het advies van de brandweer in verband met de interne toegangsweg. Deze moet voldoen aan de bepalingen van een brandweg, (4 m vrije breedte en hoogte) maar gezien, nog volgens het verslag van de brandweer, de interne toegangsweg eindstandig is, dient de weg een breedte van 8 m te hebben.

Bij nameting op het inplantingsplan rest op 2 plaatsen een doorgang van 7,75 m en 4,25 m tussen het voorgestelde gebouw en de zuidwestelijke perceelgrens en een strook van 5,50 m tussen het gebouw en voorziene parkeerstroken. Raadsman van beroepsinstellers geeft aan dat deze breedte van 8 m mede door het verplichte groenscherm in situ niet zal kunnen gerealiseerd worden.

In een aanvullende nota dd. 2 september 2011 repliceert raadsman van aanvragers op de twee nieuwe beroepsargumenten van raadsman van beroepinstellers (bouwvrije zone + brandweg).

Wat betreft de bouwvrije zone van 5 m wordt raadsman van aanvragers gevolgd (zie hoger).

Aan de nota wordt één nieuw stuk toegevoegd, met name het ingediende en vergunde inplantingsplan waarop de zones voor de brandweg (verharde zones) ter verduidelijking worden ingekleurd, inclusief de ruimte aan de uiterste linkerzijde van het perceel met de ruimte voor de brandweer om te kunnen keren. Dit plan werd door raadsman van aanvragers op 1 september 2011 naar de brandweerdienst Zottegem gestuurd, waarop per kerende door de brandweer werd geantwoord, dat zij bij nazicht van het opgestuurde inplantingsplan, geen opmerkingen heeft. "De uitvoering is conform onze eisen, zoals gesteld in het brandweerverslag met referentie, prev/JT/110310.doc. Bijgevolg is deze uitvoering in orde voor de brandweerdienst."

2.5.4 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft een rustoordproject met als doel een site te creëren waar zorgcontinuïteit kan geboden worden. Binnen het project zijn meerdere types van verblijfsruimtes, in grootte en in zorgaanbod met flexibiliteit qua invulling van de ruimtes binnen de nieuwe gebouwen.

Het voorgestelde ontwerp werd op tal van punten aangepast ten opzichte van het vorige geweigerde voorstel. Met de gedane aanpassingen voldoet het ontwerp aan de voorschriften van het geldende RUP. Aangezien dit RUP de ordening van dit gebied vastgelegd heeft dient geconcludeerd dat een ontwerp dat aan de bepalingen van dit RUP voldoet in overeenstemming dient geacht te worden met de goede ruimtelijke ordening. Dit RUP kan immers niet meer in vraag gesteld worden, net zomin als de erin gemaakte keuzes.

De inplanting van het gebouw richt zich ten opzichte van de zijkavelgrenzen naar de stedenbouwkundige voorschriften.

Aan de linkerzijde van het gebouw is de brandweg doodlopend; volledig links van het gebouw is evenwel voldoende vrije ruimte behouden om te keren. Op basis van een verduidelijkend plan, te weten een inplantingsplan met aanduiding van de verharde zones voor de brandweer, werd door de brandweer bevestigd dat de voorziene brandweg volstaat.

Het is aangewezen dat in overleg met burens waar nodig, een zichtscherm en of groenscherm wordt geplaatst (waarvoor de aanvrager best zelf instaat) en mits akkoord desgevallend op terrein van de burens.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

...

De volgende voorwaarden worden aan de vergunning gekoppeld:

" ...

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in*

samenspraak met het stadsbestuur. Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.

- *Het ontwerp stipt te volgen;*
- *Het advies van de Afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen stipt in acht te nemen;*
- *Het advies van de brandweer stipt in acht te nemen;*
- *De bouwlijn en de pas van de vloer te laten controleren door de Technische Dienst van het stadsbestuur, uiterlijk acht dagen vóór de aanvang der werken;*
- *Het formulier van de statistiek in te vullen en terug te bezorgen, uiterlijk acht dagen vóór de aanvang der werken;*
- *De toiletwaterafvoer via septische put met overloop op openbare riolering aansluiten;*
- *De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min.3*20.000l), voorzien van een pomp voor hergebruik + buffervolume van 25.000 l, met overloop op gemengde openbare riolering aansluiten;*
- *De overloop van regenwaterput en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;*
- *Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;*
- *Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door TMVW na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij TMVW: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;*
- *Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links/rechts zonder het akkoord van de aanpalende geur;*
- *De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.*

Het is aangewezen dat in overleg met bureu waar nodig, een zichtscheru en of groenscheru wordt geplaatst (waarvoor de aanvrager best zelf instaat) en mits akkoord desgevallend op terrein van de bureu

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 26 september 2011 betekend aan de raadsman van de verzoekende partijen, die dan ook tijdig bij de Raad beroep hebben ingesteld bij aangetekende brief van 9 november 2011.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De tussenkomen partij betwist het belang van de verzoekende partijen omdat zij bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, geen beroep tot vernietiging hebben ingesteld tegen het gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan “*Buke A*”.

Omdat de aanvraag volgens de tussenkomen partij volledig conform is met dit ruimtelijke uitvoeringsplan, hebben de verzoekende partijen volgens de tussenkomen partij geen belang bij een beroep tegen de bestreden beslissing over de aanvraag.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen maken in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk dat zij, als gevolg van de bestreden beslissing, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden, zoals de door hen omschreven inkijk, de toenemende verkeersdruk en het verlies van waardevol groen en zonlicht in de onmiddellijke omgeving. Bovendien omschrijven de verzoekende partijen de aard en de omvang van deze hinder en nadelen voldoende concreet en is het niet te betwisten dat er een causaal verband bestaat met de realisatie van de werken die door de bestreden beslissing vergund worden.

Anders dan de tussenkomen partij stelt, koppelt artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO geen bijkomende voorwaarden (zoals dat een verzoekende partij het ruimtelijk uitvoeringsplan, waarop de bestreden stedenbouwkundige vergunning steunt, moet aangevochten hebben om haar belang te behouden) aan het belang om bij de Raad beroep in te stellen.

Bovendien is de conformiteit van een verleende vergunning met een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een discussie die de grond van de zaak raakt.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel en de verzoekende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang, zoals bedoeld in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel en eerste onderdeel van het tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.15 VCRO, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen, van de motiveringsplicht, zoals vervat in de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

In het eerste onderdeel van hun tweede middel werpen de verzoekende partijen de schending op van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO en de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘*Buke A*’.

De aanvraag is volgens de verzoekende partijen niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘*Buke A*’: de aanvraag respecteert volgens de verzoekende partijen onder meer niet de bouwvrije afstand van 5 meter ten opzichte van de zijkavel.

Omdat de aanvraag de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan schendt, kan men zich, volgens de verzoekende partijen, niet beroepen op de vrijstelling van openbaar onderzoek krachtens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

De verzoekende partijen stellen dus dat er over de aanvraag een openbaar onderzoek georganiseerd moet worden.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de door de verzoekende partijen ingeroepen schendingen van de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan louter stellingen zijn, waarbij de verzoekende partijen in algemene termen stellen dat uit de plannen blijkt dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, maar deze schendingen niet concreet en precies aanduiden.

De verwerende partij stelt verder dat het door de bestreden beslissing vergunde gebouw op meer dan 5 meter van de zijkavelgrenzen gelegen is, zodat de voorschriften van het betrokken gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nageleefd worden.

Dat er op de niveaus +3 en +4 een kleine dakoversteek is, vitieert, volgens de verwerende partij, deze beoordeling niet.

Het is volgens de verwerende partij evident dat bouwvrije stroken berekend worden ten opzichte van het gebouw zelf, zeker nu het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalt dat “*bij de inplanting van de gebouwen volgende bouwvrije afstand te respecteren [zijn]*”.

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat de enige plaats waar het gebouw de bouwvrije zone van 5 meter overschrijdt, een dakoversteek is. De gevel van het gebouw zelf respecteert overal de vereiste 5 meter bouwvrije zone.

4.

In hun wederantwoordnota repliceren de verzoekende partijen dat het begrip bouwvrije zone in de stedenbouwkundige voorschriften niet gedefinieerd wordt. Er moet volgens hen dan worden uitgegaan van de dagdagelijkse betekenis, namelijk 'vrij van alle gebouwen'.

Bouwvrije stroken hebben bovendien tot doel de privacy, de lichtinval en het nuttig gebruik van de stroken naast de zijgevel te vrijwaren. Dakoversteken hebben volgens de verzoekende partijen minstens een impact op de lichtinval: deze inbreuk op de bouwvrije afstand van 5 meter veroorzaakt volgens de verzoekende partijen een bijkomende lichtafname voor hun eigendom.

Beoordeling door de Raad

1.

Het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Buke A', meer bepaald in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen, waarin onder meer de volgende stedenbouwkundige voorschriften gelden:

“ ...

1. INPLANTING

- *bouwvrije afstanden: behoudens bestaande toestand en bij herbouw*

- *t.o.v. de rooilijn: minimum 40,00m*

- *t.o.v. de zijkavelgrenzen: minimum 5.00m*

- *t.o.v. de grenzen met de woonzone: minimum 10.00m*

...”

2.

Uit de plannen en de bestreden beslissing blijkt dat de dakoversteek van één van de uiterst zuidwestelijke hoekpunten de bouwvrije zone van 5 meter ten opzichte van de zijkavelgrens overschrijdt.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing met betrekking tot deze overschrijding dat de footprint van het gebouw op die plaats wel op 5 meter van de zijkavelgrens ligt en de dakoversteek “op die plaats +/- 80 cm tot +/- 1m” “zeer beperkt” blijft omdat “de oversteek zich aan een hoek van het gebouw bevindt” en niet “de verticale projectie van de oversteek” als referentie moet worden genomen om de afstand tot de zijkavelgrens te meten, maar wel “de inplanting van de dragende muren van het gebouw”.

Het gebouw is daarom, volgens de bestreden beslissing, in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

3.

De Raad volgt deze stelling echter niet.

De stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat er minimum 5 meter bouwvrije afstand moet worden gerespecteerd ten opzichte van de zijkavelgrenzen, waarbij alleen een uitzondering voorzien is voor de bestaande toestand en bij herbouw.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definieert het begrip 'bouwvrije afstand' niet, zodat het in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen, namelijk 'vrij van enige bebouwing',

hetgeen betekent dat in deze strook van 5 meter geen enkele bebouwing mag voorkomen, ook geen dakoversteek.

4.

De aanvraag voorziet in een dakoversteek, die de bouwvrije afstand van 5 meter ten opzichte van de zijkavelgrens niet respecteert, zodat de aanvraag niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, in tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert in de bestreden beslissing.

De vrijstelling van het organiseren van een openbaar onderzoek, zoals bepaald in artikel 3, §2, tweede lid van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen, is dan ook niet van toepassing.

Door in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Buke A' een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, zonder hiervoor een openbaar onderzoek te organiseren, schendt de verwerende partij met de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, artikel 4.7.15 VCRO en artikel 3, §2, derde lid van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen.

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

B. Overige middelen en middelonderdelen

De Raad onderzoekt de overige middelen en middelonderdelen niet omdat ze niet tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden.

VII. KOSTEN

De Raad verwierpt het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaams Gewest te leggen.

Artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld en het Vlaams Gewest is geen procespartij.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 september 2011, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor een uitbreiding van 30 rusthuiswoongelegenheden, 43 serviceflats en 3 appartementen op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen 3 maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 augustus 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS