

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0067
in de zaak met rolnummer 1415/0130/A/4/0147

Verzoekende partij	de heer Michel MERTENS vertegenwoordigd door advocaat Patrick DILLEMANS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3040 Huldenberg, Oude Waversebaan 17
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Johan SLUYS en mevrouw Annemie MOENS2. de heer Sven BRAEM en mevrouw Mady MALCORPS3. mevrouw Chantal MERTENS en mevrouw Katlijn PERNEEL4. de heer Karl BOGAERT en mevrouw Lut VAN STEEN vertegenwoordigd door advocaat John TOURY, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1800 Vilvoorde, Jean Baptiste Nowélei 13

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 november 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 september 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg van 17 april 2014 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een eengezinswoning op de percelen gelegen te Huldenberg, Onderbosstraat 20, met als kadastrale omschrijving 4^e afdeling, sectie A, nummers 654r, 654s, 658c en 659c.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 oktober 2016.

Alle partijen verschijnen schriftelijk.

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 tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 29 januari 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de vierde kamer laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 16 maart 2015 toe in de debatten.

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het verzoek tot tussenkomst

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig is ingesteld. Er worden op dit punt geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de betaling van het rolrecht

Voor de tussenkomende partijen werden rolrechten betaald ten bedrage van 400 euro. In een mailbericht van 17 oktober 2016 verklaart de raadsman van de tussenkomende partijen dat per gezin slechts één persoon heeft betaald en dat rolrecht is betaald voor de heer Johan SLUYS, de heer Sven BRAEM, mevrouw Chantal MERTENS en de heer Karl BOGAERT.

Overeenkomstig artikel 4.8.21, §2, tweede lid VCRO leidt de niet-betaling of laattijdige betaling van het rolrecht tot de niet-ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Annemie MOENS, mevrouw Mady MALCORPS, mevrouw Chantal MERTENS en mevrouw Lut VAN STEEN is onontvankelijk.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tussenkomende partijen

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partijen zetten uiteen:

“ ...

In onderhavige procedure waren de tussenkomende partijen allen beroepsindieners in de procedure voor de Deputatie aangaande een stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Huldenberg. Verzoekers in tussenkomst – die allen omwonenden zijn van het kwestieuze goed waarop de verzoekende partij een woning wenst op te richten – beschikken uiteraard over het vereiste belang om tussen te komen nu de oprichting van de woning zoals deze voorzien werd door verzoekende partij, hun leefomgeving ernstig in het gedrang zal brengen en zij als omwonenden belangrijke visuele hinder zullen moeten ondergaan door het project. In hun leefomgeving zal immers een belangrijke schaalbreuk ontstaan door de oprichting van een dergelijke ‘mastodontische’ woning die geenszins in verhouding is met de eensgezinswoningen van Tussenkomende partijen.

Tussenkomende partijen hebben er dan ook alle belang bij dat de beslissing zoals deze werd genomen door de Deputatie dd 4 september 2014 blijft bestaan.

De Deputatie heeft de argumentatie van de tussenkommende partijen gevolgd en heeft de stedenbouwkundige vergunning van verzoeker vernietigd. Tussenkommende partijen hebben er uiteraard alle belang bij dat de beslissing van de Deputatie blijft bestaan en dat het uitzicht van hun leefomgeving ongeschonden behouden blijft. Het project van verzoeker zal immers in bijzondere mate landschapverstorend werken en het vergezicht waarover de tussenkommende partijen in de Onderbosstraat nu allen beschikken op de lager gelegen vallei – als directe burenen en/of overliggende burenen - totaal teniet doen. Bovendien kan hierbij tot slot in het bijzonder worden opgemerkt dat het project van verzoekende partij – door zijn conceptie en omvang – de privacy van de nevenliggende burenen (lees in casu de tussenkommende partij met als adres Onderbosstraat 20 B), ernstig in het gedrang zal brengen en voor een directe inkijk in en op hun eigendom zal zorgen.

...

De verzoekende partij werpt op:

“ ...

2. Daarentegen dienen de tussenkommende partijen hun belang aan te tonen waar zij wezenlijk niet in slagen. Het is immers niet door een werkelijkheidsvreemde voorstelling te doen van de situatie en een manifest onterecht en misplaatst woordgebruik dat zij hun belang kunnen aantonen. Het gegeven dat men omwonende is – hetgeen al ruim dient geïnterpreteerd – toont niet onmiddellijk een belang aan op zich.

Bijvoorbeeld hun woordkeuze ‘mastodontische’ woning is niet alleen manifest werkelijkheidsvreemd maar bovendien zeer tendentiekus en feitelijk en juridisch unfair waar men blijkbaar met dergelijke uitlatingen een dossier tracht te funderen en enig belang te laten blijken. Zo is de opwerping van schaalbreuk ontdaan van enige feitelijke en juridische redelijkheid.

Meer nog zijn tussenkommende partijen de mening toegedaan dat zij van het stedenbouwkundig voorrecht moeten kunnen genieten om over vergezichten te kunnen beschikken waarbij zij blijkbaar de mening zijn toegedaan dat eens zij gevestigd zijn – zij een asociale houding mogen aannemen naar anderen toe – in casu naar verzoeker (in de verkavelingsvergunning wordt trouwens 4 meter voorzien tussen de woningen (2.1.B)).

De bewering inzake inkijk in hun woning – waar in dat geval minstens ook naar hen toe onderling dit aspect kan aangewend worden – is evenzeer een voorgehouden grief die geen hout snijdt.

Tussenkommende partijen kunnen geen wezenlijk belang laten gelden en tonen dit zeker niet aan door zich werkelijkheidsvreemde uitlatingen te laten ontvallen... waarbij dient benadrukt dat én verzoeker gebouwd heeft conform de verkavelingsvoorwaarden én tussenkommende partijen geen bezwaar hebben ingediend tegen deze voorwaarden die overigens eerder werden aangepast.

Tussenkommende partijen tonen dan ook hun belang niet aan en het dermate bijkleuren van feiten en situatie kan hen terzake geen soelaas bieden, wel integendeel.

...”

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat bij de Raad een beroep kan worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of

nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.21, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat elk van de belanghebbenden, vermeld in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, in de zaak kan tussenkomen.

Het volstaat dat een tussenkomende partij aannemelijk maakt dat het risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het betoog van de tussenkomende partijen voldoet daaraan. De exceptie van de verzoekende partij, die er in essentie op neer komt dat de tussenkomende partijen de nadelen overdrijven en geen recht hebben op een behoud van een bestaand vergezicht, kan niet aangenomen worden. Noch het betwisten van de graad van ernst van de aangevoerde hinder en nadelen, noch het gegeven dat er geen rechten bestaan op het behoud van de bestaande toestand, kan leiden tot de vaststelling dat de tussenkomende partijen geen belang hebben om een verweer te voeren in de onderliggende zaak.

IV. FEITEN

De verzoekende partij dient op 29 januari 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een eengezinswoning” op de percelen gelegen te Huldenberg, Onderbosstraat 20.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in woonpark.

De percelen liggen tevens binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling met referentie 1/2012/SAR van 12 juli 2012 bestemd voor drie bouwkavels. De betrokken aanvraag heeft betrekking op de loten 1A en 1B.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 17 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij. De beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

- *de woning wordt conform de goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling opgericht;*
 - *de ruimtelijke afweging van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening is gebeurd in functie van de verkavelingsvergunning en de ruimtelijke ordening wordt niet geschaad;*
- mits naleving van onder meer de volgende ruimtelijke voorwaarden:*
- *er wordt geen uitspraak gedaan over de eventuele andere onvergunde constructies/verhardingen op het terrein;*
 - *reliëfwijzigingen worden niet toegestaan;*
 - *onverminderd het verbod op reliëfwijzigingen kan in functie van een toegang tot de woning het grondpeil tussen de rooi- en de bouwlijn genormaliseerd worden met een overgangshelling die zal aanvangen op 0.50m achter de rooilijn;*
 - *onverminderd het verbod op reliëfwijzigingen worden in de tuinzone reliëfwijzigingen toegestaan binnen het ruimtelijke volume zoals aangeduid en aangepast op de bladen 7/10 en 8/10 van de goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingsvergunning van 12 juli 2012, deze grondwijzigingen kunnen slechts een aanvang nemen op 1m van en evenwijdig met de perceelsgrenzen;*
 - *onverminderd het verbod op reliëfwijzigingen kan in de tuinzone beperkte horizontering van het tuinniveau worden toegelaten.*

...

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkommende partijen administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 augustus 2014 om dit beroep ontvankelijk te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. Hij stelt onder meer:

“ ...

De beroepers stellen onder meer dat verkeerdelijk de verdieping die uitgaat op het straatniveau benoemd is als gelijkvloerse verdieping, waar dit het tuinniveau moet zijn. Inzake de benoeming van verdiepingen dient gesteld dat de verkaveling hieromtrent geen regel oplegt en dat bij sterk hellende terreinen het gebruikelijk is dat de laag die de dagfuncties omvat benoemd wordt als 'gelijkvloers'. Er is hier geen verordenende bepaling die stelt dat de bouwlaag die uitgaat op de tuin als gelijkvloers moet benoemd worden. Het enige aanknopingspunt binnen de voorgestelde verkaveling is een profieltekening die bij de verkaveling is gevoegd, waarop is aangegeven op welke wijze het reliëf mag aangepast worden. Daarop is te zien dat de 'gelijkvloerse vloerplas' hier op 75cm onder het straatniveau moet aangehouden worden. Het bouwplan is hier volledig op afgestemd, ook qua benaming, en in elk geval wijzigt een naamkeuze niets aan het voorgestelde volume.

De beroepers merken ook op dat de profieltekening summier is en geen waarborg zou bieden op het volgen van de verkavelingsvoorschriften. Nochtans dient gesteld dat profieltekeningen gangbaar slechts op schaal 1/500^{ste} worden uitgewerkt, met slechts weergave van de belangrijkste hoogtematen, en dat in samenlezing met de doorsnede van de woning op 1/50^{ste} een perfect beeld kan verkregen worden van de aanvraag. Er kan geen strijdigheid worden vastgesteld met de verkavelingsvoorschriften en met de profieltekening die bij de verkavelingsvoorschriften werd gevoegd, die exact werd overgenomen.

Verder worden opmerkingen gemaakt inzake de heraanplant van de bomen. Deze heraanplant werd opgelegd aan de verkaveling, en het niet naleven van deze voorwaarde kan leiden tot het verval van deze verkaveling. Gezien deze voorwaarden overgedragen worden aan de rechtsopvolgers van de verkavelaar, kan worden opgemerkt dat de heraanplant van de bomen inderdaad best opnieuw opgelegd wordt bij de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. Dit hoeft niet tot een weigering van de vergunning te leiden maar kan hier als voorwaarde aan verbonden worden.

Verder wordt door de beroepers gesteld dat er een strijdigheid zou ontstaan met de voorschriften bij het gewestplan inzake de bouwlagen. Het feit dat het hier om een woonparkgebied gaat volgens het gewestplan voegt hier niets aan toe. Hier dient in eerste instantie bij opgemerkt dat het gewestplan slechts richtinggevende bepalingen omvat inzake het aantal bouwlagen en dat bij het verlenen van de verkavelingsvergunning deze afweging werd gemaakt, zodat het vastgelegde aantal bouwlagen niet opnieuw in vraag dient gesteld te worden. Daarenboven dient worden gesteld dat een half-ondergrondse bouwlaag, zoals hier het geval met de 'kelder', doorgaans niet als een volwaardige bouwlaag wordt geteld.

c) De aanvraag is in alle opzichten in overeenstemming met de verkaveling. Art. 4.3.1§2.3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat indien het aangevraagde

gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een verkaveling, waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 4.3.1§2.1°, behandelen en regelen, dat deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. De beginselen uit 4.3.1§2.1°, zijnde 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, werden allen mee overwogen bij de opmaak van de verkaveling en dus afdoende vertaald in de voorschriften. Aldus voldoet de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening zoals vertaald in de verkavelingsvergunning voor de plaats.

Conclusie

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

- in toepassing op het art. 4.3.1§2.3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan, gezien de ligging binnen een recente verkaveling, en het voldoen hieraan, gesteld worden dat de aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening.*
- ...*

Na de hoorzitting van 28 augustus 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 4 september 2014 ontvankelijk en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.5 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 een hemelwaterput met een inhoud van 10000l, en het hergebruik van het hemelwater voor hergebruik voor 3 WC's en een wasmachine. 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) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woonpark. Het goed maakt deel uit van de niet vervallen verkaveling, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 12 juli 2012 (lot 1A en lot 1B), die een verdere detaillering inhoudt van de gewestplanvoorschriften. De vergunning werd verleend om reden van de overeenstemming met de

verkavelingsvoorschriften, deze overeenstemming wordt bestreden door de beroepers, inzake de hoogte van het gebouw, samenhangend met het toegelaten aantal bouwlagen.

De verkavelingsvoorschriften omvatten de volgende relevante toelichtingen bij de voorschriften aangaande de hoogte en het aantal bouw- en woonlagen:

- 'woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen aan de woonfunctie zelf. De constructies mogen maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling van de constructies moet een verdere verticale verdeling onmogelijk maken' (art. 1.1. B. bestemming hoofdgebouwen-toelichting)*
- 'de woningen omvatten een maximaal twee bouwlagen' (art. 2.1.A. typologie van de hoofdgebouwen-toelichting)*
- 'een bijkomende woonlaag onder de dakhelling is eveneens toegelaten' (art. 2.1.A. typologie van de hoofdgebouwen-toelichting)*
- 'deze bouwlijn op 8 meter uit de as van de voorliggende Onderbosstraat wordt gekozen uitgaande van het neerwaarts hellend karakter van de loten en (...) om de inplanting van de voorplaten van de woningen op straatniveau te houden tenende grondverzetwerken zoveel als mogelijk te beperken' (art. 2.1.B inplanting-toelichting.*
- 'het huidige grondpeil ter hoogte van de bouwlijn in het midden van de voorgevel' (schriftelijk aangebrachte uitdrukking ter vervanging van 'straatniveau' onder art.2.1. B inplanting)*
- 'de maximale kroonlijshoogte wordt vastgelegd op hoogtepeil 4,50 meter boven het voorliggende straatpeil bestaande grondpeil ter hoogte van de bouwlijn in het midden van de rooilijn' (art.2.1.C. voorschrift gabarit-met schriftelijk aangebrachte uitdrukking ter vervanging van 'straatniveau')*
- 'de hoogtepeilen van de vloerplaat bouwlaag op straatniveau wordt vastgelegd op een maximaal hoogtepeil gelegen tussen 15cm en 35cm boven het voorliggende straatpeil. Bestaande grondpeil ter hoogte van de bouwlijn.' (art.2.1.C. voorschrift vloerplaat-met schriftelijk aangebrachte uitdrukking ter vervanging van 'straatniveau')*
- 'dakvorm vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume met dakhellingen hoger dan de voorziene kroonlijsthoogte gelegen tussen 20 en 40 graden. Platte daken zijn mogelijk' (art. 2.1.D. verschijningsvorm)*

Samengevat wordt het profiel bepaald door een kroonlijst van 4.50m boven een hoogtepeil van maximaal 35cm boven het maaiveld ter hoogte van de voorste bouwlijn, op 8m uit de as van de weg, in combinatie met een maximum van twee bouwlagen en drie woonlagen, en een maximale dakhelling van 40°.

De beroeper stelt dat de kelder in feite de gelijkvloerse bouwlaag is en er een verkeerde benaming heeft plaatsgevonden van de verschillende bouwlagen. Op zich zijn er verschillende manieren mogelijk om de diverse bouwlagen te benoemen en is daar geen vast gebruik in. Ook in de verkavelingsvoorschriften is niet aangegeven hoe deze naamgeving moet doorgevoerd worden. Waar echter door de beroepers op aangestuurd wordt met deze opmerking, is dat er drie bouwlagen ontstaan (gelijkvloers op tuinniveau, eerste verdieping op straatniveau en tweede verdieping). Dit is wel een strijdigheid met de verkavelingsvoorschriften, die een maximum van twee bouwlagen opleggen.

De verkaveling heeft geen definiëring gegeven inzake het begrip 'bouwlaag', noch inzake het begrip 'woonlaag'. Deze begrippen kennen uiteenlopende definiëringen en toelichtingen. Vast te stellen is dat in de voorgevel gevelopeningen voorkomen over twee bouwlagen (bouwlaag vlak onder straatniveau en deze daarboven, laag boven de vloerplaat) en de woning zich visueel manifesteert als een woning met twee bouwlagen, in de achtergevel bevinden zich eveneens gevelopeningen over twee bouwlagen, maar

dan in de bouwlaag op het lager gelegen tuinniveau en de bouwlaag vlak onder straatniveau. In de zijgevel zijn er gevelopeningen over alle bouwlagen, op 3 niveaus.

De verkaveling heeft daarin geen onderscheid gemaakt tussen 'volwaardige' bouwlagen of andere bouwlagen (deels onder maaiveld, deels onder dak). Er kan uitgegaan worden van het standpunt dat een bouwlaag elke ruimte is die begrensd is door twee vloerplaten en waar over een grote oppervlakte een afdoende vrije hoogte wordt bereikt en een afdoende daglichtinval om deze in te richten tot woonfuncties. Hier zijn dan ook woonfuncties verspreid over deze drie bouwlagen, met dagfuncties zowel op de onderste als bovenste bouwlaag. Vermits de verkaveling geen uitsluitel geeft inzake de wijze waarop het begrip bouwlaag dient gelezen te worden, kan hier het standpunt van de beroeper gevolgd worden dat drie bouwlagen worden bereikt en de doelstelling van de verkaveling om de hoogte te beperken niet wordt gehaald. Aldus is de aanvraag in strijd met de verkavelingsvergunning.

c) Daarnaast dient opgemerkt dat de ruimte onder de zolder een vage inrichting als 'ontspanningsruimte', uitgerust is met een ruim overdekt terras van meer dan 30m² en met daglichttoetreding zowel vanaf de voorgevel als de zijgevel. Dit niveau wordt bereikt via een trap met een raam (afzonderlijke inkom) vanaf de voorgevel. Een zorgvuldig handelende overheid dient te waken over de ware bedoelingen van een aanvraag. De verkaveling sluit uitdrukkelijk woningsplitsingen uit, maar hier wordt een entiteit gecreëerd die zonder verdere vergunningsplichtige werken probleemloos kan afgescheiden worden van de onderliggende woonst.

Deze planopvatting onderstreept de maximalistische invulling die wordt gegeven door de verkavelingsvoorschriften in een zo ruim mogelijke zin te interpreteren. De voorgestelde netto vloeroppervlakte van ruim 430m², met een bovengronds volume van ruim 1700m³ overstijgt wat gangbaar is voor een eengezinswoning volgens de hedendaagse opvattingen van een normaal wooncomfort, en kan bij inschakeling als bijkomende woongelegenheid (al dan niet als zorgwoning), een problematische situatie naar privacy en inblik opleveren vanaf het dakterras. De schaal van de woning wordt hierdoor buitenmaats.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- in het project komen drie bouwlagen voor waarvan de benutting voor de woonfuncties nagenoeg volledig is, door een zeer grote verhouding aan oppervlakte met een voldoende vrije hoogte en voldoende daglichttoetreding langs minstens twee van de vier gevels;
- door een brede interpretatie van het begrip 'bouwlaag' worden de mogelijkheden binnen de verkaveling gemaximaliseerd en wordt tot een overdreven bouwprogramma gekomen en een ongepaste grootschaligheid;
- de zolder is uitgerust met ruime daglichttoetreding en buitenruimte, en toegankelijk op een wijze die een eenvoudige opdeling naar twee woongelegenheden mogelijk maakt. De aangegeven functie als 'ontspanningsruimte' is niet geloofwaardig en kan tot een inbreuk van de privacy leiden vanaf het inpandige terras onder de dakkap;

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang van de verzoekende partij

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig is ingesteld en dat de verzoekende partij belang heeft bij het beroep.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad

De verwerende partij werpt op:

“...

Voor het overige lijkt verzoekende partij met haar kritiek louter een nieuwe inhoudelijke beoordeling na te streven van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Verwerende partij beschikt echter over een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag. Op grond van het beginsel van de scheiding der machten mag de Raad voor Vergunningsbetwistingen haar oordeel niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan enkel een wettigheidscontrole doen, ze is geenszins bevoegd om de opportuniteit van een administratieve beslissing te beoordelen.

...

Door de opgeworpen middelen van verzoekende partij toch te onderzoeken zou de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de plaats van verwerende partij oordelen of de betrokken constructie al dan niet kon worden vergund. De Raad voor Vergunningsbetwistingen is hiertoe niet bevoegd.

...

Het door verzoekende partij ingediende verzoekschrift tot vernietiging dient derhalve als onontvankelijk te worden afgewezen.

...”

Beoordeling door de Raad

De exceptie van de verwerende partij komt er op neer dat het betoog van de verzoekende partij geen ontvankelijk middel bevat. De verwerende partij argumenteert in het algemeen dat met de aangevoerde kritiek een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag wordt beoogd. Hoe deze exceptie moet begrepen worden in het licht van het verder verweer in de antwoordnota, is echter niet duidelijk. De verwerende partij stelt in haar antwoordnota zelf vast dat de verzoekende partij aanvoert dat de bestreden beslissing een foutieve interpretatie behelst aangaande het voorgeschreven aantal bouwlagen in de verkavelingsvoorschriften.

Een onduidelijke exceptie laat, evenmin als een onduidelijk middel, een beoordeling toe door de Raad.

Voor het overige kan verwezen worden naar de bespreking van het betoog van de verzoekende partij bij het onderzoek van de middelen.

De exceptie wordt verworpen.

C. Schending van artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit

De tussenkomenende partij stelt:

“..."

Uit deze bepalingen volgt dat de Raad enkel bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en dat het aan een verzoeker toekomt om in zijn verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze “onregelmatigheid” van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een “onregelmatigheid” aan te voeren in de zin van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO, kan derhalve niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel. Evenmin is dit het geval voor het louter aangeven van feitelijkheden of een eigen visie.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de weigering van de gevraagde vergunning hoofdzakelijk steunt op de strijdig is met de verkavelingsvergunning.

Het aanvoeren van een inhoudelijke “onregelmatigheid”, zoals bedoeld in artikel 4.8.2 VCRO, impliceert het aanvoeren van een onregelmatigheid van de weigeringsmotieven van de bestreden beslissing.

Het weigeringsmotief van de Deputatie ‘dat het aangevraagde strijdig is met de voorschriften van de verkavelingsvergunning wegens het overschrijden van het aantal bouwlagen’, volstaat om de bestreden beslissing te dragen. De verzoekende partij ontwikkelt in haar betoog geen middel waarin wordt aangegeven of waaruit zou blijken dat het vermeld weigeringsmotief onregelmatig zou zijn.

De verzoekende partij stelt in zijn verzoekschrift op een algemene wijze verschillende bepalingen voorop waaromtrent er geen schending of strijdigheid is van de bestreden beslissing met de regelgeving, maar laat evenwel na op een concrete wijze aan te geven op welke punten – en dit alleszins met betrekking tot het weigeringsmotief van de Deputatie - de bestreden beslissing dan wel strijdig is met de regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Teneinde een ontvankelijk verzoekschrift op te stellen, volstaat het niet dat men in algemene bewoordingen een vage kritiek formuleert op de bestreden beslissing maar dient een verzoekende partij – op grond van de hoger aangehaalde bepalingen – op een concrete wijze aan te geven op grond van welke elementen de bestreden beslissing in strijd is met de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften of de beginselen van behoorlijk bestuur. Dit is in casu niet aan de orde.

Voor zover er in het betoog van de verzoekende partijen kritiek wordt geleverd op overige motieven van de bestreden beslissing – zoals bijvoorbeeld de invulling van de zolderverdieping/ontspanningsruimte - kan deze kritiek sowieso niet tot de vernietiging leiden van de bestreden beslissing. Het bekritisieren van bijkomende, overvloedige motieven laat immers het determinerend weigeringsmotief overeind en zo ook de bestreden weigeringsbeslissing.

De conclusie van het voorgaande is dat het betoog van de verzoekende partij geen ontvankelijk middel bevat en het verzoekschrift tot nietigverklaring aldus als onontvankelijk dient te worden afgewezen.

Ter zake kan verwezen worden naar een recent arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd 20 januari 2015 inzake OCMW Tongeren (nr. A/2015/0032), evenals naar het arrest Spaas (nr. A/4.8.14/2014/0074) dd 26 augustus 2014 en naar het arrest Dewaele (nr. A/4.8.14/2014/0072 dd 19 augustus 2014). In een gelijkaardige zaak stelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen (arrest Bellinckx, nr. A/4.8.14/2014/0073 dd 26 augustus 2014): (...)

De voormelde motivering valt eveneens te lezen in het arrest Cordier van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd 26 augustus 2014 (nr. A/4.8.14/2014/0076) waarin de Raad nog bijkomende stelt: (...)

*Samenvattend dient dan ook te worden besloten dat het verzoekschrift van verzoekende partij als onontvankelijk dient te worden afgewezen gelet op het feit dat het geenszins in concreto aangeeft met welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of algemene beginselen van behoorlijk bestuur de bestreden beslissing strijdig wordt geacht. Het is dan ook ondergeschikt en ter volledigheid dat tussenkomende partijen nog verder ingaan op de grond van de zaak.
...*

De verzoekende partij repliceert:

“ ...

1. Zowel verwerende partij en in haar kielzog de tussenkomende partijen houden een lang betoog over de zogenaamde niet-ontvankelijkheid van het verzoekschrift hierbij refereren ze naar rechtspraak die in casu hen niet dienend is

Een eerste arrest dat wordt aangehaald is dat van het OCMW Tongeren (A/2015/0032). De verzoekende partij had hier slechts feitelijke elementen aangehaald waarmee zij wou aantonen dat hetgeen door de deputatie werd aangehaald “niet strookte met de werkelijkheid”.

De RvVB stelt in haar arrest: (...)

Uiteraard is bovenvermeld arrest in casu niet toepasselijk nopens de ontvankelijkheid van het verzoekschrift dat werd ingediend voor de heer Mertens. Verzoeker beperkt zich hier uiteraard niet tot het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing. Evenmin beperkt hij zich tot het louter aangeven van feitelijkeheden of een eigen visie. Zoals verder uiteengezet wordt stelt verzoeker duidelijk dat er een beslissing werd genomen die in strijd is met de verkavelingsvergunning en stedenbouwkundige voorschriften aldaar.

De twee andere arresten die worden aangehaald, de arresten Spaas (A/4.8.14/2014/0074) en Dewaele (A/4.8.14/2014/0072) hebben werkelijk geen uitstaans met huidige procedure.

In beide arresten werd reeds bij voorafgaande beschikking geoordeeld dat verzoekende partijen noch de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, noch de wijze waar zij naar hun oordeel geschonden zijn, omschrijven. Overigens heeft het zowat standaardmatig aanbrengen van rechtspraak zonder aan te geven dat deze in casu toepasselijk is, de kar voor het paard spannen.

Het is in se niet aan verzoeker om aan te geven dat de geciteerde rechtspraak in casu niet van toepassing is, doch wel aan verwerende en tussenkomende partij om aan te tonen dat de door hen opgevoerde rechtspraak van die aard is om in casu de niet-ontvankelijkheid van het beroep aan te tonen.

Dit gebeurt geenszins en het chronisch en eigengereid onderlijnen houdt uiteraard geen bijkomend element à charge in.

Overigens heeft de tussenkomende partij het onder de rubriek ten gronde nog steeds over de ontvankelijkheid zodat in hoofde van deze partijen enig onderscheid zoek is.

2. Bovendien dient benadrukt dat verwerende partij zelf in het grootste deel van haar beslissing het gefundeerd verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar overneemt (verlenen van de vergunning mits heraanplanten van hoogstammige bomen) dan slechts inzake het aspect 'bouwlagen' en verzoeker uiteraard geen beslissing dient aan te vechten in de mate (grote mate) elementen worden aangevoerd pro vergunning.

3. Overigens zijn deze partijen inconsequent en zelfs contradictorisch in hun betoog waar bijvoorbeeld verwerende partij op blz. 7 aangeeft ... verzoekende partij voert enkel aan... waarna zij opgave doet van middelen die verzoeker heeft aangehaald – weliswaar eigengereid en beperkend waar verzoeker nog 'machtsafwendingen machtsmisbruik' heeft aangehaald evenzo schending van 'rechtszekerheid en bestuurlijke zorgvuldigheid'.

Bovendien geeft verwerende partij op blz. 6 zelf aan ... Door de opgeworpen middelen van verzoekende partij (er zijn dus middelen) waar ze meent dan wel meent dat de Raad ze niet mag onderzoeken.

Echter....

4. Waar de beslissing dan afwijkt van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar betreft het een onjuiste toepassing van de verkavelingsvoorschriften in hoofde van verwerende partij waartegen verzoeker uiteraard kan ingaan in de mate de beslissing voorhoudt dat de vergunning strijdig zou zijn met de verkavelingsvoorschriften – quod non.

5. Verzoeker heeft onder meer in zijn verzoekschrift aangegeven... 'Geen strijdigheid van de stedenbouwkundige vergunning dd. 17/4/2014 met de verkavelingsvergunning dito stedenbouwkundige voorschriften.

Daarentegen druist het bevochten besluit in tegen de stedenbouwkundige voorschriften van een goedgekeurde verkavelingsvergunning

Verwerende en tussenkomende partijen wenden de door hen aangehaalde rechtspraak in casu onjuist en onterecht aan waar het onder meer aanvechten door verzoeker van een onjuiste toepassing van de verkavelingsvoorschriften door de verwerende partij wel iets anders is dan een beoordeling in de plaats van een administratieve overheid zoals de aangehaalde rechtspraak voornamelijk beoogt.

Indien dergelijk de facto en de iure verwrongen standpunt van de verwerende en tussenkomende partij wordt aangenomen houdt dit eigenlijk een zowat complete uitholling in van de bevoegdheid van de Raad voor Vergunningsbetwistingen

waar dan steeds een appreciatie (lees onjuiste of minstens discutabele toepassing) door de administratieve overheid van voorschriften (in casu van verkavelingsvoorschriften) wettelijke bepalingen dan wel regelgeving onder de noemer van 'beoordeling en opportuniteit' kan geschreven worden om alzo de Raad voor Vergunningsbetwistingen uit te schakelen.

Dit kan niet de bedoeling zijn.

Overigens geeft verwerende partij zelf aan dat de Raad bevoegd is om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren

heeft uitgevoerd waarbij men verwijst naar rechtspraak) (zie antwoordnota blz. 5 en blz. 6 bovenaan).

Waar in casu verzoeker zelf aantoont dat verwerende partij de verkavelingsvoorschriften niet correct toepast en aldus een met deze voorschriften strijdige beslissing heeft genomen die wordt aangevochten, ligt het al minstens in de bevoegdheid van de Raad om na te gaan of verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgevoerd.

Dit is dan ook in generlei mate een aantasting van het principe van de onafhankelijkheid van de rechter waar verwerende partij alsnog meent te moeten naar suggereren door het aanhalen van een arrest van het Grondwettelijk Hof dd. 8 mei 2014.

Overigens bepaalt voormeld arrest op blz. 10 onderaan ... (...)

Dit is nu net aan de orde waar de beslissing is strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning.

Voorhouden dat verzoeker geen middelen aanwendt conform art. 11,7° van het procedurereglement, is de facto en de iure dan ook onredelijk waar het nu net verwerende en tussenkomende partijen zijn die geen inhoudelijke repliek hebben op deze middelen dan slechts bij middel van een verdraaiing of bijkleuring (vooral in hoofde van tussenkomende partijen) van de feitelijke en per consequentie juridische realiteit hetgeen verzoeker in zijn verzoekschrift en thans bij deze met bijkomende repliek blootlegt.

6. Tussenkomende partijen geven aan op blz. 3 van hun nota dat het weigeringsmotief van de deputatie dat het aangevraagde strijdig is met de voorschriften van de verkavelingsvergunning zou volstaan om de bestreden beslissing te dragen.

Afgezien de tussenkomende partijen hierbij bevestigen dat slechts één element tot weigering van de vergunning door verwerende partij is weerhouden, is dit nu net één van de middelen van verzoeker, nl. het aanvechten van de beslissing in de mate de deputatie geen correcte toepassing doet van de (overigens niet bestreden) stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning hetgeen nu net verzoeker heeft aangetoond in zijn betoog.

Voorhouden dat verzoeker geen middel zou hebben aangewend om aan te geven dat dit weigeringsmotief onregelmatig zou zijn of niet strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften, is dan ook niet meer redelijk te noemen waar verzoeker mag verwijzen naar zijn argumentatie verwoord van blz. 5 tot en met 11 in zijn verzoekschrift.

De verwijzing door tussenkomende partijen naar recente rechtspraak van de Raad dd. 20/5/2015 en 26/8/2014 brengt hun dan ook geen soelaas nu verzoeker net aantoont dat én de door hem aangevraagde vergunning conform de verkavelingsvoorschriften is (waartegen nota bene geen beroep is aangetekend) én de beslissing van verwerende partij is genomen met schending van deze stedenbouwkundige voorschriften waar het nu net verwerende partij zelf is die in haar beslissing geen schending van een concreet voorschrift aangeeft doch een eigengereide appreciatie geeft van bouwlagen.

Het is dus zeker niet zo dat verzoeker louter een aantal vaststellingen doet of vragen zou formuleren hetgeen aangestipt wordt in de aangebrachte rechtspraak die in casu dan ook niet toepasselijk is.

Het verzoek is dan ook ontvankelijk.

Zodoende...

...”

Beoordeling door de Raad

De beoordeling van de exceptie noopt tot een inhoudelijk onderzoek van het betoog van de verzoekende partij, dat hieronder verder wordt besproken.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert een betoog “ten gronde” onder 11 punten. Ze zet uiteen:

“ ...

- Correcte toepassing van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, hoofdstuk 3, afdeling I, artikel 8.

Terzake mag verwezen worden naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (zie stuk 4 en citeren hiervoor) dat niet is weerlegd door verweerster

- Geen strijdigheid van de stedenbouwkundige vergunning dd. 17/4/2014 met de verkavelingsvergunning dito stedenbouwkundige voorschriften.

Ook hier mag vooreerst verwezen worden naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (zie stuk 4 en citeren hiervoor) dat niet is weerlegd door verweerster en in de mate de discussie zich ook toespitst op het aspect ‘bouwlagen’ laat verzoeker hierna zijn argumenten verder gelden mede vermits verwerende partij geen schending van een concrete bepaling aangeeft doch de vergunning weigert om enkele redenen die hierna zullen bevochten en ontkracht worden.

- Geen strijdigheid met de richtlijnen van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en latere wijzigingen waarna verzoeker hierna verder zijn argumenten laat gelden mede vermits verwerende partij geen schending van een concrete bepaling aangeeft doch de vergunning weigert om enkele redenen die hierna zullen bevochten en ontkracht worden.

1. *Er ligt een verkavelingsvergunning voor dd. 12 juli 2012 waartegen geen beroep werd aangetekend werd en die dus definitief is (stuk 1). Vanuit de gemeente werden inzake de stedenbouwkundige voorschriften die tot de aanvraag behoorden nog schriftelijke aanpassingen gedaan (stuk 1 bis) alsook op het profielplan, stuk 1 ter.*

Voor wat betreft de eerste drie bezwaren van beroepdoende partijen bestaat er consensus tussen verweerster en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de mate deze niet worden weerhouden.

Verzoeker verwijst hier naar de drie laatste alinea's op blz. 4 van het advies van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar die nergens worden tegengesproken in het bevochten besluit en die hiervoor integraal werden weergegeven.

2. *Het discussiepunt betreft het vierde bezwaar van de bezwaarindieners waaromtrent het bevochten besluiten een standpunt inneemt dat verzoeker niet alleen met klem betwist doch dat bovendien indruist tegen de verleende verkavelingsvergunning en bovendien een volstrekt onjuiste voorstelling geeft.*

In de (door de gemeente aangepaste) stedenbouwkundige voorschriften (stuk 1 bis) onder 2.1.A 'Typologie' wordt bepaald dat de woningen maximaal twee bouwlagen omvatten waarbij tevens gestipuleerd is dat een bijkomende woonlaag onder de dakhelling is toegestaan.

Het bevochten besluit miskent dit niet waar zelfs de voorschriften geciteerd worden op blz. 5 van het bevochten besluit.

Zo besluit de deputatie dat samengevat het profiel bepaald wordt door een kroonlijst van 4,5 meter boven een hoogtepeil van 4,50 m boven een hoogtepeil van maximaal 35 cm boven het maaiveld ter hoogte van de voorste bouwlijn in combinatie met een maximum van twee bouwlagen en drie woonlagen en een maximale dakhelling van 40°.

3. *Voorts bovenaan blz. 6 gaat het besluit verder door aan te geven dat de beroeper stelt dat de kelder in feite de gelijkvloerse bouwlaag is en een verkeerde benaming heeft plaatsgevonden van de verschillende bouwlagen.*

Het besluit geeft verder aan dat er verschillende manieren mogelijk zijn om de diverse bouwlagen te benoemen en er daar geen vast gebruik in is.

Onmiddellijk nadien geeft het besluit aan dat waar de beroepers op aansturen met hun opmerking als zouden er drie bouwlagen ontstaan (gelijkvloers op tuinniveau, eerste verdieping op straatniveau en tweede verdieping, waaruit het bevochten besluit opmaakt dat dit wel een strijdigheid is met de verkavelingsvoorschriften.

4. *Hierop dient al onmiddellijk opgemerkt dat waar het besluit zelf aangeeft dat er verschillende manieren zijn om bouwlagen te benoemen, men hier zonder enige objectiviteit, willekeurig en louter op basis van een terminologie door beroepers aangehouden en zonder enige motivatie gewag maakt van ...een strijdigheid van de verkavelingsvoorschriften. Men neemt dus al zonder meer aan dat enige bewering of benaming gebruikt door beroepers – die nergens in enige mate is gefundeerd – al een strijdigheid zou inhouden.*

Deze volstrekt willekeurige en zelfs contradictorische benadering wordt nog benadrukt door het feit dat men nadien nogmaals aangeeft er geen definitie wordt gegeven inzake het begrip 'bouwlaag' 'woonlaag' waar men wel al voorafgaandelijk aan deze opmerking meent beroepers te moeten kennen waar deze gewag maken van 'verdiepingen', terminologie waar het besluit zich verder geen opmerkingen laat ontvallen.

Dit is een manifest discretionaire, willekeurige en niet objectieve benadering.

*Frappant is tevens dat men even verder nadat men aangeeft dat bouwlaag en woonlaag niet gedefinieerd worden, gaat aangeven dat er zou vast te stellen zijn 'dat in de voorgevel 'gevelopeningen voorkomen over twee bouwlagen (bouwlaag vlak onder straatniveau en deze daarboven, laag boven de vloerplaat) en de woning zich visueel manifesteert als een woning met twee bouwlagen....' **Heeft men plots nu wel een definitie gevonden van wat bedoeld wordt met bouwlagen?***

Overigens is het voorkomen van gevelopeningen een gegeven dat niet onmiddellijk wordt gekoppeld aan 'bouwlagen'.

5. De verdere argumentatie is volstrekt onjuist in de mate men meent te moeten alluderen naar 3 niveaus waar men ten onrechte een onderscheid maakt tussen de bouwlaag/niveau vlak onder straatniveau en het niveau op het lager gelegen tuinniveau hetgeen hetzelfde niveau uitmaakt in weerwil dus van de beweringen van beroepers. Er zij geen drie niveaus en een eenvoudige blik op het bouwplan geeft dit genoegzaam aan.

Op dit plan – dat eigenlijk elke discussie uitsluit en enige bewering van beroepers en onjuiste vaststellingen van het bevochten besluit ontkracht – is duidelijk te zien dat er een 'kelder'(bouw)laag deels onder straatvlak is, een bouwlaag boven straatniveau en dan een dak (met houten dakconstructie) en dit volledig conform de verkavelingsvoorschriften die gewag maakt van – weze het herhaald – maximaal twee bouwlagen en een bijkomende woonlaag onder de dakhelling.

Het plan is dan ook volledig conform deze voorschriften en de discretionaire en willekeurige appreciatie en benaming door de deputatie waar deze enerzijds aanhaalt dat er geen duidelijke definitie is van bouwlaag maar anderzijds de term 'verdiepingen' die beroepers aangeven gaat aanvaarden en zelf een onderscheid gaat maken tussen 'volwaardige' bouwlagen of andere waar dit nergens op slaat en zeker geen aanvaarde terminologie laat staan onderscheid uitmaakt.

Het besluit in kwestie betracht ostentatief de verkavelingsvoorschriften te herschrijven waar men in navolging van wat beroepers voorhouden de bijkomende woonlaag onder de dakhelling volkomen ten onrechte als derde bouwlaag gaat beschouwen.

6. Onder rubriek 2.1.B. 'Inplanting' wordt de bouwdiepte op straatniveau beperkt tot 12 meter en voor wat betreft de bouwdiepte op het niveau onder de straatvlak wordt deze toegestaan tot 15 meter vanaf de bouwlijn waar verzoeker zich heeft

beperkt tot 12 meter waardoor de bebouwbare grondoppervlakte aanzienlijk onder het maximaal toegestane ligt (zie stuk 2 plan te bouwen woning op bouwaanvraag).

Tevens is in deze voorschriften onder meer opgenomen onder de rubriek 2.1.C. 'bouwwolume' dat de maximale kroonlijsthoogte wordt vastgelegd op 4,50 meter boven het bestaande grondpeil ter hoogte van de bouwlijn in het midden van de voorgevel.

Volstrekt willekeurig gaat het bevochten besluit'er van uitgaan' dat een bouwlaag elke ruimte is die begrensd wordt door twee vloerplaten en waar over een grote oppervlakte een afdoende vrije hoogte wordt bereikt en afdoende daglichtinval om deze in te richten tot woonfuncties. Deze eigengereide definitie die nergens wordt verantwoord en waar het blijkbaar de doorzichtige opzet is om de bijkomende woonlaag in de dakhelling ook als bouwlaag te laten doorgaan – in manifeste weerwil van de stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld aan de verkavelingsvergunning waar men het duidelijk heeft over maximaal twee bouwlagen en én een bijkomende woonlaag onder de dakhelling – is een ongefundeerde en incorrecte herschrijving en herdefiniëring van de verkavelingsvergunning en van de stedenbouwkundige voorschriften desbetreffend. Overigens is ze de theorie van verweerster volstrekt niet dienend.

Verwerende partij kan zich uitspreken over het feit dat de verkavelingsvergunning werd nageleefd, echter niet om ze te herschrijven. Dit is machtsafwendings en machtsmisbruik en onwettelijk. Bovendien geeft verwerende partij nergens aan waar zij haar eigengereide definitie

vandaan haalt door een woongelegenheden onder de dakhelling in weerwil van de verkavelingsvoorschriften als een bouwlaag te omschrijven waar de verkavelingsvergunning dito voorschriften die nadrukkelijk niet doen.

Overigens vergallopeert het bevochten besluit zich waar de eigen definitie als verantwoording zou moeten dienen om tot drie bouwlagen te komen, dit gegeven al ondergraaft in de mate men als bouwlaag gaat omschrijven elke ruimte die begrensd is door twee vloerplaten...?! Waar gaat men in de woongelegenheden onder de dakhelling ooit een tweede vloerplaat vinden... in de nok van het dak waar er slechts sprake is van een houten dakconstructie.

Kortom aanvaardt als bewezen, hetgeen men net dient te bewijzen nl. het bestaan van drie bouwlagen. Men voert als bewijs aan hetgeen men moet bewijzen. Deze doorzichtig foutieve bewijsvoering hoeft eigenlijk geen verder betoog.

7. Aan de hand van een eigengereide redenering waarbij men enerzijds aangeeft dat 'bouwlagen' niet gedefinieerd zijn gaat men eigen willekeurige en nergens objectief gestaafe definitie geven van een bouwlaag waarbij de eigen omschrijving (inzake begrenzing door twee vloerplaten) al een ondergraving inhoudt van hetgeen men beoogt te bekomen, nl. dat de concrete werkelijkheid waarbij er twee bouwlagen zijn en een bijkomende woonlaag onder de dakhelling (zie stuk 2),

bouwaanvraag dito plan waarop deze twee bouwlagen en de bijkomende woonlaag in de dakhelling met dakconstructie te zien is) en dit volledig conform de stedenbouwkundige voorschriften (zie stuk 1bis, punt 2.1.A) van de verkavelingsvergunning, verdraaid wordt naar drie bouwlagen.

Dit is een miskennis én van de concrete toestand én van deze stedenbouwkundige voorschriften dito verkavelingsvergunning waartegen beroep mogelijk was, hetgeen niet geschiedde zodat de tegenstelbaarheid aan derden én aan de overheid duidelijk is en waarbij verzoeker deze bepalingen heeft nageleefd.

Het bevochten besluit geeft een (de visu) onjuiste voorstelling waar men gewag maakt van drie niveaus waarbij men de indruk geeft/suggereert dat de bouwlaag onder het straatniveau een ander niveau zou uitmaken dan het tuinniveau waar dit hetzelfde niveau betreft, dat langs de ene kant op de staart uitgaat en langs de andere kant op de tuin.

Het is overigens opmerkelijk dat men in gans het betoog niet éénmaal concreet verwijst naar het plan en dat men evenzo vaag blijft in de omschrijving van de 'niveaus' een term aangehaald door verwerende partij (evenzo als verdiepingen) waar men dus enerzijds suggereert dat onderaan een bijkomende bouwlaag zou moeten bij gedacht worden in de suggestie dat bouwlaag onder straatniveau niet dezelfde bouwlaag zou uitmaken dan diegene die aan de tuinzijde uitkomt, quod certe non, waar men dan wat verder de woongelegenheden onder de dakhelling – expliciet toegelaten in de stedenbouwkundige voorschriften naast/bovenop de twee bouwlagen – als een bouwlaag gaat slijten.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is desbetreffend duidelijk waar zij stelt ...
... 'Hier dient in eerst instantie bij opgemerkt dat bij het verlenen van de verkavelingsvergunning deze afweging werd gemaakt, zodat het vastgestelde aantal bouwlagen niet opnieuw in vraag dient gesteld te worden. Daarenboven dient worden gesteld dat en halfondergrondse bouwlaag, zoals hier het geval met de 'kelder' doorgaan niet als een volwaardige bouwlaag wordt geteld'

Verwerende partij negeert de deskundige in kwestie zonder in enige mate te kunnen weerleggen. Niet alleen mag hier terecht uit blijken dat én afwegingen (inzake bouwlagen) werden gemaakt en dit dus niet opnieuw kan in vraag gesteld worden (men heeft overigens geen beroep aangetekend tegen de verkavelingsvergunning) maar dat er niet alleen volstrekt geen sprake kan zijn van drie bouwlagen zoals totaal ongefundeerd voorgehouden door verwerende partij, maar veeleer van één bouwlaag met daaronder nog een niet volwaardige bouwlaag. Deze anticiperende weerlegging door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van het bevochten besluit kan moeilijk frappanter.

- 8. Het bevochten besluit geeft niet alleen en onjuiste voorstelling van de werkelijkheid/plan, maar geeft een volstrekt eigengereide willekeurige (en zelfs contradictorische) invulling van de terminologie 'bouwlaag' die nergens gefundeerd is en zeker niet in de mate de aan ieder tegenstelbare stedenbouwkundige voorschriften zouden worden tegengesproken waarbij een overheids/beroepsinstantie zeker niet een eigen interpretatie kan aan geven hetgeen niet alleen willekeur, machtsoverschrijding maar ook rechtsonzekerheid met zich meebrengt.*

Het druist in tegen elke rechtszekerheid en bestuurlijke zorgvuldigheid dat een beroepsinstantie een eigen interpretatie gaat geven waarbij men manifest ingaat tegen stedenbouwkundige voorschriften die jegens ieder gelden door het manifest en ostentatief duidelijk onderscheid dat aldaar is gemaakt tussen bouwlagen (maximaal twee toegelaten) en bijkomend toegelaten woongelegenheden onder de dakhelling, te negeren, meer nog te gaan wijzigen door van dit laatste ook een bouwlaag te maken om alzo menen te kunnen besluiten dat er sprake is van drie bouwlagen (cirkelredenering).

- 9. Tot slot gaat verwerende partij opmerken dat de ruimte onder de 'zolder'/dakhelling een 'vage inrichting als ontspanningsruimte' uitmaakt. De relevantie van een dergelijke opwerping waarbij 'ontspanningsruimte' suggestief tussen aanhalingstekens wordt geplaatst is onbegrijpelijk.*

Immers is uitdrukkelijk voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften dat onder de dakhelling een bijkomende woonlaag toegestaan is.

Wat is er dan ...vaag aan ontspanningsruimte die past bij woongelegenheden?!

Meer nog is het suggestief, discretionair en zelfs subjectief bij deze de indruk te wekken dat het bij verzoeker er om te doen is een woningsplitsing te betrachten op termijn.

De volgende zinsnede in het bevochten besluit is wel exemplatief frappant... 'Een zorgvuldig handelende overheid dient te waken over de ware bedoelingen van een aanvraag'.

Een zorgvuldig handelende overheid moet vooral objectief oordelen en het insinueren van een gebeurlijke opsplitsing van de woning tot een andere entiteit, slaat nergens op, is onterecht suggestief en kan zeker niet gepuurd worden uit de omschrijving van de ruimte als ontspanningsruimte. Overigensmocht dit op termijn toch het geval zijn – hetgeen nu juist vooral niet blijkt uit die omschrijving 'ontspanningsruimte' (men zou hier vooral gewag kunnen van maken moest deze ruimte al zowat ingedeeld zou zijn als een studio), beschikt de overheid nog over afdoende middelen om te sanctioneren.

Het weigeren van een vergunning onder voorwendsel dito suggestie dat er ooit wel eens een wijziging zou kunnen doorgevoerd worden die niet conform zou zijn aan de voorschriften— waarvan men dan nog geen enkel tastbaar gegeven kan aanduiden – is a-juridisch en incorrect.

10. Bovendien....en onder meer nopens deze opwerping mag blijken dat in de voorschriften gewag gemaakt wordt van een bebouwd grondoppervlakte van 250 m² (2.1.C.) en bouwdiepte op het niveau onder het straatvlak van 15 meter waar verzoeker slechts een bouwdiepte heeft van 12 meter en een bebouwde grondoppervlakte van 182,4 m² (15,20 meter x 12 meter).

De cijfers die verwerende partij aanhaalt met een vloeroppervlakte van 430 m² en bovengronds volume zijn volstrekt irrelevant en in generlei bepalend en meer nog liggen zij aanzienlijk onder het maximaal toegelaten waar dergelijke cijfers bovendien misleidend zijn daar de verkavelingsvoorschriften gewag maken van bebouwbare grondoppervlakte en verwerende partijen de vloeroppervlakte van de twee bouwlagen en de woongelegenheid onder de dakhelling optelt. Meer nog en zoals hiervoor is aangegeven bedraagt de grondoppervlakte slechts 182,4 m² waar dit 250 m² mocht bedragen en op de tweede bouwlaag 180 m² (diepte mag tot 12 meter) zodat 430 m² inclusief woongelegenheid onder de dakhelling aanzienlijk minder is dan toegelaten.

11. De eindconclusie van verwerende partij op blz. 7 van haar besluit is dan ook incorrect waar men mede een onjuiste voorstelling van de werkelijkheid dito onjuiste interpretatie van het begrip bouwlaag die indruist tegen de verkavelingsvergunning en voorschriften, tot een onjuist besluit komt.

Bovendien meent men nog volstrekt incorrect te moeten besluiten dat de mogelijkheden binnen de verkavelingen gemaximaliseerd worden waar verzoeker reeds afdoende heeft aangetoond dat dit niet het geval is waar hij een bouwdiepte van slechts 12 meter betracht op het niveau onder straatvlak waar nochtans 15 meter is toegestaan (zie stedenbouwkundige voorschriften, stuk 1 bis onder punt 2.1.B).

Tot slot is de opmerking dat de zolder (eigen omschrijving van de verwerende partij overigens) zou uitgerust zijn met ruime daglichttoetreding en buitenruimte volstrekt niet in tegenspraak met de stedenbouwkundige voorschriften die een bijkomende woonlaag onder de dakhelling toelaten waarbij de opwerping van verwerende partij dat de opgegeven functie als ontspanningsruimte niet geloofwaardig is, ontdaan is van elke redelijkheid en zorgvuldigheid in hoofde van een overheid, totaal discretionair en subjectief is en zonder enige fundering.

- Er is geen strijdigheid van de stedenbouwkundige vergunning dd. 17/4/2014 met de verkavelingsvergunning dito stedenbouwkundige voorschriften.
 - Er is geen strijdigheid met de richtlijnen van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en latere wijzigingen
- ...

De verwerende partij repliceert:

“...

Verzoeker laat in zijn verzoekschrift na om duidelijke middelen aan te voeren.

De kritiek van verzoekende partij beperkt er zich toe om de bezwaren te weerleggen die werden aangevoerd in het kader van het openbaar onderzoek. Verzoeker voert echter nergens middelen aan waaruit blijkt dat de bestreden beslissing onwettig zou, welke regelgeving zou geschonden zijn, noch op welke wijze die zou geschonden zijn.

Verzoekende partij voert enkel aan:

- *Correcte toepassing van het decreet van 19 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, hoofdstuk 3, afdeling I, artikel 8.*
- *Geen strijdigheid van de stedenbouwkundige vergunning dd. 17/4/2014 met de verkavelingsvergunning dito stedenbouwkundige voorschriften.*
- *Geen strijdigheid met de richtlijnen van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen.*

Dit terwijl artikel 11, 7° van het procedurereglement (besluit van de Vlaamse regering van 13 juni 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen) zoals het van kracht was op het ogenblik dat het betrokken verzoekschrift werd ingediend, nochtans duidelijk bepaalt dat het inleidend verzoekschrift middelen moet bevatten die een duidelijke omschrijving geven van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en de wijze waarop deze naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden: ...

Overeenkomstig de rechtspraak van uw Raad, volstaat het niet voldoen aan artikel 11, 7° van het procedurereglement, om het verzoekschrift onontvankelijk te verklaren (RvVb arrest nr. A/2013/0667 van 19 november 2012; RvVb, ARREST nr. A/2011/0077 van 30 mei 2011)

Nog overeenkomstig uw Raad, vormt de uiteenzetting van de middelen immers een essentieel onderdeel van het verzoekschrift omdat dit aan de andere partijen toelaat zich te verdedigen tegen de grieven die ten aanzien van de bestreden beslissing worden aangevoerd, en de Raad in staat stelt de gegrondheid van die grieven te onderzoeken. Om ontvankelijk te zijn, moet een middel dan ook voldoende duidelijk zijn. De onduidelijkheid van een verzoekschrift schendt immers het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van de verdediging van de andere partijen. (Raad voor Vergunningsbetwistingen ARREST nr. A/2013/0431 van 30 juli 2013 in de zaak 1112/0887/A/4/0820)

In casu is het geenszins duidelijk welke schending verzoeker aanvoert met ‘Correcte toepassing van het decreet van 19 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, hoofdstuk 3, afdeling I, artikel 8’, minstens wordt niet verduidelijkt op welke wijze de bestreden beslissing het decreet schendt. Verzoekende partij beperkt zich tot een verwijzing naar het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Wat de waterparagraaf betreft, zijn de bestreden beslissing en het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bovendien volledig gelijkluidend. Het is dus geenszins duidelijk welke kritiek verzoekende partij met dit punt aanvoert.

Deze kritiek dient dan ook als onontvankelijk te worden afgewezen.

Welke kritiek verzoekende partij wenst aan te voeren met ‘Geen strijdigheid met de richtlijnen van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen’, is evenmin duidelijk. Nergens in het verzoekschrift gaat verzoekende partij hier verder op in. Of er daadwerkelijk een schending van de omzendbrief van 8 juli 1997 wordt aangevoerd is dan ook niet duidelijk, laat staan dat uit het verzoekschrift blijkt op welke wijze de bestreden beslissing de omzendbrief zou schenden of welke bepaling precies wordt geschonden.

Ook op dit punt dient de kritiek van verzoekende partij als onontvankelijk te worden afgewezen.

Verder voert verzoekende partij nog het volgende aan: 'Geen strijdigheid van de stedenbouwkundige vergunning dd. 17/4/2014 met de verkavelingsvergunning dito stedenbouwkundige voorschriften'.

De kritiek die verzoekende partij hieronder uiteenzet, lijkt te kunnen worden opgedeeld in twee delen. De kritiek richt zich enerzijds tegen een zg. foutieve interpretatie van het aantal bouwlagen en anderzijds tegen het motief dat het woongedeelte onder dak niet vergunbaar is en het om een afsplitsbare woonlaag zou gaan.

Uit het verzoekschrift kan echter geenszins worden afgeleid welke bepalingen uit de verkavelingsvergunning of welke beginselen verzoekende partij hierdoor precies geschonden acht. Hoogstens wordt er terloops melding gemaakt van een schending van het rechtszekerheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Van een schending van deze beginselen is echter geen sprake.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, zodat de rechtszoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien, op het tijdstip dat de handeling wordt verricht en de overheid daarvan niet zonder objectieve en redelijke verantwoording mag afwijken.

De van toepassing zijnde voorschriften zijn voorzienbaar en toegankelijk. Voor zover er al sprake zou zijn van een afwijkende toepassing door de deputatie, quod non, blijkt uit de bestreden beslissing zelf zeer duidelijk dat de deputatie haar besluit heeft gesteund op een objectieve en redelijke motivering (punt 5.5. 'Beoordeling' van de bestreden beslissing).

Bij de voorbereiding van de bestreden beslissing heeft de deputatie er bovendien voor gezorgd dat alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zijn, zodat ze met kennis van zaken tot de bestreden beslissing is gekomen.

Het enkele feit dat verzoekende partijen volharden in hun standpunt terwijl de deputatie toch besloten heeft om de aanvraag te weigeren, maakt op zich geen schending uit van de zorgvuldigheidsplicht (RvVb A/2012/404, 10 oktober 2012 in de zaak 1112/122/SA/496).

Van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel of het redelijkheidsbeginsel is dan ook geen sprake.

*De kritiek van de verzoekende partij lijkt er integendeel eerder op gericht om een nieuwe inhoudelijke beoordeling na te streven van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Zoals verwerende partij reeds aantoonde onder punt 7 van deze antwoordnota, dient dergelijke kritiek echter als onontvankelijk te worden afgewezen.
..."*

De tussenkomende partij stelt:

"...

Zoals reeds onder punt II gesteld, toont verzoekende partij geenszins op een concrete wijze aan met welke rechtsregels, stedenbouwkundige voorschriften of algemene beginselen van behoorlijk bestuur de bestreden beslissing strijdig zou zijn doch wel stelt de verzoekende partij op een algemene wijze dat de aanvraag 'wel in overeenstemming is met de voorschriften van de verkavelingsvergunning'.

De argumentatie van de verzoekende partij dienaangaande kan evenwel niet worden weerhouden.

Zoals blijkt uit de bouwplannen die gevoegd werden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning bevat de woning zoals deze in uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning dd 17 april 2014 kon worden opgericht, 3 volwaardige bouwlagen (en 3 volwaardige woonlagen) met daarop nog een zolderverdieping.

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat een woonconstructie met 3 volwaardige bouwlagen (en tevens 3 woonlagen) en een zolderverdieping in strijd is met artikel 8 van de aanvullende voorschriften bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.

Artikel 8 van de aanvullende voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse stelt 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 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. (…)”.

Een woonlaag dient in zijn spraakgebruikelijke betekenis te worden gezien en dient begrepen te worden als elke bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning (zie hiervoor RvSt 23 februari 2010, nr. 201.204, Dewit). Onder het begrip woonlaag kunnen zelfs kelderverdiepingen worden begrepen zo deze tegen een helling worden opgetrokken, derwijze dat aan de voorgevel die verdieping in werkelijkheid de gelijkvloerse verdieping is en als gebruik of functie wonen heeft (zie RvSt 15 mei 2005, nr. 158.703, BVBA Patrimonium Durein-Desmet; RvSt 27 maart 2007, nr. 169.451, Van Der Eeck).

Ten tweede dient opgemerkt te worden dat de aanvraag eveneens in strijd is met de verkavelingsvergunning zoals deze op 12 juli 2012 werd afgeleverd. Zoals uit de stedenbouwkundige voorschriften van deze vergunning blijkt, mag een woning binnen deze verkaveling slechts twee bouwlagen bevatten.

In casu is het duidelijk dat de woning zoals deze door de Deputatie werd geweigerd en deze laatste terecht heeft vastgesteld, 3 volwaardige bouwlagen heeft, met onder het dak een zolderruimte. De Deputatie stelde hieromtrent: (…)

Verzoekende partij bekritiseert evenwel de argumentatie van de Deputatie en stelt – op een bijzonder verwarrende wijze – dat de Deputatie op een onjuiste wijze het begrip ‘bouwlaag’ heeft gehanteerd/geïnterpreteerd en hier een eigengereide en willekeurige invulling van geeft.

De argumentatie van verzoekende partij kan evenwel niet worden weerhouden.

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat de verkavelingsvergunning in haar beschrijving van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften aangaande het begrip ‘bouwlaag’, strenger is dan de mogelijkheden die worden geboden door het gewestplan. Het gewestplan beperkt immers het aantal woonlagen buiten de kerngebieden tot maximum 2, doch legt geen beperking op aangaande het aantal bouwlagen.

Een dergelijke beperking wordt daarentegen wel opgelegd in de verkavelingsvergunning. Deze laatste laat immers slechts woningen toe met maximaal twee bouwlagen (zie hiervoor voorschrift 2.1.A Typologie uit de verkavelingsvoorschriften). Uit de bouwplannen moet daarentegen vastgesteld worden dat het project van verzoekende partij, drie bouwlagen kent met daarop nog een zolderverdieping.

...

Het voormelde bouwplan van verzoekende partij geeft zeer duidelijk de drie bouwlagen weer, die trouwens eveneens drie woonlagen vormen. Immers de onderste en eerste bouwlaag bevat volgens de beschrijving van de bouwplannen, een keuken, eethoek, zithoek, ontspanningsruimte, bureel, wasplaats/berging. De tweede bouwlaag bevat dan vier slaapkamers, een garage en een berging. De derde bouwlaag bevat dan een grote ontspanningsruimte met overdekt terras.

De drie bouwlagen kennen met andere woorden zonder enige uitzondering allen een duidelijke woonfunctie.

In de mate dat het aldus ook duidelijk om drie volwaardige woonlagen gaat, kan bezwaarlijk worden gesteld dat het project van verzoekende partij slechts 2 bouwlagen bevat (temeer daar er nog boven de bovenste bouwlaag/woonlaag een zolderverdieping is en elke woonlaag ipso facto een bouwlaag dient te zijn). De vaststellingen van de Deputatie in de bestreden beslissing waren dienaangaande dan ook correct.

...

Terecht stelt de Deputatie in de bestreden beslissing dat het begrip 'bouwlaag' nergens in de stedenbouwkundige voorschriften letterlijk wordt gedefinieerd en dat dienaangaande teruggevallen dient te worden op de normale spraakgebruikelijke betekenis (zie bijvoorbeeld bladzijde 14 van het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel dd 25 juli 2014 als bijlage aangaande de interpretatie van het begrip 'bewoonbaar niveau'; zie in diezelfde zin het arrest Somers van de Raad van State, nr. 208.917 dd 10 november 2010). In die zin kan onder bouwlaag terecht worden verstaan: elke ruimte die begrensd is door twee vloerplaten (en zoals de Deputatie stelt, in casu ingericht kan worden als een ruimte met woonfuncties).

Als dusdanig heeft de Deputatie terecht de beroepen van tussenkomende partijen ingewilligd en de vergunning aan verzoekende partij geweigerd.

Ten overvloede kan nog gewezen worden op het volgende. Vaststaand wordt aangenomen dat een vergunningsverlenende overheid niet gebonden is door de benamingen die een vergunningsaanvrager aanbrengt op de bouwplannen. Wel dient de vergunningsverlenende overheid te kijken naar de waarachtige bedoelingen van een project.

Het is evenwel duidelijk – en dit werd ook door de Deputatie opgemerkt – dat verzoekende partij door op de bouwplannen 'ontspanningsruimte aan te brengen, in casu heeft trachten te verdoezelen dat de bovenste bouwlaag eveneens daadwerkelijk als woonlaag zal worden aangewend. Duidelijk is evenwel dat deze ruimte – eens de woning volledig is afgewerkt – gebruikt zal worden als een volwaardige leef- en woonruimte met zelfs de aanwezigheid van een overdekt terras (zie voor een gelijkaardige toepassing de weigeringsbeslissing van de Deputatie in de zaak 2013-0254 dd 22 augustus 2013. Opvallend is alleszins de dermate grote oppervlakte aan 'ontspanningsruimte' – waaraan een volledige volwaardige bouwlaag wordt opgeofferd – waarbij dan nog zelfs een oppervlakte aan 'ontspanning' wordt voorzien op de onderste bouwlaag. Een dergelijke oppervlakte aan 'ontspanningsruimte' is dan ook totaal ongeloofwaardig gelet op de eerder beperkte oppervlakte die volgens de bouwplannen is ingevuld als leef- en slaapruimten. Bovendien blijkt uit de bouwplannen eveneens dat de bovenverdieping afzonderlijk kan worden betreden en er een afzonderlijke ingang werd voorzien

naar de bovenverdieping toe wat alleszins doet vermoeden dat de woning uiteindelijk niet als ééngezinswoning zal worden aangewend doch wel gebruikt zal worden als meergezinswoning).

Terecht werd door de Deputatie in casu – na de opmerkingen tijdens de hoorzitting van de tussenkomende partijen - de problematiek van het ‘gebrek aan éénsggezinswoning’ opgeworpen, doch alleszins dient mbt dit element te worden opgemerkt dat het geenszins als ‘doorslaggevend/determinerend element van afwijzing’ heeft gediend door de Deputatie en verzoekende partij uit haar opmerkingen ter zake geen enkel nut/belang kan putten. In de mate dat men al zou kunnen spreken van enig middelonderdeel in het verzoekschrift van verzoekende partij (quod non gelet op de opmerkingen aangaande de onontvankelijkheid), dient het verzoek op dit punt alleszins als ongegrond te worden afgewezen aangezien het niet kan leiden tot enige vernietiging van de bestreden beslissing.

Tussenkomende partij wenst tot slot nog op te merken dat het project van verzoekende partij – zoals de Deputatie terecht vaststelt – alleszins in strijd is met de verkavelingsvergunning nu de hoogte van de dakgoot die in het midden van het gebouw overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften ten hoogste 4.50 m mag bedragen (te meten vanaf het grondpeil), in casu evenwel 5.34 m bedraagt.

*Terecht is de Deputatie dan ook overgegaan tot weigering van de bestreden beslissing. In de mate dat het beroep van verzoekende partij dan al onontvankelijk zou zijn, is het alleszins ongegrond.
...”*

De verzoekende partij dupliceert aanvullend met betrekking tot punt 5 van haar verzoekschrift:

“ ...

Dit druist in tegen de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning waar tussenkomende partijen tegen beter weten in en gemakshalve nog een stapje verder gaan door al onmiddellijk gewag te maken van drie bouwlagen (blz. 5 van hun nota) om dan op blz. 6 van hun nota menen een spraakgebruikelijke(?) betekenis te moeten geven waarbij een woonlaag als een bouwlaag zou moeten beschouwd worden.

Afgezien deze eigengereide appreciatie blijken de tussenkomende partijen hierbij te vergeten dat de stedenbouwkundige voorschriften als volgt luiden op dit punt onder 2.1.A. TYPOLOGIE’:

‘De woningen omvatten een maximaal niveau van twee bouwlagen.....

Een bijkomende woonlaag onder de dakhelling is eveneens toegelaten rekening houdend met de beperkte toegelaten bouwdiepte van de constructies...’

Hiertegen werd geen beroep aangetekend zodat deze voorschriften aan de orde en tegenstelbaar zijn. Indien tussenkomende partijen menen woonlaag een bouwlaag gelijk te moeten schakelen, ... om aldus tot drie bouwlagen te komen... hadden zij in deze optiek beroep dienen aan te tekenen tegen de verkavelingsvergunning hetgeen zij niet deden.

Immers maken de hiervoor aangehaalde voorschriften gewag van ‘twee bouwlagen... en ... een bijkomende woonlaag. In de spraakgebruikelijke (?) betekenis dito optiek van tussenkomende partijen dus ... drie bouwlagen waartegen dan wel geen beroep werd ingediend!

Dat zij tegen beter weten in en hun eigen spraakgebruikelijke appreciatie media blz. 6 van hun nota en onderlijnd dan nog, voorhouden dat uit de stedenbouwkundige voorschriften van de

vergunning slechts blijkt dat binnen de verkaveling een woning slechts twee bouwlagen mag bevatten is niet alleen een onjuiste weergave waar hieraan moet toegevoegd worden... 'Een bijkomende woonlaag onder de dakhelling is eveneens toegelaten rekening houdend met de beperkte toegelaten bouwdiepte van de constructies...' (hetgeen de tussenkomende partijen fijntjes achterwege laten).. maar dient dan in hun optiek (om hun te citeren op blz. 6 van hun nota) ... namelijk dat een woonlaag dient beschouwd te worden als elke bouwlaag die geheel of gedeeltelijk is bestemd is voor bewoning, begrepen te worden dat de verkavelingsvoorschriften drie bouwlagen zou toestaan (twee bouwlagen en een woonlaag die 'in zijn spraakgebruikelijke betekenis' dient begrepen te worden als een bouwlaag).

Het verder betoog van tussenkomende partijen op blz. 6 tot 10 van tussenkomende partijen behoeft eigenlijk geen verdere commentaar.

Tussenkomende partijen geven dan ook een betoog ten beste dat hen niet alleen niet dienend is maar meer nog enig bezwaar van hen volledig ondergraaft.

...

Verzoekende partij dupliceert aanvullend met betrekking tot punt 6 van haar betoog in het verzoekschrift:

“ ...

Hierbij kan verzoeker al onmiddellijk verwijzen naar zijn repliek op de beweringen aangehouden door tussenkomende partijen die hiervoor werd weergegeven en bij deze mag herhaald:

'... waar tussenkomende partijen tegen beter weten in deze bepaling verdraaien door hiervan te maken in het midden van het gebouw (zie blz. 10 van hun nota)... zonder echter hieraan toe te voegen ...ter hoogte van de bouwlijn.

Verzoeker dient de Raad nadrukkelijk opmerkzaam te maken van deze meer dan tactische weglating.

Immers is het zo dat waar de garages voorzien zijn op de bouwlijn (8 meter vanuit de as van de straat), er ter hoogte van het midden van de voorgevel achteruit zou worden gebouwd, te weten op 9 meter van de straatas (aspect dat uiteraard is toegestaan en waar verzoeker ook niet verplicht wordt rechthoekig te bouwen) waardoor de dakgoot aldaar hoger komt te liggen dan 4,5 meter hetgeen volledig logisch is gezien de dakhelling – in casu 35 graden en dus binnen de toegelaten marge).

Indien men echter deze helling vanaf 9 meter van de straatas en dus 1 meter achter de bouwlijn virtueel naar voor zou laten afhellen (35 graden) zou men perfect ter hoogte van de bouwlijn op 4,5 meter komen.

De tussenkomende partijen weten dit uiteraard maar trachten op een weinig faire wijze verwarring te zaaien en een manifest verkeerde voorstelling te geven.'

...

In deze context verwijst verzoeker nog naar hetgeen de tussenkomende partijen menen te moeten aanhalen op blz. 9 van hun nota waar men expliciet aanhaalt dat onder bouwlaag kan worden verstaan, elke ruimte die begrensd is door twee vloerplaten hiermee weerom de eigen beweringen tegensprekend.

Immers mag meer dan genoegzaam blijken dat er in casu slechts twee lagen zijn begrensd door twee vloerplaten waar hun afbeelding 3 waarop de ontspanningsruimte staat afgebeeld (blz. 9

nota tussenkomende partijen) een ruimte betreft DIE MANIFEST NIET IS BEGRENSD DOOR TWEE VLOERPLATEN! Zoals genoegzaam mag blijken uit én de afbeelding die tussenkomende partijen weergeven op blz. 7 van hun nota en stuk 2 verzoeker.

Sedert wanneer mag een dakconstructie dito dakgebinte een vloerplaat heten .. of hier voor doorgaan?

Deze ontspanningsruimte is dus NIET BEGRENSD door twee vloerplaten doch slechts door één vloerplaat en bovenaan door een dakconstructie.

Tussenkomende partijen hebben aan de hand van hun afbeeldingen nu net het tegendeel bewezen van wat zij pogen voor te houden.

Dergelijke beweringen houden dan ook een miskennis in én van de concrete toestand én van deze stedenbouwkundige voorschriften dito verkavelingsvergunning waartegen beroep mogelijk was, hetgeen niet geschiedde zodat de tegenstelbaarheid aan derden én aan de overheid duidelijk is en waarbij verzoeker deze bepalingen heeft nageleefd.

...

Beoordeling door de Raad

1. Ontvankelijkheid van de middelen.

1.1

Artikel 4.8.2, eerste lid VCRO bepaalt dat de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak doet over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van, onder meer, vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO bepaalt dat de Raad de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing vernietigt wanneer die beslissing onregelmatig is en dat een beslissing onregelmatig is wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

Uit deze bepalingen volgt dat de Raad enkel bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en dat het aan een verzoeker toekomt om in zijn verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze “onregelmatigheid” van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

1.2

Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een “onregelmatigheid” aan te voeren in de zin van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO, kan derhalve niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel. Evenmin als het louter aangeven van feitelijkeheden of een eigen visie.

1.3

De bestreden beslissing bevat duidelijk drie weigeringsmotieven, met name:

- het ontwerp van de aanvraag bevat drie bouwlagen, hetgeen in strijd is met de verkavelingsvoorschriften;
- de verkavelingsvoorschriften sluiten een woonsplitsing uit en in de aanvraag wordt een entiteit gecreëerd die zonder verdere vergunningsplichtige werken probleemloos kan worden afgescheiden van de onderliggende woonst;
- de schaal van de aangevraagde woning is buitenmaats.

Om succesvol de bestreden beslissing te bestrijden, dient de verzoekende partij de “onregelmatigheid” aan te tonen van de voormelde weigeringsmotieven op grond van ontvankelijke middelen.

1.4

Vooreerst moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij op geen enkele wijze uiteenzet op welke wijze het bestreden besluit een schending uitmaakt van artikel 8 van het decreet betreffende het algemeen waterbeleid of van de omzendbrief van 8 juli 1997, nog los van de vraag of een schending van de omzendbrief tot vernietiging kan leiden. Voor zover deze schendingen worden aangevoerd, bevat het betoog van de verzoekende partij geen ontvankelijk middel.

1.5

Blijft dan de vraag of de rest van het betoog van de verzoekende partij een ontvankelijk middel bevat en of de exceptie kan gevolgd worden dat het betoog dermate onduidelijk is uiteengezet dat er geen ontvankelijk middel kan worden weerhouden.

In het betoog van de verzoekende partij wordt op voldoende duidelijke wijze uiteengezet dat de verwerende partij ten onrechte tot de beoordeling komt dat de aanvraag naar aantal bouwlagen strijdig is met verkavelingsvoorschriften. Die kritiek, zo blijkt uit de replieken van de verwerende en de tussenkomenende partijen, is ook voldoende begrepen. Alvast op dat punt is het betoog van de verzoekende partij voldoende uiteengezet en duidelijk. Het verzoekschrift kan derhalve niet onontvankelijk worden verklaard omwille van een gebrek aan ontvankelijk middel.

2.

De kritiek die onder het voorgaande nummer werd weerhouden, betreft het weigeringsmotief dat de aanvraag drie bouwlagen bevat, hetgeen in strijd is met de verkavelingsvoorschriften.

De kritiek van de verzoekende partij op dat punt steunt essentieel op de bewering dat de verwerende partij de verkavelingsvoorschriften ‘herschrijft’ door de bijkomende woonlaag onder de dakhelling ten onrechte als een derde bouwlaag te gaan beschouwen, terwijl volgens de verkavelingsvoorschriften maximum twee bouwlagen toegelaten zijn en een bijkomende woonlaag onder de dakhelling.

Deze bewering kan echter niet gevolgd worden. Uit de overwegingen van het bestreden besluit, aangehaald onder de feitenuiteenzetting, blijkt dat de verwerende partij, bij de beoordeling van het aantal bouwlagen, de aanvraag onderzoekt vanuit de verschillende gevels van de aanvraag. De verwerende partij overweegt dat zowel de voorgevel als de achtergevel zich visueel manifesteert als een woning met twee bouwlagen, waarbij het hellend dak duidelijk niet als bouwlaag wordt beschouwd. De conclusie dat, ondanks de vorige vaststelling, de aanvraag drie bouwlagen bevat - gelijkvloers op tuinniveau, eerste verdieping op straatniveau en tweede verdieping – die visueel zichtbaar zijn in de zijgevel, steunt op het uitgangspunt dat een bouwlaag te beschouwen is als “een ruimte (...) die begrensd is door twee vloerplaten en waar over een grote oppervlakte een afdoende vrije hoogte wordt bereikt en een afdoende daglichtinval om deze in te richten tot woonfuncties”. Het blijkt niet dat de verwerende partij daarbij de verkavelingsvoorschriften negeert

die naast twee bouwlagen ook een woonlaag onder de dakhelling toelaten. Uit het bouwplan blijkt overigens dat wat de verwerende partij als derde bouwlaag beschouwd zich slechts voor een beperkt gedeelte onder de dakhelling situeert. Het blijkt dus niet, zoals de verzoekende partij voorhoudt, dat de verwerende partij een volgens de voorschriften toegelaten bijkomende woonlaag in het dak, beschouwt als een niet toegelaten derde bouwlaag. Ook de bewering dat een eenvoudige blik op het bouwplan aantoont dat er geen drie niveaus zijn in het ontwerp van de aanvraag, kan niet weerhouden worden. De doorsnede A-B op het bouwplan toont drie niveaus, waarbij het derde niveau zich aan de ene zijde beperkt, en aan de andere zijde zeer beperkt, onder de dakhelling bevindt. De verzoekende partij slaagt er evenmin in om te overtuigen dat het hierboven vermelde uitgangspunt van de verwerende partij is ingegeven door willekeur.

Uit het voorgaande volgt dat de kritiek van de verzoekende partij steunt op een foutieve bewering dat de verwerende partij bij de beoordeling van het aantal bouwlagen voorbijgaat aan de volgens de voorschriften toegelaten woonlaag onder het dak. De kritiek van de verzoekende partij is derhalve ongegrond voor zover ze betrekking heeft op het weigeringsmotief dat de aanvraag strijdig is met het volgens de voorschriften toegelaten aantal bouwlagen.

3.

De vaststelling dat een aanvraag strijdig is met de verkavelingsvoorschriften volstaat om de vergunning te weigeren. De kritiek van de verzoekende partij op de overige weigeringsmotieven, los van de vraag of er op dat punt een ontvankelijk middel kan weerhouden worden, is kritiek op overtollige motieven die niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heren Johan SLUY, Karl BOGAERT, Sven BRAEM en mevrouw Katlijn PERNEEL is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Annemie MOENS, mevrouw Mady MALCORPS, mevrouw Chantal MERTENS en mevrouw Lut VAN STEEN is onontvankelijk
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 400 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 september 2017 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ