

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0574 van 8 oktober 2013
in de zaak 2010/0174/SA/3/0155

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente WESTERLO**

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

Tussenkomen de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
partij:

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 26 januari 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 3 december 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Westerlo van 6 juli 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een nieuwbouw (tweewoonst met garages).

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 21 april 2010 met nummer S/2010/0018 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 12 mei 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De heer [REDACTED] die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

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

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 25 februari 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 8 maart 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 21 april 2008 verleent de verzoekende partij aan de vorige eigenaar van het perceel een stedenbouwkundig attest nr. 2 (bouwgrond voor een halfopen eengezinswoning).

Op 27 maart 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een nieuwbouw = tweewoonst + garages”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan ‘Herentals-Mol’ gelegen in woongebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 mei 2009 tot en met 11 juli 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De verzoekende partij weigert op 6 juli 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

- De voorliggende aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een nieuwbouw = gekoppelde tweewoonst + garages. Het voorliggende ontwerp voorziet in een voorgevelbreedte van 5m en een bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers, een bouwdiepte van 13m op de verdieping en een dakverdieping van 9 m diep. De kroonlijsthoogte bedraagt 6m, de nokhoogte bedraagt 8,50m. De gevels van de tweewoonst worden uitgevoerd in een lichtgrijze handvormsteen, gecombineerd met een donker grijze handvormsteen. Het dak wordt afgewerkt met een zwarte platte pan. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in pvc, de dorpels in arduin en de regenafvoeren in zink. De eerste wooneenheid wordt voorzien op het gelijkvloers. Naast de gemeenschappelijke hal, die eveneens toegang verleend tot de wooneenheid op de eerste verdieping, bevinden zich op het gelijkvloers volgende ruimten: inkomhal met wc en berging, badkamer, slaapkamer en woonkamer met keuken. De tweede wooneenheid op de eerste verdieping bestaat naast de gemeenschappelijke inkomhal uit een inkomhal met wc, een slaapkamer en een woonkamer met keuken. Op de dakverdieping bevinden zich een tweede slaapkamer de berging en de badkamer voor de tweede wooneenheid. De tweewoonst wordt volledig voorzien van een kruipruimte. In de tuin wordt een bijgebouw opgericht met 2 garages met een oppervlakte van 49,43m² en een bouwhoogte van 3m. De garages worden afgewerkt met een plat dak. De muren op de perceelsgrens worden opgericht in een snelbouwsteen, de voorgevel wordt opgericht in een donker grijze gevelsteen.
- De aanpalende eigenaars van de woning rechts (= [REDACTED]), de heer en mevrouw [REDACTED], hebben op de plannen getekend voor akkoord. De aanpalende eigenaars van de woning links (= [REDACTED]) en achteraan werden door het gemeentebestuur in kennis gesteld van de vooropgestelde werken via een aangetekend schrijven in het kader van het beperkt openbaar onderzoek.
- De aanvraag is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat het schadelijk effect beperkt is.
- De totale oppervlakte van verhardingen en daken bedraagt 135m². Er wordt voorzien in een hemelwaterput van 5.000 liter, wat overeenstemt met een oppervlakte tot 150m². Er is dus voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De voorliggende weg is voldoende uitgerust.
- De aanvraag is in overeenstemming met het vastgestelde gewestplan.
- Het voorliggende ontwerp is evenwel niet in overeenstemming met het geldende stedenbouwkundig attest voor wat betreft de kroonlijsthoogte (mag max 5 m zijn), de nokhoogte (mag max 7,5 m zijn) en de bestemming (mag enkel eengezinswoning zijn).
- Het stedenbouwkundig attest heeft de maximum waarden vooropgesteld omdat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door twee bestaande tweewoonsten van het type werkmanswoningen en de nieuw op te richten woning deels zal tegengebouwd worden tegen eenzelfde type van woning. De ontwerper heeft echter geen rekening gehouden met de bepalingen uit het stedenbouwkundig attest omdat er vanuit gegaan wordt dat de werkmanswoningen waarschijnlijk in een latere fase toch zullen gesloopt worden.
- De aanvraag is bijgevolg niet aanvaardbaar en integreerbaar in de omgeving.

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomen partij op 10 augustus 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 29 oktober 2009 verdaagt de verwerende partij haar beslissing over het administratief beroep om het advies van de brandweer af te wachten.

De brandweer van de gemeente Westerlo verleent op 19 november 2009 een voorwaardelijk gunstig advies.

De verwerende partij beslist op 3 december 2009 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Voorliggende aanvraag is niet in overeenstemming met het afgeleverde stedenbouwkundige attest nr. 2 dd. 21/04/2008 voor wat betreft de kroonlijsthoogte (6m ipv de toegestane 5m), nokhoogte (8,50m ipv 7,50m) en de bestemming (tweegezinswoning ipv eengezinswoning). Om die reden werd de aanvraag dan ook geweigerd door de gemeente Westerlo.

De voorwaarden in het stedenbouwkundig attest zijn afgestemd op de links en de rechts aanpalende woningen en geven een indicatie voor wat er mogelijk is op het betreffende perceel.

Het nieuwe gebouw sluit evenwel niet onmiddellijk aan aan de aanpalende woningen. De rechtse woning is ca. 9m achter de voorbouwlijn van de nieuwe woning gelegen en de linkse woning bevindt zich op 3m afstand van de nieuwe woning. Het hanteren van een kroonlijsthoogte van 6m is bijgevolg aanvaardbaar volgens huidige stedenbouwkundige normen.

Voor de kroonlijsthoogte van 6m en de nokhoogte van 8,50m kan dus worden afgeweken van het stedenbouwkundig attest nr. 2.

De aanvraag was ook voor de bestemming strijdig met het attest, omdat het twee woongelegenheden voorziet in het gebouw. Beroeper haalt aan dat er in de omgeving nog meergezinswoningen voorkomen. Gezien de ligging in de dorpskern van Voorkapel kan een dergelijke meergezinswoning vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening voor vergunning in aanmerking komen.

Ook voor de tweegezinswoning kan worden afgeweken van het stedenbouwkundig attest nr. 2.

De Deputatie besliste in zitting van 29 oktober 2009 om de aanvraag te verdagen voor een brandweeradvies. Op 19 november 2009 bracht de brandweer van Westerlo een voorwaardelijk gunstig advies uit. De voorwaarden leiden niet tot essentiële wijzigingen van de plannen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening voor vergunning in aanmerking komen. Voorgesteld wordt de aanvraag te vergunnen onder de voorwaarden van de brandweer.

Watertoets:

...

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid voor het bouwen en verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt door de aanvrager gecompenseerd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt in haar inleidend verzoekschrift dat zij op 28 december 2009 de bestreden beslissing heeft 'ontvangen' en dat de bestreden beslissing werd aangeplakt op 18 januari 2010.

2.

De tussenkomende partij betwist de tijdigheid van de voorliggende vordering:

"...

De beslissing, van de deputatie, werd opgestuurd op 23 december 2009.

Als stelregel voor de berekening van de vervaltermijnen dat onder betekening wordt verstaan, hanteert men de aanbieding van de zending, dewelke geacht wordt te gebeuren de dag na de datum van de poststempel van de ter post aangetekende brief, zijnde 24 december 2009.

Dit is tevens de datum waarop bij ons de zending is aangeboden.

Onder aanbieding wordt verstaan het eigenlijke aanbieden van de aangetekende zending van de postdiensten en niet feitelijke kennisneming ervan door de partij op een later tijdstip.

De gemeente hanteert in haar verzoekschrift de datum van 28 december 2009, maar deze kan volgens ons niet weerhouden worden.

De termijn gaat in de dag na deze van de betekening, dus weldegelijk 25 december 2009. De vervaltermijn bedraagt 30 dagen. Vanaf 25 december 2009, dertig dagen te rekenen, komt de vervaltermijn op 23 januari 2010. Deze dag is echter een zaterdag. Een weekend of een wettelijke feestdag verlengt de termijn om een aangetekende zending in te dienen tot de eerstvolgende werkdag waarop de postdiensten open zijn.

Dit brengt de vervaldatum op 25 januari 2010. Dit is tevens de dag waarop in het briefhoofd melding wordt gemaakt. Het is echter de poststempel die de datum bepaald. Om ontvankelijk te zijn, zou deze dus ten laatste 25 januari 2010 moeten zijn. Dit is in het aan ons bezorgde afschrift niet het geval, dit is namelijk 26 januari 2010, en is ons aangeboden op 27 januari 2010.

...

3.

De verzoekende partij weerlegt de exceptie van de tussenkomende partij niet in haar wederantwoordnota.

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO, zoals dit gold op het ogenblik van het inleiden van de voorliggende vordering, bepaalt dat beroepen moeten worden ingesteld binnen een vervalt termijn van dertig dagen die ingaat de dag na deze van de betekening. Conform vaste rechtspraak van de Raad moet, voor de toepassing van artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO, onder betekening worden begrepen de aanbieding van de zending die, behoudens bewijs van het tegendeel, wordt geacht te gebeuren op de dag na de datum van de poststempel van de aangetekende zending.

Uit het overzicht van de aangetekende zendingen blijkt dat de verwerende partij de bestreden beslissing inderdaad met een aangetekende brief van 23 december 2009 aan de verzoekende partij heeft betekend. Uit de berichten van ontvangst blijkt echter dat de eigenlijke aanbieding van vermelde zending door de postdiensten aan de verzoekende partij pas op 28 december 2009 heeft plaatsgevonden en niet op 24 december 2009, zoals de tussenkomende partij zonder meer voorhoudt. Dit kan gelden als bewijs van het tegendeel.

De in artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO bedoelde termijn heeft aldus een aanvang genomen op 29 december 2009. Het voorliggende beroep, ingediend met een aangetekende brief van 26 januari 2010, werd dus tijdig ingesteld.

De exceptie van de tussenkomende partij kan niet worden aangenomen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De verzoekende partij verklaart op de zitting van 12 mei 2010 dat de vordering werd ingesteld in de hoedanigheid van vergunningverlenend bestuursorgaan. De verzoekende partij beschikt conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO dan ook over het vereiste belang.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt, bevat de stukkenbundel van de verzoekende partij eveneens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden van 30 december 2009. De verzoekende partij beschikt dan ook over de vereiste hoedanigheid.

C. Schending van artikel 4.8.16, §5 VCRO

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij werpt de volgende exceptie op:

“ ...

Verwerende partij formuleert wel een voorbehoud met betrekking tot de vereiste van art. 4.8.16., § 5, VCRO om gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift, een afschrift hiervan per beveiligde zending aan verwerende partij te sturen:

Zoals reeds bij het feitenrelaas aangestipt, ontving verwerende partij vanwege verzoekende partij een afschrift van het verzoekschrift op 27 januari 2010, met een aangetekende zending.

Het exemplaar dat door uw Raad verstuurd is, is door verwerende partij ontvangen op 18 februari 2010.

Enkel indien uw Raad het verzoekschrift eveneens ontving op 27 januari 2010, is dus gevolg gegeven aan de decretale vereiste van de gelijktijdige verzending. Een aangetekende zending immers, wordt normaal - dit is met uitzondering van zaterdagen, zondagen en feestdagen - binnen de vierentwintig uur op het adres van de bestemming aangeboden.

...

2.

De tussenkomende partij werpt een nagenoeg gelijkkluidende exceptie op.

3.

De verzoekende partij antwoordt in haar wederantwoordnota hierop als volgt:

“ ...

Verweerder formuleert een voorbehoud met betrekking tot de vereiste van artikel 4.8.16., §5 VCRO inzake de gelijktijdige versturing van het verzoekschrift en een afschrift ervan aan de verweerder. Dat gelijktijdig met het verzoekschrift een afschrift ervan werd verstuurd aan de verwerende partij en aan de begunstigde van de vergunning, conform artikel 4.8.16., §5 VCRO, kan worden afgelezen van de bewijzen van de aangetekende zendingen (Stuk 1). Dit hoeft geen verder betoog.

...”

Beoordeling door de Raad

Conform vaste rechtspraak van de Raad, bepaalt artikel 4.8.16, §5 VCRO dat de gelijktijdige kennisgeving van het verzoekschrift en de bijgevoegde stukken aan de verwerende partij en aan de begunstigde van de stedenbouwkundige vergunning door de verzoekende partij slechts een louter informatieve waarde heeft, zodat een schending van artikel 4.8.16, §5 VCRO niet kan leiden tot de onontvankelijkheid van de vordering.

De excepties van de verwerende partij en de tussenkomende partij worden niet aangenomen.

D. Schending van artikel 4.7.23, §4 VCRO

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij werpt het volgende op:

“ ...

Betreft schending van Art.4.7.23 §4 (VCRO)

Op bevel van de bevoegde burgemeester wordt de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De bevoegde burgemeester waakt er over dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van ontvangst, door het gemeentebestuur, van een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing.

In het verzoekschrift tot schorsing van de gemeente Westerlo is duidelijk te lezen.

Het besluit van de Deputatie van 3 december 2009 werd op het terrein aangeplakt op 18 januari 2010.

...

2.

De verzoekende partij heeft hier in haar wederantwoordnota niet op gerepliceerd.

Beoordeling door de Raad

De tussenkomen partij citeert het artikel 4.7.23, §4 VCRO, maar zet niet uiteen in welke mate dit artikel geschonden zou zijn en deze schending tot de onontvankelijkheid van de voorliggende vordering zou leiden.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel roept de verzoekende partij de schendingen in van de artikelen 5.3.1, 4.3.1 en 1.1.4 VCRO en omschrijft dit middel als volgt:

“ ...

Het aanvraagperceel maakte het voorwerp uit van een stedenbouwkundig attest, dat afgegeven werd door het schepencollege van Westerlo op 21 april 2008. In het stedenbouwkundig attest werd als bestemming voor het perceel eengezinswoning vermeld en werden de stedenbouwkundige voorschriften, die van toepassing waren voor het bouwen van een eengezinswoning, opgenomen.

Het betreffende perceel heeft een breedte van 7 m en een diepte van 55,74 m. De algemeen geldende voorschriften bepalen dat de minimum breedte van een bouwperceel voor een halfopen bebouwing 9 m moet zijn. Louter op basis van de algemeen geldende stedenbouwkundige voorschriften kwam het perceel dus niet in aanmerking om bebouwd te worden. Omwille van het principe van een zuinig ruimtegebruik wenste de gemeente voor dit perceel een uitzondering te maken omdat zowel aan de linkerzijde als aan de rechterzijde van het perceel twee gekoppelde woningen staan op gelijkaardige percelen en omdat op het perceel waarmee de op te richten woning moet koppelen eveneens een zelfde type van woning aanwezig is. Deze laatste woning is momenteel weliswaar nog verder van de straat ingeplant, maar in de toekomst zouden zodoende drie van deze tweewoonsten kunnen gerealiseerd worden.

Omwille van de geringe breedte en de mogelijkheid om een recht van doorgang te verkrijgen van 1 m op het aanpalende perceel, werd in het stedenbouwkundig attest een bouwstrook toegelaten van 5 m, zodat er een bouwvrije zijtuinstrook van twee meter behouden blijft op het eigen perceel. De in de onmiddellijke omgeving bestaande tweewoonsten zijn kleine bescheiden werkmanswoningen, die bestaan uit 1,5 bouwlaag en afgewerkt met een zadeldak met de nok haaks op de straat. Deze bestaande tweewoonsten zijn in goede staat, aangezien voor de rechts gelegen tweewoonst in de jaren negentig een bouwvergunning werd verleend om deze te verbouwen en de links bestaande tweewoonst zeer goed onderhouden is. Om het perceel in casu niet te verliezen als bouwperceel, werd er op basis van de onmiddellijke omgeving een visie uitgewerkt om de bestaande typologie van de werkmanswoningen te projecteren op het aanvraagperceel. Het stedenbouwkundig attest werd met die visie afgeleverd.

De aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning voor de tweewoonst, kocht het perceel aan als bouwgrond op basis van het stedenbouwkundig attest van 21 april 2008, waarin de bestemming eengezinswoning en de beperkende stedenbouwkundige voorschriften werden vermeld.

De bestemming eengezinswoning is bepalend voor de verkoopprijs van het perceel grond geweest. Indien nu een andere bestemming zou worden toegelaten, worden de vorige eigenaars in hun rechten geschonden.

De aanvrager heeft een architect aangesteld en in strijd met het stedenbouwkundige attest de opdracht gegeven tot het ontwerpen van een tweewoonst.

In het beroepschrift verwijst de aanvrager naar de beschrijvende nota, die gevoegd was bij de stedenbouwkundige aanvraag, om zijn beroep te motiveren.

De argumenten vermeld in de beschrijvende nota bij de stedenbouwkundige aanvraag zijn de volgende : 1. de oude gebouwen in de omgeving met een lagere kroonlijst vormen geen stedenbouwkundige referentie omwille van de waarschijnlijke latere sloop van deze gebouwen. 2. bij het ontwerp is rekening gehouden met het stedenbouwkundig attest, de directe ruimtelijke context en de algemene stedenbouwkundige voorschriften.

Deze argumenten door de aanvrager aangehaald in de beschrijvende nota bij zijn vergunningsaanvraag zijn onterecht en worden als volgt weerlegd:

- 1. Het argument dat de oude gebouwen zullen worden gesloopt staat haaks op de visie van het stedenbouwkundig attest, dat juist het feit dat deze bescheiden woningen op bescheiden percelen, de reden zijn geweest om op dit kleine perceel een gelijkaardig volume toe te laten omwille van de goede staat waarin deze gebouwen zich bevinden.*
- 2. Het ontwerp voldoet niet aan het stedenbouwkundig attest en dit zowel op het vlak van bestemming als volume. Het voorliggende ontwerp zal onbetwistbaar de goede ruimtelijke ordening schaden.*

De deputatie van de provincie Antwerpen stelt in haar besluit van 3 december 2009 het volgende : 1. De voorliggende aanvraag is niet in overeenstemming met het afgeleverde stedenbouwkundig attest van 21 april 2008 voor wat betreft de kroonlijsthoogte (6 m in plaats van de toegestane 5 m), nokhoogte (8,50 m in plaats van de toegestane 7,50 m) en de bestemming (tweegezinswoning in plaats van eengezinswoning). 2. Verder wordt er gesteld dat er in de kern van Voortkapel nog meergezinswoningen voorkomen en dat er

dus voor de bestemming eveneens kan worden afgeweken van het stedenbouwkundig attest.

Op 3 december 2009 verleent de deputatie een stedenbouwkundige vergunning in strijd met het stedenbouwkundig attest dat voor het perceel in casu op 21 april 2008 werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Westerlo.

Hiermee werd door de Deputatie artikel 5.3.1., §2 VCRO geschonden. Dit artikel luidt als volgt: (...)

De Vlaamse Codex RO trad in werking op 1 september 2009. Voor wat betreft de stedenbouwkundige attesten werd in artikel 7.6.6. VCRO in een overgangsregel voorzien die bepaalt dat de stedenbouwkundige attesten die bij de bevoegde overheid betekend werden voor 1 september 2009 verder behandeld worden volgens de oude regels. De gevolgen waartoe deze attesten leiden, worden evenwel beheerst door artikel 5.3.1., §2 VCRO.

Dit betekent dat de deputatie rekening diende te houden met het stedenbouwkundig attest aangezien in casu niet voldaan is aan een van de voorwaarden die een afwijking van het attest kunnen verantwoorden. In casu is er immers geen sprake van een substantiële wijziging van het betrokken terrein of van de stedenbouwkundige voorschriften. Noch brachten de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden. Tenslotte werd het stedenbouwkundig attest evenmin aangetast door manifeste materiële fouten.

Door geen rekening te houden met het stedenbouwkundig attest, maar in strijd hiermee een vergunning af te leveren, ondanks het niet voorhanden zijn van een decretaal voorziene mogelijkheid tot wijziging van de bevindingen van het stedenbouwkundig attest, schendt de deputatie met haar besluit van 3 december 2009 de Vlaamse Codex RO, meer bepaald artikel 5.3.1., §2 VCRO.

Indien uw Raad in voorkomend geval toch zou oordelen dat de deputatie in casu, in strijd met artikel 5.3.1. VCRO kon afwijken van het stedenbouwkundig attest van 21 april 2008, stellen wij in ondergeschikte orde, dat de visie van de deputatie kan niet worden bijgetreden omwille van volgende redenen:

Het argument dat er kan afgeweken worden van het stedenbouwkundig attest op het vlak van kroonlijsthoogte en nokhoogte vindt de deputatie in het feit dat de woning waarmee gekoppeld moet worden ca. 9 m verder naar achter is ingeplant. In de bestaande toestand is deze woning te ver van de straat ingeplant. Toekomstgericht is het evenwel de bedoeling dat de naastgelegen woning, wanneer deze zou verbouwd en uitgebreid worden, deze uitbreiding naar de straat toe zal gebeuren zodat deze op dezelfde lijn zal komen te staan als de huidige aanvraag om op die wijze de straatwand verder af te werken in dezelfde typologie. Indien voor de voorliggende aanvraag een hogere kroonlijst en nok zou worden toegelaten, impliceert dit hetzelfde voor de naastgelegen woning, indien deze zou verbouwd worden, zodat de visie om deze straatwand te vervolledigen met dezelfde typologie volledig op de helling zou komen te staan.

Bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient de vergunningverlenende overheid rekening te houden met de goede ruimtelijke ordening. Zowel bij de beoordeling van het stedenbouwkundig attest als bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag in casu beoordeelde het college van burgemeester en schepenen de aanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening. Hierbij dient niet alleen de huidige ruimtelijke ordening beschouwd te worden, maar eveneens de toekomstige ruimtelijke ordening. Dit principe volgt uit het vroegere artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (van toepassing ten tijde van de beoordeling door het college van het stedenbouwkundig attest én de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag) en het huidige artikel 1.1.4. VCRO. De deputatie was, als vergunningverlenende overheid, gehouden om bij de beoordeling of de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, rekening te houden met artikel 4.3.1., §2 VCRO waarin verwezen wordt naar artikel 1.1.4. VCRO.

Art. 1.1.4. (...)

De visie van de deputatie dat kan afgeweken worden van het stedenbouwkundig attest op het vlak van kroonlijsthoogte en nokhoogte kan bovendien niet worden bijgetreden omwille van het vaststaand feit dat grotere volumes op dergelijke kleine percelen absoluut onaanvaardbaar zijn. In casu zouden deze als zeer overheersend overkomen ten aanzien van de andere aanpalende tweewoonsten, waardoor er nog moeilijk kan gesteld worden het project inpasbaar is in de omgeving. Op het bouwplan van de gevels is immers duidelijk waarneembaar dat het ontworpen volume te overheersend is ten aanzien van de woning waarmee gekoppeld wordt. Bovendien wordt het dak van de nieuwbouw uitgewerkt als een mansardedak omdat het anders onmogelijk is om twee woongelegenheden in het project te voorzien. Deze dakvorm maakt dat het ontwerp nog volumineuzer oogt ten aanzien van de naastgelegen bebouwing.

Het feit dat er nog meergezinswoningen in Voortkapel aanwezig zijn, is geen voldoende argument om te stellen dat er ook op het vlak van bestemming kan worden afgeweken van het stedenbouwkundig attest en dit bovendien ook toe te laten op een zeer klein perceel. Het is inderdaad zo dat er in de kern van Voortkapel nog meergezinswoningen voorkomen. Deze meergezinswoningen zijn opgericht op ruimte percelen met de nodige aandacht in functie van inpasbaarheid in de omgeving en de woonkwaliteit van het project zelf en van de aanpalende percelen. Het perceel in casu heeft slechts een breedte van 7 m en een diepte van 55,74 m, terwijl de algemeen geldende voorschriften bepalen dat de minimum breedte van een bouwperceel voor een halfopen bebouwing 9 m moet zijn.

De [REDACTED] is de verbindingsstraat tussen [REDACTED] (hoofdstraat van het dorp) en de [REDACTED] (een gewestweg). De straatzijde van het aanvraagperceel wordt gekenmerkt door overwegende gekoppelde bebouwing vanaf Ter Voort om ongeveer in de helft van de straat over te gaan naar ruime percelen met vrijstaande bebouwing combinatie met nog een groepje van drie woningen. Aan de overzijde van de straat, zijn er vanaf de aansluiting met Ter Voort een viertal kleinere percelen om vanaf daar dan reeds uit te waaieren naar een vrijstaande bebouwing op eerder ruimte percelen. Aan de overzijde van de straat is eveneens een meergezinswoning aanwezig, doch deze meergezinswoning werd opgericht als een vrijstaand gebouw op een ruim perceel, waardoor dit wel aanvaardbaar en inpasbaar is in de omgeving.

Met de beslissing van de deputatie wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een tweewoonst waarbij een woongelegenheden wordt voorzien op het gelijkvloers en een tweede woongelegenheden op de eerste verdieping en dit op een zeer klein perceel.

Het feit dat er een woonfunctie voorzien wordt op de eerste verdieping, op een dergelijk smal perceel, zorgt voor een inbreuk op de privacy van de omwonenden aangezien de opengewerkte vrijstaande gevel op amper drie meter van de aanpalende woning is gelegen. Vanuit de ontworpen traphal en leefruimte met keuken heeft men rechtstreeks zich in de aanpalende woning links en de achterliggende tuin. Vanuit diezelfde leefruimte heeft men via de achtergevel, die voorzien is van een groot schuifraam zich op alle aanpalende kleine tuintjes. Bovendien laat de plaatsing van een dergelijke schuifraam zelfs de mogelijkheid om het plat dak van de onderliggende woonlaag in te richten als terras, waardoor de inbreuk op de privacy van de omwonenden nog groter wordt.

Een eengezinswoning op dit perceel zou, zoals gesteld in het stedenbouwkundig attest, wel aanvaardbaar zijn op het perceel aangezien bij een eengezinswoning de bovenverdieping enkel een slaapfunctie zou hebben en deze slaapkamers omwille van de beperkte kroonlijsthoogte deels in het dak zouden liggen waardoor er gebruik zou gemaakt worden van dakvlakvensters in plaats van ramen in een opengewerkte zijgevel. Bij een eengezinswoning zou de inkijk op de aanpalende percelen veel geringer zijn en daardoor binnen de aanvaardbare normen vallen.

Tenslotte houdt de deputatie bij haar beslissing onvoldoende rekening met de oppervlakte van het perceel. Het perceel in casu is slechts 390 m² groot, waardoor er een dichtheid van het aantal woongelegenheden zou ontstaan van ca. 50 woningen per ha. Uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van de provincie Antwerpen volgt dat de gemeente Westerlo een buitengebiedgemeente is. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Westerlo (goedgekeurd dd. 21 september 2006) wordt een dichtheid van 15 woningen per ha vastgesteld. Dit is een streefcijfer, dat in de gemeente moet gerealiseerd worden. Voortkapel is evenwel een gewoon dorp en geen hoofddorp in de gemeente. De verdichting van het aantal woongelegenheden moet bij voorkeur gebeuren in de hoofddorpen en niet in de gewone dorpen en moet ruimtelijk inpasbaar en verantwoord zijn.

Er dient dan ook geconcludeerd te worden dat een meergezinswoning op dit specifiek perceel ruimtelijk niet verantwoord is aangezien de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden omwille van de voorziene dichtheden op dit beperkte perceel en de hinder naar de omwonenden omwille van de woonfunctie op de eerste verdieping en het voorziene volume.

De beslissing van de deputatie van 3 december 2009 houdende inwilliging van het beroep van de heer ████████ tegen het besluit van 6 juli 2009 van het college van burgemeester en schepenen van Westerlo, waarbij de stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd voor het bouwen van een nieuwbouw = tweewoonst + garages, gelegen ████████ ████████, en vergunning verleend wordt overeenkomstig de voorgebrachte plannen op voorwaarde dat er voldaan wordt aan de opmerkingen van het advies van 19 november 2009 van de brandweer, houdt een schending in van de artikelen 5.3.1., §2, 4.3.1. en 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop voor wat betreft de ingeroepen schending van artikel 5.3.1 VCRO als volgt:

“ ...

Art. 5.3.1. VCRO is geschreven vanuit de “rechtszekerheid voor de aanvrager”. Het is vanuit dat opzicht, dat het karakter van een “gezaghebbend advies” aan het stedenbouwkundig attest is toegekend.

Voorheen immers, was het stedenbouwkundig attest een louter informatief document, dat op geen enkele manier vooruitliep op de beslissing over een latere vergunningsaanvraag. Oudere rechtspraak zag het zo.

Dat was ook niet anders bij het meer recente besluit van de Vlaamse regering van 1 juli 2005 tot bepaling van de nadere regels voor de aanvraag en de afgifte van het stedenbouwkundig attest, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 2005. Op het modelformulier van het stedenbouwkundig attest, gevoegd als bijlagen II en III bij dat besluit, staat dit expliciet vermeld. Dit is ook het formulier waarmee het thans besproken stedenbouwkundig attest door verzoekende partij is uitgereikt.

Dat modelformulier toont ook duidelijk aan dat het stedenbouwkundig attest gerelateerd is aan de aanvrager.

Het als bijlage I bij dat uitvoeringsbesluit gevoegde aanvraagformulier, toont verder ook aan dat het gerelateerd is aan het voorwerp van de aanvraag. Zo bepaalt het onder meer dit:

...

Het gaat dan ook niet op om te poneren dat het aan de vorige eigenaar afgegeven stedenbouwkundig attest in alle opzichten bindend is voor de huidige eigenaar, zoals verzoekende partij doet.

Het gaat zeker niet op te gaan stellen dat het stedenbouwkundig attest impliceert dat het terrein louter en alleen met een gekoppelde ééngezinswoning mag bebouwd worden.

Enkel wanneer de huidige eigenaar ook een gekoppelde ééngezinswoning op het terrein zou beoogd hebben, quod non, kon hij misschien onderworpen worden aan de specifieke voorschriften van het stedenbouwkundig attest naar inplanting, bouwdiepte, voorgevelbreedte, hoogte, enz.

Er is dan ook geen sprake van een schending van art. 5.3.1. VCRO.

...”

De verwerende partij antwoordt hierop voor wat betreft de ingeroepen schending van artikel 4.3.1 VCRO als volgt:

“ ...

Het is geenszins zeker dat er in de toekomst een aanvraag tot het uitbreiden van het bestaande, meer achterin gebouwd pand [REDACTED] komt.

Mocht dit toch het geval blijken te zijn, is evenmin bekend of de beoogde uitbreiding er één richting straatzijde zal zijn.

Het is dan ook zeer de vraag of de door verzoekende partij beoogde uitbreiding er één richting straatzijde zal zijn.

In die zin vertrekt verzoekende partij voor de aangevoerde schending van art. 4.3.1. VCRO van een verkeerde premisse: zij gaat ervan uit dat de straatwand er sowieso komt, in welk geval de afwijkende kroonlijsthoogte en nokhoogte problematisch zullen zijn.

Op grond van de rechtspraak van de Raad van State, moet bijgevolg bedoelde aangevoerde schending als niet gegrond worden gekwalificeerd.

Verwerende partij voegt hier nog aan toe dat zelfs in de hypothese dat er effectief een aanvraag tot uitbreiding richting straatzijde zal zijn, dan nog geen probleem veroorzaakt is: de eerste 9 m bouwdiepte kan dan aansluiten aan het thans betwiste profiel; daarachter is plat dak conform het vergunde.

...

De verwerende partij antwoordt hierop voor wat betreft de ingeroepen schending van artikel 1.1.4 VCRO als volgt:

“ ...

1.

Het gaat verzoekende partij hierom dat zij ervan overtuigd is dat het mansardedak té overheersend is, daar waar verwerende partij niet die mening toegedaan is.

Op grond van art. 4.8.3. VCRO echter, is uw Raad bevoegd om onregelmatigheden vast te stellen, niet om de opportuniteit van een concrete beslissing in vraag te stellen.

Net zoals de Raad van State, is er sprake van een wettigheidstoezicht, van een marginale bevoegdheid waarbij geen eigen beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening in de plaats kunnen gesteld worden van die van de bevoegde administratieve overheid.

Het komt erop aan na te gaan of verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in de redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het bestreden besluit geeft duidelijk aan waarom voor deputatie de kroonlijsthoogte en de nokhoogte van het mansardedak aanvaardbaar zijn.

Zij hield duidelijk rekening met de woningen [REDACTED] en [REDACTED] om te besluiten dat vergunning kon toegestaan worden.

2.

Reeds ten aanzien van de aangevoerde schending van art. 5.3.1. VCRO heeft verwerende partij uiteengezet waarom kon afgeweken worden van de specifieke voorschriften van het stedenbouwkundig attest, ook voor wat de bestemming betreft.

Die uitleg ziet verwerende partij hier als herhaald.

3.

Bovendien is met betrekking tot de woonfunctie op de verdiepingen vast te stellen dat:

- 1) bedoelde woning [REDACTED], ten aanzien waarvan de rechtstreekse inkijk wordt gevreesd, volgens de bij de aanvraag gevoegde foto's niet eens beschikt over ramen in de zijgevel, zodat er geen sprake kán zijn van inkijk in die woning;*

- 2) het raam van de woonkamer in de achtergevel op de eerste verdieping een afstand van 1,00m ten opzichte van de zijgevels bewaart, zodat voornamelijk een zicht op het eigen perceel ontstaat;
- 3) de beplanting achter woning 15, zoals duidelijk te zien op de bij de aanvraag gevoegde foto's 1, 2 en 5, overigens maakt dat de inkijk in de bijhorende tuin onmogelijk is gemaakt;
- 4) de garages tot op de achterste perceelsgrens, met een inrit langsheen de zijde van woning 15, maken dat het weinig aantrekkelijk zal zijn om vaak naar buiten te zien;
- 5) voorts zuiver hypothetisch wordt geredeneerd aangezien het bouwplan niet in terrassen in de achtergevel voorziet.

Er mag ook niet vergeten worden dat de aanvraag gesitueerd is in de dorpskern, waarin de privacy toch wel enige nuancering verdient.

...

3.

De tussenkomende partij ontwikkelt geen repliek ten gronde.

4.

De verzoekende partij antwoordt in haar wederantwoordnota hierop als volgt:

" ...

Wat betreft de schending van artikel 5.3.1. VCRO stelt verwerende partij dat een stedenbouwkundig attest vóór de inwerkingtreding van de VCRO een louter informatief document was, dat het attest gerelateerd is aan de aanvrager en dat het stedenbouwkundig attest enkel naleving vereist indien de huidige eigenaar op het terrein een gekoppelde eengezinswoning zou beoogd hebben.

Wat de rechtskracht van de stedenbouwkundige attesten betreft, diende vóór de inwerkingtreding van de VCRO een onderscheid te worden gemaakt tussen de stedenbouwkundige attesten afgeleverd onder het stedenbouwdecreet en deze afgeleverd onder het DRO.

Met de Wetswijziging van 28 juli 1976 werd de louter informatieve waarde van de stedenbouwkundige attesten omgezet in een juridische waarde die rechtszekerheid bood. In artikel 63 van de toenmalige Stedenbouwwet werd een alinea 5 toegevoegd die luidde als volgt: "De in een stedenbouwkundig attest zonder beperking aangegeven bestemming en de opgelegde voorwaarden voor een perceel of een perceelsgedeelte blijven van kracht gedurende één jaar te rekenen vanaf de uitreiking van het attest." De Raad van State oordeelde meermaals dat de juridische waarde van een stedenbouwkundig attest gebonden is aan de vermeldingen ervan.

Met het DRO werd in artikel 135 gesteld dat de stedenbouwkundige attesten geldig blijven gedurende 2 jaar, onder voorbehoud van wijziging van het geldende ruimtelijke uitvoeringsplan of van de regelgeving in deze periode. Dit betekende volgens de Memorie van Toelichting dat vergunningsaanvragen die in overeenstemming zijn met een gunstig stedenbouwkundig attest en ingediend worden binnen deze periode, "in principe" niet geweigerd kunnen worden "tenzij" de plannen of de reglementering gewijzigd zijn.

Sinds de inwerkingtreding van de VCRO hebben de stedenbouwkundige attesten het karakter van een gezaghebbend advies en kunnen de bevindingen van het

stedenbouwkundig attest bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken voorzover in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften; voorzover de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden; voorzover het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

In het stedenbouwkundig attest dd. 21 april 2008 verwoordt het college van burgemeester en schepenen haar visie op het vlak van ruimtelijke ordening en stedenbouw ten aanzien van het project en het perceel. In het attest worden de bouwmogelijkheden van een bepaald perceel beschreven. In casu werd in het stedenbouwkundig attest aangegeven dat het perceel in aanmerking komt voor het bouwen van een gekoppelde eengezinswoning met een maximum kroonlijsthoogte van 5 m en een maximum nokhoogte van 7,50 m.

Ondanks het feit dat het stedenbouwkundig attest in casu dateert van voor de inwerkingtreding van de VCRO, ressorteert het toch de rechtsgevolgen voorzien in artikel artikel 5.3.1., §2 VCRO. Weliswaar werd in artikel 7.6.6. VCRO in een overgangsregel voorzien voor wat betreft de behandeling van de voor 1 september 2009 bij de bevoegde overheid betekende stedenbouwkundige attesten, doch voor wat de rechtsgevolgen betreft gelden de regels van artikel 5.3.1., §2 VCRO dat in werking trad op 1 september 2009.

Dit betekent dat de deputatie rekening diende te houden met het stedenbouwkundig attest aangezien in casu niet voldaan is aan een van de voorwaarden die een afwijking van het attest kunnen verantwoorden. In casu is er immers geen sprake van een substantiële wijziging van het betrokken terrein of van de stedenbouwkundige voorschriften. Noch brachten de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden. Tenslotte werd het stedenbouwkundig attest evenmin aangetast door manifeste materiële fouten.

Door geen rekening te houden met het stedenbouwkundig attest, maar in strijd hiermee een vergunning af te leveren, ondanks het niet voorhanden zijn van een decretaal voorziene mogelijkheid tot wijziging van de bevindingen van het stedenbouwkundig attest, schendt de deputatie met haar besluit van 3 december 2009 de VCRO, meer bepaald artikel 5.3.1., §2 VCRO.

Verwerende partij stelt dat een stedenbouwkundig attest gerelateerd is aan de aanvrager. Dit is niet correct. De invoering van het stedenbouwkundig attest in de wet van 29 maart 1962 was juist een belangrijke innovatie ter bescherming van de koper of de verkoper tegen elke verrassing over de bouwmogelijkheden op een gekocht of een te verkopen perceel. Net zoals de stedenbouwkundige vergunning heeft ook het stedenbouwkundig attest een zakelijk karakter. Het attest is niet gerelateerd aan de aanvrager doch wel aan het perceel.

Het is incorrect te stellen dat het stedenbouwkundig attest enkel nageleefd zou moeten worden indien verwerende partij een identieke aanvraag, zijnde een gekoppelde

eengezinswoning, zou hebben ingediend. Het stedenbouwkundig attest gaf immers eveneens de maximum kroonlijsthoogte en nokhoogte aan, waarmee in de vergunningsaanvraag absoluut geen rekening werd gehouden. In haar beslissing van 3 december 2009 wijkt verwerende partij ook op dit vlak af van het stedenbouwkundig attest zonder dat hiervoor een afwijkmogelijkheid in de zin van artikel 5.3.1. VCRO voorhanden is.

Voor wat betreft de schending van artikel 4.3.1. VCRO stelt verwerende partij dat verzoekende partij koffiedik kijkt en de toekomst niet kan voorspellen.

Uiteraard kan verzoekende partij de toekomst niet voorspellen, doch verzoekende partij heeft wel een bewuste visie op het vlak van ruimtelijke ordening en stedenbouw. Juist inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw is het van zeer groot belang om een gemeentelijke toekomstvisie te hebben en niet op ad hoc basis vergunningen te verlenen. De stedenbouwkundige projecten binnen de gemeente dienen overeenkomstig de gemeentelijke visie inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw te zijn en dienen integreerbaar te zijn in de goede ruimtelijke ordening van de plaatselijke omgeving.

In het stedenbouwkundig attest werd duidelijk aangegeven welk stedenbouwkundig project aanvaardbaar zou zijn op het betreffende perceel dat, zoals eerder reeds in het initiële verzoekschrift gesteld, in principe zelfs niet in aanmerking zou kunnen komen om bebouwd te worden gelet op de breedte van het perceel. Juist omwille van het principe van een zuinig ruimtegebruik wenste de gemeente voor dit perceel een uitzondering te maken omdat zowel aan de linkerzijde als aan de rechterzijde van het perceel twee gekoppelde woningen staan op gelijkaardige percelen en omdat op het perceel waarmee de op te richten woning moet koppelen eveneens een zelfde type van woning aanwezig is. Bebouwing van het betreffende perceel is dan ook enkel ruimtelijk aanvaardbaar mits naleving van de in het stedenbouwkundig attest opgelegde voorwaarden. Op deze wijze kan de bestaande typologie van de werkmanswoningen behouden worden.

Inderdaad is verzoekende partij geenszins zeker dat er in de toekomst een aanvraag tot uitbreiding van het pand [REDACTED] zou worden ingediend, maar verzoekende partij kan wel, indien een stedenbouwkundige aanvraag wordt ingediend m.b.t. dit pand, als voorwaarde opleggen dat de uitbreiding naar de straat toe dient te gebeuren en dit met het oog op het afwerken van de straatwand in dezelfde typologie.

Het voorstel van verwerende partij om in de toekomst de uitbreiding van het pand [REDACTED] aan de straatkant te laten aansluiten aan het thans betwiste profiel is onaanvaardbaar. Verzoekende partij wenst immers de huidige typologie van werkmanswoningen, die typerend is voor de onmiddellijke omgeving, te behouden, hetgeen strookt met de gemeentelijke visie inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw.

Voor wat betreft de schending van artikel 1.1.4. VCRO stelt verwerende partij terecht dat Uw Raad naast een legaliteitstoets eveneens bevoegd is voor een marginale opportuniteitstoets. Verwerende partij beweert dat in het bestreden besluit aangegeven wordt dat het mansardedak aanvaardbaar is. Echter in het bestreden besluit wordt nergens gesproken over een mansardedak! In het bestreden besluit wordt aangegeven dat de voorgestelde kroonlijsthoogte en nokhoogte, afwijkend van het stedenbouwkundig attest, aanvaardbaar zijn, maar nergens wordt ingegaan op het feit dat de aanvrager een mansardedak aanvraagt. Het profiel van een mansardedak is echter allerm minst vergelijkbaar met de ter plaatse aanwezige zadeldaken. Bovendien leidt de aangevraagde kroonlijsthoogte en nokhoogte (beide met 1 meter verhoogd t.o.v. het

stedenbouwkundig attest) ertoe dat het voorgestelde mansardedak een volledig afwijkend profiel met zich meebrengt en onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving van het perceel. Verwerende partij liet na deze afwijking van het stedenbouwkundig attest alsook de verenigbaarheid van het mansardedak met de goede ruimtelijke ordening in het bestreden besluit te motiveren, minstens afdoende te motiveren.

Onderstaande schetsen tonen overduidelijk aan dat het door het bestreden besluit toegelaten profiel in grote mate afwijkt enerzijds van het door verzoekende partij gewenste profiel zoals opgenomen in het stedenbouwkundig attest en anderzijds van de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Hieruit blijkt dan ook ontegensprekelijk dat de bestreden beslissing onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving en dat de verwerende partij in haar beslissing niet, minstens niet afdoende motiveert dat het aangevraagde project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij haalt in haar middel onder meer aan dat het aangevraagde niet verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening gelet op de overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de hinder naar de omwonenden toe.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, in deze woongebied, te oordelen of een aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De “in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

De mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Verder moet uit de bestreden beslissing duidelijk blijken op welke met de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht, kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

2.

De aanvraag betreft het bouwen van een tweewoonst met garage. Uit de plannen blijkt dat niet alleen een woongelegenheid wordt voorzien op het gelijkvloers. Ook op de verdieping wordt een volwaardige woongelegenheid gecreëerd waarbij zowel de linker zijgevel als de achtergevel worden gekenmerkt door verschillende al dan niet omvangrijke raampartijen. De op te richten tweewoonst wijkt van het verleende stedenbouwkundig attest af wat betreft de kroonlijsthoogte (6m) en de nokhoogte (8,5m). Hierdoor heeft de betrokken woning een omvangrijker profiel dan de aanpalende woningen. De plannen voorzien bovendien een mansardedak, daar waar de aanpalende woningen een zadeldak hebben. De afstand tussen de te bouwen woning en het linker aanpalende gebouw bedraagt slechts drie meter, de rechterwoning is 9 meter achter de voorbouwlijn van de nieuwe woning gelegen.

In de bestreden beslissing wordt met betrekking tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het volgende overwogen:

“ ...

Het nieuwe gebouw sluit evenwel niet onmiddellijk aan aan de aanpalende woningen. De rechtse woning is ca. 9m achter de voorbouwlijn van de nieuwe woning gelegen en de linkse woning bevindt zich op 3m afstand van de nieuwe woning. Het hanteren van een kroonlijsthoogte van 6m is bijgevolg aanvaardbaar volgens huidige stedenbouwkundige normen.

Voor de kroonlijsthoogte van 6m en de nokhoogte van 8,50m kan dus worden afgeweken van het stedenbouwkundig attest nr. 2.

De aanvraag was ook voor de bestemming strijdig met het attest, omdat het twee woongelegenheden voorziet in het gebouw. Beroeper haalt aan dat er in de omgeving nog meergezinswoningen voorkomen. Gezien de ligging in de dorpskern van Voorkapel kan een dergelijke meergezinswoning vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening voor vergunning in aanmerking komen.

...”

De Raad is van oordeel dat een dergelijke beoordeling in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, echter niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige toets aan de goede ruimtelijke ordening. Uit de bestreden beslissing blijkt immers niet of de verwerende partij concreet de hinderaspecten, zoals inkijk, heeft onderzocht die de geplande woning zou kunnen veroorzaken voor de omwonenden. Het louter poneren van stijlformules en algemene formuleringen kan hiertoe niet volstaan.

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota wat betreft de ‘woonfunctie op de verdiepingen’ vijf bijkomende argumenten ontwikkelt, is de Raad van oordeel dat dit post factum motieven betreffen waarmee, onverminderd de vraag of ze desgevallend daadwerkelijk afdoende zijn, geen rekening kan worden gehouden. Enkel de in de bestreden beslissing vervatte motivering kan immers als uitgangspunt genomen worden bij de beoordeling van de wettigheid. Het gaat derhalve niet op om in de antwoordnota de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening uitvoeriger te motiveren dan in de bestreden beslissing het geval was.

Het enig middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 december 2009, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een nieuwbouw (tweewoonst met garages) op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.

4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 8 oktober 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER