

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0392 van 23 juni 2015
in de zaak 1011/0506/SA/8/0431

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Frank VANDEN BERGHE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 4a
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Sofie DE MAESSCHALCK
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 januari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 14 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 15 juni 2010 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van sociale appartementen na het slopen van de bestaande woningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 3 september 2013 met nummer S/2013/0211 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen wegens het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft enkel een inhoudelijk gemotiveerd verzoek tot tussenkomst ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 juni 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Arne DEVRIESE die loco advocaat Frank VANDEN BERGHE verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Sofie DE MAESSCHALCK die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (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 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 [REDACTED] vraagt met een op 21 maart 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 1 april 2011, dat er grond is 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.

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

IV. FEITEN

Op 26 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van sociale appartementen na het slopen van de bestaande woningen”*.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 vastgestelde gewestplan 'leper-Poperinge', gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied [REDACTED] en delen van het buitengebied", dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 6 juli 2009. De aanvraag is gelegen binnen het deelplan "Grenslijn". De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 maart tot 25 april 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de huidige verzoekende partij.

NMBS Holding brengt op 29 maart 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer brengt op 2 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 4 juni 2010 een gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 15 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag situeert zich in een deel van het stedelijk weefsel (omgeving station) waar hogere en diverse bouwtypologieën in het straatbeeld aanwezig zijn. Het perceel van de aanvraag meet t.h.v. de rooilijn een breedte van 18,27 m. Daarmee wordt volgens de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het bouwkundig erfgoed afgeweken van de definitie van gekoppelde bebouwing:

gekoppelde bebouwing: er is sprake van gekoppelde bebouwing wanneer:

- op een van beide naastliggende percelen een hoofdgebouw staat of verwacht mag worden met een gevel waar tegenaan gebouwd kan worden en
- het perceel minder dan 15 m breed is

M.a.w. de voorschriften van de verordening m.b.t. dimensionering gekoppelde bebouwing zijn niet bindend bij de beoordeling van de aanvraag. De afweging dient op perceelsniveau gevoerd te worden met respect tot de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving.

Er wordt een vervangbouw in een eigentijdse, strakke en contrasterende architectuur opgetrokken. De aanvraag situeert zich in een dynamisch stadsdeel waar nieuwe architectuur als contrast aanwezig is (cfr. [REDACTED]). Het gelijkvloers wordt ingericht voor autobergplaatsen en bergruimte. Per verdiep worden 3 appartementen voorzien.

Het bouwvolume werd georiënteerd op het rechts aanpalende perceel waar de kroonlijst overgenomen werd met een plat dak. De totale bouwdiepte van het rechterdeel meet +- 11,80 m, van het linkerdeel +- 14 m en van het centrale deel: trap- en lifthal max. +- 16,15 m. De bouwdiepte werd op een aanvaardbare diepte gehouden t.h.v. de linker- en de rechterperceelsgrens.

De bouwhoogte van het rechtsaanpalende pand overgenomen en is de nok van de links aanpalende gebouw hoger dan dat van de aanvraag. De raampartijen zijn qua dimensionering in overeenstemming met het gegeven van een eigentijdse invulling waarbij licht en ruimte centraal staan. Het voorzien van balkons aan de straatzijde zijn een vereiste voor de woonkwaliteit van de appartementen. Deze worden in het

gevelontwerp meegenomen en brengen geen afbreuk aan het straatbeeld. Het voorzien van balkons is eigen aan een stedelijke omgeving waar woonverdichting en woonkwaliteit centraal staat. T.a.v. de links aanpalende woning en het rechts aanpalende pand is er een zekere stijlbreuk in de voorgevel, het voorzien van nieuwe contrasterende gevelarchitectuur is eigen aan stadsvernieuwing. Een eigentijdse hedendaagse invulling van leidt tot een opwaardering van het huidige gegeven zonder het straatbeeld te gaan bevriezen. Minder waardevolle panden kunnen plaats maken voor hedendaagse contrasten.

T.a.v. de specifieke erfgoedwaarde van het rechtsaanpalende pand: opgenomen op de lijst van het bouwkundig erfgoed werden de bepalingen van de verordening van de stad gerespecteerd: in deze aanvraag wordt de bouwhoogte van het rechtsaanpalende pand overgenomen, de nok van het links aanpalende pand ligt immers hoger dan de kroonlijst van deze aanvraag. In die zin is er een overgang qua bouwhoogte voorzien van het rechtsaanpalende pand naar het links aanpalende pand. De gevelritmiek van de voorgevel wordt overgenomen: de horizontale belijning wordt gevolgd in een eigentijdse en strakke vormgeving waarbij de gevelopeningen volgens de huidige woonnorm gedimensioneerd worden om licht en ruimte binnen te brengen. Het materiaalgebruik werd afgestemd op het kleinschalige materiaalgebruik van het straatbeeld: overwegend gebruik van rode baksteen met geveldelen in witte crepi. De balkonnen t.h.v. de linkerzijde van de achtergevel bevinden zich over drie bouwlagen, dit is een gegeven van het stedelijke woonweefsel waar inkijk een wederzijds gegeven is. Er wordt een afstand van 1,90 m tussen de zijperceelsgrens en de rand van het balkon aangehouden waardoor de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten gerespecteerd wordt. Bijgevolg kan worden gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de feitelijke en juridisch context van de ruimtelijke omgeving.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 15 juni 2010

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is :

...

2° ALGEMENE VOORWAARDEN :

- a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden
- b) Voor alle werken op het openbaar domein (bvb. het aanleggen van een oprit of de aansluiting op de riolering) is de voorafgaande toestemming van de stad leper vereist. Hiervoor moet contact opgenomen worden met de Technische Dienst.
- c) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat

herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten.

3° HET SCHEPENCOLLEGE LEGT VOLGENDE BIJZONDERE VOORWAARDEN OP :

- a)** Het aanleggen van een intern gescheiden rioolstelsel is verplicht. Op het private domein dient het oppervlakte-/regenwater en het sanitair-/verontreinigd water maximaal van elkaar te worden gescheiden en afzonderlijk te worden afgevoerd. Afhankelijk van het rioolstelsel van het openbaar domein dient een gescheiden aansluiting of aankoppeling aan een gemengde aansluiting op 1 m van de rooilijn te gebeuren.
- b)** De aansluiting (= plaatsen van wachtbuizen) gebeurt na contactname met de technische Dienst van de stad om de exacte aansluitingsvoorwaarden te kennen. Het interne afvoerstelsel mag pas gelegd worden na het aanleggen van de wachtbuizen.
- c)** Met deze stedenbouwkundige vergunning wordt er geen toelating verleend voor de uitvoering van de werken op het openbaar domein. Alle werken op het openbaar domein worden uitgevoerd door de stedelijke technische dienst, al dan niet tegen betaling van een retributie. Hiervoor moet contact opgenomen worden met de Technische Dienst. De nodige formulieren hiervoor kunnen gedownload worden op de website van de stad leper (■■■■■).
- d)** Voor het plaatsen van stellingen / containers op het openbaar domein moet contact opgenomen worden met de Technische Dienst. De nodige formulieren hiervoor kunnen gedownload worden op de website van de stad leper (■■■■■).
- e)** Alle op het plan aangeduide voorzieningen voor de opvang, buffering en hergebruik van regenwater moeten effectief aangelegd worden. De nodige installaties voor het hergebruik van regenwater moeten voorzien zijn.
- f)** Deze vergunning kan geen afbreuk doen aan de rechten van derden zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, in het bijzonder wat betreft lichten en zichten.
- g)** De bouwheer moet de voorwaarden opgelegd in het advies van de stedelijke Brandweer naleven. De uitbater dient voor de ingebruikname een controlebezoek van de brandweer aan te vragen bij de burgemeester.
- h)** De bouwheer moet de voorwaarden opgelegd in het advies van de NMBS Holding naleven.
- i)** Deze vergunning kan geen afbreuk doen aan de rechten van derden zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, in het bijzonder wat betreft gemene muren; de aansluitingen op de bestaande scheidingsmuren waterdicht en met kwalitatieve materialen uit te voeren.
- j)** Alle niet-hergebruikte kelders, ondergrondse opslagtanks en funderingen moeten eveneens uitgebroken worden. Alle niet-hergebruikte afbraakmaterialen moeten van de bouwplaats verwijderd worden en verwerkt volgens de geldende milieureglementering.
- k)** Het voldoen aan de waarborgregeling bij werken die een risico voor het openbaar domein inhouden en te voldoen aan de borgstellingverplichting van 1.897,00 EUR binnen de 25 dagen na het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning.
- l)** 1) Er dient effectief te worden voldaan aan de voorschriften van de provinciale verordening inzake toegankelijkheid.
- m)** De bouwheer is ertoe gehouden alle nodige maatregelen te nemen om geen schade te veroorzaken aan de eigendom van derden. Vóór het begin van de werken moet een plaatsbeschrijving opgemaakt worden.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 12 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 9 september 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, met de volgende motivering, de verwerende partij het beroep gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

... ”

De aanvraag moet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dd. 09.11.2006 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed. In de verordening zijn bepalingen opgenomen in verband met gekoppelde bebouwing, hiermee wordt zowel gesloten als halfopen bebouwing bedoeld. Er is sprake van gekoppelde bebouwing wanneer op een van beide naastliggende percelen een hoofdgebouw staat of verwacht mag worden met een gevel waar tegenaan gebouwd kan worden en wanneer het perceel minder dan 15 m breed is.

In de vergunningsbeslissing van het CBS wordt de redenering uit de beschrijvende nota gevolgd dat de breedte van het perceel 18m35 bedraagt en dus de 15 m overschrijdt zodat de bepalingen voor gekoppelde bebouwing niet moeten gevolgd worden. Hierbij kan erop gewezen worden dat er twee naast elkaar liggende percelen zijn waarbij het ene 7,1 m breed is en het andere 11,3 m. Wanneer de percelen apart bebouwd zouden worden dan zou moeten voldaan zijn aan de gabarietbepalingen voor gekoppelde bebouwing.

In het beroepschrift wordt verwezen naar de memorie van toelichting bij de verordening. In deze memorie van toelichting wordt aangegeven op p. 8 dat bij brede percelen het mogelijk is om een andere invulling dan rijbebouwing te doen zodat deze percelen niet a priori ingedeeld worden als gekoppelde bebouwing. Hierbij wordt aangevuld : “wel is het zo dat de voorschriften voor gekoppelde bebouwing ook op deze percelen gelden wanneer er effectief fysiek gekoppelde bebouwing opgericht of verbouwd worden”.

De gemeente stelt dat de afweging op perceelsniveau moet gebeuren met respect voor de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving. Het getuigt echter van weinig rechtlijnigheid als de verordening op een andere manier wordt geïnterpreteerd dan de verduidelijkingen in de memorie van toelichting. Een memorie van toelichting dient juist om nog bijkomende verduidelijkingen te geven omtrent de inhoud van de verordening.

In het beroepschrift wordt ook nog aangehaald dat de definitie van gekoppelde bebouwing niet stelt dat de gevelbreedte ‘ter hoogte van de rooilijn’ moet genomen worden maar wel de breedte ‘van het perceel’. Het perceel moet bijgevolg volgens de raadsman van beroeper over de hele perceelsdiepte 15 m breed zijn. De breedte van het perceel ter hoogte van de plaats waar de nieuwe meergezinswoning tot tegen het achterliggende pakhuis komt is minder dan 15 m en achteraan is de perceelsbreedte maar 2,91 m.

Er kan dan ook besloten worden dat de bepalingen voor gekoppelde bebouwing van toepassing zijn. Voor gekoppelde bebouwing zijn er bepalingen op het vlak van inplanting, bebouwingsgraad, maximale bouwdiepte op gelijkvloers/verdiepingen, bouwhoogtes, garages en garagepoorten.

De maximale bebouwingsgraad bedraagt 50 % volgens de verordening gezien de perceelsoppervlakte 303 m² bedraagt (tussen 300 en 600 m²). Voor percelen tussen 150 en 300 m² geldt een maximaal bebouwingspercentage van 75 %. Dit ontwerp voorziet echter nog een groter bebouwingspercentage : 247 m² is bebouwd wat overeenkomt met een bebouwingspercentage van 81,5 %.

Voor gekoppelde bebouwing bedraagt de maximale bouwdiepte op de verdieping 14 m. Het ontwerp voorziet echter een grotere bouwdiepte, tot 15 à 16 m bouwdiepte, behalve voor het rechterdeel waar de bouwdiepte 11,8 m bedraagt.

Voor wat betreft de hoogte van de voorgevel (art. 8) stelt de verordening dat deze hoogte niet lager is dan de laagste referentiehoogte en niet hoger dan de hoogste referentiehoogte. De referentiehoogte is volgens de definitie de hoogte van een referentiegebouw, wat een gebouw is met dezelfde functie. De meergezinswoning is echter hoger dan de woningen en verderop gelegen meergezinswoningen (maximum 3 bouwlagen). Het naastliggende pakhuis heeft een andere functie (vroeger stapelen, vandaag een meubelwinkel) en kan bijgevolg niet dienen als referentiegebouw. De hoogte van de voorgevel strookt bijgevolg niet met de bepalingen van de verordening.

Het naastliggende gebouw voldoet aan de definitie van waardevol gebouw (art. 21) gezien het opgenomen is op de inventaris en voldoet aan de basiskenmerken. Voor handelingen aan, in of in de onmiddellijke omgeving van een waardevol gebouw gelden bijzondere voorschriften (art. 24). Onder meer dient de ingreep ingetogen te zijn en een terughoudende architectuur te hebben. In het beroepschrift wordt erop gewezen dat het nieuwe ontwerp zorgt voor een aantasting van de zelfstandigheid en de dominantie van het pakhuis ten opzichte van de aanpalende gebouwen.

De verordening stelt dat het gebouw het eigen karakter van de straat moet respecteren. Nieuwe ontwikkelingen moeten in maat en schaal, massa en vorm aansluiten op de bestaande context.

Volgens het beroepschrift worden maat en ritme van de straatwand fundamenteel verstoord.

De pakhuizen hebben inderdaad een andere maat dan de woningen en de meergezinswoning moet zich spiegelen aan de ritmering en maat van de woningen in de straat. Nu concurreert het gebouw teveel met het pakhuis en zal het nieuwe gebouw visueel één geheel vormen met het pakhuis. De bestaande hiërarchie verdwijnt.

Er kan vastgesteld worden dat de raadsman van beroeper terecht opmerkt dat de aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed. Het ontwerp is strijdig met meerdere artikels uit de verordening zowel wat betreft de bepalingen in verband met gekoppelde bebouwing als wat betreft het respecteren van waardevolle gebouwen in de onmiddellijke omgeving.

...

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning. Gezien de ligging aan het station en de bestaande bouwhoogtes (2 en 3 voor woningen) is het inpassen van een meergezinswoning mogelijk in deze omgeving. Het nieuwe gebouw moet echter geïntegreerd worden in de omgeving en passen in het straatbeeld.

Het ontwerp voorziet in het volbouwen op het gelijkvloers van de twee voorste percelen. Op de verdieping worden de voorste percelen ook bijna volgebouwd. Er is enkel afstand gehouden van het achterliggende pakhuis om licht te trekken voor de appartementen. Het smalle perceel achteraan blijft grotendeels onbebouwd (enkel een fietsenberging). Er ontstaat bijgevolg een zeer grote terreinbezetting.

Naast de hoge terreinbezetting wordt een gebouw voorzien met een hoogte van 4 bouwlagen. Dit is atypisch in de straat. De oudere woningen bestaan uit 2 bouwlagen en

er zijn een paar (meergezins)woningen die 3 bouwlagen tellen. Het naastliggende pakhuis heeft een hoogte van 4 bouwlagen maar dit is een uitzondering in de straat. Het naastliggende gebouw heeft geen woonfunctie en de hoogte ervan houdt verband met de oorspronkelijke functie van het gebouw namelijk pakhuis. Door een gebouw te voorzien dat even hoog is, wordt de historische hiërarchie in het straatbeeld doorbroken.

Er ontstaat een breed en hoog gebouw dat qua hoogte aansluit bij het hoogste gebouw in de straat. Dit geeft aanleiding tot een schaalvergroting en zorgt voor een verbreking van het straatbeeld.

Door de zeer hoge terreinbezetting en de schaalvergroting is de ruimtelijke impact op de omgeving te groot.

In het beroepschrift wordt gesteld dat een nieuw modern gebouw niet passend is in de straat. Dit argument kan echter niet bijgetreden worden. Het is mogelijk om contrasterende gevelarchitectuur toe te passen. Dit zal later dan ook duidelijk aangeven dat het gebouw uit een andere tijd dateert dan het pakhuis en de woningen met de typische wederopbouwarchitectuur.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning. Gezien de ligging aan het station en de bestaande bouwhoogtes (2 en 3 voor woningen) is het inpassen van een meergezinswoning mogelijk in deze omgeving. Het nieuwe gebouw moet echter voldoen aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed en moet passen in het straatbeeld.

Door de gemeente wordt gesteld dat het gebouw niet moet voldoen aan de bepalingen in de verordening inzake gekoppelde bebouwing omdat het perceel ter hoogte van de rooilijn meer dan 15 m breed is. De verordening heeft het echter over de breedte 'van het perceel' en niet over de perceelsbreedte 'ter hoogte van de rooilijn'. Ook stelt de memorie van toelichting dat percelen met een breedte van 15 m de voorschriften van gekoppelde bebouwing niet moeten volgen maar dat ingeval wel gekoppelde bebouwing voorzien wordt de voorschriften ook hier van toepassing zijn. Het ontwerp moet bijgevolg getoetst worden aan de voorschriften voor gekoppelde bebouwing. Onder meer de bouwhoogte bij de voorgevel, het bebouwingspercentage en de bouwdiepte op de verdieping zijn niet conform de verordening.

Rechts van de plaats van de aanvraag bevindt zich een waardevol gebouw. De verordening stelt dat nieuwe ingrepen in de onmiddellijke omgeving moeten ingetogen zijn en een terughoudende architectuur hebben.

De verordening stelt dat het gebouw het eigen karakter van de straat moet respecteren. Nieuwe ontwikkelingen moeten in maat en schaal, massa en vorm aansluiten op de bestaande context.

Het bestaande straatbeeld wordt gekenmerkt door woningen en hier en daar nog een magazijn. De grotere hoogte van het naastliggende gebouw ten opzichte van de omgevende bebouwing is typisch voor het straatbeeld en houdt verband met de oorspronkelijke functie als pakhuis. Dit zal echter verdwijnen als de nieuwe meergezinswoning even hoog gebouwd wordt als het pakhuis.

Door een gebouw te voorzien dat even hoog is, wordt de historische hiërarchie in het straatbeeld doorbroken.

Er kan vastgesteld worden dat het ontwerp strijdig is met meerdere artikels uit de verordening zowel wat betreft de bepalingen in verband met gekoppelde bebouwing als wat betreft het respecteren van waardevolle gebouwen in de onmiddellijke omgeving.

Het ontwerp zorgt voor een schaalvergroting en een doorbreking van het typische straatbeeld.

Door de zeer hoge terreinbezetting en de schaalvergroting is de ruimtelijke impact op de omgeving te groot. Het ontwerp past zich niet voldoende in in de goede plaatselijke aanleg.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om het beroep van de burens gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.

...

Na hoorzitting van 14 september 2010, beslist de verwerende partij op 14 oktober 2010 om het beroep ontvankelijk maar ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen, met de volgende overwegingen:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

De aanvraag moet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dd. 09.11.2006 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed. In de verordening zijn bepalingen opgenomen in verband met gekoppelde bebouwing, hiermee wordt zowel gesloten als halfopen bebouwing bedoeld. Er is sprake van gekoppelde bebouwing wanneer op een van beide naastliggende percelen een hoofdgebouw staat of verwacht mag worden met een gevel waar tegenaan gebouwd kan worden en wanneer het perceel minder dan 15 m breed is.

In de vergunningsbeslissing van het CBS wordt de redenering uit de beschrijvende nota gevolgd dat de breedte van het perceel 18m35 bedraagt en dus de 15 m overschrijdt zodat de bepalingen voor gekoppelde bebouwing niet moeten gevolgd worden.

Hierbij kan erop gewezen worden dat er twee naast elkaar liggende percelen zijn waarbij het ene 7,1 m breed is en het andere 11,3 m. Wanneer de percelen apart bebouwd zouden dan zou moeten voldaan zijn aan de gabarietbepalingen voor gekoppelde bebouwing.

De maximale bebouwingsgraad bedraagt 50% volgens de verordening gezien de perceelsoppervlakte 303 m² bedraagt (tussen 300 en 600 m²). Voor percelen tussen 150 en 300 m² geldt een maximaal bebouwingspercentage van 75 %. Dit ontwerp voorziet een bebouwingspercentage van 81,5%.

Voor gekoppelde bebouwing bedraagt de maximale bouwdiepte op de verdieping 14 m. Het ontwerp voorziet echter een grotere bouwdiepte, tot 15 à 16 m bouwdiepte, behalve voor het rechterdeel waar de bouwdiepte 11,8 m bedraagt. Met het college van burgemeester en schepenen kan gesteld worden dat de bouwdiepte op een aanvaardbare diepte werd gehouden t.h.v. de linker- en de rechterperceelsgrens.

Het naastliggende gebouw voldoet aan de definitie van waardevol gebouw (art. 21) gezien het opgenomen is op de inventaris en voldoet aan de basiskenmerken. Voor handelingen aan, in of in de onmiddellijke omgeving van een waardevol gebouw gelden bijzondere voorschriften (art. 24). Onder meer dient de ingreep ingetogen te zijn en een terughoudende architectuur te hebben (zie verder onder 4C).

T.a.v. de specifieke erfgoedwaarde van het rechtsaanpalende pand, opgenomen op de lijst van het bouwkundig erfgoed, werden de bepalingen van de verordening van de stad gerespecteerd: in deze aanvraag wordt de bouwhoogte van het rechtsaanpalende pand overgenomen, de nok van het links aanpalende pand ligt immers hoger dan de kroonlijst van deze aanvraag. In die zin is er een overgang qua bouwhoogte voorzien van het rechtsaanpalende pand naar het links aanpalende pand. De gevelritmiek van de voorgevel wordt overgenomen: de horizontale belijning wordt gevolgd in een eigentijdse en strakke vormgeving waarbij de gevelopeningen volgens de huidige woonnorm gedimensioneerd worden om licht en ruimte binnen te brengen. Het materiaalgebruik werd afgestemd op het kleinschalige materiaalgebruik van het straatbeeld: overwegend gebruik van rode baksteen met geveldelen in witte crepi. De balkonnen t.h.v. de linkerzijde van de achtergevel bevinden zich over drie bouwlagen, dit is een gegeven van het stedelijke woonweefsel waar inkijk een wederzijds gegeven is.

Ten overvloede kan opgemerkt worden dat een afstand van 1,90 m tussen de zijperceelsgrens en de rand van het balkon aangehouden wordt waardoor de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten gerespecteerd wordt.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m² (groendaken warden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m² (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater.

Er worden twee hemelwaterputten voorzien van elk 10.000 liter wat ruim voldoende is voor de opvang van het hemelwater. Er wordt ook een gescheiden rioleringsstelsel voorzien. De aansluiting ter hoogte van de straat is echter verkeerd. Het regenwater moet afzonderlijk en het fecaal en vuil water mogen samen afgevoerd worden naar de dubbele put ter hoogte van de straat. De straataansluiting is niet conform de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering.

...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning. Gezien de ligging aan het station en de bestaande bouwhoogtes (2 en 3 voor woningen) is het inpassen van een meergezinswoning mogelijk in deze omgeving. Het nieuwe gebouw moet echter geïntegreerd worden in de omgeving en passen in het straatbeeld.

Er wordt een vervangbouw in een eigentijdse, strakke en contrasterende architectuur opgetrokken. De aanvraag situeert zich in een dynamisch stadsdeel waar nieuwe architectuur als contrast aanwezig is (cfr.).

Voor gekoppelde bebouwing bedraagt de maximale bouwdiepte op de verdieping 14 m. Het ontwerp voorziet echter een grotere bouwdiepte, tot 15 à 16 m bouwdiepte, behalve voor het rechterdeel waar de bouwdiepte 11,8 m bedraagt. Met het college van burgemeester en schepenen kan gesteld worden dat de bouwdiepte op een aanvaardbare diepte werd gehouden t.h.v. de linker- en de rechterperceelsgrens.

De bouwhoogte van het rechtsaanpalende pand werd overgenomen en de nok van het links aanpalende gebouw is hoger dan dat van de aanvraag. De raampartijen zijn qua

dimensionering in overeenstemming met het gegeven van een eigentijdse invulling waarbij licht en ruimte centraal staan. Het voorzien van balkons aan de straatzijde zijn een vereiste voor de woonkwaliteit van de appartementen. Deze worden in het gevelontwerp meegenomen en brengen geen afbreuk aan het straatbeeld. Het voorzien van balkons is eigen aan een stedelijke omgeving waar woonverdichting en woonkwaliteit centraal staat. Ten aanzichte van de links aanpalende woning en het rechts aanpalende pand is er weliswaar een zekere stijlbreuk in de voorgevel, maar met het college van burgemeester en schepenen kan gesteld worden dat het voorzien van nieuwe contrasterende gevelarchitectuur eigen is aan stadsvernieuwing. Een eigentijdse hedendaagse invulling leidt tot een opwaardering van het huidige gegeven zonder het straatbeeld te gaan bevriezen.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.

4D CONCLUSIE

De vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen kan bevestigd worden. Het beroep dient ongegrond verklaard, de vergunning kan worden verleend.

Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde [REDACTED], gegeven in zitting van heden;

BESLUIT:

Artikel 1: *Het beroep ingesteld door mter. [REDACTED] namens dhr. en mevr. [REDACTED] tegen de beslissing dd. 15/06/2010 van het college van burgemeester en schepenen te [REDACTED] houdende vergunning aan [REDACTED], tot het bouwen van sociale appartementen na het slopen van de bestaande woningen, gelegen [REDACTED], wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.*

De vergunning wordt verleend.

...

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 verwerende partij roept een exceptie van onontvankelijkheid in en stelt terzake het volgende:

“ ...

Het verzoekschrift is laattijdig ingediend. De boude verklaring van verzoekende partij dat hij de bestreden beslissing op 22 december 2010 ontvangen heeft, klopt niet met de realiteit: de kennisgeving gebeurde reeds op woensdag 15 december aan alle partijen, zijn raadsman inbegrepen (stuk 14).

... ”

Het verzoekschrift is dan ook onontvankelijk wegens laattijdigheid.

...

2.

De verzoekende partij stelt dat zij de bestreden beslissing van de verwerende partij per aangetekende zending op 22 december 2010 ontvangen heeft en meent dat de beroepstermijn van 30 dagen start op 23 december 2010 en afloopt op 22 januari 2011, zodat het verzoekschrift tijdig werd ingediend.

3.

De tussenkomende partij betwist de tijdigheid van het door de verzoekende partij ingestelde beroep niet.

Beoordeling door de Raad

De bestreden beslissing werd door de verwerende partij aan de verzoekende partij overgemaakt met een brief gedateerd op 15 december 2010. Gelet op de kennelijke onjuistheid van deze datum, gaat de Raad ervan uit dat het hier om een materiële vergissing vanwege de verwerende partij gaat en dat de brief, zoals de verzoekende en verwerende partij ook zelf stellen, gedateerd was op 15 december 2010.

Voor de berekening van de termijnen hanteert de Raad de volgende stelregels:

“Onder betekening wordt verstaan, de aanbieding van de zending, dewelke geacht wordt te gebeuren de dag na datum van de poststempel van de ter post aangetekende brief. Onder aanbieding wordt begrepen, het eigenlijke aanbieden van de aangetekende zending door de postdiensten en niet de feitelijke kennisneming ervan door de partij op een later tijdstip. Om vast te stellen of een verzoekschrift tijdig binnen de vervaltermijn werd ingediend, dient eveneens rekening te worden gehouden met de poststempel van de ter post aangetekende brief. De vervaldag wordt in de termijn begrepen. De datum van de poststempel heeft m.a.w., voor wat betreft de berekening van de termijnen, bewijskracht zowel voor de verzending als voor de ontvangst.”

De verwerende partij kan dan ook niet worden bijgetreden wanneer zij stelt dat de kennisgeving reeds gebeurde op 15 december 2010, de datum van de aangetekende brief. Dergelijke kennisgeving is pas mogelijk de dag nadat de brief aangetekend werd verstuurd.

In de stukkenbundel van de verzoekende partij bevindt zich het bewijs dat de postdiensten de aangetekende brief van 15 december 2010 van de verwerende partij op 22 december 2010 aan de verzoekende partij hebben aangeboden. De door de VCRO voorziene termijn van dertig dagen is dan ook beginnen te lopen op 23 december 2010.

Het door de verzoekende partij op 20 januari 2011 ingestelde beroep is derhalve tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij betoogt dat zij eigenaar en bewoner is van het aanpalende perceel en hierdoor een rechtstreeks belang heeft bij de door haar ingestelde vordering.

De verwerende partij en de tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partij niet.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij een derde belanghebbende is.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zal de verzoekende partij het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

De Raad is van oordeel dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

Anderzijds stelt de Raad vast dat de verzoekende partij in het onderdeel ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ van haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing. Bovendien worden de aard en de omvang van deze hinder en nadelen voldoende concreet omschreven en valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing. Meer concreet toont de verzoekende partij aan dat zij hinder en nadelen kan ondervinden, onder andere ingevolge een aantasting van de privacy, het rustig woongenot en het leefklimaat en ingevolge een esthetisch nadeel.

De verzoekende partij heeft een rechtmatig belang bij het verzoek tot nietigverklaring.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “*artikel 4.3.1 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna VCRO), van de Stedenbouwkundige Verordening van de stad Ieper van 16 februari 2007, van artikel 4.3.1. §2 VCRO, van artikel 1.1.4 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het materiaal motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur; van artikel 19, lid 3 van het KB 28 december 1972.*”

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“ ...

Doordat, eerste onderdeel, de Deputatie van oordeel is dat de normen die de stedenbouwkundige verordening van Ieper stelt aan gekoppelde bebouwing niet dienen gevolgd terwijl dit wél het geval is en doordat de bestreden beslissing op dit punt ook

tegenstrijdig is door nu eens wél en dan weer niet te verwijzen naar de normen van de verordening;

Doordat, tweede onderdeel, de beslissing de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening schendt op vlak van bebouwingsgraad, bouwdiepte en bouwhoogte;

Doordat, derde onderdeel, de beslissing de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening schendt op vlak van respect voor het bouwkundig erfgoed;

Doordat, vierde onderdeel, de aansluiting van regenwater en vuilwater niet conform de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten is;

Doordat, vijfde onderdeel, de beslissing op diverse punten kennelijk onzorgvuldig is en kennelijk de goede ruimtelijke ordening schendt.

TOELICHTING

12. Overeenkomstig artikel 4.3.1., §1, 1°, a) wordt een aanvraag geweigerd indien het aangevraagde ontwerp niet verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften voor zover daar niet op geldige wijze is van afgeweken.

Onder stedenbouwkundige voorschriften worden ondermeer verstaan: alle reglementaire bepalingen verstaan die opgenomen zijn in een stedenbouwkundige verordening (art. 1.1.2., 13° VCRO).

Te dezen is de aanvraag strijdig met voorschriften van de stedenbouwkundige verordening van de stad Ieper van 16 februari 2007 (stuk 12), zowel inzake (a) het toegelaten bouwpercentage bij gekoppelde bebouwing (b), de bouwdiepte bij gekoppelde bebouwing en (c) de bouwhoogte bij gekoppelde bebouwing en (d) de bescherming van het waardevol bouwkundig erfgoed.

Eerste onderdeel: wat de toepasselijkheid betreft van de normen inzake gekoppelde bebouwing

13. In de stedenbouwkundige verordening van de Stad [REDACTED] van 16 februari 2007 wordt een onderscheid gemaakt tussen voorschriften met betrekking tot “gekoppelde bebouwing” (hoofdstuk 2) en anderzijds normen voor “vrijstaande gebouwen” (hoofdstuk 4).

De verordening omschrijft als gekoppelde bebouwing (verordening p. 4):

“Gekoppelde bebouwing: er is sprake van een gekoppelde bebouwing wanneer:

- Op een van beide naastliggende percelen een hoofdgebouw staat of verwacht mag worden met een gevel waar tegenaan gebouwd kan worden én
- het perceel minder dan 15 meter breed is.”

Indien aan de voorwaarden van gekoppelde bebouwing niet is voldaan, kan in principe op de bouwplaats een “vrijstaand gebouw” worden voorzien, dit is een “gebouw waarvan geen enkele gevelmuur in aanmerking komt voor mandeligheid of gemene eigendom”(p.7).

Bij “gekoppelde bebouwing” gelden er, afhankelijk van de hoegrootheid van de kavel, specifieke voorschriften inzake bebouwingsgraad, toegelaten bouwdiepte, bouwhoogte etc. (p. 5)

14. *Te dezen gelden de normen voor “gekoppelde bebouwing”.*

De breedte van “het perceel” is immers minder dan 15 meter (zie stuk 3).

Ten onrechte tracht de Deputatie de normen te omzeilen door er op te wijzen dat het perceel ter hoogte van de rooilijn een breedte heeft van 18,27 meter.

De verordening spreekt echter niet over “breedte ter hoogte van de rooilijn” of “gevelbreedte” maar over de breedte van “het perceel”, weze dus het volledige perceel (het perceel bezien over zijn volledige diepte) .

Het is ook logisch dat om “vrijstaande bebouwing” mogelijk te maken een gebouw over zijn gehele diepte 15 meter breed moet zijn en niet enkel aan de gevelkant: er moet immers langs alle zijden van de woning voldoende ruimte zijn om een vrijstaande woning mogelijk te maken.

Ten deze worden in feite twee percelen bebouwd, het ene met een gevelbreedte van 7,1m breed, het andere met een gevelbreedte van 11,3m (zie stuk 3). Samengevoegd heeft dit vooraan 18,27m breed doch achteraan – op de uiterste perceelsgrens met de achterliggende toegangsweg – is het eerste perceel maar 2,91m breed. De breedte van de twee samengevoegde percelen bedraagt dus geen 15 meter.

Maar er is meer.

Zelfs indien men er van uit zou gaan dat “het perceel” meer dan 15 meter breed is, dan nog moeten volgens de verordening in gevallen als deze de normen voor gekoppelde bebouwing toepassing vinden. Dit blijkt uit de memorie van toelichting bij de verordening (Stuk 12 bis).

“bij brede percelen (>15m) is het ook mogelijk om een andere invulling dan rijbebouwing te doen, bvb. koppelbouw of zelfs vrijstaand gebouw. Daarom worden deze percelen niet a priori ingedeeld bij de gekoppelde bebouwing. Wel is het zo dat de voorschriften voor gekoppelde bebouwing ook op deze percelen gelden wanneer er effectief fysiek gekoppelde bebouwing opgericht of verbouwd worden.”

Hier wordt er effectief fysiek gekoppelde bebouwing opgericht. De opening in de straatgevel die ontstaat na sloop van de huidige bebouwing wordt volledig opgevuld met nieuwe bebouwing. Er wordt geen vrijstaande bebouwing opgericht maar gekoppelde bebouwing (gekoppeld enerzijds aan de woning van verzoeker en anderzijds aan het Hopmagazijn).

De normen voor gekoppelde bebouwing vinden dus zonder meer toepassing.

Dit was ook duidelijk de mening van de PSA (Stuk 8):

“In het beroepschrift wordt verwezen naar de memorie van toelichting bij de verordening. In deze memorie van toelichting wordt aangegeven op pagina 8 dat bij brede percelen het

mogelijk is om een andere invulling dan rijbebouwing te doen zodat deze percelen niet a priori ingedeeld worden als gekoppelde bebouwing. Hierbij wordt aangevuld:

“Wel is het zo dat de voorschriften voor gekoppelde bebouwing ook op deze percelen gelden wanneer er effectief fysiek gekoppelde bebouwing opgericht of verbouwd worden.”

De gemeente stelt dat de afweging op perceelsniveau moet gebeuren met respect voor de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving. Het getuigt echter van weinig rechtlijnigheid als de verordening op een andere manier wordt geïnterpreteerd dan de verduidelijkingen in de memorie van toelichting. Een memorie van toelichting dient juist om nog bijkomende verduidelijkingen te geven omtrent de inhoud van de verordening.

In het beroepschrift wordt ook nog aangehaald dat de definitie van gekoppelde bebouwing niet stelt dat de gevelbreedte “ter hoogte van de rooilijn” moet genomen worden maar wel de breedte “van het perceel”. Het perceel moet bijgevolg volgens de raadsman van beroeper over de hele perceelsdiepte 15 meter breed zijn. De breedte van het perceel ter hoogte van de plaats waar de nieuwe meergezinswoning tot tegen het achterliggende pakhuis komt, is minder dan 15 meter en achteraan is de perceelsbreedte meer 2,91 meter.

Er kan dan ook besloten worden dat de bepalingen voor gekoppelde bebouwing van toepassing zijn. Voor gekoppelde bebouwing zijn er bepalingen op het vlak van inplanting, bebouwingsgraad, maximale bouwdiepte op gelijkvloers / verdiepingen, bouwhoogtes, garages en garagepoorten.”

15. *Onbegrijpelijkerwijs is de Deputatie echter van oordeel dat de voorschriften inzake koppelbebouwing niet toepasselijk zouden zijn. De Deputie motiveert als volgt:*

“In de vergunningsbeslissing van het CBS wordt de redenering uit de beschrijvende nota gevolgd dat de breedte van het perceel 18m35 bedraagt en dus de 15m overschrijdt zodat de bepalingen voor gekoppelde bebouwing niet moeten gevolgd worden. Hierbij kan erop gewezen worden dat er twee naast elkaar liggende percelen zijn waarbij het ene 7,1m breed is en het andere 11,3m. Wanneer de percelen apart bebouwd zouden worden dan zou moeten voldaan zijn aan de gabarietbepalingen voor gekoppelde bebouwing.”

Dergelijke motivering is niet pertinent en schendt manifest de verordening en de motiveringsplicht:

-Indien het twee maal gaat om een perceel van min dan 15 meter breed, dan dient in principe ook 2 maal voldaan aan de bepalingen van de verordening zolang de percelen niet één gemaakt zijn.

Aanknopingspunt van de verordening is immers de notie “het perceel” en niet “het geheel van aaneengesloten percelen van dezelfde eigenaar” (= “terrein” volgens de definities van de verordening, zie p. 3 van de verordening).

perceel [REDACTED] is minder dan 15meter breed, in casu slechts 7,10m breed.

Om identieke redenen is het perceel met kadastraal nummer [REDACTED] (oud huisnummer [REDACTED]) eveneens onderworpen aan de specifieke reglementering inzake gekoppelde bebouwing.

Op een naastliggende perceel ■■■ staat een hoofdgebouw;
Het perceel ■■■ is minder dan 15 meter breed, in casu slechts 11.31 m breed

Opdat de redenering van de Deputatie zou kunnen gevolgd worden zou ofwel de stedenbouwkundige verordening anders moeten geformuleerd zijn ofwel zou ■■■ eerst de twee kadastrale percelen kadastraal hebben moeten samenvoegen tot één perceel, wat niet is gebeurd.

En zelfs als de twee percelen samen zouden beschouwd worden, dan nog heeft de Deputatie in haar vergunning niet geantwoord ...

* op het argument dat niet enkel de gevelbreedte maar de volledige breedte van het perceel van tel is om de toegelaten bebouwingsgraad etc. te beoordelen;

* op het argument dat zelfs als er enkel dient gelet op de gevelbreedte het dan nog gaat om “gekoppelde bebouwing” en de normen terzake dienen gerespecteerd.

Besluit. De deputatie miskent de verordening waar zij van oordeel is dat de normen voor gekoppelde bebouwing geen toepassing zouden vinden.

Overigens is de beslissing van de Deputatie dubbelzinnig en tegenstrijdig gemotiveerd nu zij op verschillende plaatsen toch verwijst naar de normen van gekoppelde bebouwing (zie verder).

Waarom er naar verwijzen als ze niet toepasselijk zijn en men ze toch niet volgt.

Tweede onderdeel: schending van de normen inzake bebouwingsgraad, bouwdiepte en bouwhoogte

a) Wat het toegelaten bouwpercentage betreft.

16. De kwalificatie van het aangevraagde als een gekoppelde bebouwing, heeft tot gevolg dat voorschriften inzake gekoppelde bebouwing van toepassing zijn.

De verordening (artikel 7,§1) schrijft voor dat de maximale bebouwingsgraad van een perceel dat tot de categorie van percelen tussen 300 m² en 600 m² behoort, slechts 50% mag bedragen.

Aangenomen dat de twee kadastrale percelen mogen worden samengevoegd, heeft het perceel hier een totale oppervlakte van +/- 310 m² zodat de bebouwingsgraad maximaal 50% zou mogen bedragen.

Te dezen wordt het perceel echter volgepropt met bebouwing. De bebouwingsgraad van het aangevraagde ontwerp bedraagt maar liefst 81,5%. Daarmee is de maximale bebouwingsgraad ruimschoots overschreden. Dit is ook de mening van de PSA:

De maximale bebouwingsgraad bedraagt 50 % volgens de verordening gezien de perceelsoppervlakte 303 m² bedraagt (tussen 300 en 600 m²). Voor percelen tussen 150 en 300 m² geldt een maximale bebouwingspercentage van 75 %. Dit ontwerp voorziet echter nog een groter bebouwingspercentage: 247 m² is bebouwd wat overeenkomt met een bebouwingspercentage van 81,5 %.

De Deputatie neemt dit over maar motiveert nergens waarom zij deze bebouwingsgraad wél aanvaardbaar vindt.

b) Wat de bouwdiepte op de verdiepingen betreft.

17. Volgens artikel 7,§3 van de verordening is bij gekoppelde bebouwing de maximale bouwdiepte op de bovenverdieping beperkt tot 14m diep.

Het aangevraagde ontwerp voorziet een bouwdiepte van 15 à 16m (zie stuk 4 + 4bis). Het aangevraagde is dus in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften en kan niet vergund worden. Dit is ook de opinie van de PSA:

“Voor de gekoppelde bebouwing bedraagt de maximale bouwdiepte op de verdieping 14 meter. Het ontwerp voorziet echter een grote bouwdiepte, tot 15 à 16 meter bouwdiepte, behalve voor het rechterdeel waar de bouwdiepte 11,8 meter bedraagt.”

De deputatie onderkent deze maten maar schuift ze aan de kant:

“Met het college van burgemeester en schepenen kan gesteld worden dat de bouwdiepte op een aanvaardbare diepte werd gehouden ter hoogte van de linker- en de rechterperceelsgrens.”

Dit is niet pertinent.

Indien de diepte strijdig is met de stedenbouwkundige verordening (de legaliteit), is zij uit kracht van de wet “niet aanvaardbaar”. Ingeval van een legaliteitsbezwaar doet er niet toe dat de bouwdiepte eventueel qua opportuniteit wel aanvaardbaar is (wat hier overigens niet het geval is –zie verder).

c) Wat de bouwhoogte betreft

18. Artikel 8 van de verordening bepaalt:

“De hoogte van de voorgevel van het gebouw, gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het voetpad mag:

- niet lager zijn dan de laagste referentiehoogte en;*
- niet hoger zijn dan de hoogste referentiehoogte.”*

Onder de referentiehoogte moet begrepen worden de hoogte van het referentiegebouw zijnde het

“naastliggend gebouw met dezelfde functie. Wanneer in één richting geen dergelijk naastliggend gebouw is, is het referentiegebouw het dichtst bijgelegen gebouw in deze richting.”

Het ontwerp heeft zich gericht op de voorgevelhoogte van het hopmagazijn dat echter een andere functie heeft (geen bewoning maar stapelplaats-meubelzaak) (zie stuk 2 foto 2).

Ook hier wordt volgens de PSA de verordening miskend:

“Voor wat betreft de hoogte van de voorgevel (artikel 8) stelt de verordening dat deze hoogte niet lager is dan de laagste referentiehoogte en niet hoger dan de hoogte referentiehoogte. De referentiehoogte is volgens de definitie de hoogte van een referentiegebouw, wat een gebouw is met dezelfde functie. De meergezinswoning is echter hoger dan de woningen en verderop gelegen meergezinswoningen (maximum drie bouwlagen). Het naastliggende pakhuis heeft een andere functie (vroeger stapelen, vandaag een meubelwinkel) en kan bijgevolg niet dienen als referentiegebouw. De hoogte van de voorgevel strookt bijgevolg niet met de bepalingen van de verordening.”

De deputatie weerlegt dit als volgt (zie pagina 7):

“in deze aanvraag wordt de bouwhoogte van het rechtsaanpalende pand overgenomen, de nok van het linksaanpalende pand ligt immers hoger dan de kroonlijst van deze aanvraag. In die zin is er een overgang qua bouwhoogte voorzien van het rechtsaanpalende pand naar het linksaanpalende pand.”

Dit is volledig naast de kwestie omdat de bestendige deputatie de bepalingen inzake hoogte van de voorgevel (artikel 8 § 1 van de verordening) vermengt met de bepalingen inzake de nokhoogte van een gebouw (artikel 8 § 4 van de verordening).

De beoordeling is ook merkwaardig daar in een eerdere weigeringsbeslissing voor het project links van de woning van verzoeker (aanvraag [REDACTED]) de bestendige deputatie de vergunning nog weigerde omdat er toen 4 bouwlagen werden vergund (zie stuk 14 pag. 6):

“niettegenstaande van de toe te juichen pogingen om de voorgevel boeiend te ontwerpen en minder te laten overkomen als een grote korrel in deze anderssoortige omgeving, is het ontwerp niet aanvaardbaar omwille van het voorkomen van vier bouwlagen, in een omgeving die overwegend twee tot drie bouwlagen hoog is”.

Er wordt inzake de hoogte trouwens ook niet voldaan aan de bijzondere voorschriften die gelden voor werken in de onmiddellijke omgeving van een waardevol gebouw (zie onderdeel).

Derde onderdeel. Schending inzake de normen die gelden in geval van aanwezigheid van een waardevol gebouw in de omgeving.

19. De te realiseren meergezinswoning leunt aan het aanpalend waardevol pand, zijnde het [REDACTED]. Met dit rechtsaanpalend pand dient rekening te worden gehouden (ongeacht de kwalificatie als gekoppelde bebouwing of niet).

De bouwverordening bepaalt in artikel 24:

“Artikel 24. Bijzondere voorschriften:

§1 Toepassingsgebied:

Dit artikel is van toepassing op handelingen en werken aan, in, of in de onmiddellijke omgeving van een beschermd monument of van een waardevol gebouw en/of gebouwenonderdeel.

3° De ingreep dient een ingetogen en terughoudende architectuur te hebben, waarbij de waarde van het beschermde monument en/of waardevol gebouw en/of gebouwenonderdeel wordt ondersteund.

4° straatbeeld.

Het gebouw dient het eigen karakter van de straatwand te respecteren: de gevelopbouw houdt rekening met de plaatselijke aanleg, zoals onder andere: de maat van de straat, de harmonie in de omgeving.

Wanneer de onmiddellijke omgeving bestaat uit gebouwen met eenzelfde aantal bouwlagen met een gelijkaardige hoogte, neemt een nieuw gebouw dat in deze gevelrij wordt gebouwd, dit aantal en de gemiddelde hoogte hiervan over.

Indien in de inventaris de straatwand als eenheid wordt beschreven, dient deze eenheid te worden behouden.

Onverminderd de bepalingen uit artikel 8 dient de hoogte van een gebouw afgestemd op het ritme van de straat.

§3. Interne verhoudingen.

1° Nieuwe ontwikkelingen moeten in maat en schaal, massa en vorm aansluiten op de bestaande context.”

20. Te dezen worden de bepalingen van de verordening niet gerespecteerd: het ontwerp getuigt niet van ingetogen en terughoudende architectuur die de waarde van het waardevol gebouw zou ondersteunen. Integendeel, het gebouw tast morfologisch de zelfstandigheid en dominantie van het [REDACTED] ten opzichte van de aanpalende gebouwen aan, hiërarchie die van ouds kenmerkend is voor het straatbeeld. Maat en ritme van de bestaande straatwand worden fundamenteel verstoord.

Dit was ook de mening van de PSA:

“De verordening stelt dat het gebouw het eigen karakter van de straat moet respecteren. Nieuwe ontwikkelingen moeten in maat en schaal, massa en vorm aansluiten op de bestaande context.

Volgens het beroepschrift worden maat en ritme van de straatwand fundamenteel verstoord. De pakhuizen hebben inderdaad een andere maat dan de woningen en de meergezinswoning moet zich spiegelen aan de ritmering en maat van de woningen in de straat. Nu concurreert het gebouw teveel met het pakhuis en zal het nieuwe gebouw visueel één geheel vormen met het pakhuis. De bestaande hiërarchie verdwijnt.

Er kan vastgesteld worden dat de raadsman van beroeper terecht opmerkt dat de aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed. Het ontwerp is strijdig met meerdere artikels uit de verordening zowel wat betreft de bepalingen in verband met gekoppelde bebouwing als wat betreft het respecteren van waardevolle gebouwen in de onmiddellijke omgeving...”

En in zijn conclusies herhaalt de PSA nog eens:

“de verordening stelt dat het gebouw het eigen karakter van de straat moet respecteren. Nieuwe ontwikkelingen moeten in maat en schaal, massa en vorm aansluiten op de bestaande context. Het bestaande straatbeeld wordt gekenmerkt door woningen en hier

en daar nog een magazijn. De grotere hoogte van het naastliggende gebouw ten opzichte van de omgevende bebouwing is typisch voor het straatbeeld en houdt verband met de oorspronkelijke functie als pakhuis. Dit zal echter verdwijnen als de nieuwe meergezinswoning even hoog gebouwd wordt als het pakhuis. Door een gebouw te voorzien dat even hoog is, wordt de historische hiërarchie in het straatbeeld doorbroken.

21. De Deputatie repliceert daarop dat de aanvraag “de bouwhoogte van het rechtsaanpalend pand overneemt”.

Dit bevestigt enkel dat het gebouw concurreert met het Hopmagazijn.

De bouwverordening bepaalt echter dat men het eigen karakter van de straatwand moet eerbiedigen en ten deze impliceert dit ook respect voor de hiërarchie van het gebouw in het straatbeeld.

De beslissing van de deputatie bevestigt ook dat de architectuur niet terughoudend is:

“Er wordt een vervangbouw in eigentijdse, strakke en contrasterende architectuur opgetrokken. De aanvraag situeert zich in een dynamische stadsdeel waar nieuwe architectuur als contrast aanwezig is.

...

Ten aanzichte van de links aanpalende woning en het rechts aanpalend pand is er weliswaar een zekere stijlbreuk in de voorgevel, maar het college van burgemeester en schepenen kan gesteld worden dat het voorzien van nieuwe contrasterende gevelarchitectuur eigen is aan stadsvernieuwing.”

Motieven van gewenste stadsvernieuwing (die elders misschien te verdedigen zijn), kunnen geen afbreuk doen aan de duidelijk bewoordingen van de verordening waar zij de bouw mogelijkheden in de buurt van bouwkundig erfgoed betreffen.

De voorziene uitdrukkelijk bedoelde contrasterende architectuur is, mede door de omvang van het project, niet in overeenstemming met het vereiste van Ingetogen en terughoudende’ architectuur die voor deze plek en deze straatwand geldt.

Tussen dit soort projecten vergunnen enerzijds en “het straatbeeld bevriezen” anderzijds is er een gans scala van mogelijkheden die hier nooit zijn onderzocht.

Het is ook niet correct dat het aangevraagde ontwerp “de gevelritmiek van het [REDACTED]” zou overnemen. Het [REDACTED] wordt gekenmerkt door 3 gelijke traveeën (verticaal); het nieuwe gebouw heeft verticaal een totaal ongelijksoortige indeling.

22. *Het ontwerp neemt ook vier lagen aan, terwijl dit geenszins het gemiddeld aantal bouwlagen is van de [REDACTED] (die hoofdzakelijk bestaat uit twee bouwlagen en een dak) en nergens uit vier volle bouwlagen.*

De PSA merkt aangaande het aantal bouwlagen in zijn verslag op:

“Dit is atypisch in de straat. De oudere woningen bestaan uit twee bouwlagen en er zijn een paar (meergezins)woningen die drie bouwlagen tellen. Het naastliggende pakhuis heeft een hoogte van vier bouwlagen maar dit is een uitzondering in de straat. Het naastliggende gebouw heeft geen woonfunctie en de hoogte ervan houdt verband met de oorspronkelijke functie van het gebouw namelijk pakhuis. Door een gebouw te voorzien

dat even hoog is, wordt de historische hiërarchie in het straatbeeld doorbroken. Er ontstaat een breed en hoog gebouw dat qua hoogte aansluit bij het hoogste gebouw in de straat. Dit geeft aanleiding tot de schaalvergroting en zorgt voor een verbreking van het straatbeeld.”

Ook hierop wordt in de beslissing niet afdoende gerepliceerd. Nochtans dient de motivering van de deputatie meer precies te zijn wanneer de adviezen andersluidend zijn en er in een concrete motivering redenen worden aangegeven waarom de vergunning moet worden geweigerd .

De Raad van State heeft inzonderheid bevestigd dat de regelgeving van de deputatie over de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening des te meer concreet en precies dient te zijn wanneer het voorstel van beslissing van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar andersluidend is en in een concrete motivering de redenen aan geeft waarom de vergunning moet worden geweigerd .

23. *Art 4.3.1, § 2 VCRO is kennelijk geschonden. Artikel 4.3.1, § 2 VCRO voorziet dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met in acht name van de volgende beginselen:*

“1. het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel – vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid;

Artikel 4.3.1. § 2 geeft zodoende verdere uitwerking aan artikel 19 laatste lid van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972 dat stelt dat de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of het ontwerpgewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

Het is daarbij de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving die primeert op de verder af gelegen omgeving.

De Bestendige Deputatie verwijst naar verder opgelegene panden zoals “het perron” doch dit behoort niet tot de onmiddellijke omgeving.

Gelet op (i) de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, gelet op (ii) de eerdere vergunningsweigering van 13 augustus 2008 waarbij een project met vier bouwlagen niet aanvaardbaar werd geacht, gelet op (iii) het voorschrift dat de architectuur ten opzichte van het Hopmagazijn zelfs terughoudend moet zijn, is de beslissing kennelijk onredelijk te noemen.

Vierde onderdeel: schending van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (art. 8 BVR 1 oktober 2004).

24. *Verzoeker verwijst naar het rioleringsplan en het verslag van de PSA dat duidelijk stelt:*

Er worden twee hemelwaterputten voorzien van elk 10.000 liter wat ruim voldoende is voor de opvang van het hemelwater. Er wordt ook een gescheiden rioleringsstelsel

voorzien. De aansluiting ter hoogte van de straat is echter verkeerd. Het regenwater moet afzonderlijk en het fecaal en vuil water mogen samen afgevoerd worden naar de dubbele put ter hoogte van de straat. De straataansluiting is niet conform de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering.

De Deputatie neemt dit uitdrukkelijk over en legt geen enkele voorwaarde op die een correcte naleving van de verordening te garanderen.

Hoewel de deputatie dus erkent dat er een beletsel is om te vergunnen, vergunt zij toch. Dit is een aperte onzorgvuldigheid.

25. Besluit. Het middel is in al zijn onderdelen ernstig en gegrond.
...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

In de eerste drie onderdelen van het middel verwijt verzoekende partij verwerende partij een schending van bepalingen uit de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening van de Stad [REDACTED]

Het uitgebreide betoog ten spijt gaat verzoeker compleet voorbij aan de mogelijkheid die de VCRO biedt in artikel 4.4.1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De beperkte afwijkingen die door verzoeker worden opgesomd vallen alle onder de mogelijkheden van vernoemd artikel.

Nergens maakt verzoekende partij hard waarom de toegestane afwijkingen kennelijk onredelijk zouden zijn. De loutere opmerking, dat de toegestane afwijkingen niet gemotiveerd zijn, kan geen gegrond middel opleveren. Opdat een middel gegrond zou zijn, moet verzoekende partij duidelijk aangeven waarom de motivatie van de bestreden beslissing niet voldoet. Verzoekende partij verzuimt dit te doen.

De stelling dat het bestreden besluit de bepalingen uit de verordening over waardevolle gebouwen in de onmiddellijke omgeving (artikel 24) niet zou respecteren, kan niet gevolgd worden. De interpretatie van deze norm behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Uiteraard dient deze beoordeling gemotiveerd worden, wat in de bestreden beslissing wel degelijk afdoende is gebeurd. Het volstaat te citeren uit het bestreden besluit:

“T.a.v. de specifieke erfgoedwaarde van het rechtsaanpalende pand, opgenomen op de lijst van het bouwkundig erfgoed, werden de bepalingen van de verordening van de stad gerespecteerd: in deze aanvraag wordt de bouwhoogte van het rechtsaanpalende pand overgenomen, de nok van het links aanpalende pand ligt immers hoger dan de kroonlijst van deze aanvraag. In die zin is er een overgang qua bouwhoogte voorzien van het rechtsaanpalende pand naar het links aanpalende pand. De gevelritmiek van de voorgevel wordt overgenomen: de horizontale belijning wordt gevolgd in een eigentijdse

en strakke vormgeving waarbij de gevelopeningen volgens de huidige woonnorm gedimensioneerd worden om licht en ruimte binnen te brengen. Het materiaalgebruik werd afgestemd op het kleinschalige materiaalgebruik van het straatbeeld: overwegend gebruik van rode baksteen met geveldelen in witte crepi. De balkonnen t.h.v. de linkerzijde van de achtergevel bevinden zich over drie bouwlagen, dit is een gegeven van het stedelijke woonweefsel waar inkijk een wederzijds gegeven is.”

In een vierde onderdeel voert verzoekende partij schending van de gewestelijke verordening hemelwaterputten aan. Uw raad zal vaststellen dat het bestreden besluit uitdrukkelijk stelt dat de voorziene hemelwaterputten van elk 10.000 ruim voldoende zijn voor de opvang van het hemelwater, en dat ook een gescheiden rioleringsstelsel wordt voorzien.

Dat de vaststelling dat enkel de straataansluiting niet conform de gewestelijke verordening is, tot een weigering van de vergunning zou moeten leiden, kan geenszins gevolgd worden. Het betreft een detail die opgemerkt werd ten overvloede en die de deputatie toch wilde meegeven aan de bouwheer. Dat deze volledigheid nu verweten wordt aan de deputatie valt te betreuren.

Het enig middel is in al zijn onderdelen ongegrond.

...

3.

De tussenkommende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Het enig middel van verzoeker bestaat uit vijf onderdelen. Uit wat hierna volgt zal blijken dat geen enkel van de onderdelen ernstig en gegrond is.

Weerlegging van het eerste onderdeel

Verzoeker voert in het eerste onderdeel de schending aan van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 6 maart 2006 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed, doordat de deputatie van oordeel is dat de daarin opgenomen bouwvoorschriften voor gekoppelde bebouwing niet op de betrokken aanvraag van toepassing zijn.

Deze visie is verkeerd.

In het bestreden vergunningenbesluit heeft de deputatie, in navolging van de gemeente in eerste aanleg, expliciet uiteengezet dat de bouwvoorschriften voor gekoppelde bebouwing vervat in de gemeentelijke bouwverordening niet van toepassing zijn op de aanvraag nu de breedte van het betrokken perceel meer dan 15 m bedraagt (stuk 1, p. 6-7):

“De aanvraag moet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dd. 09.11.2006 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed. In de verordening zijn bepalingen opgenomen in verband met gekoppelde bebouwing, hiermee wordt zowel gesloten als halfopen bebouwing bedoeld. Er is sprake van gekoppelde bebouwing wanneer op een van beide naastliggende percelen een hoofdgebouw staat of verwacht mag worden met een gevel waar tegenaan gebouwd kan worden en wanneer het perceel minder dan 15 m breed is.

In de vergunningsbeslissing van het CBS wordt de redenering uit de beschrijvende nota gevolgd dat de breedte van het perceel 18m35 bedraagt en dus de 15 m overschrijdt zodat de bepalingen voor gekoppelde bebouwing niet moeten gevolgd worden.

Hierbij wordt erop gewezen dat er twee naast elkaar liggende percelen zijn waarbij het ene 7,1 m breed is en het andere 11,3 m. Wanneer de percelen apart bebouwd zouden worden dan zou moeten voldaan zijn aan de gabarietbepalingen voor gekoppelde bebouwing.”

Sinds 16 februari 2007 is de stedenbouwkundige verordening van de stad Ieper ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed van kracht. Deze verordening bevat onder meer specifieke bouwvoorschriften voor gekoppelde bebouwing met betrekking tot de bouwdiepte, de bebouwingsgraad, de bouwhoogte,... (stuk 4, art. 6-10).

Artikel 4 van de stedenbouwkundige verordening definieert het begrip “gekoppelde bebouwing” als volgt:

“Er is sprake van gekoppelde bebouwing wanneer:

- op een van beide naastliggende percelen een hoofdgebouw staat of verwacht mag worden met een gevel waar tegenaan gebouwd kan worden én*
- het perceel minder dan 15 m breed is.”*

Eén van de cumulatieve voorwaarden opdat er sprake is van gekoppelde bebouwing betreft aldus de vereiste dat het betrokken perceel waarop wordt gebouwd minder dan 15 m breed dient te zijn.

In casu voldoet de betrokken aanvraag niet aan de definitie van gekoppelde bebouwing, en wel om volgende redenen:

- 1) Het bouwperceel is meer dan 15 m breed*

De geplande nieuwbouw zal worden opgericht op een perceel met een breedte van 18,35 m ter hoogte van de rooilijn. Om die reden alleen al voldoet de betrokken aanvraag niet aan de definitie van gekoppelde bebouwing en zijn de voorschriften met betrekking tot gekoppelde bebouwing in casu dan ook niet van toepassing.

In dit kader kan worden opgemerkt dat de deputatie logischerwijze rekening heeft gehouden met de breedte van het perceel ter hoogte van de rooilijn. Ook volgens het CBS van de stad [REDACTED] dient de perceelsbreedte te worden gemeten ter hoogte van de rooilijn (stuk 3, p. 4):

“De aanvraag is ruimtelijk niet in strijd met de bouwverordening van de stad [REDACTED] Wat het toegelaten bebouwingspercentage betreft.

Het perceel van de aanvraag meet t.h.v. de rooilijn een breedte van 18,27 m. Daarmee wordt volgens de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het bouwkundig erfgoed afgeweken van de definitie van gekoppelde bebouwing:

Gekoppelde bebouwing: er is sprake van gekoppelde bebouwing wanneer:

- ☐ *Op een van beide naastliggende percelen een hoofdgebouw staat of verwacht mag worden met een gevel waar tegenaan gebouwd kan worden én*
- ☐ *Het perceel minder dan 15 m breed is*

M.a.w. de voorschriften van de verordening m.b.t. dimensionering gekoppelde bebouwing zijn niet bindend bij de beoordeling van de aanvraag. De afweging dient op perceelsniveau gevoerd te worden met respect tot de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving.”

Het is van groot belang dat het CBS van de stad [REDACTED] zelf van oordeel is dat uitsluitend de perceelsbreedte ter hoogte van de rooilijn bepalend is om uit te maken of er al dan niet sprake is van gekoppelde bebouwing, en dat zij om die reden heeft besloten dat huidige aanvraag niet aan de definitie van gekoppelde bebouwing voldoet. De stad [REDACTED] is het beste geplaatst om haar eigen gemeentelijke stedenbouwkundige verordening te interpreteren in het licht van de bedoelingen die eraan ten grondslag lagen.

De interpretatie is ook perfect logisch in het licht van de doelstelling van de bepaling, die immers volgens het eerste punt uit artikel 4 betrekking heeft op het aanbouwen aan een bestaande gevel, met andere woorden aan de voorkant van het perceel, en dus ter hoogte van de rooilijn.

De deputatie heeft derhalve terecht geoordeeld dat de breedte van het betrokken perceel meer dan 15 m bedraagt nu het perceel ter hoogte van de rooilijn 18,35 m breed is.

2) De memorie van toelichting kan geen nieuwe bepalingen toevoegen aan de verordening

De verzoeker beweert dat uit de memorie van toelichting van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening blijkt dat de voorschriften voor gekoppelde bebouwing ook van toepassing zijn op percelen die breder zijn dan 15 m. De memorie van toelichting bepaalt inderdaad dat deze voorschriften ook gelden bij brede percelen (> 15 m) wanneer er effectief fysiek gekoppelde bebouwing opgericht op verbouwd wordt (stuk 5, p. 8).

De memorie van toelichting kan echter enkel verduidelijkingen verschaffen over bepalingen en definities opgenomen in de betrokken verordening. Een memorie van toelichting kan daarentegen geen bindende bepalingen toevoegen aan de verordening zoals blijkt uit vaste rechtspraak van de hoogste rechtscolleges.

“Dat de parlementaire voorbereiding van een wet niet kan worden aangevoerd tegen de klare en duidelijke tekst ervan” (Cass., 22 december 1994, A.C., 1994, 1149)

“Het hof kan de zin van een wetsbepaling niet ombuigen door verklaringen die aan de aanneming ervan zijn voorafgegaan, te laten voorgaan op de duidelijke tekst van die bepaling.” (GwH, nr. 154/04, 22 september 2004 –B.5.3.)

“Het hof kan, bij het onderzoek van het ernstig karakter van een middel dat gericht is tegen een wetsbepaling, geen voorrang geven aan de tekst van een omzendbrief op de wettekst.” (GwH, nr. 169/04, 8 november 2006, B. 10.2)

De bepaling uit de memorie van toelichting van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die stelt dat de voorschriften voor gekoppelde bebouwing ook van toepassing zijn op percelen die breder zijn dan 15 m verruimt het toepassingsgebied van artikel 4 van de verordening. Indien het inderdaad de bedoeling zou zijn geweest van de gemeenteraad om de voorschriften voor gekoppelde bebouwing van toepassing te maken op percelen die breder zijn dan 15 meter had dit in de stedenbouwkundige voorschriften

zelf moeten staan. De deputatie kon – en moest zelfs – de bewuste bepaling over gekoppelde bebouwing vervat in de memorie van toelichting dan ook buiten beschouwing laten.

De deputatie heeft terecht uitsluitend rekening gehouden met de definitie uit de verordening aangaande gekoppelde bebouwing. De betrokken aanvraag voldoet niet aan deze definitie nu de perceelsbreedte meer dan 15 m bedraagt. Derhalve dienden de voorschriften aangaande gekoppelde bebouwing in casu niet te worden toegepast. Ook het CBS van de stad Leper heeft haar eigen gemeentelijke verordening in die zin geïnterpreteerd.

3) De deputatie heeft terecht gekeken naar de totale breedte van de twee aaneensluitende percelen

Volgens de verzoeker dienden de voorschriften inzake gekoppelde bebouwing wel degelijk te worden toegepast nu de nieuwbouw zich uitstrekt over 2 percelen die elk minder dan 15 m breed zijn.

Deze visie is niet correct.

De nieuwbouw bestaande uit 9 sociale appartementen zal worden opgericht op de aanpalende percelen [REDACTED]. Doordat de aanvraag voorziet in de bouw van één groot pand op deze percelen, vormen ze één functionele eenheid. Enkel wanneer er op ieder perceel een apart gebouw zou worden voorzien, zou de perceelsbreedte per perceel afzonderlijk dienen te worden berekend. De deputatie heeft in het bestreden vergunningsbesluit dan ook terecht het volgende geoordeeld (stuk 1, p. 7):

“Hierbij wordt erop gewezen dat er twee naast elkaar liggende percelen zijn waarbij het ene 7,1 m breed is en het andere 11,3 m. Wanneer de percelen apart bebouwd zouden worden dan zou moeten voldaan zijn aan de gabarietbepalingen voor gekoppelde bebouwing.”

Het kadaster is geen stedenbouwkundig instrument, maar een fiscaal instrument. De bestaande perceelsindeling is dan ook niet bepalend voor de toepassing van de verordening, maar wel de gewenste perceelsindeling zoals voorzien in de vergunningsaanvraag. Een eigenaar van twee aaneengesloten kadastrale percelen kan immers zondermeer de samenvoeging ervan vragen aan het kadaster. Hiervoor is geen machtiging of toestemming nodig van het stedenbouwkundige vergunningverlenende overheidsorgaan. Of de kadastrale samenvoeging voor of na de nieuwbouw gebeurt is dan ook irrelevant. Doorslaggevend voor de beoordeling van de stedenbouwkundige verordening is de vraag of het beoogde bouwproject zich conformeert aan de bestaande perceelsindeling, dan wel of de aanvraag zich uitstrekt over meerdere percelen. In het laatste geval dient het vergunningverlenende bestuursorgaan uit te gaan van de toekomstige perceelsindeling. Dit is stedenbouwkundig immers de enige relevante toestand, aangezien de aanvrager zonder enige formaliteit de samenvoeging van twee kadastrale percelen kan vragen en verkrijgen. Een andere interpretatie zou proceseconomisch niet te verantwoorden zijn in het licht van het algemene streven naar administratieve vereenvoudiging die de decreetgever voor ogen had bij het aanpassings- en aanvullingsdecreet.

Er kan dan ook niet anders dan te worden besloten dat voor gekoppelde bebouwing dient te worden gekeken naar de totale breedte van aaneengrenzende percelen indien zij een functioneel-economische eenheid vormen, quod in casu.

Bovendien dient te worden benadrukt dat ook het CBS van de stad leper haar eigen verordening in die zin heeft geïnterpreteerd. Zij heeft immers de totale breedte van de aaneensluitende percelen in beschouwing genomen om te bepalen of er al dan niet sprake is van gekoppelde bebouwing. Nu de percelen samen 18,27 m breed zijn, achtte zij de voorschriften met betrekking tot gekoppelde bebouwing dan ook niet van toepassing.

Uit het voorgaande blijkt dan ook dat de deputatie terecht heeft geoordeeld dat de betrokken aanvraag niet voldoet aan de definitie van gekoppelde bebouwing vervat in de stedenbouwkundige verordening, waardoor zij de voorschriften inzake gekoppelde bebouwing niet diende toe te passen op huidige aanvraag.

De bestreden beslissing is dan ook geenszins in strijd met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed.

Het eerste middelenonderdeel is ongegrond.

Weerlegging van het tweede onderdeel

In het tweede onderdeel voert de verzoeker de schending aan van de normen voor gekoppelde bebouwing inzake de bebouwingsgraad, de bouwdiepte en de bouwhoogte vervat in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed.

Zoals ook uit de weerlegging van het eerste onderdeel blijkt, heeft de deputatie expliciet geoordeeld dat de stedenbouwkundige voorschriften voor gekoppelde bebouwing in casu niet van toepassing zijn nu de aanvraag niet voldoet aan de definitie van gekoppelde bebouwing (stuk 1, p. 6):

“In de vergunningsbeslissing van het CBS wordt de redenering uit de beschrijvende nota gevolgd dat de breedte van het perceel 18m35 bedraagt en dus de 15 m overschrijdt zodat de bepalingen voor gekoppelde bebouwing niet moeten gevolgd worden.”

Om die reden waren de specifieke voorschriften voor gekoppelde aanvraag inzake de bouwhoogte, bouwdiepte en bebouwingsgraad in geen geval bindend bij de beoordeling van de betrokken aanvraag. De eenvoudige vaststelling dat de aanvraag niet in overeenstemming is met deze normen maakt het bestreden vergunningsbesluit dan ook geenszins onwettig.

Nu de bouwvoorschriften inzake gekoppelde bebouwing niet van toepassing waren op de betrokken aanvraag, diende de deputatie de vergunbaarheid van de aanvraag louter te beoordelen in het kader van de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening. Uit een grondige lezing van het bestreden besluit blijkt dat de deputatie op grond van een uitvoerige en afdoende motivering tot het besluit is gekomen dat het betrokken project inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving (stuk 1, p. 8):

“De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning. Gezien de ligging aan het station en de bestaande bouwhoogtes (2 en 3 voor woningen) is het inpassen van een meergezinswoning mogelijk in deze omgeving. Het nieuwe gebouw moet echter geïntegreerd worden in de omgeving en passen in het straatbeeld.

Er wordt een vervangbouw in een eigentijdse, strakke en contrasterende architectuur opgetrokken. De aanvraag situeert zich in een dynamisch stadsdeel waar nieuwe architectuur als contrast aanwezig is (cfr. [REDACTED]).

Voor gekoppelde bebouwing bedraagt de maximale bouwdiepte op de verdieping 14 m. Het ontwerp voorziet echter een grotere bouwdiepte, tot 15 à 16 m bouwdiepte, behalve voor het rechterdeel waar de bouwdiepte 11,8 m bedraagt. Met het college van burgemeester en schepenen kan gesteld worden dat de bouwdiepte op een aanvaardbare diepte werd gehouden t.h.v. de linker- en rechterperceelsgrens.

De bouwhoogte van het rechtsaanpalende pand werd overgenomen en de nok van het links aanpalende gebouw is hoger dan dat van de aanvraag. De raampartijen zijn qua dimensionering in overeenstemming met het gegeven van een eigentijdse invulling waarbij licht en ruimte centraal staan. Het voorzien van balkons aan de straatzijde zijn een vereiste voor de woonkwaliteit van de appartementen. Deze worden in het gevelontwerp meegenomen en brengen geen afbreuk aan het straatbeeld. Het voorzien van balkons is eigen aan een stedelijke omgeving waar woonverdichting en woonkwaliteit centraal staat. Ten aanzichte van de links aanpalende woning en het rechts aanpalende pand is er weliswaar een zekere stijlbreuk in de voorgevel, maar met het college van burgemeester en schepenen kan gesteld worden dat het voorzien van nieuwe contrasterende gevelarchitectuur eigen is aan stadsvernieuwing. Een eigentijdse hedendaagse invulling leidt tot een opwaardering van het huidige gegeven zonder het straatbeeld te gaan bevriezen.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.”

De bestreden beslissing is dan ook niet in strijd met de normen voor gekoppelde bebouwing inzake de bebouwingsgraad, de bouwdiepte en de bouwhoogte vervat in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, nu deze normen eenvoudigweg niet van toepassing waren op de betrokken aanvraag.

Het tweede middelenonderdeel is ongegrond.

Weerlegging van het derde onderdeel

De verzoeker voert in het derde onderdeel de schending aan van de normen die gelden in geval van aanwezigheid van een waardevol gebouw in de omgeving vervat in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed. Daarnaast voert hij ook de schending aan van artikel 4.3.1, § 2 VCRO inzake de goede ruimtelijke ordening.

Aan de [REDACTED], rechts van het betrokken project, is het [REDACTED]’ gelegen. Dit pand dient volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening te worden beschouwd als een “waardevol gebouw”, nu het [REDACTED] is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De verordening voorziet in specifieke bebouwingsvoorschriften voor handelingen en werken aan, in of in de onmiddellijke omgeving van een waardevol gebouw. Artikel 24 van de verordening bepaalt hieromtrent het volgende:

“§ 1. Toepassingsgebied:

Dit artikel is van toepassing op handelingen en werken aan, in, of in de onmiddellijke omgeving van een beschermd monument of van een waardevol gebouw en/of gebouwenonderdeel.

§ 2. Bebouwing en omgeving

(...)

3° De ingreep dient een ingetogen en terughoudende architectuur te hebben, waarbij de waarde van het beschermde monument en/of waardevol gebouw en/of gebouwenonderdeel wordt ondersteund.

4° Straatbeeld

Het gebouw dient het eigen karakter van de straatwand te respecteren: de gevelopbouw houdt rekening met de plaatselijke aanleg, zoals onder andere: de maat van de straat, de harmonie in de omgeving.

Wanneer de onmiddellijke omgeving bestaat uit gebouwen met eenzelfde aantal bouwlagen met een gelijkaardige hoogte, neemt een nieuw gebouw dat in deze gevelrij wordt gebouwd, dit aantal en de gemiddelde hoogte hiervan over.”

In tegenstelling tot wat de verzoeker beweert, heeft de deputatie in haar vergunningsbesluit wel degelijk rekening gehouden met deze specifieke voorschriften bij haar beoordeling over de betrokken aanvraag. Op basis van volgende argumentatie achtte de deputatie de nieuwbouw in overeenstemming met de erfgoedwaarde van het rechtsaanpalende pand (stuk 1, p. 7):

“T.a.v. de specifieke erfgoedwaarde van het rechtsaanpalende pand, opgenomen op de lijst van het bouwkundig erfgoed, werden de bepalingen van de verordening van de stad gerespecteerd: in deze aanvraag wordt de bouwhoogte van het rechtsaanpalende pand overgenomen, de nok van het links aanpalende pand ligt immers hoger dan de kroonlijst van deze aanvraag. In die zin is er een overgang qua bouwhoogte voorzien van het rechtsaanpalende pand naar het links aanpalende pand. De gevelritmiek van de voorgevel wordt overgenomen: de horizontale belijning wordt gevolgd in een eigentijdse en strakke vormgeving waarbij de gevelopeningen volgens de huidige woonnorm gedimensioneerd worden om licht en ruimte binnen te brengen. Het materiaalgebruik werd afgestemd op het kleinschalige materiaalgebruik van het straatbeeld: overwegend gebruik van rode baksteen met geveldelen in witte crepi. De balkonnen t.h.v. de linkerzijde van de achtergevel bevinden zich over drie bouwlagen, dit is een gegeven van het stedelijke woonweefsel waar inkijk een wederzijds gegeven is.”

Aldus is de deputatie op grond van de specifieke kenmerken van de betrokken nieuwbouw tot het besluit gekomen dat de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke verordening en de erfgoedwaarde van het aanpalende pand respecteert. Volgens de deputatie vormt het project een aanvaardbare overgang tussen het historische en dominerende [REDACTED] en de eengezinswoning van de verzoeker. De nieuwbouw volgt immers de bouwhoogte van het rechtsaanpalende pand en komt niet boven de totale hoogte van de linkerwoning uit. Bovendien sluit de gevelritmiek van de nieuwbouw aan bij die van het beschermd pand (beide voorzien 4 verticale rijen op dezelfde hoogte). Daarnaast is ook het materiaalgebruik afgestemd op die van het [REDACTED] en de overige bebouwing in de [REDACTED] (voornamelijk rode baksteen).

Op basis van deze gegevens kon de deputatie in alle redelijkheid oordelen dat het nieuwe project de erfgoedwaarde van het aanpalende pakhuis respecteert. In overeenstemming met de voorschriften van de verordening, zal de nieuwbouw door haar materiaalgebruik, hoogte en gevelritmiek de waarde van het [REDACTED] ondersteunen. De architectuur van het gebouw is immers geenszins schreeuwerig en opvallend. Het pakhuis zal nog steeds het straatbeeld in de [REDACTED] blijven domineren. Door de sobere nieuwbouw zal de erfgoedwaarde van het pand juist extra in de verf worden gezet.

Bovendien heeft de deputatie, in navolging van het CBS, terecht geoordeeld dat een hedendaagse gevelarchitectuur toelaatbaar is in het kader van stadsvernieuwing. Op die manier wordt het straatbeeld opgewaardeerd en wordt het historische karakter van het waardevolle pand door de contrastwerking geaccentueerd. Zoals de deputatie expliciet vermeldt, bevindt de aanvraag zich immers in een dynamisch stadsdeel waar nieuwe architectuur reeds aanwezig is.

Door de verzoeker wordt ten onrechte voorgehouden dat er zich enkel kleine eengezinswoningen bevinden in de onmiddellijke omgeving van het project en dat er nergens vier bouwlagen voorkomen. De verzoeker vergeet te vermelden dat er links van zijn woning op korte termijn een grootschalige nieuwbouwresidentie zal worden opgericht aan de [REDACTED]. Aan [REDACTED] werd op 2 februari 2010 door het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van deze residentie (stuk 7). Tegen deze aanvraag werd door de verzoeker geen bezwaarschrift ingediend. Bovendien werd er tegen dit vergunningsbesluit geen administratief beroep ingesteld, waardoor de vergunning inmiddels definitief is geworden. De rechtspraak waar de verzoeker naar verwijst is dan ook volledig achterhaald.

In totaal worden er aan de [REDACTED] zeven appartementen en één gelijkvloerse kantoor- en winkelruimte voorzien (stukken 7, 8 en 9):

- Het nieuw op te richten pand aan de [REDACTED] bestaat uit 4 bouwlagen met een hellend dak en wordt opgericht in grijze gevelsteen. Per bouwlaag wordt één appartement voorzien. Dit gebouw wordt gekenmerkt door een zeer eigentijdse architectuur en een omvangrijk volume;
- Het bestaande pand aan de [REDACTED] wordt grondig verbouwd tot een winkelruimte op het gelijkvloers en drie appartementen. Aan de voorzijde worden grote raampartijen en nieuwe terrassen voorzien.

De omschrijving van de onmiddellijke omgeving door verzoeker stemt dan ook niet overeen met de werkelijke toestand. De nabije omgeving wordt geenszins gekenmerkt door louter kleine eengezinswoningen. Ook moderne en grootschalige architectuur is in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag reeds vergund.

De deputatie kon in alle redelijkheid dan ook oordelen dat het gebouw het eigen karakter van de straatwand respecteert en in harmonie is met de onmiddellijke omgeving. Enerzijds kan de architectuur van de nieuwbouw worden beschouwd als hedendaags die integreerbaar is in de nabije omgeving gelet op de bestaande en op te richten moderne bebouwing. Anderzijds zal de architectuur niet opvallend overkomen, nu de materiaalkeuze, de gevelhoogte en de gevelritmiek aansluit op die van het rechteraanpalende beschermde pand.

Uit het bovenstaande blijkt dan ook dat de deputatie op een zorgvuldige wijze heeft onderzocht of de betrokken aanvraag in overeenstemming is met de gemeentelijke verordening en met de goede ruimtelijke ordening. Op basis van bovenvermelde argumenten heeft de deputatie de andersluidende motieven van de PSA afdoende weerlegd en heeft zij terecht geoordeeld dat de aanvraag vergunbaar is.

Het derde middelenonderdeel is ongegrond.

Weerlegging van het vierde onderdeel

In het vierde onderdeel voert de verzoeker de schending aan van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (hierna: de verordening hemelwater), nu de deputatie in het bestreden besluit geen specifieke voorwaarde heeft opgelegd met betrekking tot een correcte straataansluiting.

In het vergunningsbesluit van 14 oktober 2010 heeft de deputatie het volgende bepaald over de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestelijke verordening hemelwater (stuk 1, p. 7):

“De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m² (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m² (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater.

Er worden twee hemelwaterputten voorzien van elk 10.000 liter wat ruim voldoende is voor de opvang van hemelwater. Er wordt ook een gescheiden rioleringsstelsel voorzien. De aansluiting ter hoogte van de straat is echter verkeerd. Het regenwater moet afzonderlijk en het fecaal en vuil water mogen samen afgevoerd worden naar de dubbele put ter hoogte van de straat. De straataansluiting is niet conform de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering.”

In het vergunningsbesluit is de deputatie tot de vaststelling gekomen dat de aanvraag niet volledig conform is met de verordening hemelwater inzake de aansluiting op de straat van de gescheiden afvoeren. De deputatie kon er echter op rechtmatige wijze van uitgaan dat de werken door de bouwheer conform de stedenbouwkundige verordening zullen worden uitgevoerd. De voorschriften van de gewestelijke verordening zijn immers van rechtswege van toepassing bij de uitvoering van een stedenbouwkundige vergunning en dienen dan ook strikt door de bouwheer te worden nageleefd.

De naleving van de verordening hemelwater op het vlak van de straataansluiting diende dus niet expliciet als bijzondere vergunningsvoorwaarde te worden opgenomen.

Indien Uw Raad een andere mening zou zijn toegedaan, volstaat het voor de deputatie om, na een injunctie van Uw Raad, een bijzondere voorwaarde op te leggen die garandeert dat de straataansluiting conform zou zijn met de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering.

Het vierde middelenonderdeel is ongegrond.

Weerlegging van het vijfde onderdeel

In het vijfde onderdeel beweert de verzoeker eenvoudigweg dat “de beslissing op diverse punten kennelijk onzorgvuldig is en kennelijk de goede ruimtelijke ordening schendt”.

Dit onderdeel is door de verzoeker niet uitgewerkt. Het betreft dan ook een loutere bewering. Volgens vaststaande rechtspraak kunnen eenvoudige beweringen zonder nadere verduidelijking niet als een middel worden aangemerkt.

Het vijfde middelenonderdeel is dan ook onontvankelijk, minstens ongegrond.

Bovendien blijkt uit de weerlegging van de overige onderdelen dat het bestreden besluit wel degelijk zorgvuldig is en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

...”

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

“ ...

B.1 WAT BETREFT HET EERSTE ONDERDEEL VAN HET EERSTE EN ENIGE MIDDEL

2. In het eerste onderdeel van het enig middel wees verzoekende partij op het feit dat verwerende partij de stedenbouwkundige verordening van de stad Ieper heeft miskend door te oordelen dat de voorschriften inzake gekoppelde bebouwing niet van toepassing waren op het project waarvoor vergunning werd aangevraagd.

3. Wat meteen opvalt, is dat de verwerende partij in haar antwoord nota impliciet te kennen geeft dat de voorschriften inzake gekoppelde bebouwing uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inderdaad op de aanvraag van toepassing zijn.

Hoewel verwerende partij in de bestreden beslissing nog stelde dat 'de bepalingen voor gekoppelde bebouwing niet moeten worden gevolgd; is zij duidelijk op deze beoordeling teruggekomen in haar antwoordnota door te stellen dat 'de beperkte afwijkingen die door verzoeker worden opgesomd (alle) vallen (...) onder de mogelijkheden van voornoemd artikel (4.4.1 VCRO) en dat verzoekende partij 'nergens (...) hard (maakt) waarom de toegestane afwijkingenkennelijk onredelijk zouden zijn ~

Het staat dan ook vast dat voorschriften inzake gekoppelde bebouwing uit de stedenbouwkundige verordening van de stad Ieper van toepassing zijn op het gevraagde project en dat de bestreden beslissing op dit punt manifest de verordening schendt, door te oordelen dat voornoemde voorschriften niet dienden te worden gevolgd ...

Deze foutieve beoordeling uit de bestreden beslissing tracht verwerende partij in haar antwoordnota recht te zetten door te verwijzen naar de afwijkingsmogelijkheden uit artikel 4.4.1 VCRO. Hiermee neemt verwerende partij werkelijk een bocht van 180 graden.

In huidige stand van het geding kan men een foutief oordeel in de bestreden beslissing uiteraard niet rechtzetten door een andere motivering naar voor te schuiven.

De schending van de gemeentelijke verordening staat vast. De bestreden beslissing moet worden vernietigd.

4. Hoewel verwerende partij duidelijk heeft toegegeven dat de bepalingen met betrekking tot gekoppelde bebouwing van toepassing zijn op de aanvraag, houdt tussenkomende partij in haar verzoekschrift tot tussenkomst vol dat dit niet het geval is.

Verzoekende partij verwijst integraal naar haar uiteenzetting uit het inleidend verzoekschrift.

De verordening omschrijft gekoppelde bebouwing als volgt:

"Gekoppelde bebouwing: er is sprake van een gekoppelde bebouwing wanneer:

- Op een van beide naastliggende percelen een hoofdgebouw staat of verwacht mag worden met een gevel waar tegenaan gebouwd kan worden én

- het perceel minder dan 15 meter breed is. "

5. Tussenkomen de partij meent dat het volstaat dat het bouwperceel ter hoogte van de rooilijn 15 meter breed moet zijn om niet onder het toepassingsgebied van de voorschriften inzake gekoppelde bebouwing te vallen.

Deze visie is onjuist.

De verordening spreekt immers niet over "breedte ter hoogte van de rooilijn" of "gevelbreedte" maar over de breedte van "het perceel", weze dus het volledige perceel (het perceel gezien over zijn volledige diepte).

Het is ook logisch dat om "vrijstaande bebouwing" mogelijk te maken een gebouw over zijn gehele diepte 15 meter breed moet zijn en niet enkel aan de gevelkant: er moet immers langs alle zijden van de woning voldoende ruimte zijn om een vrijstaande woning mogelijk te maken.

Verzoekende partij merkt nog op dat zelfs de functionele eenheid die het perceel volgens tussenkomen de partij zou vormen niet overal 15 m breed is, zodat ook de stelling dat beide percelen samen moeten worden beschouwd, niet op gaat.

Tussenkomen de partij voegt een interpretatie toe aan de verordening, die zelfs niet blijkt uit de memorie van toelichting. De stelling van tussenkomen de partij kan dus niet worden gevolgd.

6. Uit de memorie van toelichting blijkt overigens wel dat de normen voor gekoppelde bebouwing altijd gelden van zodra er effectief wordt aangebouwd aan de aanpalende woning, en dus ongeacht de breedte van het perceel (Stuk 12 bis):

"bij brede percelen (>15m) is het ook mogelijk om een andere invulling dan rijbebouwing te doen, bvb. koppelbouw of zelfs vrijstaand gebouw. Daarom worden deze percelen niet a priori ingedeeld bij de gekoppelde bebouwing. Wel is het zo dat de voorschriften voor gekoppelde bebouwing ook op deze percelen gelden wanneer er effectief fysiek gekoppelde bebouwing opgericht of verbouwd worden."

De verordening bevat los van de voorschriften inzake koeren en tuinen (hoofdstuk 3) enkel bepalingen voor gekoppelde bebouwing (hoofdstuk 2) en voor vrijstaande gebouwen (hoofdstuk 4).

Indien de visie van tussenkomen de partij zou worden gevolgd, zou dit betekenen dat er voor alle percelen op het grondgebied van Leper die breder zijn dan 15 meter geen voorschriftengelden indien er gekoppelde bebouwing zou worden opgericht, maar wel voorschriften gelden indien er op datzelfde perceel een vrijstaand gebouw zou worden opgericht... Dit terwijl de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening uitdrukkelijk tot doel heeft de integratie van (alle!) gebouwen in hun omgeving te bevorderen.

Dat dit niet de bedoeling kan zijn van de verordening blijkt ook uitdrukkelijk uit de memorie van toelichting, die op dat punt verduidelijking schept door te stellen dat de voorschriften voor gekoppelde bebouwing logischerwijze ook van toepassing zijn op gekoppelde bebouwing die wordt opgericht op percelen breder dan 15 meter.

Verzoekende partij verwijst wat dit punt betreft tevens naar het inhoudelijk duidelijke verslag van de PSA, waar de Deputatie in de bestreden beslissing helemaal geen rekening mee heeft gehouden. De inhoud van het verslag van de PSA werd geciteerd in het verzoekschrift van verzoekende partij en werd als stuk 8 gevoegd in het stukkenbundel.

De inhoud ervan is duidelijk.

De stelling van tussenkomen de partij dat de memorie van toelichting geen nieuwe bepalingen kan toevoegen aan de verordening, doet niet ter zake. De memorie van toelichting maakt duidelijk hoe de voorschriften inzake gekoppelde bebouwing moeten worden toegepast en wat a priori onder gekoppelde bebouwing moet worden verstaan:

Hoofdstuk 2 van de Verordening bevat voorschriften met betrekking tot gekoppelde bebouwing. Dit betekent dat, ongeacht de aard en de breedte van het terrein, elke gekoppelde bebouwing moet voldoen aan de voorschriften uit dit hoofdstuk.

De definitie die in artikel 4 wordt gegeven aan gekoppelde bebouwing heeft tot doelgekoppelde bebouwing te verplichten van zodra het perceel minder dan 15m breed is en er op een van beide naastliggende percelen een gebouw staat of verwacht kan worden met een gevel waar tegenaan kan worden gebouwd.

Opnieuw, gekoppelde bebouwing is volgens de verordening verplicht van zodra het perceel smaller is dan 15 meter doch wanneer op een breder perceel effectief gekoppelde bebouwing wordt opgericht, zijn de voorschriften inzake gekoppelde bebouwing eveneens van toepassing.

De memorie van toelichting verduidelijkt enkel hoe de definitie uit artikel 4 zich verhoudt t.o.v. de bepalingen uit hoofdstuk 2 van de Verordening.

In tegenstelling tot wat tussenkomende partij beweert, vult de memorie van toelichting de gemeentelijke verordening niet aan.

7.

Hoe dan ook heeft verwerende partij in de bestreden beslissing niet geantwoord ...

* op het argument dat niet enkel de gevelbreedtemaar de volledige breedte van het perceel van tel is om de toegelaten bebouwingsgraad etc. te beoordelen;

* op het argument dat zelfs als er enkel dient gelet op de gevel breedte het dan noggaat om "gekoppelde bebouwing" en de normen terzake dienen gerespecteerd.

Besluit. De deputatie miskent de verordening waar zij van oordeel is dat de normen voor gekoppelde bebouwing geen toepassing zouden vinden.

Het eerste onderdeel is gegrond.

B.2 WAT BETREFT HET TWEEDE ONDERDEEL VAN HET EERSTE EN ENIGE MIDDEL

8. In het tweede onderdeel van het enig middel toonde verzoekende partij aan dat de voorschriften voor gekoppelde bebouwing uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening werden geschonden op het vlak van bebouwingsgraad, bouwdiepte en bouwhoogte.

9. Verzoekende partij verwijst opnieuw naar de antwoordnota van verwerende partij waaruit duidelijk blijkt dat de door verzoekende partij geformuleerde opmerkingen gegrond zijn.

Volgens verwerende partij zijn de aangehaalde afwijkingen m.b.t. het toegelaten bouwpercentage, de bouwdiepte op de verdiepingen en de bouwhoogte stuk voor stuk 'beperkte afwijkingen' die allen 'vallen (. . .) onder de mogelijkheden van voornoemd artikel (4.4.1 VCRO).

Hieruit blijkt dat verwerende partij bevestigt dat de stedenbouwkundige voorschriften voor gekoppelde bebouwing van toepassing zijn op de aanvraag.

Verzoekende partij merkt op dat een bebouwingsgraad van 81,5% onmogelijk kan worden gezien als beperkte afwijking op een voorschrift dat een maximale bebouwingsgraad van 50% toestaat...

Evenmin kan een foutieve toepassing van artikel 8 (bouwhoogte) van de verordening worden verantwoord als een toegestane beperkte afwijking op dit voorschrift.

Indien het voorschrift bepaalt dat als referentiehoogte de hoogte van het aanpalend pand met dezelfde functie moet worden genomen, kan onmogelijk voor een meergezinswoning (met de functie wonen) rekening worden gehouden met de hoogte van een winkelpand (met de functie handel)!

Dit is een foutieve toepassing van het voorschrift, geen beperkte afwijking op dit voorschrift.

10. Het betoog van tussenkomende partij is volledig gesteund op de overtuiging dat de

voorschriften inzake gekoppelde bebouwing niet van toepassing zijn op de aanvraag. Deze stelling kan niet absoluut niet worden bijgetreden, nu ook verwerende partij in haar antwoordnota bevestigt dat deze voorschriften wel degelijk van toepassing zijn. Verzoekende partij verwijst integraal naar hetgeen werd uiteengezet in haar verzoekschrift. Het tweede onderdeel is gegrond.

B.3. WAT BETREFT HET DERDE ONDERDEEL VAN HET EERSTE EN ENIGE MIDDEL

11. In het derde onderdeel van het enig middel hekeld verzoekende partij het feit dat de verwerende partij bij de beoordeling van de aanvraag geen rekening heeft gehouden met het rechteraanpalende gebouw dat als waardevol gebouw staat aangemerkt, hetgeen nochtans verplicht is conform artikel 24 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

12. Verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat zij over de discretionaire bevoegdheid beschikt om de bijzondere bepalingen uit de gemeentelijke verordening m.b.t. waardevolle gebouwen te interpreteren en dat zij als vergunningverlenende overheid voldoende zou hebben gemotiveerd waarom zij de vergunning heeft verleend, ondanks de inbreuk op artikel 24 van de verordening en op het waardevol karakter van het gebouw.

De uiteenzetting van verwerende partij in haar antwoordnota kan niet overtuigen. Het bevestigt enkel nogmaals de gebrekkige motivering in de bestreden beslissing en dat bij het ontwerp helemaal geen rekening werd gehouden met de voorschriften uit artikel 24 van de verordening (terughoudende architectuur, respecteren van eigen karakter straatwand, schaal ...)

13. Verzoekende partij verwees reeds in haar verzoekschrift uitvoerig naar het verslag van de PSA die oordeelde dat het ontwerp ook op dit punt in strijd is met de verordening die duidelijke bepalingen bevat met betrekking tot het respecteren van waardevolle gebouwen in de onmiddellijke omgeving (art. 24). De PSA besloot dat de historische hiërarchie in het straatbeeld wordt doorbroken door een gebouw te voorzien die even hoog is als het voormalige pakhuis.

De Deputatie motiveerde in de andersluidende bestreden beslissing enkel dat de bouwhoogte en de gevel ritmiek van het pand wordt overgenomen terwijl zowel beroepers als de PSA hekelden dat het ontwerp te omvangrijk is in vergelijking met het aanpalend waardevol pand ... Dergelijke motivering is allesbehalve zorgvuldig en pertinent onvoldoende gelet op de duidelijke richtlijnen in artikel 24 Verordening.

De stelling van tussenkomen partij, dat de Deputatie op basis van de hoogte van het voormalig hopmagazijn en de gevelritmiek die worden overgenomen in alle redelijkheid kon oordelen dat het project de erfgoedwaarde van het voormalig pakhuis respecteert, kan dan ook niet worden bijgetreden. Artikel 24, 30 is duidelijk: de ingreep dient een ingetogen en terughoudende architectuur te hebben. Dit is hier niet het geval. Ook de harmonie die het project moet respecteren verdwijnt volledig.

Verzoekende partij verwijst opnieuw integraal naar de uiteenzetting in haar verzoekschrift en besluit dat de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onevenredige manier werd geschonden door de bestreden beslissing.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening primeert de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving. De onmiddellijke omgeving die relevant is voor huidige aanvraag is enerzijds de woning van verzoekende partij en anderzijds het voormalige hopmagazijn. De aanvraag houdt onvoldoende rekening met beide panden.

Bovendien is niet de vergunningstoestand maar wel de bestaande toestand relevant bij de beoordeling. Het gaat niet op - zoals tussenkomen partij tracht te doen - te verwijzen naar latere vergunningen verder in de straat die op het ogenblik waarop de bestreden beslissing werd genomen nog niet waren afgeleverd!

Ook het derde onderdeel is gegrond.

B.4 WAT BETREFT HET VIERDE ONDERDEEL VAN HET EERSTE EN ENIGE MIDDEL

14. In het vierde onderdeel van het enig middel verwees verzoekende partij naar het rioleringsplan en het verslag van de PSA om aan te geven dat de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering werd geschonden door de vergunning af te geven voor een project waarbij op de plannen een verkeerde aansluiting is voorzien ter hoogte van de straat, zonder dat hierover in de bestreden beslissing ook maar één opmerking werd gemaakt noch een voorwaarde werd opgelegd.

Verwerende partij bevestigt in haar antwoordnota dat de Deputatie heeft vastgesteld dat de straataansluiting niet in overeenstemming was met de gewestelijke hemelwaterverordening en dat zij de vergunning niettemin onvoorwaardelijk heeft verleend.

Verzoekende partij begrijpt niet hoe dit kan kaderen in een zorgvuldige beoordeling van het dossier. Een vergunning waarbij uit de plannen duidelijk blijkt dat zij niet in overeenstemming zijn met de hemelwaterverordening is een onwettige vergunning.

Minstens had de Deputatie voorwaarden moeten opleggen waarbij de plannen na uitvoering wel moeten voldoen aan voornoemde verordening.

Dit is niet gebeurd. De Deputatie leverde een onwettige vergunning af.

Het vierde onderdeel is gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in het eerste onderdeel in essentie dat de bestreden beslissing foutief, minstens niet afdoende is gemotiveerd in zoverre wordt overwogen dat de bepalingen voor gekoppelde bebouwing opgenomen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed van de stad leper van 6 maart 2006 niet van toepassing zijn, mede in het licht van haar administratief beroepschrift en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin werd gewezen op de strijdigheid van de aanvraag met deze bepalingen.

Artikel 4 van de stedenbouwkundige verordening verleent volgende definitie van gekoppelde bebouwing:

“ ...

er is sprake van gekoppelde bebouwing wanneer:

- op een van beide naastliggende percelen een hoofdgebouw staat of verwacht mag worden met een gevel waar tegenaan gebouwd kan worden én*
- het perceel minder dan 15 m breed is*

... ”

Het wordt door de partijen niet betwist dat de eerste toepassingsvoorwaarde in bovenvermelde definitie werd voldaan.

De Raad stelt vast dat zowel de verzoekende partij in haar beroepschrift, als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag, uitdrukkelijk stellen dat de bepalingen voor gekoppelde bebouwing in casu van toepassing zijn.

De verzoekende partij stelt in haar beroepschrift hieromtrent het volgende:

“ ...

Te dezen is er gekoppelde bebouwing, zowel met de woning van beroepster als met het Hoppemagazijn. De breedte van het bouwperceel is immers minder dan 15 meter. De gemeente negeert dit door te zeggen dat het perceel ter hoogte van de rooilijn een breedte heeft van 18,27 meter. De verordening spreekt niet over “breedte ter hoogte van de rooilijn” of “gevelbreedte” maar over de breedte van het perceel. Met andere woorden moet het perceel over zijn gehele diepte 15 meter breed zijn, niet enkel aan de gevelkant. Ten deze is het perceel vooraan 18,27m breed doch achteraan – op de uiterste perceelsgrens met de achterliggende toegangsweg – maar 2,91m.

(...)

En er is meer. Zelfs indien men er van uit zou gaan dat “het perceel” meer dan 15 meter breed is en met dus staat voor een “breed perceel” dan nog blijkt uit de memorie van toelichting bij de verordening dat artikel 7 toepassing moet vinden vermits er op het perceel fysiek gekoppelde bebouwing opgericht zal worden. Inderdaad bij ‘de stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed’ licht de definitie van de gekoppelde bebouwing toe.

“bij brede percelen (>15m) is het ook mogelijk om een andere invulling dan rijbebouwing te doen, bvb. koppelbouw of zelfs vrijstaand gebouw. Daarom worden deze percelen niet a priori ingedeeld bij de gekoppelde bebouwing. Wel is het zo dat de voorschriften voor gekoppelde bebouwing ook op deze percelen gelden wanneer er effectief fysiek gekoppelde bebouwing opgericht of verbouwd worden.”

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn negatief verslag onder meer het volgende:

“ ...

Door de gemeente wordt gesteld dat het gebouw niet moet voldoen aan de bepalingen in de verordening inzake gekoppelde bebouwing omdat het perceel ter hoogte van de rooilijn meer dan 15 m breed is. De verordening heeft het echter over de breedte ‘van het perceel’ en niet over de perceelsbreedte ‘ter hoogte van de rooilijn’. Ook stelt de memorie van toelichting dat percelen met een breedte van 15 m de voorschriften van gekoppelde bebouwing niet moeten volgen maar dat ingeval wel gekoppelde bebouwing voorzien wordt de voorschriften ook hier van toepassing zijn. Het ontwerp moet bijgevolg getoetst worden aan de voorschriften voor gekoppelde bebouwing. Onder meer de bouwhoogte bij de voorgevel, het bebouwingspercentage en de bouwdiepte op de verdieping zijn niet conform de verordening.

...”

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de bestreden beslissing ten grondslag liggen, en dat op een afdoende wijze.

De bestreden beslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt en uitdrukkelijk motiveren waarom de aanvraag in overeenstemming is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

De motiveringsplicht vereist niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan punt per punt elk argument of bezwaar uit het andersluidend advies en beroepsschrift beantwoordt, doch het is wel

noodzakelijk dat uit de motivering van de bestreden beslissing kan worden afgeleid op grond van welke met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen het vergunningverlenend bestuursorgaan de vergunning heeft verleend en om welke redenen het uitgebrachte advies niet werd gevolgd en het beroepschrift niet werd ingewilligd.

Gelet op het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar diende de verwerende partij haar beslissing des te concreter en zorgvuldiger te motiveren.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing hieromtrent het volgende:

“ ...

De aanvraag moet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dd. 09.11.2006 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed. In de verordening zijn bepalingen opgenomen in verband met gekoppelde bebouwing, hiermee wordt zowel gesloten als halfopen bebouwing bedoeld. Er is sprake van gekoppelde bebouwing wanneer op een van beide naastliggende percelen een hoofdgebouw staat of verwacht mag worden met een gevel waar tegenaan gebouwd kan worden en wanneer het perceel minder dan 15 m breed is.

In de vergunningsbeslissing van het CBS wordt de redenering uit de beschrijvende nota gevolgd dat de breedte van het perceel 18m35 bedraagt en dus de 15 m overschrijdt zodat de bepalingen voor gekoppelde bebouwing niet moeten gevolgd worden.

Hierbij kan erop gewezen worden dat er twee naast elkaar liggende percelen zijn waarbij het ene 7,1 m breed is en het andere 11,3 m. Wanneer de percelen apart bebouwd zouden worden dan zou moeten voldaan zijn aan de gabarietbepalingen voor gekoppelde bebouwing.

...”

Daargelaten het feit dat de “redenering uit de beschrijvende nota” niet wordt weergegeven in de bestreden beslissing, stelt de Raad vast dat deze redenering zich beperkt tot het volgende:

“ ...

Er werd geen rekening gehouden met de voorschriften van de gemeentelijke verordening aangaande gekoppelde bebouwing, gezien de perceelsbreedte 18m35 bedraagt en dus de bepaalde 15m overschrijdt.

...”

De loutere affirmatie van de verwerende partij dat de breedte van het perceel 18m35 bedraagt en dus de 15 m overschrijdt zodat de bepalingen voor gekoppelde bebouwing niet moeten gevolgd worden, kan niet beschouwd worden als een afdoende weerlegging van het bezwaar uit het beroepschrift van de verzoekende partij en van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij diende minstens te motiveren waarom enkel rekening kan gehouden worden met de gevelbreedte.

Tevens diende zij te oordelen omtrent de overweging in de memorie van toelichting dat de voorschriften van gekoppelde bebouwing ook gelden voor percelen met een breedte van meer dan 15 m wanneer er effectief fysiek gekoppelde bebouwing opgericht wordt.

2.

De verzoekende partij is tevens van mening dat de motivering opgenomen in de bestreden beslissing de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening schendt, waarbij zij verwijst naar de

overweging dat het twee naast elkaar liggende percelen zijn waarbij het ene 7,1 m breed is en het andere 11,3 m.

Eén van de toepassingsvoorwaarden van de bepalingen voor gekoppelde bebouwing is, zoals reeds vermeld, dat *“het perceel minder dan 15 m breed”* is.

De verwerende partij diende dan ook te motiveren waarom de vergunningsaanvraag geen 2 percelen zijn die elk minder dan 15 m breed zijn waardoor de bepalingen voor gekoppelde bebouwing van toepassing zijn.

3.

In de antwoordnota spreekt de verwerende partij zich niet uit over de toepasselijkheid van de bepalingen voor gekoppelde bebouwing doch stelt enkel dat zij beperkte afwijkingen heeft toegestaan in toepassing van artikel 4.4.1. VCRO.

De bepalingen voor gekoppelde bebouwing bevatten een aantal voorschriften inzake bebouwingsgraad, bouwdiepte en bouwhoogte. De goedgekeurde vergunningsaanvraag is niet in overeenstemming met deze bepalingen, zoals blijkt uit het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

De maximale bebouwingsgraad bedraagt 50 % volgens de verordening gezien de perceelsoppervlakte 303 m² bedraagt (tussen 300 en 600 m²). Voor percelen tussen 150 en 300 m² geldt een maximaal bebouwingspercentage van 75 %. Dit ontwerp voorziet echter nog een groter bebouwingspercentage: 247 m² is bebouwd wat overeenkomt met een bebouwingspercentage van 81,5 %.

Voor gekoppelde bebouwing bedraagt de maximale bouwdiepte op de verdieping 14 m. Het ontwerp voorziet echter een grotere bouwdiepte, tot 15 à 16 m bouwdiepte, behalve voor het rechterdeel waar de bouwdiepte 11,8 m bedraagt.

Voor wat betreft de hoogte van de voorgevel (art. 8) stelt de verordening dat deze hoogte niet lager is dan de laagste referentiehoogte en niet hoger dan de hoogste referentiehoogte. De referentiehoogte is volgens de definitie de hoogte van een referentiegebouw, wat een gebouw is met dezelfde functie. De meergezinswoning is echter hoger dan de woningen en verderop gelegen meergezinswoningen (maximum 3 bouwlagen). Het naastliggende pakhuis heeft een andere functie (vroeger stapelen, vandaag een meubelwinkel) en kan bijgevolg niet dienen als referentiegebouw. De hoogte van de voorgevel strookt bijgevolg niet met de bepalingen van de verordening.

...”

In de bestreden beslissing worden deze voorschriften als volgt besproken:

“ ...

De maximale bebouwingsgraad bedraagt 50 % volgens de verordening gezien de perceelsoppervlakte 303 m² bedraagt (tussen 300 en 600 m²). Voor percelen tussen 150 en 300 m² geldt een maximaal bebouwingspercentage van 75 %. Dit ontwerp voorziet een bebouwingspercentage van 81,5%.

Voor gekoppelde bebouwing bedraagt de maximale bouwdiepte op de verdieping 14 m. Het ontwerp voorziet echter een grotere bouwdiepte, tot 15 à 16 m bouwdiepte, behalve voor het rechterdeel waar de bouwdiepte 11,8 m bedraagt. Met het college van burgemeester en schepenen kan gesteld worden dat de bouwdiepte op een aanvaardbare diepte werd gehouden t.h.v. de linker- en de rechterperceelsgrens.

Het naastliggende gebouw voldoet aan de definitie van waardevol gebouw (art. 21) gezien het opgenomen is op de inventaris en voldoet aan de basiskenmerken. Voor handelingen aan, in of in de onmiddellijke omgeving van een waardevol gebouw gelden bijzondere voorschriften (art. 24). Onder meer dient de ingreep ingetogen te zijn en een terughoudende architectuur te hebben (zie verder onder 4C).

T.a.v. de specifieke erfgoedwaarde van het rechtsaanpalende pand, opgenomen op de lijst van het bouwkundig erfgoed, werden de bepalingen van de verordening van de stad gerespecteerd: in deze aanvraag wordt de bouwhoogte van het rechtsaanpalende pand overgenomen, de nok van het links aanpalende pand ligt immers hoger dan de kroonlijst van deze aanvraag. In die zin is er een overgang qua bouwhoogte voorzien van het rechtsaanpalende pand naar het links aanpalende pand. De gevelritmiek van de voorgevel wordt overgenomen: de horizontale belijning wordt gevolgd in een eigentijdse en strakke vormgeving waarbij de gevelopeningen volgens de huidige woonnorm gedimensioneerd worden om licht en ruimte binnen te brengen. Het materiaalgebruik werd afgestemd op het kleinschalige materiaalgebruik van het straatbeeld: overwegend gebruik van rode baksteen met geveldelen in witte crepi. De balkonnen t.h.v. de linkerzijde van de achtergevel bevinden zich over drie bouwlagen, dit is een gegeven van het stedelijke woonweefsel waar inkiijk een wederzijds gegeven is.

...

Overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften, maar dit kan alleen na openbaar onderzoek en voor zover het beperkte afwijkingen betreft met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De Raad stelt vast dat in de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk wordt verwezen naar artikel 4.4.1 VCRO als de rechtsgrond voor de afwijkingen ten opzichte van de gemeentelijke verordening, wat reeds op zich een schending uitmaakt van de formele motiveringsplicht.

Bovendien stelt de Raad vast de verwerende partij niet heeft geoordeeld of het gevraagde kan beschouwd worden als een “beperkte afwijking”.

Bij wijze van voorbeeld verwijst de Raad naar de maximale bebouwingsgraad die volgens de bestreden beslissing 50 % bedraagt. Zonder enige motivering stelt de verwerende partij vervolgens dat het (goedgekeurde) ontwerp een bebouwingspercentage van 81,5% voorziet. In alle redelijkheid kan een dergelijke overschrijding van de maximale bebouwingsgraad niet beschouwd worden als een beperkte afwijking.

Overigens is de bestreden beslissing ook tegenstrijdig. Enerzijds stelt de verwerende partij dat de bepalingen voor gekoppelde bebouwing niet moeten gevolgd worden, anderzijds toetst zij het gevraagde aan diezelfde bepalingen.

De bestreden beslissing schendt dan ook de materiële motiveringsplicht.

De overige onderdelen van het enig middel worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 oktober 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van sociale appartementen na het slopen van de bestaande woningen op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Patrick VANDENDAEL voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Ben VERSCHUEREN toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Patrick VANDENDAEL