

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0327 van 6 mei 2014
in de zaak 1011/0495/A/8/0616

In zake:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Alex VANBETS
kantoor houdende te 3290 Diest, Hasseltsestraat 77
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 januari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 15 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen van 20 september 2010 verworpen, waarbij een stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd voor het bouwen van halfopen villa's met ondergeschikte kantoren en kangoeroewoning.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 14 januari 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 11 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

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

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

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

III. FEITEN

Op 10 augustus 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bouwen van halfopen villa’s met ondergeschikte polyvalente kantoren en kangoeroewoningen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 19 juli 2002 goedgekeurd wijzigingsplan 3 van het bijzonder plan van aanleg ‘DE KOM’, meer bepaald in een zone voor woongebied met landelijk karakter, bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen met een sterk residentieel karakter in open of halfopen bebouwing. De percelen zijn eveneens gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling goedgekeurd op 28 juni 1987 zoals gewijzigd op 15 september 1988, op 11 februari 1991 en op 5 juli 2010 (nummer 682).

De aanvraag is vrijgesteld van het voorafgaand eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van Ruimte en Erfgoed.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen weigert op 20 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Historiek :

Weigering tot wijziging van de verkavelingsvergunning dd. 02.03.2009 (dossiernr. 669)

Weigering stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een multifunctioneel gebouw dd. 16.11.2009 (dossiernr. 2009/3836)

Wijziging van de verkavelingsvergunning dd. 05.07.2010 (dossiernr. 682)

Beschrijving van de bouwplaats, omgeving en het project

Overwegende dat de aanvraag het bouwen betreft van halfopen villa's met ondergeschikt polyvalente kantoren.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het bouwen van 3 kantoren, 3 woongelegenheden en een kangoeroewoning.

Het betreft een verkaveling van 2 loten. De verkaveling verwijst naar de voorschriften van het BPA.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het BPA kunnen enkel ééngezinswoningen worden toegelaten. Als nevenbestemming zijn vrije beroepen, diensten of kantoren toegelaten over maximum 30% van de bebouwde vloeroppervlakte. Kangoeroewoning is ook toegelaten.

Definitie van zorgwonen volgens de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening: Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- In een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;*
- De ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;*
- De ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen dat de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning;*
- De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van hetzij ten hoogste 2 ouderen, hetzij ten hoogste 2 hulpbehoevende personen;*
- De eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis;*

Deze kangoeroewoning is een aparte entiteit, niet verbonden met een andere woongelegenheid. Bovendien is de kangoeroewoning niet erg toegankelijk voor de personen voor wie het bedoeld is. Deze ruimte is gelegen onder het dak en is enkel bereikbaar met trappen. De kangoeroewoning is zeker niet ondergeschikt aan de hoofdwooneenheid en is qua vloeroppervlakte gelijkwaardig met de andere 3 woongelegenheden.

Per perceel kan slechts één woongelegenheid toegelaten worden. In dit ontwerp worden 3 woongelegenheden aangevraagd. Dit kan niet aanvaard worden. Dit is strijdig met de bestemming van het BPA.

Verder worden er nog 3 kantoren voorzien met eenzelfde vloeroppervlakte dan de woongelegenheden. Dit is eveneens strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het BPA.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.

Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

Besluit: weigering van de stedenbouwkundige vergunning dd. 20.09.2010. Het ingediende ontwerp is in strijd met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg De Kom wijzigingsplan 3 M.B. 19.07.2002.

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 18 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 november 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 30 november 2010 beslist de verwerende partij op 15 december 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat het beroep ertoe strekt vergunning te bekomen voor het bouwen van halfopen villa's met ondergeschikt polyvalente kantoren en kangoeroewoningen en het regulariseren van een bestaande garage, percelen gelegen langs de [REDACTED];

Overwegende dat het eerst voorgesteld project, voor het bouwen met 12 entiteiten, meer specifiek 4 polyvalente ruimtes, 2 wooneenheden, 2 kangoeroewoningen en 4 vakantiewoningen, werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen en in beroep niet werd ingewilligd door de deputatie; dat voorliggende aanvraag een nieuwe aanvraag betreft op basis van een goedgekeurde wijziging van de verkaveling van 5 juli 2010 waarin de samengevoegde percelen loten 2 en 3 tot één perceel voor open bebouwing terug opgesplitst werden in twee percelen voor halfopen bebouwing;

Overwegende dat volgens de beroeper het aangepaste dossier voldoet aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg en dat de weigering van de vergunning door het college van burgemeester en schepenen berust op een verkeerde interpretatie met betrekking tot het bouwprogramma; dat er gesteld werd dat er drie woongelegenheden en één kangoeroewoning aanwezig zijn in plaats van twee woongelegenheden en twee kangoeroewoningen;

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een woongebied met een landelijk karakter;
dat de woongebieden met landelijk karakter, overeenkomstig artikel 6 § 1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;
dat de vergunning, overeenkomstig artikel 19 van bovenvermeld koninklijk besluit van 28 december 1972, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan, slechts kan afgegeven worden zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat de percelen gelegen zijn binnen de grenzen van de goedgekeurde verkaveling van 23 september 1987 voor 6 percelen in halfopen bebouwing, gewijzigd op 15 september 1988 in 4 percelen voor open bebouwing, gewijzigd op 11 februari 1991 door het samenvoeging van loten 2 en 3 tot één perceel voor open bebouwing, gewijzigd op 5 juli 2010 door het opnieuw opsplitsen van loten 2 en 3 in twee loten voor halfopen bebouwing;

dat volgens de verkavelingsvoorschriften men ertoe gehouden is de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van het BPA "De Kom" (goedgekeurd bij ministerieel besluit van 21 februari 1985) te volgen;

dat binnen het BPA "De Kom"- wijzigingsplan 3, goedgekeurd bij ministerieel besluit op datum van 19 juli 2002, de percelen in een zone liggen die bestemd zijn voor het oprichten van ééngezinswoningen met een sterk residentieel karakter in open of halfopen bebouwing; dat meergezinswoningen niet toegelaten zijn; dat de hoofdbestemming wonen is, nevenbestemmingen zijn toegelaten over maximum 30% van het vloeroppervlak;

dat op elk perceel één woning mag worden opgetrokken waarbij een woonsplitsing alleen toegelaten is voor een inwonend ouder, kind of direct familielid (kangoeroe woning); dat waar mogelijk dient geparkeerd te worden in het hoofdvolume;

dat de maximale bouwdiepte op het maaiveld 17 meter mag zijn en op de verdieping 12 meter;

dat het hoofdvolume uit twee bouwlagen dient te bestaan; dat de kroonlijsthoogte tussen 5m40 en 7m. ligt;

dat het hoofdvolume aan 1 zijde op minstens 4 meter van de laterale perceelsgrens dient te worden gebouwd;

dat volgens de voorschriften van het BPA nevenbestemmingen zoals kantoren, kabinetten en wachtkamers voor uitoefening van een vrij beroep alleen als onderdeel van een woning kunnen worden beschouwd als aan volgende drie voorwaarden tegelijkertijd voldaan is: de lokalen zijn max. 100m² groot, de uitoefenaar van het vrij beroep heeft in die woning zijn hoofdverblijfplaats en woont er ook daadwerkelijk. Er zijn maximum drie personen werkzaam. In alle andere gevallen worden deze lokalen als kantoren beschouwd;

Overwegende dat volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art 4.2.4) een zorgwoning een ondergeschikte wooneenheid is die verwezenlijkt wordt binnen het bestaande bouwvolume van de woning en ten hoogste een derde uitmaakt van het bouwvolume van de volledige woning;

Overwegende dat de percelen gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied, niet infiltratiegevoelig en zeer gevoelig voor grondwaterstroming; dat de nodige beveiligingsmaatregelen dan ook dienen te worden getroffen om wateroverlast in de toekomst te voorkomen volgens het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij; dat er geen advies van de Vlaamse Milieumaatschappij bij deze aanvraag gevoegd werd; dat er dient voldaan te worden aan de voorwaarden zoals omschreven in het voorwaardelijke gunstig advies van 12 november 2009 afgeleverd in het kader van de vorige aanvraag;

dat wat betreft ruimte voor water de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater van toepassing is; dat de aanstiplijst bij de aanvraag gevoegd werd;

Overwegende dat er geen openbaar onderzoek georganiseerd werd; dat er geen akkoord van de aanpalende burens bij de aanvraag gevoegd werd;

Overwegende dat de percelen gelegen zijn in een historisch gegroeid woonlint langs de [REDACTED], de lokale verbindingsweg (type I) tussen Halen en Lummen, in woongebied met

landelijke karakter, nabij het bedrijventerrein Halens Broek; dat aan de achterzijde het terrein grenst aan waardevol agrarisch gebied, de vallei van de Gete, een biologisch waardevolle Provinciale natte natuurverbinding die verder loopt doorheen het centrum; dat het gebied gelegen is vlak bij het hoofddorp Halen Centrum maar er ruimtelijk van afgesneden is door de Staatsbaan Hasselt-Diest (N2 secundaire weg type III met gevaarlijk kruispunt ter hoogte van de [REDACTED]);

Overwegende dat de aanvraag voorziet in een volume met twee bouwlagen en zadeldak met dakuitbouwen met een bruto vloeroppervlakte van ongeveer $7 \times 110 \text{ m}^2 = 770 \text{ m}^2$, het aanleggen van 625 m^2 verharding en het regulariseren van een achterliggende garage met een oppervlakte van 161 m^2 ;

dat de constructie een bouwdiepte voorziet van 15 m^4 , de gevelgeleding links is 9 meter en rechts ongeveer 17,50 meter; dat de totale voorgevelbreedte in onderhavige aanvraag 26 m^4 is en in de vorige aanvraag 31 m^5 ;

Overwegende dat de inkomhal van de constructie (woning) rechts toegang geeft tot twee "polyvalente ruimtes" met ruim individueel terras op het gelijkvloers, op de eerste verdieping de traphal toegang geeft tot twee identieke woongelegenheden met één slaapkamer en ruim terras waarvan één woning op de plannen "kangoeroewoning" genoemd wordt; dat op de tweede verdieping de traphal toegang geeft tot twee zeer ruime zolders, van elkaar gescheiden door een ontdeubbelde wand, met elk een ruim terras aan de achterzijde;

dat de inkomhal van de constructie (woning) links toegang geeft tot een gelijkvloerse "polyvalente ruimte", een woongelegheden op de eerste verdieping met één slaapkamer en ruim terras en een woongelegheden op de derde verdieping met één slaapkamer en ruim terras; dat deze woongelegheden op de plannen eveneens "kangoeroewoning" genoemd wordt;

dat het project dus twee woningen met verschillende entiteiten omvat die apart benut kunnen worden met een gemeenschappelijke inkom, trappenhal en tellerlokaal; dat elke entiteit voorzien is van een ruim individueel terras; dat ook de twee niet-benutte entiteiten op de dakverdieping voorzien zijn van een terras; dat in zijn totaliteit deze aanvraag 7 benutte entiteiten, met elk een bruto oppervlakte van ongeveer 110 m^2 , en 2 onbenutte entiteiten (3 per bouwlaag), vorige aanvraag voorzag 12 entiteiten (4 per bouwlaag) omvat;

Overwegende dat de zorgwoningen in voorliggende aanvraag dezelfde indeling hebben als de hoofdwoningen (woning met één slaapkamer en terras), de zorgwoning van de grootste woning rechts dezelfde oppervlakte heeft als de hoofdwoning; dat deze zorgwoningen niet als ondergeschikt kunnen beschouwd worden;

dat de creatie van een ondergeschikte wooneenheid in het kader van zorgwonen enkel kan gebeuren met het oog op het huisvesten van ouderen, hulpbehoevende personen of personen met een nood aan ondersteuning; dat de noodzaak aan het oprichten van twee zorgwoningen niet gemotiveerd is; dat er geen bewijzen bij de aanvraag gevoegd werden (bv. documenten van de Vlaamse Zorgverzekering); dat de term 'kangoeroewoning' hier dus misleidend en niet relevant is;

Overwegende dat er volgens ontwerp geparkeerd wordt in de achtertuin; dat dit niet in overeenstemming is met de voorschriften; dat de hoofdbouwvolumes voldoende groot zijn om inpandige garages te voorzien;

dat het voorliggende ontwerp een bouwdiepte voorziet van 15m45 over twee bouwlagen en dus niet voldoet aan de voorschriften wat betreft de toegelaten bouwdiepte op de verdieping van maximum 12m;

dat de voorgevel van de constructie links op de voorgevellijn ingeplant is op minder dan 4m van de perceelsgrens en niet voldoet aan de voorschriften zijnde minimum 4m van de perceelsgrens;

dat de lokalen voor de nevenbestemmingen in de woning rechts te groot zijn om als nevenbestemming beschouwd te worden namelijk 168m² (netto oppervlakte) in plaats van maximum 100m² ; dat ze als aparte kantoren dienen beschouwd te worden;

dat de ontworpen constructie dus niet beoordeeld kan worden als twee woningen met nevenbestemming en zorgwoning maar beoordeeld dient te worden als twee groepswoningen (appartementen);

Overwegende dat door het zwaar bouwvolume, de hoge bebouwingsgraad van het perceel, de repetitieve geveltypologie met twee identieke inkompartijen, de terrassen achteraan enz. ook de uiterlijke verschijningsvorm deze van een groepswoning of appartementsgebouw met negen wooneenheden is;

dat dit beeld niet past in het omgevende straatbeeld en niet beantwoordt aan de omschrijving in de bestemmingsvoorschriften van het BPA, namelijk ééngezinswoningen met een sterk residentieel karakter;

Overwegende dat de aanvraag enerzijds voorbij gaat aan het ruimtelijk gegeven van de omgeving, aan het feit dat de bebouwingsgraad hier naar de vallei van de Gete toe, dient af te nemen om zo de overgang naar de groene ruimte te vormen; dat meergezinswoningen zich dienen te situeren in het centrum waar een hogere woondensiteit ruimtelijk verantwoord is; dat het niet de bedoeling is dat de Mosstraat verdicht wordt door het bouwen van meergezinswoningen op percelen voor halfopen bebouwing; dat de zijtuinstroken gevrijwaard dienen te blijven van bebouwen om de relatie met het achterliggende open agrarisch gebied te behouden;

dat anderzijds volgens de bepalingen van het BPA groepswoningen hier niet toegelaten zijn;

Overwegende dat de aanvraag niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat de aanvraag niet voldoet aan de bouwvoorschriften wat betreft de bouwdiepte op de verdieping, de inplanting en het voorzien van parkeerplaats in het hoofdvolume;

dat de aparte entiteiten niet kunnen vergund worden in het kader van zorgwonen;

dat de polyvalente ruimtes van de woning rechts te groot zijn om als ruimtes voor nevenbestemming van het wonen beschouwd te worden;

dat de aanvraag beoordeeld dient te worden als een aanvraag voor het bouwen van twee groepswoningen; dat groepswoningen (appartementen) volgens het de bestemmingsvoorschriften van het BPA niet toegelaten zijn;

Overwegende dat het project derhalve van uit juridisch en ruimtelijk oogpunt niet voor vergunning in aanmerking komt;

Overwegende dat het beroep niet kan ingewilligd worden;

Gehoord het verslag van Walter Cremers, lid van het college;

BESLUIT

Artikel 1 Het door de heer [REDACTED], [REDACTED], namens [REDACTED] ingesteld beroep wordt niet ingewilligd.

Vervolgens wordt aan [REDACTED], [REDACTED] geen stedenbouwkundige vergunning verleend voor de op het bijgaande plannen aangeduide werken.

... ”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

De verwerende partij zet uiteen wat volgt:

“ ...

Artikel 4.8.16 § 2 VCRO bepaalt dat voor wat betreft de vergunningsbeslissingen, de vervaltermijn van dertig dagen ingaat op de dag na deze van de betekening.

Uit het stuk nr. 13 blijkt dat het weigeringsbesluit, genomen tijdens de zitting van 15 december 2010 van de deputatie, per aangetekende brief gedateerd op 16 december 2010, doch daadwerkelijk verzonden op maandag 20 december 2010, op dinsdag 21 december 2010 werd betekend aan de heer [REDACTED], zijnde de gemachtigde van de huidige verzoekende partijen.

In toepassing van artikel 4.8.16 § 2 VCRO moet de vervaltermijn voor de thans verzoekende partijen, de heren [REDACTED], dan ook worden geacht te zijn ingegaan op woensdag 22 december 2010, en geëindigd te zijn op donderdag 20 januari 2011.

Per schrijven gedateerd op vrijdag 21 januari 2011, uitgaande van de raadsman van de verzoekende partijen, door ons college ontvangen op maandag 24 januari 2011, werd kennis werd gegeven van het oorspronkelijke verzoekschrift van de verzoekende partijen.

Er van uitgaande dat 1) het kwestieuze beroepsverzoekschrift ook daadwerkelijk ter post werd aangeboden op vrijdag 21 januari 2011 en betreffende datum wordt vermeld op de poststempel en dat 2) de datum zoals vermeld op de poststempel geldt als uiterste datum waarop het beroepsverzoekschrift wordt geacht te zijn ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, moet dan ook worden geconcludeerd dat het beroepsverzoekschrift laattijdig werd ingediend.

De beroepstermijn van 30 dagen die moet opgevat worden als een vervaltermijn conform artikel 4.8.16 § 2 VCRO, verstreek op donderdag 20 januari 2011.

Het beroepsverzoekschrift werd daarentegen ingediend op vrijdag 21 januari 2011.

Bij gebreke aan andersluidend bewijs, moet geconcludeerd worden tot de onontvankelijkheid van het verzoekschrift strekkende tot nietigverklaring, en dit uit hoofde van laattijdigheid van het beroep.

...

De verzoekende partijen repliceren als volgt:

“ ...

Aangezien de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg in de door haar opgestelde antwoordnota de onontvankelijkheid aanvoert van het door verzoekers ingediende verzoekschrift wegens laattijdigheid;

Dat daarbij wordt gesteld dat het vernietigingsberoep niet werd ingesteld binnen de in art. 4.8.16 § 2 VCRO bepaalde vervaltermijn van 30 dagen;

Dat daarbij wordt gesteld dat deze vervaltermijn ingaat op de dag na deze van de betekening;

Dat verder wordt gesteld dat uit stuk nr. 13 blijkt dat het weigeringsbesluit genomen tijdens de zitting van 15.12.10 per aangetekende brief gedateerd op 16.10.2010, doch daadwerkelijk verzonden op maandag 20.12.2010, op dinsdag 21.12.2010 werd betekend aan de heer [REDACTED], zijnde de gemachtigde van huidige verzoekers;

Dat voor zover kwestige zending inderdaad werd verzonden op 20.12.2010 moet worden vastgesteld dat het hier gaat om een gewone aangetekende zending zonder antwoordkaart zodat uit niets kan blijken en de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg derhalve ook niet aantoont op welke datum deze zending aan de heer [REDACTED] zou zijn betekend;

Dat het vrij onwaarschijnlijk is dat zoals de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg beweert, deze zending reeds de dag na het aanbieden ervan op de post aan de bestemming ter ontvangst zou zijn aangeboden;

Dat het eerder ongebruikelijk is dat zulks bij een aangetekende zending reeds gebeurt de dag na het aanbieden ervan aan de postdiensten;

Dat één en ander uiteraard afhankelijk is van een aantal factoren zoals het uur van de dag waarop deze ter post wordt aangeboden, de route die moet worden afgelegd, of de drukte die er in die periode heerst bij de postdiensten;

Dat wat het laatste betreft, het uiteraard geen betoog hoeft dat de eindejaarsperiode zowat de drukste periode is voor de postdiensten;

Dat hoe dan ook de heer [REDACTED] voormeld schrijven wel degelijk pas heeft ontvangen op 23.12.2010, en niet op 22.12.2010 zoals de Bestendige Deputatie ten onrechte beweert, zonder daarvan trouwens ook maar enig bewijs voor te leggen;

Dat derhalve zelfs in de redenering van de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg de betekeningstermijn pas is ingegaan op 24.12.2010 en het door verzoekers ingediende verzoekschrift derhalve binnen de 30 dagen vanaf het ingaan van deze termijn werd ingediend;

Dat bovendien moet worden vastgesteld dat het aangetekend schrijven waarnaar de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg verwijst en verzonden aan de heer [REDACTED] geenszins als betekening aan verzoekende partijen kan gelden;

Dat het niet is omdat de heer [REDACTED] als gemachtigde van verzoekers het beroepsschrift voor de Bestendige Deputatie heeft ingediend de betekening van de beslissing aan hem kan gebeuren, temeer nu in het voormelde beroepsschrift alleszins geen keuze van woonplaats werd gedaan;

Dat naar analogie kan worden verwezen naar het gegeven dat wanneer een advocaat als gemandateerd raadsman een verzoekschrift neerlegt ter griffie van een Rechtbank, de daaropvolgende beslissing geenszins geldig kan worden betekend aan die advocaat, doch enkel aan de partijen zelf of aan hun woonplaats tenzij keuze van woonplaats is gedaan ten kantore van de raadsman;

Dat in casu derhalve enkel rekening kan worden gehouden met de betekening gedaan aan verzoekers;

Dat verzoekers slechts kennis hebben gekregen van de beslissing van de Bestendige Deputatie waartegen thans hoger beroep haar verstuurd door de stad Halen bij aangetekende zending verzonden op 28.12.2010, en aangeboden aan verzoekers op 29.12.2010;

Dat er in die optiek van het verstreken zijn van de vervalltermijn van 30 dagen op het ogenblik van het indienen van het beroepsschrift bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen dan ook geen sprake kan zijn;

Dat er derhalve ook geen sprake kan zijn van enige onontvankelijkheid van het vernietigingsberoep;

...

Beoordeling door de Raad

Overeenkomstig artikel 4.7.23, §3 VCRO bezorgt de verwerende partij per beveiligde zending een afschrift van de beslissing aan de vergunningaanvrager binnen een ordetermijn van tien dagen.

De bestreden beslissing is betekend aan de heer [REDACTED], die het administratief beroep heeft ingediend als volmachthebber namens de verzoekende partijen. Volgens de verwerende partij heeft de betekening plaatsgevonden op 20 december 2010.

Het administratief dossier, en inzonderheid het stuk nr 13 waarnaar de verwerende partij verwijst, betreft een gewone kopie van een schrijven gedateerd op 15 december 2010 met onderaan een datumstempel "20 december 2010" aangebracht door de verwerende partij zelf. Er ligt geen bewijs van aangetekende zending voor noch blijkt de datum van verzending uit een poststempel.

De verzoekende partijen stellen terecht dat geen bewijs voorligt van de datum waarop de aangetekende brief is verstuurd. Zij argumenteert dat de zending hen pas heeft bereikt op 23 december 2011.

Er kan bijgevolg aangenomen worden dat het beroep tot vernietiging van 21 januari 2011 tijdig is ingediend.

De Raad verwerpt deze exceptie.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

De verzoekende partijen zijn de aanvragers van de vergunning. Zij beschikken over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen roepen in dit middel in dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen bij haar weigeringsbeslissing is uitgegaan van een foutief criterium.

Zij zetten hun eerste middel als volgt uiteen:

" ...

Advies tot weigering van bouwvergunning door stad Halen

In het advies voor weigering van de bouwvergunning wordt er door het College van Burgemeester en Schepenen gewag gemaakt van volgende aanvraag:

'De aanvraag betreft het bouwen van 3 kantoren, 3 woongelegenheden en een zorgwoning-kangoeroewoning.'

Met betrekking tot voorgaande zinswending dient er gesteld te worden dat het hier handelt over een foutief criterium, opgenomen door het College van Burgemester en Schepenen, en dat het een louter stijlformule betreft, minstens een persoonlijke interpretatie waarmee in casu geen rekening kan gehouden worden, dit daar deze niet is toegepast op de concrete plaatselijke toestand.

Het handelt hier over het bouwen van polyvalente villa's met in ondergeschikte orde kantoorruimtes dewelke een oppervlakte bezitten die kleiner zijn dan 30 % van de totale bruikbare vloeroppervlaktes en twee zorgwoningen-kangoeroewoningen.

De voorschriften van het bijzonder plan van aanleg blijken zeer duidelijk te zijn. Er kunnen enkel ééngezinswoningen toegelaten worden met als nevenbestemming kantoren en/of vrije beroepen, diensten, dit voor zover de bebouwde oppervlakte maximum 30 % van de vloeroppervlakte beslaat.

Verder zijn zorgwoningen-kangoeroewoningen toegelaten.

Voorname gegevens zijn onderdeel van de bouwvoorschriften ter plaatse.

...

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

De verzoekende partijen putten een eerste middel uit een foutief criterium, opgenomen in het advies van het college van burgemeester en schepenen tot weigering van bouwvergunning uitgaande van de stad Halen, als onderdeel van de weigering van de stedenbouwkundige vergunning van de stad Halen d.d. 20 september 2010

In een eerste en enige onderdeel werpen verzoekers op dat in het advies van het college van burgemeester en schepenen, als onderdeel van de beslissing d.d. 20 september 2010 tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning, wordt gemeld ‘De aanvraag betreft het bouwen van 3 kantoren, 3 woongelegenheden en een zorgwoning – kangoeroewoning.’

Het zou hier gaan om een foutief criterium, minstens een persoonlijke interpretatie waarmee geen rekening kan worden gehouden.

Volgens de verzoekende partijen handelt het daarentegen over het bouwen van polyvalente villa's met in ondergeschikte orde kantoorruimtes die een oppervlakte bezitten die kleiner is dan 30 % van de totale bruikbare vloeroppervlaktes en twee zorgwoningen – kangoeroewoningen.

Aangaande het eerste en enige onderdeel

Eerstens moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen geen correcte weergave brengen van de uiteenzetting op pagina 2 van de beslissing tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning d.d. 2010.09.20 vanwege het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen.

Immers op pagina 2 wordt vermeld als volgt :

“ ...

De aanvraag betreft het bouwen van 3 kantoren, 3 woongelegenheden en een kangoeroewoning.

..”

Dit in tegenstelling tot de door de verzoekende partijen hierboven weergegeven vermelding.

Tweedens is het voorwerp van de beslissingsbevoegdheid van de Raad voor Vergunningsbetwistingen conform artikel 4.8.1 lid 2 VCRO beperkt tot (voor wat de vergunningsbeslissingen betreft), de bestuurlijke beslissingen genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning.

De beweerde vermeldingen in het advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen, als onderdeel van de beslissing tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen, zijn dan ook niet ter zake dienend en kunnen niet het voorwerp uitmaken van de beoordelingsbevoegdheid van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

*Het eerste middel is dan ook niet gegrond.
...*

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in dit middel uitsluitend kritiek aanvoeren tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen van 20 september 2010.

Conform artikel 4.8.1, tweede lid, 1° VCRO dient de Raad zich als administratief rechtscollege uit te spreken over beroepen ingesteld tegen vergunningsbeslissingen genomen in laatste aanleg.

De beslissing van 20 september 2010 van het college van burgemeester en schepenen kan niet beschouwd worden als een vergunningsbeslissing die in laatste administratieve aanleg is genomen.

Het middel is onontvankelijk.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen argumenteren in dit middel dat de bouwplannen wel conform zijn met de geldende stedenbouwkundige voorschriften in tegenstelling tot wat in de bestreden beslissing werd geoordeeld.

Zij lichten dit middel toe als volgt:

“ ...

1. De maximale bouwdiepte werd overschreden op de plannen

Met betrekking tot de bouwdiepte wordt er overgegaan tot een persoonlijke interpretatie van het geheel.

Het is inderdaad zo dat wanneer de totale maatvoering, op een eenvoudige wijze samengeteld wordt er gesteld kan worden dat de bouwdiepte plaatselijk een

meerdiepte ten opzichte van 12 meter bezit, doch dit is een onderdeel van de geldende voorschriften.

Verder dient er gesteld te worden dat de meerdiepte over het algemeen wordt bepaald door de uitbouw van de terrassen.

Om tot deze meerdiepte te kunnen komen dient er door het Stadsbestuur van Halen, minimaal een bekendmaking doorgevoerd te worden, hetgeen, klaarblijkelijk niet uitgevoerd werd.

De noodzakelijke handtekeningen van de aanpalende eigenaars, tot het bekomen van de meerdiepte werd wel toegevoegd.

Om voornoemde reden blijkt dat het Stadsbestuur van Halen, op dit punt in gebreke bleef, met name door het niet uitvoeren van de bekendmaking werd het dossier geschaad, het handelt hier dan ook over een fout in de behandeling van de vergunningsaanvraag.

2.De kroonlijsthoogte werd overschreden op de plannen.

Dit is manifest onwaar, op dit punt voldoen de plannen volledig aan de geldende voorschriften.

3.Inplanting ten opzichte van de perceelsgrens.

Zoals op de plannen kan vastgesteld worden is de minimale afstand tot de perceelsgrenzen minimaal 04m00 tot 06m86.

Op dit punt voldoet de aanvraag aan de geldende voorschriften.

4.Met betrekking tot de aanwezige kantoren.

In het schrijven naar aanleiding van de weigering van bouwvergunning, zoals afgeleverd door de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg wordt er melding gemaakt dat kantoorruimtes slechts aanwezig mogen zijn, indien deze een maximale oppervlakte van 100m² bedragen.

Op de plannen kan er vastgesteld worden dat de totale oppervlaktes van de kantoorruimtes 344,16m² vloeroppervlakte bedraagt, inclusief terrassen en nuttig deel van de inkomhal.

De totale oppervlakte van de bewoning bedraagt 947,88m² exclusief de achterliggende garages.

*In het geheel van het gebouw bedraagt de oppervlakte derhalve 1292,04m².
30% van voornoemd oppervlakte is: 387,62 m².*

De totale oppervlakte van de kantoorruimtes is merklijk lager dan 30% van de vloeroppervlakte zoals bepaald in de voorschriften.

In deze berekening werden zelfs de oppervlaktes van de achterliggende privé-garages, zijnde 144,00m² niet mee opgenomen.

5.Zorgwoning-kangoeroewoning.

Met betrekking tot het zorgwonen-kangoeroewonen blijkt de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg andere richtlijnen voor ogen te hebben dan deze zoals voorzien door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Deze stelt met betrekking tot zorgwonen, zeer duidelijk:

- ° de woonéénheid van het zorgwonen maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning;*
- ° de woonéénheid dient één fysiek geheel te vormen met de hoofdwoonéénheid;*
- ° in de woonéénheid kunnen enkel volgende personen gehuisvest te worden:*
 - ° ten hoogste twee personen ouder dan 60 jaar;*
 - ° ten hoogste twee hulpbehoevende personen;*
 - ° de hoofdéénheid en de <wooneenheid voor het zorgwonen dienen eigendom te zijn van één en dezelfde persoon;*

Aan alle voorgaande eisen werd er ruimschoots voldaan op de plannen.

Enkel werden er door de aanvragers geen documenten toegevoegd voor de eventuele bewoning/bewoners van het zorgwonen.

Deze documenten werden echter op geen enkel ogenblik verzocht toegevoegd te worden, noch door de stad Halen, noch door de Bestendige Deputatie en toch wordt de weigering gestoeld op het ontbreken ervan.

In het bijgevoegde dossier kunnen echter de nodige stukken dienaangaande waargenomen te worden.

6.Met betrekking tot de vormgeving van het pand en de inplanting in de omgeving.

De bestendige Deputatie stelt tot slot dat het voorgesteld project niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Hier dient de opmerking weerhouden te worden dat het project volledig voldoet aan de voorschriften van het BPA.

Indien de Bestendige Deputatie deze persoonlijke stijlformule wenst te hanteren, dient ze over te gaan tot het wijzigen van de voorschriften.

Zo kan bijvoorbeeld vastgesteld worden dat de gebruikte architectuur in overeenstemming is met deze van de aanpalende villa. (Zie bijgevoegde foto.)

7. Aanvraag groepswoning

Op geen enkel ogenblik is er een aanvraag ingediend voor het bekomen van een groepswoning dienaangaande.

Ook hier handelt het om een loutere stijlformule, dit zonder enige rechtsgang, gezien het feit dat het project, zie voorgaande, volledig voldoet aan de geldende voorschriften.

De weigeringen van vergunningen stoelen niet op enige argumentatie die teruggevonden kan worden in voornoemde voorschriften.

Er werd derhalve een bouwproject ingediend bij de stad Halen en vervolgens verdedigd in beroep bij de Bestendige Deputatie van de provincie Limburg dat volledig voldoet aan alle geldende voorschriften ter plaatse.

De weigering vanwege de provincie stoelt dan ook niet op enige argumentatie die teruggevonden kan worden in voornoemde voorschriften.

...

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“
...

2..1. Aangaande het eerste onderdeel

Eerstens moet worden gewezen op de bepalingen van het BPA “De Kom” – wijzigingsplan 3, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op datum van 19 juli 2002, op grond waarvan de maximale bouwdiepte op het maaiveld 17 meter mag zijn en op de verdieping 12 meter mag zijn.

Tweedens moet worden verwezen naar de voorliggende plannen, waaruit blijkt dat de bouwdiepte op de verdieping 15m45 bedraagt en derhalve de voorschriften voor wat betreft de toegelaten bouwdiepte op de verdieping ten belope van maximum 12 meter, overschrijdt.

De voorschriften van het BPA werden door de verzoekende partijen dan ook geschonden.

Derdens werpen de verzoekende partijen ten onrechte beweerde tekortkomingen in hoofde van het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen op, welke evenwel niet kunnen worden tegengeworpen opzichts de beslissing van ons college, welke thans het voorwerp uitmaakt van het vernietigingsberoep voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Het tweede middel faalt dan ook in rechte, wat het eerste onderdeel betreft.

2..2. Aangaande het tweede onderdeel

Ten onrechte maken verzoekende partijen in hun beroepsverzoekschrift melding van een inbreuk op de voorgeschreven kroonlijsthoogte.

In de beslissing van ons college d.d. 15 december 2010 werd een dergelijke inbreuk niet vermeld.

Het tweede middel is op dit punt dan ook zonder voorwerp.

2..3. Aangaande het derde onderdeel

In tegenstelling tot het oordeel van de verzoekende partijen, vermelden de plannen voor wat betreft de afstand van de woning links tot aan de perceelsgrens een lengte van ‘+/- 4.00’ waarbij de facto de voorgevel van de woning links op de voorgevellijn is ingeplant op minder dan 4 meter van de perceelsgrens, waardoor bijgevolg niet is voldaan aan het geldende voorschrift, zijnde minimum 4 meter van de perceelsgrens.

De verzoekende partijen geven dan ook een onjuiste voorstelling van zaken.

Het tweede middel kan dan ook niet worden aanvaard.

2..4. Aangaande het vierde onderdeel

Eerstens moet worden gewezen op de bepalingen van het BPA “De Kom” – wijzigingsplan 3, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op datum van 19 juli 2002, waarbij de kwestieuze percelen liggen in een zone die bestemd is voor het oprichten van ééngezinswoningen met een sterk residentieel karakter in open of halfopen bebouwing.

De hoofdbestemming is wonen, nevenbestemmingen zijn toegelaten over maximum 30 % van het vloeroppervlak.

Tweedens moet worden gewezen op het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen, waarbij artikel 3 bepaalt als volgt :

“ART. 3. Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de overige onderdelen van het gebouwencomplex, in een complementaire functie meer bepaald "kantoor- of dienstenfunctie", zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° de complementaire functie beslaat een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;

2° de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie.”

Gelet op voormelde bepalingen en het feit dat de lokalen voor de nevenbestemmingen in de woning rechts een oppervlakte omvatten van 168 m² (netto oppervlakte), overschrijdt deze oppervlakte dan ook het maximum van 100 m² en moeten zij als aparte kantoren worden beschouwd.

Het tweede middel mist dan ook elke rechtsgrondslag.

2.5. Aangaande het vijfde onderdeel

Eerstens moet de definitie van het begrip ‘zorgwonen’ worden hernomen zoals zij bepaald is in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

(...)

Tweedens moet de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van de verzoekende partijen worden getoetst aan de bovenvermelde bepalingen.

In eerste instantie blijkt de vereiste hoedanigheid van 'ondergeschikte wooneenheid' te ontbreken.

Uit het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt het volgende op pagina 4 (stuk 10) (...)

Voortgaande op de aanvraag moet dan ook geconcludeerd worden dat de zorgwoningen dezelfde indeling hebben als de hoofdwoningen (woning met één slaapkamer en terras) en de zorgwoning van de grootste woning rechts, dezelfde oppervlakte heeft als de hoofdwoning.

De zorgwoningen kunnen dan ook niet als 'ondergeschikt' worden beschouwd in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het ondergeschikt karakter van de wooneenheid zal moeten blijken uit de volumebeperking tot maximum één derde van de hoofdwooneenheid, exclusief de gedeelde ruimte, hetgeen in casu duidelijk niet het geval is. (W. DE CUYPER e.a., "De ruimtelijke ordening opnieuw geordend", TMR 2009, 498.)

In tweede instantie blijkt dat niet is aangetoond dat de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van 1) hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen, 2) hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven.

Er werden geen bewijsstukken bij de aanvraag gevoegd.

Niettemin berust de bewijslast bij de verzoekende partijen/aanvragers (zie verder).

In derde instantie mag niet uit het oog worden verloren dat de bepaling van art. 4.1.1, 18° VCRO, cumulatieve voorwaarden omvat, welke aldus allen moeten voldaan zijn, en waarvan uiteraard de bewijslast rust op de aanvrager.

Artikel 4.1.1, 18° VCRO bepaalt immers als volgt : "zorgwonen: een vorm van wonen waarbij voldaan is aan **alle** hiernavolgende voorwaarden:..." (markering in vet zélf aangebracht).

Het verweer van de verzoekende partijen dat de opeenvolgende beslissingen tot weigering van het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning o.m. van ons college gebaseerd zijn op het ontbreken van de betreffende bewijsstukken, hoewel de verzoekende partijen niet expliciet verzocht werden om de betreffende stukken bij te brengen, strookt dan ook niet op de duidelijke letterlijke bepalingen van artikel 4.1.1, 18° VCRO.

In vierde instantie mag, in het licht van het bovenvermelde, ook de historiek van de voorafgaande opeenvolgende vergunningsaanvragen niet uit het oog worden verloren, welke bevestigen dat de door de verzoekers gehanteerde term 'kangoeroewoning' duidelijk misleidend en derhalve niet relevant is.

Immers een eerste voorgesteld project omvatte 12 entiteiten, zijnde 4 polyvalente ruimtes, 2 wooneenheden, 2 kangoeroewoningen en 4 vakantiewoningen. Dit project werd geweigerd door zowel het college van burgemeester en schepenen van de stad Halen, evenals in graad van beroep door ons college.

De thans voorliggende aanvraag betreft een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dit op basis van een goedgekeurde wijziging van de verkaveling van 5 juli 2010, waarin de samengevoegde percelen loten 2 en 3 tot één perceel voor open bebouwing terug werden opgesplitst in twee percelen voor halfopen bebouwing.

Tot slot moet de aandacht erop gevestigd worden dat conform het BPA “De Kom” – wijzigingsplan 3, goedgekeurd bij ministerieel besluit op datum van 19 juli 2002, de percelen in een zone liggen, bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen met een sterk residentieel karakter in open of halfopen bebouwing.

Meergezinswoningen zijn derhalve niet toegelaten.

De opeenvolging van ingediende aanvragen, het de facto niet voldoen aan de voorschriften van het BPA noch het voldoen aan de voorschriften van goede stedenbouwkundige ruimtelijke ordening kunnen dan ook kaderen in een poging tot omzeiling door de verzoekende partijen van het ter plaatse geldende verbod op het bouwen van meergezinswoningen.

Om die redenen kan dit onderdeel dan ook niet worden aanvaard.

2..6. Aangaande het zesde onderdeel

Eerstens, moet worden vastgesteld dat de aanvraag geenszins in overeenstemming is met de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van het BPA “De Kom” (KB dd 21.02.1985), in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen trachten voor te houden.

In eerste instantie vereist het BPA “De Kom” dat waar mogelijk er moet geparkeerd worden in het hoofdvolume, nl. :

“..Het parkeren van de wagen dient te gebeuren op eigen terrein en meer bepaald in een overdekt volume dat integraal deel uitmaakt van het hoofdvolume of door zijn architectonische vormgeving er een samenhangend onderdeel van uitmaakt...”

In strijd met de stedenbouwkundige voorschriften voorziet de aanvraag daarentegen in het parkeren voor beide woningen in de achtertuin.

De hoofdbouwvolumes zijn evenwel voldoende groot om inpandige garages te voorzien.

In tweede instantie schrijft het BPA “De Kom” voor dat de bouwdiepte op het gelijkvloers maximaal 17 meter mag bedragen, en op de verdieping maximaal 12 meter mag bedragen.

In strijd met de stedenbouwkundige voorschriften voorziet de aanvraag daarentegen in een bouwdiepte voor de beide woningen van 15m45, hetgeen de maximale bouwdiepte van 12 meter op de verdieping overschrijdt.

In derde instantie schrijft het BPA “De Kom” voor dat het hoofdvolume aan één zijde op minstens 4 meter van de laterale perceelsgrens moet worden gebouwd.

In strijd met de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt de aanvraag daarentegen dat de voorgevel van de woning links op de voorgevellijn is ingeplant op minder dan 4 meter van de perceelsgrens, hetgeen in strijd is met de geldende voorschriften.

In vierde instantie schrijft het BPA “De Kom” voor dat ‘nevenbestemmingen’ alleen als onderdeel van een woning kunnen worden beschouwd als aan de volgende drie voorwaarden tegelijkertijd is voldaan, nl. 1) de lokalen zijn maximum 100 m² groot, de uitoefenaar van het vrij beroep heeft in die woning zijn hoofdverblijfplaats en woont er ook daadwerkelijk en 3) er zijn maximum drie personen werkzaam.

In strijd met de stedenbouwkundige voorschriften voorziet de aanvraag daarentegen voor wat betreft de lokalen voor de nebenbestemmingen in de woning rechts, in een netto – oppervlakte van 168 m², daar waar een maximale oppervlakte van 100 m² is toegestaan om als ‘nevenbestemming’ in aanmerking te komen.

Dit heeft dan ook tot gevolg dat de lokalen voor de nebenbestemmingen als aparte kantoren moeten worden beschouwd.

De aanvraag is dan ook geenszins in overeenstemming met de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van het BPA “De Kom” (KB dd 21.02.1985), in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen trachten voor te houden.

Tweedens, in zoverre het project reeds in overeenstemming zou zijn met de voorschriften van het BPA, quod certe non, moet de aandacht gevestigd worden op het laatste lid van de bepaling van artikel 19 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972, dat bepaalt als volgt : “De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.”.

Verzoekers alluderen waarschijnlijk op de bepaling uit het VCRO die zegt dat indien het BPA gedetailleerd is, de voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven (art. 4.3.1 § 2 VCRO).

Derhalve bestaat er wel dégelijk een wettelijke grondslag op grond waarvan een vergunning kan worden geweigerd, zélfs indien de aanvraag niet in strijd is met het gewestplan of ontwerp – gewestplan, en dit wanneer de uitvoering van de handelingen en werken niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, hetgeen in casu het geval is.

Door het zwaar bouwvolume, de hoge bebouwingsgraad van het perceel, de repetitieve geveltypologie met twee identieke inkompartijen, de terrassen achteraan enz. is ook de uiterlijke verschijningsvorm deze van een groepswoning met negen wooneenheden.

Dit beeld past niet in het omgevende straatbeeld en beantwoordt niet aan de omschrijving in de bestemmingsvoorschriften van het BPA namelijk ééngezinswoningen met een sterk residentieel karakter.

De aanvraag gaat enerzijds voorbij aan het ruimtelijk gegeven van de omgeving, aan het feit dat de bebouwingsgraad hier naar de vallei van de Gete toe dient af te nemen om zo de overgang naar de groene ruimte te vormen. Meergezinswoningen dienen zich te situeren in het centrum waar een hogere woondensiteit ruimtelijk verantwoord is. Het is niet de bedoeling dat de [REDACTED] verdicht wordt door het bouwen van meergezinswoningen op percelen voor halfopen bebouwing. De zijtuinstroken dienen gevrijwaard te blijven van bebouwen om de relatie met het achterliggende open agrarisch gebied te behouden.

Anderzijds zijn volgens de bepalingen van het BPA groepswoningen hier niet toegelaten.

De aanvraag is dan ook niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

Om die redenen kan het zesde onderdeel dan ook niet worden aanvaard.

2.7. Aangaande het zevende onderdeel

Eerstens laten de verzoekende partijen ten onrechte uitschijnen als zou er door ons college sprake zijn van een ingediende aanvraag voor het bekomen van een groepswoning.

In de beslissing van ons college d.d. 15 december 2010 wordt er daarentegen letterlijk vermeld : ‘ Overwegende dat het beroep ertoe strekt vergunning te bekomen voor het bouwen van halfopen villa’s met ondergeschikt polyvalente kantoren en kangoeroewoningen en het regulariseren van een bestaande garage, percelen gelegen langs de [REDACTED]. ’

Tweedens blijkt de ingediende aanvraag daarentegen de facto wel betrekking te hebben op een constructie die niet kan beoordeeld worden als twee woningen met nevenbestemming en zorgwoning, maar die moeten beoordeeld worden als twee groepswoningen (appartementen).

Ter motivering kan worden verwezen naar de overige bepalingen van de beslissing van ons college, o.m. als volgt :
(...)

Om die redenen kan het laatste onderdeel van het tweede middel dan ook niet worden aanvaard.

...”

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

“ ...

Dat hieraan evenwel vooreerst moet worden toegevoegd dat de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg in haar betoog zoals uiteengezet in de namens haar

neergelegde antwoordnota uitgaat van een perceelsoppervlakte voor wat het perceel betreft waarop de aanvraag slaat van 1,68 are, hetgeen op zich uiteraard materieel onmogelijk is en waarmee waarschijnlijk 16,80 are wordt bedoeld;

Dat zulks blijkt uit het door de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg neergelegde document, waarin o.m. de oppervlakte van het perceel wordt berekend voor een totaal van 1.680 m²;

Dat evenwel uit de door de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg zelf neergelegde documenten blijkt dat het perceel een oppervlakte heeft van 18 are 94 ca of bijna 1.900 m²;

Dat zulks toch van het grootste belang is bij de beoordeling van het geheel en absoluut niet kan worden begrepen om welke reden een dergelijk verkeerde berekening wordt gemaakt, hoewel de stukken die de juiste oppervlakte weergeven door de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg zelf worden neergelegd;

Dat één en ander lijkt op een bewuste manipulatie van de feiten;

Dat hoe dan ook enkel rekening kan worden gehouden bij de beoordeling van onderhavig dossier met de daadwerkelijke oppervlakte van het perceel;

Dat verder een min of meer gelijkaardige opmerking moet worden gemaakt wat betreft het bijzonder plan van aanleg “De Kom”, waarvan de tekst wordt bijgebracht door de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg, waarvan evenwel enkel en alleen art. 11 van toepassing is en niet de overige artikelen dewelke eveneens worden bijgebracht;

Dat ook hierachter een poging lijkt te schuilen om enige verwarring te stichten, zodat verzoekers dezelfde tekst bijbrengen waarin de evenwel niet van toepassing zijnde delen zijn geschrapt;

Dat meer bepaald m.b.t. voormelde artikelen en de daarin voorgeschreven bouwdiepte nogmaals moet worden benadrukt dat naast de vermelding van de maximale bouwdiepte op het maaiveld van 17 meter en van 12 meter op het verdiep uitdrukkelijk staat vermeld dat hiervan kan worden afgeweken door middel van de opmaak van een omgevingsrapport voor zover de daglichttoetreding en de verluchting van de verschillende leefvertrekken gegarandeerd wordt en binnen de grafisch aangeduide zone blijft;

Dat een dergelijk omgevingsplan nooit door de stad Halen of de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg als extra stuk werd gevraagd, alhoewel de mogelijkheid via het BPA hiertoe bestond;

Dat verder de aanpalende eigenaars volledig op de hoogte waren gesteld m.b.t. het ingediende en zij als dusdanig nooit enige opmerking hebben geformuleerd;

Dat ook nooit enige opmerking werd geformuleerd m.b.t. de privacy;

Dat verder in dit kader in de stukken zoals neergelegd door de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg een kadastraal plan word teruggevonden m.b.t. de onmiddellijke omgeving van het pand;

Dat evenwel moet worden vastgesteld dat het hier niet om een recent plan handelt, dewelke de huidige situatie zoals ze zich ter plaatse voordoet weergeeft;

Dat de aanpalende eigenaars, dewelke reeds eind jaren '80, een woning ter plaatse hebben gerealiseerd niet staan ingetekend op het plan;

Dat het bijbrengen van een recent of minstens recenter kadastraal plan uiteraard wenselijk en noodzakelijk zou zijn om de effectieve toestand ter plaatse te kennen en beoordelen;

Dat ook het niet bijbrengen van een accuraat kadastraal plan zou kunnen wijzen op een bewuste manipulatie van de werkelijkheid die bijzondere invloed kan hebben op de beoordeling van het geheel;

Dat verder nog moet worden vastgesteld dat er blijkbaar nog steeds een misverstand bestaat m.b.t. de bouwbreedte van de te bebouwen percelen;

Dat de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg in haar argumentatie m.b.t. de bouwbreedte geen melding maakt van het gegeven dat het hier handelt over twee halfopen bebouwingen;

Dat de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg de bouwbreedte bepaalt van het te bebouwen perceel in zijn geheel, terwijl uiteraard rekening moet worden gehouden met de bouwbreedte van de verscheidene onderdelen;

Dat één en ander een wezenlijk verschil uitmaakt;

Dat de bouwbreedte per deelperceel en/of per lot ruimschoots voldoet aan de geldende voorwaarden;

Dat meer bepaald op lot 02 er slechts 9 meter van de bouwbreedte wordt bebouwd i.p.v. de toegelaten 9 meter 20 (zie stuk met nummer 10.8 goedgekeurde verkavelingwijziging 05.07.2010);

Dat tot slot nogmaals moet worden benadrukt dat nog steeds een misverstand blijft bestaan omtrent het begrip zorgwonen, waarvoor verzoekers verwijzen naar de website van de Vlaamse Overheid;

Dat terzake zeer duidelijk wordt vermeld dat het hier handelt over maximaal 1/3 van de inhoud van het pand en niet over de oppervlakte van het pand;

Dat in die optiek moet worden vastgesteld dat verzoekers ruimschoots aan de wetgeving terzake voldoen;

...

Beoordeling door de Raad

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 1° a VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Stedenbouwkundige voorschriften betreffen conform artikel 1.1.2, 13° VCRO reglementaire bepalingen die opgenomen zijn in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, een stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening.

In voorliggende zaak zijn de percelen volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan 'Hasselt-Genk', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 19 juli 2002 goedgekeurd wijzigingsplan 3 van het bijzonder plan van aanleg 'DE KOM', meer bepaald in een zone voor woongebied met landelijk karakter, bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen met een sterk residentieel karakter in open of halfopen bebouwing.

De percelen is tenslotte gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling nr 682 goedgekeurd op 5 juli 2010 waarvan de verkavelingsvoorschriften bepalen dat de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van het BPA DE KOM van toepassing zijn.

De bepalingen van het BPA "De Kom" – wijzigingsplan 3, goedgekeurd bij ministerieel besluit op datum van 19 juli 2002, bepalen de maximale bouwdiepte op het maaiveld op maximaal 17 meter en op de verdieping 12 meter. Tevens dient een bouwvrije zijdelingse strook te worden gerespecteerd van ten minste 4 meter. Nevenbestemmingen zoals kantoren, kabinetten en wachtkamers voor uitoefening van een vrij beroep zijn alleen toegelaten als onderdeel van een woning op voorwaarde dat de lokalen maximaal 100 m² groot zijn

Uit de aanvraag blijkt, en zulks wordt overigens ook niet betwist, dat de bouwdiepte op de verdieping 15,45 meter bedraagt.

De voorliggende plannen geven anderzijds aan, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, dat de woning links op de voorgevellijn ingeplant is op minder dan 4 meter van de perceelsgrens.

Uit de aanvraag blijkt tenslotte tevens dat de lokalen voor de nevenbestemmingen in de woning rechts een oppervlakte omvatten van 168 m² (netto oppervlakte), en derhalve de maximaal toegelaten oppervlakte van 100 m² ruimschoots overschrijden.

Deze vaststellingen zijn elk op zich afdoende en voldoende draagkrachtig om de weigeringsbeslissing te verantwoorden wegens strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften en inzonderheid de bepalingen van het BPA De Kom, wijzigingsbesluit 3 zoals goedgekeurd door het ministerieel besluit van 19 juli 2002.

Bijgevolg is de kritiek van de verzoekende partijen op de overige overwegingen van het bestreden besluit te beschouwen als kritiek op overtoollige motieven, die niet kunnen leiden tot een andersluidende beslissing door de Raad.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 6 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Sofie VAN NOTEN

Marc VAN ASCH