

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 28 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0282
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0547/A/0527

Verzoekende partij	de heer Josse POESMANS vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG
Tussenkomen de partij	mevrouw Uschi POESMANS vertegenwoordigd door advocaat Christophe BODVIN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3740 Bilzen, Stationlaan 45

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 mei 2015 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 30 april 2015.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen van 19 januari 2015 verworpen.

Verwerende partij heeft aan tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het oprichten van een ééngezinswoning in halfopen bebouwing met een vrijstaande garage op een perceel gelegen te 3740 Bilzen, Pannovenstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, Sectie E, nummer 115P.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 augustus 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomen de partij met een beschikking van 7 september 2015 toe in de debatten.

2.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomen de partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. Tussenkomen de partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 31 januari 2017.

Advocaat Philippe DREESEN *loco* advocaat Wim MERTENS voert het woord voor verzoekende partij. De heer Tom LOOSE voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Christophe BODVIN voert het woord voor tussenkomenende partij.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Tussenkomenende partij dient op 22 september 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van een ééngezinswoning in halfopen bebouwing met een vrijstaande garage”*.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 april 1977, in een woongebied.

Het perceel ligt ook in een niet-vervallen verkaveling ‘BEV55-1’, goedgekeurd op 3 oktober 1974, waarvan een wijziging werd goedgekeurd op 21 mei 2013 (lot 4a).

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 oktober 2014 tot en met 26 november 2014, dient verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar adviseert voorwaardelijk gunstig:

“ ...

1. Geldende wettelijke en reglementaire voorschriften

... Afwijkingsbepalingen:

De aanvraag wijkt af van de voorschriften van de verkaveling wat betreft de volgende punten:

<i>Verkaveling</i>	<i>Afwijkingsvoorstel</i>
<i>Art. 2.1.2.C: De dakhelling van het hoofdvolume ligt begrepen tussen 40° en 45°.</i>	<i>In dit ontwerp wordt het hoofdvolume afgewerkt met een zadeldak met een dakhelling van 30°.</i>

Het afwijkingsvoorstel is conform de formele bepalingen van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: 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.

Het afwijkingsvoorstel is inhoudelijk aanvaardbaar gezien het voldoet aan de volgende criteria:

1. Ze geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het BPA, het RUP of de verkaveling.

2. De algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd.
3. De afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.

...

2. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek ... Er werd één bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaarschrift maakt melding (van) de volgende punten:

- De gevraagde afwijking inzake de dakhelling is niet van beperkte aard en zal voor hinder zorgen naar de bezwaarindieners. Verder zal het toekennen van deze afwijking mogelijks een precedent scheppen naar het aanpalende lot (4B), dat rechtstreeks paalt aan het perceel van de bezwaarindienders. De gevraagde afwijking is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van het gebied.
- Door de hellingsgraad te verleggen naar 30° wordt er, volgens de bezwaarindieners, een groter bouwvolume verwezenlijkt, die hinder zal veroorzaken op gebied van privacy en schaduwvorming naar het perceel van de bezwaarindieners. De bezwaarindieners zijn er zich van bewust dat bewoners in woongebied bepaalde ruimtelijke lasten moeten dragen maar vinden dat in dit ontwerp de marge van de redelijkheid voor deze lasten overschreden wordt. Verder wordt de bezorgdheid geuit dat de toekomstige woning op lot 4B, het dakvolume kan/moet volgen. De verkavelingsvoorschriften stellen immers dat "het profiel van de eerst bouwende (...) richtinggevend is voor de aanbouwende."
- De garage voorzien in dit ontwerp wordt opgericht tot tegen de perceelsgrens. De bezwaarindieners halen zichzelf aan als aanpalende eigenaar en gaven hiervoor geen akkoord. Ze vrezen dat een goedkeuring een toekomstige aanvraag op lot 4B zal beïnvloeden. Deze afwijking is volgens de bezwaarindieners niet van beperkte aard.

De stedenbouwkundig ambtenaar stelt aan het college voor om de standpunten als volgt te beoordelen:

De voorschriften geven aan dat er een kroonlijsthoogte van maximaal 6m ten opzichte van de wegas toegelaten wordt. Daarnaast wordt de nokhoogte beperkt tot 9,50m en dient de dakhelling tussen de 40 en 45° begrepen te liggen. De bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot 12m. Dit ontwerp voorziet een kroonlijsthoogte van 6m ten opzichte van de wegas, een nokhoogte van 9,20m en een bouwdiepte van 11,85m. De maximale bouwdiepte van 12m wordt dus niet volledig gebruikt, zoals in het bezwaarschrift wordt beweerd. Het ontwerp blijft dan ook volledig binnen het maximaal toegelaten bouwvolume, ook al wordt er afgeweken van de dakhellingsgraad. Het dakvolume is minder diep dan maximaal toegelaten, en zal door de stompere dakhelling lager zijn dan een dak van bv 40°.

Het argument inzake extra hinder op vlak van privacy of schaduwvorming, wordt bijgevolg niet bijgetreden.

Verder is de gevraagde afwijking wel van beperkte aard te noemen gezien het geringe effect op de goede ruimtelijke ordening van het gebied. Het dakvolume is in harmonie met de daken van de woningen in de omgeving en de afwijking geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van de verkaveling. De algemene strekking van de verkaveling blijft geëerbiedigd. Dat deze afwijking is strijd zou zijn met de bepalingen van de VCRO, wordt dus niet bijgetreden.

Verder stelt men in het bezwaar dat het plaatsen van een garage tot tegen de linker perceelsgrens onaanvaardbaar is gezien het akkoord van de bezwaarindieners ontbreekt. Het is inderdaad zo dat het oorspronkelijk perceel grenst aan de bezwaarindieners, maar dit perceel werd via een verkavelingswijziging opgesplitst in 2 loten halfopen bebouwing. Hierdoor grenst het perceel van de bezwaarindieners niet rechtstreeks aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. De eigenaar van het andere lot (4b) uit de verkaveling en de links aanpalende eigenaar ondertekende de plannen voor akkoord (beide percelen zijn in eigendom van Poesmans Gilbert). Gezien het akkoord van de aanpalers aanwezig is gaat het hier dus niet om een afwijking. Het argument inzake de inplanting van de garage wordt niet bijgetreden.

De punten die aangehaald worden in het bezwaar zijn geen van allen gegrond. Een eventueel ontwerp op lot 4b kan pas beoordeeld worden in een toekomstige

stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Er worden op dit moment geen uitspraken gedaan over de vergunningsmogelijkheden van dit dossier.

De stedenbouwkundig ambtenaar beoordeelt het bezwaar als ontvankelijk maar niet gegrond.

...

2.4 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag betreft het oprichten van een ééngezinswoning in halfopen bebouwing met een vrijstaande garage.

Het hoofdvolume van de woning heeft een breedte van 8,50m en wordt voorzien tot tegen de rechter perceelsgrens. Dit volume wordt afgewerkt met een zadeldak waarvan de nok zich evenwijdig met de straat bevindt.

Achter het hoofdvolume wordt er een uitbouw voorzien van één bouwlaag met een plat dak, wat de totale bouwdiepte van de woning op 14,45m brengt.

In de achtertuin wordt er een vrijstaande garage van 24,75m² voorzien in een donkergrijs houten plaatmateriaal. De garage wordt opgericht tot tegen de linker perceelsgrens.

Het ontwerp voldoet aan de verkavelingsvoorschriften met uitzondering van de afwijking op de voorschriften wat betreft de dakhelling van het hoofdgebouw. Er wordt gekozen voor een dakhelling van 30° om een volledig zadeldak met nok te kunnen realiseren. Gezien het de eerstbouwende betreft moet de aanbouwende buur later aansluiten op zowel de kroonlijsthoogte als de nokhoogte, om zo tot een harmonisch geheel te komen. In de omgeving zijn zowel woningen met 1, 1,5, als 2 bouwlagen aanwezig waardoor het toestaan van deze afwijking de goede ruimtelijke ordening niet in gedrang brengt. De gevraagde afwijking geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van de verkaveling. De algemene strekking van het plan blijft geëerbiedigd en de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.

De eigenaar van het rechts aangrenzende onbebouwd lot en het links aanpalende perceel ondertekende de plannen voor akkoord voor het oprichten van een garage tot tegen de linker perceelsgrens (beide in eigendom van Dhr. Poesmans Gilbert).

In het kader van het openbaar onderzoek werd er één bezwaar ingediend. Dit bezwaar werd ontvankelijk en ongegrond verklaard.

Gezien de bestaande ruimtelijke configuratie en de reeds aanwezige bebouwing wordt het bestaande straatbeeld niet aangetast. Het ontwerp richt zich voldoende naar de specifieke kenmerken van het perceel en haar omgeving.

De eengezinswoning met vrijstaande garage zal naar vormgeving en materiaalgebruik een harmonisch geheel vormen met de andere woningen in de omgeving alsook met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 19 januari 2015 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 17 februari 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 april 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 14 april 2015 verklaart verwerende partij het beroep op 30 april 2015 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder gewijzigde voorwaarden:

“ ...

Overwegende dat het aangevraagde in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften, met uitzondering wat betreft het voorschrift betreffende de dakhelling; dat ter zake het betreffende artikel 2.1.2.C bepaalt :

“Dakvorm: vrij te kiezen.

Geschakelde bebouwing in één bouwblok. Bij gebrek aan akkoord volgens artikel 1.4.3. tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden de volgende voorschriften:

- dakvorm: overwegend hellende daken
- dakhelling: tussen 40° - 45°
- kroonlijsthoogte: max. 6m ten opzichte van peil wegas

Er moet steeds op toegezien worden dat de noklijn van de aansluitende woningen over minstens 2 meter op elkaar aansluiten als overgang tussen de twee bouwvolumes. Ook de dakvormen dienen optimaal op elkaar te worden afgestemd.” ;

dat het voorschrift in artikel 1.4.3 (met procedure van in kennisstelling of akkoordverklaring) zoals voorgesteld bij de aanvraag werd uitgesloten bij de vergunning van de verkavelingswijziging en vervangen door de bepaling “Het profiel van de eerst bouwende is richtinggevend voor de aanbouwende.” ;

Overwegende dat het ontwerp over het bouwvolume van de verdieping (met een bouwdiepte van 11.85m) een symmetrisch zadeldak met een helling van 30° voorziet; dat de kroonlijsthoogte 5.90m bedraagt en de nokhoogte 9.50m (peilen ten opzichte van het peil wegas);

Overwegende dat maximale bouwdiepte, kroonlijsthoogte en nokhoogte niet worden overschreden;

dat de dakvorm vrij te kiezen is; dat met de voorgestelde dakhelling de bouwdiepte van 11.85m in één symmetrisch dak wordt overkapt; dat het voorgestelde dak een geïntegreerd onderdeel uitmaakt van het bouwvolume en past bij de architectuur van de ontworpen woning; dat deze minder uitgesproken dakhelling niet uitzonderlijk is in de omgevende bebouwing; dat op het perceel nr. 111/G, recht aan overzijde van de straat, een gebouw met twee bouwlagen onder een zadeldak met dakhelling 25° werd opgericht (vergunning 10 september 2012);

dat volgens de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften, nog van toepassing voor de loten 1 – 3 en 5 – 7, op die loten alleenstaande gebouwen zijn toegelaten met een maximum diepte van 17m, een hoogte tussen 3.50m en 6m en een dakhelling begrepen tussen 25° en 40°; dat hierbij geen maximale nokhoogte vastgelegd is; dat voor de onbebouwde loten 1,2 en 6 bijgevolg nog hogere bouwvolumes realiseerbaar zijn dan thans voorgesteld; dat ook voor de reeds bebouwde loten deze voorschriften van toepassing zijn voor nieuwbouw na afbraak van de bestaande constructies; dat de huidige loten 4a en 4b zich midden in deze verkaveling situeren;

dat in de ruimere omgevende bebouwing zowel woningen met één en twee bouwlagen voorkomen, met een verscheidenheid aan dakvormen, dakhellingen en -hoogten; dat het voorgestelde bouwvolume inzake dakhelling en hoogte verenigbaar blijft met de gebouwen in deze omgeving;

dat deze gewijzigde dakhelling een beperkte afwijking betreft; dat dit geen oneigenlijke wijziging van de verkavelingsvoorschriften inhoudt; dat de algemene strekking van de verkaveling geëerbiedigd blijft en de afwijking niet strijdig is met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied;

Overwegende dat buiten voorgaande overwegingen in antwoord op het beroepschrift nog het volgende kan worden gesteld;

- dat de stelling dat huidige aanvraag een precedent beoogt te scheppen voor een toekomstige vergunningsaanvraag op het tussengelegen perceel 4b slechts ten dele kan worden bijgetreden, in de zin dat dakvormen en noklijn van de aansluitende woningen op elkaar moeten worden afgestemd; dat alle uitspraken over mogelijke ontwerpen op lot 4b echter veronderstellingen blijven; dat er niet op de creativiteit van de latere betrokken ontwerper(s) kan worden geanticipeerd; dat een latere vergunningsaanvraag voor lot 4b op

zijn verenigbaarheid met de voorschriften en met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen blijft;

- dat beroeper veronderstelt dat door de dakhelling van 30° veel meer bouwvolume mogelijk is dan met een dakhelling van 40° of 45°; dat de zienswijze dat de dakhellingsgraad bepalend is voor het bouwvolume, geenszins als absoluut is aan te nemen; dat de dakvorm vrij te kiezen is, met overwegend hellende daken; dat de hellingsgraad van het dak overeenkomstig de voorschriften niet kan gelinkt worden aan een lagere brede of een smallere hoge zijgevel; dat bij wijze van voorbeeld een bouwvolume van 2 bouwlagen met een zaagdak dat 2 zadeldaken achter elkaar combineert, dakhelling 45° en nokken op 9m hoogte (op 3m en 9m bouwdiepte), niet strijdig is met de verkavelingsvoorschriften en een nog ruimer bouwvolume realiseert;*
- dat de bewering dat kwetsieuze afwijking aanleiding geeft tot privacy- en schaduwhinder geenszins kan worden bijgetreden; dat tussen huidige aanvraag en de woning van beroeper zich nog het lot 4b bevindt; dat de bouwkaders op beide loten gesitueerd zijn ten noordoosten van de woning van beroeper; dat met deze oriëntatie van een onaanvaardbare overschaduwning ten gevolge van de afwijking geen sprake kan zijn; dat opmerkingen betreffende privacyhinder ten gevolge van ramen in de zijgevel van een woning op lot 4b niet relevant zijn met betrekking tot huidige aanvraag;*
- dat de bewering dat de inplanting van de garage de goede ruimtelijke ordening schendt door privacy- en schaduwhinder evenmin kan worden bijgetreden; dat huidige inplanting geenszins een precedent inhoudt voor een vergunningsaanvraag op lot 4b; dat een inplanting daar op de grens met het perceel van beroeper conform de voorschriften enkel mogelijk mits het akkoord van beroeper; dat in het andere geval een bijgebouw op min. 2m van de perceelsgrenzen op te trekken is; dat beroeper verder geen belang van zijn akkoordverlening als aangrenzende eigenaar kan claimen, aangezien huidige aanvraag de bouwkavel 4a betreft (perceel 115P/deel) en hij pas aan bouwkavel 4b grenst;*
- dat globaal beschouwd de kritiek van het beroepschrift veeleer de verkavelingsvoorschriften betreft dan het aangevraagde ontwerp zelf; dat de verkavelingsvergunning met de voorschriften zoals goedgekeurd echter de bouw mogelijkheden vastgelegd heeft; dat het besluit houdende het verlenen van deze verkavelingsvergunning niet middels een administratief beroep werd bestreden;*

Overwegende dat, om de uitvoering van het aangevraagde in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften te houden, het wenselijk is om bij een vergunning de voorwaarden op te leggen dat :

- de afsluitingen verplicht zijn uit te voeren in streekeigen groen (art. 1.5.2); ...*
- de meerdiepte van de gelijkvloerse bouwlaag mag niet als terras bij de verdieping worden ingericht (artikel 2.1.2.C);*
- de verharding van de inrit naar de garage is verplicht uit te voeren in waterdoorlatende materialen;*

dat mits het opleggen van deze gewijzigde voorwaarden het voorgestelde ontwerp verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat het beroep omwille van voormelde overwegingen niet kan worden ingewilligd;

dat de stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder gewijzigde voorwaarden ...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij staft haar belang in haar verzoekschrift als volgt:

“ ...

Verzoekende partij - die in de onmiddellijke nabijheid van het voorwerp van de aanvraag woont en eigenaar is van dat onroerend goed – ondervindt diverse vormen van hinder ingevolge de vergunde constructies die het voorwerp vormen van de aanvraag. Kort samengevat komt de hinder neer op zichthinder, schaduwhinder, privacyhinder, en – meer algemeen – een verstoring van het leef- en woonklimaat van verzoekende partij.

... ”

De aangevraagde afwijking en bouwtypologie van het dak heeft niet alleen zichthinder voor gevolg (opkijken tegen een grote blinde zijgevel zonder ordentelijke afwerking), maar onmiskenbaar ook zware gevolgen voor de hinderlijke aspecten van de aanvraag. De ontworpen zijgevel (met dak) werpt een veel grotere schaduw over het perceel van verzoekende partij dan zij zouden kunnen verwachten op grond van de goedgekeurde verkavelingsvoorschriften.

Doordat de aanvraag voorziet in een hoge én brede zijgevel, dreigt bij lage stand van de zon de aanvraag het perceel van verzoekende partij voor een groot stuk te overschaduwen. Het perceel van verzoekende partij ligt op ongeveer 10-11m afstand van de op te richten woning van de vergunningsaanvraag. De inplanting van de woning van verzoekende partij op zijn perceel ligt ook op gelijke hoogte met de inplanting van de woning op het perceel van de aanvraag.

... ”

Volledigheidshalve wijst verzoekende partij er op dat volgens artikel 1.4.3. van de verkavelingsvoorschriften ‘het profiel van de eerst bouwende richtinggevend is voor de aanbouwende’. Verder is ook voorzien in het artikel 2.1.2.C. dat “er [...] steeds op toegezien [moet] worden dat de noklijn van de aansluitende woningen over minstens 2 meter op elkaar aansluiten als overgang tussen de twee bouwvolumes. Ook de dakvormen dienen optimaal op elkaar te worden afgestemd.”

Hetgeen wordt vergund voor lo4a is dus richtinggevend voor de toekomstige bebouwing op lot 4b. Een toekomstige aanvraag op lot 4b dient zich dus te conformeren aan het profiel van de bestreden aanvraag. Aldus dreigt verzoekende partij dan te worden geconfronteerd met verschillende zijramen in een veel te ruime zijgevel. Het effect zal nog vergroten bij de bebouwing op lot 4b. Hierdoor zal één massieve blok ontstaan die in het straatbeeld zijn gelijke niet kent.

... ”

In antwoord op de door tussenkomende partij aangevoerde exceptie van belang stelt zij in haar wederantwoordnota nog het volgende:

“ ...

Verzoekende partij meent dat de exceptie die tussenkomende partij inroept ten onrechte is en dat zij geen betrekking heeft op de vraag van de ontvankelijkheid, maar eerder op de grond van de zaak.

In het verzoekschrift heeft verzoekende partij erop gewezen dat de aanvraag voorziet in zichthinder en schaduwval en dat het een precedent dreigt te vormen voor toekomstige bebouwing op lot 4b. De Raad zal vaststellen dat tussenkomende partij niet betwist dat de aanvraag voorziet in een hoog gebouw met een nokhoogte van 9,20 hoog, bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen onder een zadeldak, met een grote blinde muur naar de woning van verzoekende partij gericht.

Dat de afstand tussen beide percelen 11,27m bedraagt, werd ook aangegeven in het verzoekschrift, en doet geen enkele afbreuk aan de vaststellingen van verzoekende partij dat hij dreigt te moeten opkijken tegen een hoog gebouw dat afwijkt van de verkavelingsvoorschriften (een hellingsgraad van 30° i.p.v. de voorgeschreven 40° - 45°).

Verder zou het ontwerp noordoostelijk georiënteerd zijn t.o.v. het perceel van verzoekende partij en verzoekende partij niet aantonen dat de aanpassing van de hellingsgraad de lichtinval op het perceel van verzoekende partij in positieve zin zal beïnvloeden. Door de ligging van het pand van de aanvraag staat het vast dat een groot deel van de ochtendzon geblokkeerd wordt voor verzoekende partij, en zodoende schaduwval zal veroorzaken. De nadelige effecten hiervan worden vergroot door de geïmagineerde afwijking van de verkavelingsvoorschriften. Hierdoor zal er meer schaduwval voorhanden zijn dan verzoekende partij op basis van de verkavelingsvoorschriften mocht verwachten. Tussenkomende partij spreekt dit argument van verzoekende partij ook maar in zeer algemene bewoordingen tegen.

Het komt ook helemaal niet toe aan verzoekende partij om aan te tonen dat de aanpassing van de hellingsgraad de lichtinval op het perceel van verzoekende partij in positieve zin zal beïnvloeden. Het komt verzoekende partij voor dat zeer waarschijnlijk is dat een lager gebouw ook minder schaduwval/zichthinder zal veroorzaken.

...

Tot slot stelt tussenkomende partij dat de grieven eerder gericht lijken op een toekomstig project op lot 4b. In de laatste paragraaf op pagina 5 en in de eerste paragraaf op pagina 6 heeft verzoekende partij de stedenbouwkundige voorschriften geciteerd die opleggen dat het profiel van de eerste bebouwing richtinggevend is voor de tweede bebouwing en dat de dakvormen optimaal op elkaar moeten worden afgestemd. Tussenkomende partij levert geen enkele repliek op deze voorschriften. Verzoekende partij kan dan ook terecht aanhalen dat de huidige aanvraag als precedent zal dienen voor bebouwing op het belendende lot 4b.

...

2.

Verwerende partij betwist het belang van verzoekende partij niet.

3.

Tussenkomende partij betwist het belang van verzoekende partij in haar schriftelijke uiteenzetting als volgt:

“ ...

Opdat een verzoekende partij getuigt van een belang zoals omschreven in artikel 4.8.11 61, 3° VCRO dient zij aldus op voldoende concrete wijze aan te tonen dat er een causaal verband bestaat tussen de uitvoering van de vergunningsbeslissing en de hinder die zij zal ondervinden.

Mevrouw Poesmans meent dat verzoekende partij in casu niet in deze bewijslast slaagt.

6.

Hoger werd reeds aangetoond dat het ontwerp beperkt is tot lot 4a binnen de verkaveling. Het perceel dat voorwerp uitmaakt van de aanvraag grenst met andere woorden niet aan het perceel van verzoekende partij. In dat opzicht creëert het voorgestelde geen enkele hinder voor verzoekende partij zodat de argumentatie ter zake in ieder geval ongegrond is.

Mevrouw Poesmans merkt in deze context nog op dat de afstand tussen de rechter zijgevel van het ontwerp en de linker zijgevel van verzoekende partij maar liefst 11,27 m bedraagt.

In tweede instantie is het ontwerp noordoostelijk georiënteerd ten opzichte van het perceel van verzoekende partij. Van enige schaduwhinder, laat staan van onaanvaardbare schaduwhinder is hoe dan ook geen sprake.

De bomen en heesters in de tuin van verzoekende partij (die zuidelijk gericht is) veroorzaken ontegensprekelijk meer hinder dan een toekomstige naastliggende constructie zal kunnen veroorzaken. ... Verzoekende partij toont overigens op geen enkele wijze aan dat de aanpassing van de hellingsgraad de lichtinval op hun perceel in positieve zin zal beïnvloeden.

Verder worden de wettelijke afstanden inzake lichten en uitzichten ruimschoots gerespecteerd. Van op het perceel van mevrouw Poesmans is geen inkijk mogelijk op het perceel van verzoekende partij. De privacy van verzoekende partij wordt op geen enkele wijze door het ontwerp aangetast.

7.

De grieven van verzoekende partij lijken veeleer gericht op een (eventueel) toekomstig project op lot 4b. Dit lot 4b vormt echter geen voorwerp van huidige procedure.

De precedentwaarde van huidige aanvraag waarnaar verwezen wordt, dient overigens ernstig genuanceerd te worden. Conform de verkavelingsvoorschriften dienen de contouren van de vergunde constructie gevolgd te worden, doch dit houdt geenszins in dat men een identieke constructie op perceel 4b zal moeten optrekken. Het is in het kader van het voorliggende dossier onmogelijk om te oordelen over de zijgevel van een woning op perceel 4B en dit zowel wat betreft de omvang als wat betreft vensteropeningen. ...

8.

Gelet op voorgaande argumenten is mevrouw Poesmans van oordeel dat de voorgehouden hinder bestaande uit vermeende privacyhinder en schaduwshade ten gevolge van het voorliggend dossier onbestaande is.

Ten onrechte wordt aangehaald dat via huidige aanvraag getracht wordt om een precedent te scheppen voor een toekomstige vergunningsaanvraag op het tussengelegen perceel (lot 4b binnen de verkaveling). Het beroep lijkt in dat opzicht veeleer gericht tegen een (hypothetisch) toekomstig project op lot 4b dan op het project van mevrouw Poesmans.

Dit tussengelegen perceel maakt echter geen voorwerp uit van huidige aanvraag zodat in dat opzicht in geen geval rekening gehouden kan worden met de argumenten van verzoekende partij.

...”

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt tussenkomende partij aanvullend enkel dat “de verwijzing van verzoekende partij naar het feit dat de beplanting niet van die aard is om het uitzicht op de aanvraag weg te nemen, ... irrelevant is”.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, °3 VCRO luidt als volgt:

*“ §1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende personen worden ingesteld:
3° elke natuurlijke persoon ... die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing ...”*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist dit artikel niet dat verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partij uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

2.

Verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift met betrekking tot het belang dat zij ingevolge het realiseren van het beoogde bouwproject, waarbij wat betreft de dakhelling wordt afgeweken van de geldende verkavelingsvoorschriften, zichthinder, schaduw hinder, privacyhinder en meer algemeen een verstoring van haar leef- en woonklimaat zal ondervinden, waarbij zij de respectievelijk aangevoerde hinderaspecten nader omschrijft. Ongeacht het standpunt van tussenkomende partij dat de aangevoerde hinder relatief dan wel onbestaande is, maakt verzoekende partij voldoende aannemelijk dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Verzoekende partij beschikt derhalve over het rechtens vereiste belang conform artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO. De vordering is ook wat betreft dit aspect ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 4.4.1 VCRO en van het zorgvuldigheidsbeginsel, *“doordat het bestreden besluit een afwijking op de verkavelingsvoorschriften toestaat die niet als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO kan worden beschouwd”*.

Zij licht het middel als volgt toe:

“ ...

In artikel 2.1.2.C. zijn voorschriften voorzien die de afmetingen van de te bouwen constructies regelen. Het aangevraagde project wijkt af van het voorschrift dat de dakhelling tussen 40° en 45° moet liggen. De aanvrager beoogt immers een dakhelling van 30°. Dit is geen beperkte afwijking.

Afhankelijk van het genomen uitgangspunt, namelijk 40° of 45°, betekent de daling van de dakhellingsgraad naar 30° een afname van respectievelijk 25,00 tot 33,33%! Een dergelijke afwijking kan niet als een ‘beperkte afwijking’ worden beschouwd.

Artikel 2.1.2.C. van de verkavelingsvoorschriften voorziet voor wat betreft de dakhellingsgraad in een duidelijke range: uiterste minimum op 40° en een maximum op 45°.

...

De vergunningverlener dient in de bestreden beslissing te verduidelijken in welke mate de vergunde werken “beperkt” zijn, zoals bepaald in artikel 4.4.1 VCRO of van de verkavelingsvoorschriften, hetgeen een voorwaarde is om afwijkingen op deze voorschriften toe te staan.

In het bestreden besluit wordt enkel een motivering verstrekt waarom verwerende partij van mening is dat de afwijking verstaanbaar is met een goede ruimtelijke ordening, maar niet waarom de afwijking als ‘beperkt’ kan worden beschouwd. Anders gezegd, de motivatie heeft enkel betrekking op de in de omgeving bestaande bebouwing maar niet op de verkavelingsvoorschriften waarop wordt afgeweken. Om die reden is de formele motiveringsplicht geschonden.

Verwerende partij heeft het dossier niet met de vereiste zorgvuldigheid behartigd. Een meer zorgvuldig onderzoek zou hebben uitgewezen dat de aangevraagde afwijking niet in aanmerking komt voor vergunning.

...”

Verzoekende partij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...

In de geciteerde motieven van het bestreden besluit treft verzoekende partij misschien wel een motivering aan die de inpasbaarheid van de aanvraag in haar omgeving tracht te verantwoorden, maar valt geen motivering te bespeuren die aantoont waarom de afwijking in casu als een beperkte afwijking kan worden beschouwd rekening houdende met de specifieke en concrete toestand van de omgeving.

De Raad zal merken dat verwerende partij niet verder komt dan het motief dat: ‘dat deze gewijzigde dakhelling een beperkte afwijking betreft; dat dit geen oneigenlijke wijziging van de verkavelingsvoorschriften inhoudt; dat de algemene strekking van de verkaveling geëerbiedigd blijft en de afwijking niet strijdig is met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.’

Deze motivering toont niet aan dat de afwijking een beperkte afwijking vormt, en nog minder vormt het een afdoende weerlegging van de kritieken die werden opgeworpen tijdens het openbaar onderzoek, waardoor er een verstrengde motiveringsplicht geldt. Dergelijke argumenten zijn te vaag en algemeen en voldoen niet aan de vereiste van een individuele, persoonlijke, pertinente en afdoende motivering.

Aanvullend verwijst verzoekende partij nog naar het arrest ... In die zaak werd een afwijking van 25% niet als beperkt beschouwd. Voorliggende vergunning voorziet in een afwijking van respectievelijk 25% tot 33,33%. Deze cijfers worden op zich niet tegengesproken door verwerende partij. Verzoekende partij vraagt dan ook dat die rechtspraak ook in huidige zaak wordt toegepast.”

2.

Verwerende partij betwist het middel in haar antwoordnota als volgt:

“ ...

Ons college kan allereerst en in hoofdzaak verwijzen naar de motivering die uitdrukkelijk in het besluit werd opgegeven ter onderbouwing van de vergunningsbeslissing, motivering waarin op afdoende en zorgvuldige wijze de kwestie van de gevraagde afwijking van de verkavelingsvoorschriften inzake de dakhelling aan bod kwam. ...

Deze motivering is op het eerste zicht alleen al afdoende ter onderbouwing van de vergunningsbeslissing en van het beperkt karakter van de gevraagde afwijking op de verkavelingsvoorschriften.

3. *Ons college wenst specifiek wat betreft de toepassing van artikel 4.4.1 VCRO nog het volgende hieraan toe te voegen.*

Krachtens artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen, na de organisatie van een openbaar onderzoek, “beperkte afwijkingen” op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet toegestaan worden.

Voor zover voldaan wordt aan de in artikel 4.4.1 VCRO vermelde voorwaarden moet het vergunningverlenend bestuursorgaan ook beoordelen of de aangevraagde beperkte afwijking overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Uw Raad heeft reeds aangenomen dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van het beperkt karakter van de afwijking en de inpasbaarheid ervan in een goede ruimtelijke ordening een discretionaire bevoegdheid heeft en de Raad zijn beoordeling noch kan, noch mag in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid.

Bij de legaliteitsbeoordeling van de bestreden beslissing kan uw Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en moet de Raad onderzoeken of ons college zijn appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en of het op basis grond daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen ...

Ons college heeft op basis van de volgende overwegingen geoordeeld dat de gevraagde afwijking beperkt is en eveneens inpasbaar is in de omgeving ...

Ons college heeft m.a.w. zowel het beperkt karakter van de afwijking inzake de dakhelling onderzocht als de inpasbaarheid ervan in de omgeving en ook uitdrukkelijk de motieven verwoord die hebben geleid tot een positieve appreciatie van de aanvraag.

Hierbij werden ook nog uitdrukkelijk de bezwaren van de verzoekende partij, zoals verwoord in haar beroepschrift, ontmoet én weerlegd.

De verzoekende partij toont niet aan of maakt niet met voldoende concrete gegevens aannemelijk dat de beoordeling van ons college kennelijk onredelijk of onjuist is.

Ons college kan er nog op wijzen dat ook de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar én het college van burgemeester en schepenen van Bilzen, bij de beoordeling van de aanvraag in eerste aanleg, van mening waren dat het een beperkte en aanvaardbare afwijking van de voorschriften betreft. Van enige kennelijke onredelijkheid in hoofde van ons college, die zich trouwens aansloot bij het eerder gelijkkluidend advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, kan geen sprake zijn.

...”

3.

Tussenkomen de partij betwist het middel in haar schriftelijke uiteenzetting en haar laatste schriftelijke uiteenzetting als volgt:

“ ...

Artikel 4.4.1 VCRO stelt uitdrukkelijk dat in een vergunning, na het organiseren van een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De memorie van toelichting verduidelijkt deze bepaling als volgt ...

De toelichting door de decreetgever leert dat er sprake is van een beperkte afwijking voor zover de afwijking niet-essentieel is en zij de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

Zodoende dient de vergunningverlenende overheid te onderzoeken of de afwijking beperkt is en zij overeenstemt met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening. De koppeling van artikel 4.4.1 VCRO aan de toets van de goede ruimtelijke ordening toont aan dat de vergunningverlenende overheid ter zake over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

11.

In casu onderzocht de deputatie zowel het beperkt karakter van de afwijking als de conformiteit van het voorgestelde met de onmiddellijke omgeving. Binnen de discretionaire bevoegdheid waarover zij ter zake beschikt, kwam zij tot de volgende beoordeling ...

Wat betreft het beperkt karakter van de afwijking stelt de deputatie, in antwoord op de argumenten van verzoekende partij voorts nog uitdrukkelijk ...

De deputatie benadrukt op deze wijze het beperkt karakter van de afwijking op de verkavelingsvoorschriften die een vrije dakvorm voorschrijven maar principieel een dakhelling van 40° of 45° vereisen. De motivering van de deputatie toont aan dat het zuiver respecteren van de geldende verkavelingsvoorschriften tot een voor verzoekende partij nadeligere situatie kan leiden. In die zin heeft de afwijking die werd toegestaan, en de verzuchtingen van verzoekende partij net tegemoet komt, een beperkt karakter.

12.

Mevrouw Poesmans meent dat de uitvoerige motivering van de beslissing aantoont dat de deputatie de op haar rustende onderzoeks- en motiveringsplicht op afdoende wijze heeft voldaan.

De beslissing maakt op eenvoudige wijze duidelijk dat de toegestane afwijking van de dakhelling als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO gekwalificeerd dient te worden en er daarenboven bij zuivere toepassing van de verkavelingsvoorschriften een voor verzoekende partij nadeliger ontwerp zou kunnen worden opgesteld. Verzoekende partij toont op geen enkele wijze aan dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is.

De beslissing van de deputatie stelt verzoekende partij daarenboven in staat om te begrijpen waarom diens beroep werd afgewezen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij stelt in essentie dat de aanvraag strijdig is met artikel 2.1.2.C. van de verkavelingsvoorschriften inzake de dakhelling, en overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO diende te worden geweigerd, gezien artikel 4.4.1, §1 VCRO *in casu* geen rechtsgrond biedt om hierop een afwijking toe te staan. Zij stelt dat de in de bestreden beslissing toegestane afwijking op dit verkavelingsvoorschrift niet kan worden beschouwd als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO, terwijl de bestreden beslissing evenmin een afdoende motivering bevat omtrent het beperkt karakter van de betreffende afwijking.

2.

De relevante artikelen 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO en 4.4.1, §1 VCRO luiden op het ogenblik van de bestreden beslissing respectievelijk als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken”

“§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op ... verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.”

Eveneens relevant is de verduidelijking in de parlementaire voorbereiding met betrekking tot artikel 4.4.1, §1 VCRO (*Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, 136, nr. 430*), waarin het volgende wordt overwogen:

“ ...

Het begrip “beperkte afwijking” wijst erop dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan ...

De ontwerptekst benadrukt de bestaande regelgeving conform dewelke alleszins geen afwijkingen kunnen worden toegestaan wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Deze opsomming is echter niet limitatief: ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten. Zo mag men via een afwijking niet laten bouwen in zones waar een bouwverbod geldt, zoals voortuinen en zijdelingse non-aedificandizones. Het is bvb. evenmin mogelijk om percelen samen te voegen als dit niet in de voorschriften voorzien is.”

3.

Op basis van geciteerde tekstfragmenten diende verwerende partij - als vergunningverlenende overheid - op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het beroepschrift, te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de geldende verkavelingsvoorschriften, en of de gevraagde afwijking wat betreft de dakhelling kan worden beschouwd als een (toegelaten) beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

De Raad kan zijn beoordeling van de conformiteit van de betreffende afwijking met artikel 4.4.1, §1 VCRO niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de gevraagde afwijking van de verkavelingsvoorschriften verband

houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

4.

De door verzoekende partij betwiste (beperkte) afwijking van de verkavelingsvoorschriften heeft betrekking op artikel 2.1.2.C, dat 'de afmetingen van het hoofdgebouw' bepaalt, en luidt als volgt:

"Bouwdiepte:

- *op het gelijkvloers maximaal 15m;*
- *op de verdieping maximaal 12m ...*

Bouwhoogte:

- *maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst ...*

Nokhoogte:

- *maximaal 9,50m*

Vloerpeil gelijkvloers:

- *maximaal 0,4m boven straatniveau*

Dakvorm:

- *vrij te kiezen.*

Geschakelde bebouwing in één bouwblok. Bij gebrek aan akkoord volgens artikel 1.4.3. tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden de volgende voorschriften:

- *dakvorm: overwegend hellende daken*
- *dakhelling: tussen 40°-45°*
- *kroonlijsthoogte: max. 6m ten opzichte van peil wegas*

Er moet steeds op toegezien worden dat de noklijn van de aansluitende woningen over minstens 2 meter op elkaar aansluiten als overgang tussen de twee bouwvolumes. Ook de dakvormen dienen optimaal op elkaar te worden afgestemd."

In de toelichting bij de voorschriften wordt vermeld dat de bouwdiepte werd bepaald in functie van het verzekeren van een voldoende achtertuin en ook gerelateerd is aan de bouwdiepte van de bestaande bebouwing in de straat, waardoor privacy en ruimtelijke inpassing in de directe omgeving wordt versterkt, terwijl de bouwhoogte werd bepaald in aansluiting op de bestaande bebouwing.

Terwijl de dakhellingsgraad overeenkomstig geciteerd artikel in beginsel 40°-45° moet bedragen, wordt in de bestreden vergunning (op basis van artikel 4.4.1, §1 VCRO) een dakhellingsgraad toegestaan van 30°.

5.

Het in de bestreden beslissing aanvaarde beperkt karakter van de (toegestane) afwijking inzake de dakhelling wordt door verzoekende partij louter betwist op basis van een procentuele vergelijking tussen de dakhellingsgraad conform de verkavelingsvoorschriften en de vergunde dakhellingsgraad, die daarvan 25% tot 33,33% afwijkt. De loutere vaststelling dat de verkavelingsvoorschriften "*voor wat betreft de dakhellingsgraad voorzien in een duidelijke range: uiterste minimum op 40° en een maximum op 45°*", impliceert niet dat een vermindering van de dakhellingsgraad tot 30° per definitie niet beperkt is in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Bij de beoordeling of een afwijking op een verkavelingsvoorschrift een al dan niet beperkt karakter heeft in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO, dient de vergunningverlenende overheid in beginsel steeds te onderzoeken (en te motiveren) of de beoogde afwijking van aard is om afbreuk te doen aan de

essentiële gegevens en de algemene strekking van de verkavelingsvergunning. Verzoekende partij toont niet aan dat de dakhelling *in casu* (op zich) een essentieel gegeven van de verkaveling betreft, waardoor artikel 4.4.1, §1 VCRO geen rechtsgrond biedt voor een beperking hiervan met 25% tot 33,33%.

6.

Het beperkt karakter van de afwijking wordt in de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd:

“ ...

Overwegende dat maximale bouwdiepte, kroonlijsthoogte en nokhoogte niet worden overschreden;

dat de dakvorm vrij te kiezen is; dat met de voorgestelde dakhelling de bouwdiepte van 11.85m in één symmetrisch dak wordt overkapt; dat het voorgestelde dak een geïntegreerd onderdeel uitmaakt van het bouwvolume en past bij de architectuur van de ontworpen woning; ...

dat volgens de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften, nog van toepassing voor de loten 1-3 en 5-7, op die loten alleenstaande gebouwen zijn toegelaten met een maximum diepte van 17m, een hoogte tussen 3.50m en 6m en een dakhelling begrepen tussen 25° en 40°; dat hierbij geen maximale nokhoogte vastgelegd is; dat voor de onbebouwde loten 1,2 en 6 bijgevolg nog hogere bouwvolumes realiseerbaar zijn dan thans voorgesteld; dat ook voor de reeds bebouwde loten deze voorschriften van toepassing zijn voor nieuwbouw na afbraak van de bestaande constructies; dat de huidige loten 4a en 4b zich midden in deze verkaveling situeren;

...

dat deze gewijzigde dakhelling een beperkte afwijking betreft; dat dit geen oneigenlijke wijziging van de verkavelingsvoorschriften inhoudt; dat de algemene strekking van de verkaveling geëerbiedigd blijft ...

...”

Uit geciteerd tekstfragment blijkt dat verwerende partij het beperkt karakter van de vastgestelde afwijking van het verkavelingsvoorschrift inzake de dakhelling beoordeelde in het licht van de vraag of er afbreuk wordt gedaan aan de essentiële elementen en de algemene strekking van de verkavelingsvergunning. De vaststelling dat zowel de maximale bouwdiepte als de maximale kroonlijsthoogte en nokhoogte niet worden overschreden betreft een relevant element bij de beoordeling of de vermindering van de dakhelling een al dan niet een beperkte afwijking betreft van het betreffende verkavelingsvoorschrift. Dit voorschrift maakt deel uit van de verkavelingsvoorschriften inzake de afmetingen van het hoofdgebouw, die samen het gabarit bepalen, en niet zonder meer op zichzelf kunnen worden gelezen. In de rand hiervan weerlegt verwerende partij (gemotiveerd) het (belangrijkste) bezwaar van verzoekende partij dat “*de aangevraagde afwijking een zijgevel als gevolg heeft die zeer prominent aanwezig zal zijn ten opzichte van haar perceel*” en “*dat door de dakhelling van 30° veel meer bouwvolume mogelijk is dan met een dakhelling van 40° of 45°*”, waarbij zij stelt “*dat de zienswijze dat de dakhellingsgraad bepalend is voor het bouwvolume, geenszins als absoluut is aan te nemen*”. Verwerende partij hield daarbij (terecht) eveneens rekening met de vaststelling dat de geldende verkavelingsvergunning (van 18 september 2003) een wijziging betreft van de initiële verkavelingsvergunning van 6 maart 1973, waarbij het oorspronkelijk lot 4 voor open bebouwing werd opgesplitst in twee loten 4a en 4b voor halfopen bebouwing, met een aanpassing van de verkavelingsvoorschriften. Verzoekende partij toont niet aan dat geciteerde overwegingen van verwerende partij, op basis waarvan de afwijking van de verkavelingsvoorschriften wordt beschouwd als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO, foutief dan wel kennelijk onredelijk zijn.

Uit geciteerd tekstfragment blijkt tevens dat de bestreden beslissing niet alleen een motivering bevat inzake (het onderzoek van) de verenigbaarheid van de aanvraag en de van de

verkavelingsvoorschriften afwijkende dakhelling met de goede ruimtelijke ordening (in de onmiddellijke omgeving), maar ook inzake het beperkt karakter van deze vastgestelde afwijking op zich. In zoverre verzoekende partij het tegendeel beweert, mist haar middel feitelijke grondslag.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Uschi Poesmans is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 november 2017 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE