

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0757 van 4 november 2014
in de zaak 1213/0624/SA/4/0589

In zake:

1. de heer **Wannes VERMEERSCH**
2. mevrouw **Ellen SONCK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

1. de heer **Peter DE LANGHE**
2. mevrouw **An VAN DER HOEVEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Carina VAN CAUTER
kantoor houdende te 9552 Herzele, Pastorijstraat 30
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 mei 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 28 maart 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert van 5 november 2012, waarbij aan de tussenkomende partijen onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning werd verleend, verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning, een tuinberging en het aanleggen van parkeergelegenheid voor zeven voertuigen ter hoogte van de Advocaat de Backerestraat 69.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9450 Denderhoutem (Haaltert), Advocaat De Backerstraat 69 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 1178G2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Bij arrest van 10 december 2013 met nummer S/2013/0266 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

Het schorsingsarrest van 10 december 2013 met nummer S/2013/0266 is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 16 december 2013.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 27 december 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 juni 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Bram VAN ACKER die loco advocaat Carina VAN CAUTER verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De heer Peter DE LANGHE en mevrouw An VAN DER HOEVEN verzoeken met een aangetekende brief van 12 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 6 augustus 2013 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomende partijen zijn de aanvragers van de bestreden vergunning en beschikken op grond van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

De verzoekende partijen zijn eigenaar van een woning op een perceel gelegen aan de Advocaat de Backerestraat 71 te Haaltert.

Op 23 juli 2012 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van twee meergezinswoningen, met telkens vier woonegelegenheden, op het naastliggend perceel.

Op 5 september 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert een aanvraag in voor het bouwen van een meergezinswoning, een tuinberging en het aanleggen van parkeergelegenheden voor zeven voertuigen.

Deze aanvraag heeft eveneens betrekking op het buurperceel van de verzoekende partijen. De meergezinswoning zou worden opgericht ter hoogte van de Advocaat de Backerestraat 69.

Met een afzonderlijke aanvraag wordt tevens een stedenbouwkundige vergunning gevraagd voor het oprichten van een meergezinswoning op de achterzijde van hetzelfde perceel, ter hoogte van een zijarm van Advocaat de Backerestraat, die dezelfde naam draagt. Deze laatste aanvraag heeft geleid tot een vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 28 maart 2013, die door de verzoekende partijen eveneens wordt bestreden. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0623/SA/4/0588.

2.

Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem' gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 3 februari 2005 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Meulenveld'.

3.

Over de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing – de aanvraag die betrekking heeft op het oprichten van een meergezinswoning ter hoogte van de Advocaat de Backerestraat 69 – verleent de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 30 oktober 2012 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert verleent op 5 november 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende partijen en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

Artikel 8 “zone voor gesloten bebouwing” is van toepassing voor het gebouw. Het gebouw bevindt zich langs de bestaande Advocaat De Backerstraat zodat een meergezinswoning toegelaten is. Het gebouw is ingeplant op de verplichte bouwlijn. De diepte van het gebouw past binnen de voorschriften (15 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping). De kroonlijsthoogte is 6 meter. Er kan dan ook besloten worden dat het gebouw volledig voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 8

van het BPA.

Artikel 11 "zone voor koeren en hovingen" is van toepassing voor de zone achter het gebouw. Deze zone is niet bebouwd, enkel verhard voor een terras.

Artikel 12 "zone voor tuinen" is van toepassing voor de zijdelingse bouwvrije stroken en voor de volledige strook tussen de twee gebouwen. Er is een tuinberging voorzien die past binnen de maximale toegelaten afmetingen. De tuinzone wordt grotendeels gebruikt voor het parkeren van auto's. Ongeveer 2/5 van de tuinzone wordt aangelegd met grastegels in functie van het parkeren. De aanleg met grastegels kan als tuinaanleg beschouwd worden omdat deze een groen uitzicht zal hebben. Langs de zijdelingse perceelsgrenzen bevinden zich bestaande tuinen in betonplaten. Het parkeren is dan ook weinig hinderlijk voor de omwonenden en de tuinfunctie komt niet in het gedrang.

Artikel 13 "zone voor achteruitbouw" is van toepassing voor de achteruitbouwstrook. Deze worden overwegend met groen aangelegd. Voor het gebouw worden hier ook drie parkeerplaatsen voorzien aangelegd met grastegels.

Uit al het vorige kan besloten worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

Om deze redenen wordt de goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in het gedrang gebracht en is de aanvraag aanvaardbaar.

Voorwaarden

- Het advies van de brandweerdienst moet strikt nageleefd worden.
- Het hemelwater moet minstens worden gebruikt voor alle WC's en/of wasmachine in minimum twee wooneenheden.

De bouwheer moet, voor de aanvang van de werken, een aanvraag tot realisatie van de aansluiting op het openbaar rioleringsnet doen bij de gemeentelijke dienst openbare werken. De aannemer van het gemeentebestuur zal voor de rooilijn twee wachtaansluitingen plaatsen. De bouwheer moet beide afvoerbuizen in de respectievelijke wachtaansluitingen (RWA-DWA) aansluiten.

..."

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 17 december 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 februari 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

"...

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde bpa als meest recente en gedetailleerde plan.

Een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg, dat de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details heeft vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, heeft een verordenend karakter en blijft bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen het plangebied wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.

Er wordt vastgesteld dat voorliggend project op volgende punten afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd in het geldende bpa "Meulenveld":

- Voorschrift 4.1. Begrenzing van de bouwzones

De verschillende bouwzones zijn, tenzij anders gespecificeerd, op het plan begrensd

door de grens van de bestemmingszone. Deze grens is de uiterste bouwlijn. Tenzij anders aangegeven geldt de voorste bestemmingsgrens van de bouwzones tevens als de verplichte bouwlijn d.w.z.:

- de rooilijn, waar de bouwzone grenst aan de openbare weg;
- in het andere geval, de bestemmingsgrens tussen respectievelijk de zone voor voortuinen of zone voor achteruitbouw enerzijds en de bouwzone anderzijds.

- Voorschrift 8.3. Diepte van de gebouwen

Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximale bouwdiepte: 15 m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen. De bouwdiepte van de verdiepingen moet bij aanbouw tegen een reeds bestaand gebouw de bouwdiepte van de aangrenzende verdiepingen, voor zover mogelijk, respecteren.

-Voorschrift 8.6. Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits dit gebeurt met een afgewerkte zijgevel op min. 3m afstand van de zijdelingse perceelsgrens en daarbij de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt en mits er geen gemotiveerd bezwaar is van de eigenaar van de aanpalende eigendom.

-Voorschrift 13.2. Inrichting zone voor achteruitbouw

Per perceel dient minstens 50 % van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook beplant te worden.

-Voorschrift 12.1. Bestemming zone voor tuinen

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privé-tuinen om gebruikt te worden voor privé-doeleinden. De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0,8.

Er kan worden vastgesteld dat de voorgestelde bouwlijn niet overeenkomt met de verplichte bouwlijn volgens het bpa, namelijk parallel met de straat. De rechter achterhoek van het gebouw valt buiten de 15 m-gesloten bouwzone, gerekend vanaf de bouwlijn (parallel aan de straat), en dit deel van het gebouw bevindt zich hierdoor in een andere bestemmingszone, namelijk in de zone voor tuinen.

De maximale bouwdiepte op de verdieping overschrijdt de toegelaten 12 m. Ter hoogte van de trappenhal bedraagt de bouwdiepte 13,42 m, ter hoogte van de rechter perceelsgrens bedraagt de bouwdiepte op de verdieping zelfs 15 m. De bouwdiepte van de aangrenzende verdiepingen (rechts) wordt geenszins gerespecteerd.

De gesloten bouwrij wordt ter hoogte van de aanvraag onderbroken, doch dit gebeurt niet met een afgewerkte zijgevel op min. 3 m van de zijdelingse perceelsgrens. Gelet op de gemotiveerde bezwaren van de rechts aanpalende eigenaar in het beroepsschrift komt de bebouwing van dit aanpalende eigendom in het gedrang. Het is tenslotte duidelijk dat geenszins 50 % van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook beplant wordt.

Ook het aanleggen van vier parkeerplaatsen in de tuinzone is in strijd met de voorschriften van het bpa en er wordt geenszins 80 % van de oppervlakte van de tuinstrook beplant. Grastegels kunnen niet als groenaanplant aanzien worden en brengen de tuinfunctie en het uitzicht van de achteruitbouwstrook in het gedrang. Ook de toegang tot deze parkeerplaatsen in de bouwvrije strook met een breedte van 3 m is gelegen in de tuinzone en wordt volledig verhard met dolomiet. Het is duidelijk dat de aanleg van vier parkeerplaatsen in een tuinzone niet strookt met de bestemming zone voor tuinen.

De aanvraag is dus op verschillende punten strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften en vergunningsvoorwaarden verbonden aan dit bpa.

Artikel 4.4.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat: "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.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1°de bestemming

2°de maximaal mogelijke vloerterreinindex

3° het aantal bouwlagen.

De aanvraag werd niet aan een openbaar onderzoek onderworpen zodat geen toepassing van bovenvermeld artikel 4.4.1.§1 kan gemaakt worden en thans geen afwijking op de voorschriften van het bpa kan toegestaan worden. Het betreft een procedurefout.

Daarenboven dient vastgesteld dat het hier niet om beperkte afwijkingen gaat, onder meer omdat de bebouwde oppervlakte erdoor toeneemt.

De aanvraag dient dus om procedurele redenen geweigerd te worden.

De strijdigheid met de bestemming in de zone voor tuinen valt hoe dan ook niet onder het toepassingsgebied van bovenvermeld artikel 4.4.1.§1.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.

...

Na de hoorzitting van 26 februari 2013 beslist de verwerende partij op 28 maart 2013 om het beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

2.3 De juridische aspecten

Wat betreft de door de aanvrager opgeworpen onontvankelijkheid van het beroep Mertens - Deroose dient gesteld dat de door de aanvrager aangehaalde bijlagen, het bewijs van betaling en het "bewijs van vergunning" niet naar de andere partijen hoeft gestuurd te worden. Deze partij geeft wel degelijk aan op welke manier zij zich gehinderd of benadeeld voelt, onder meer door het verdwijnen van parkeerplaatsen en bijgevolg -impliciet- het verhogen van de parkeerdruk, en de impact op de leefbaarheid van deze buurt.

Het zou van al te veel formalisme getuigen de gekozen adressering als grond te gebruiken om het beroep onontvankelijk te verklaren.

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde bpa als meest recente en gedetailleerde plan.

Een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, dat de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details heeft vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring

heeft gehecht, heeft een verordenend karakter en blijft bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen het plangebied wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het gevraagde in overeenstemming is met het geldend bpa.

Artikel 8 “zone voor gesloten bebouwing” is van toepassing voor het gebouw. Het gebouw bevindt zich langs de bestaande Advocaat De Backerstraat zodat een meergezinswoning toegelaten is. Het gebouw is ingeplant op de verplichte bouwlijn. De diepte van het gebouw past binnen de voorschriften (15 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping) De kroonlijsthoogte is 6 meter. Er kan dan ook besloten worden dat het gebouw volledig voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 8 van het BPA.

Artikel 11 “zone voor koeren en hovingen” is van toepassing voor de zone achter het gebouw. Deze zone is niet bebouwd, enkel verhard voor een terras.

Artikel 12 “zone voor tuinen” is van toepassing voor de zijdelingse bouwvrije stroken en voor de volledige strook tussen de twee gebouwen. Er is een tuinberging voorzien die past binnen de maximale toegelaten afmetingen. De tuinzone wordt grotendeels gebruikt voor het parkeren van auto's. Ongeveer 2/5 van de tuinzone wordt aangelegd met grastegels in functie van het parkeren. De aanleg met grastegels kan als tuinaanleg beschouwd worden omdat deze een groen uitzicht zal hebben. Langs de zijdelingse perceelsgrenzen bevinden zich bestaande tuinmuren in betonplaten. Het parkeren is dan ook weinig hinderlijk voor de omwonenden en de tuinfunctie komt niet in het gedrang.

Het BPA bepaalt nergens wat onder “groen” moet worden verstaan bij het bepalen van de groen/terreinindex. Bij gebrek aan nadere omschrijving, is er geen enkele basis om hieraan een strikte invulling te geven. Bijgevolg dienen ook oppervlakten aangelegd in grastegels hieronder te worden gebracht. Evenzo is een beperkte oppervlakte in dolomiet geen bezwaar, aangezien uit het hanteren van een groen/terreinindex voortvloeit dat een gedeelte van de oppervlakte niet “groen” is. Het BPA maakt overigens zelf uitdrukkelijk melding van terrassen enz. Het BPA bepaalt nergens wat onder “tuin” moet worden verstaan. Integendeel, de zinsnede “privé-tuinen voor privédoeleinden” laat net een ruime toepassing mogelijk, aangezien het toelaat dat diverse “privé-doeleinden” die in tuinzones gangbaar zijn, kunnen worden voorzien.

De voorziene parkeerplaatsen zijn bijgevolg toegelaten.

Artikel 13 “zone voor achteruitbouw” is van toepassing voor de achteruitbouwstrook. Deze worden overwegend met groen aangelegd. Voor het gebouw worden hier ook drie parkeerplaatsen voorzien aangelegd met grastegels.

Uit al het vorige kan besloten worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de bepalingen van art. 4.3.1 §2. eerste lid 3° : "indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die

de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Bijgevolg wordt onderhavig ontwerp, dat niet afwijkt van het geldende bpa in overeenstemming geacht met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 15 april 2013 betekend aan de verzoekende partijen. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een ter post aangetekende brief van 30 mei 2013, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partijen onmiddellijk aanpalende burens zijn van het bouwperceel. De verzoekende partijen voeren verschillende hinderaspecten en nadelen aan die zij kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden, onder meer een ernstige aantasting van "hun woongenot in hun bestaande leefomgeving".

Het kan nauwelijks worden betwist dat het bestreden project, met name het oprichten van een meergezinswoning, een impact kan hebben op de leefomgeving voor de aanpalende burens.

De verzoekende partijen doen in hun uiteenzetting blijken van het vereiste belang om een beroep in te stellen bij de Raad.

De argumentatie van de tussenkomenende partijen dat de verzoekende partijen het toepasselijk bijzonder plan van aanleg, dat bouwmogelijkheden op het betrokken perceel creëert, niet hebben bestreden, doet geen afbreuk aan de voorgaande conclusie. Dit gegeven ontnemt de verzoekende partijen niet hun belang om een stedenbouwkundige vergunning voor het concrete project van de aanvraag te bestrijden. Bovendien moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen onder meer aanvoeren dat het aangevraagd project strijdig is met een aantal voorschriften van het toepasselijk bijzonder plan van aanleg.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 4.3.1, §2, 4.4.1, §1, 4.7.21, §1, eerste lid en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Meulenveld', van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel, het

redelijkheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten in een eerste onderdeel onder meer uiteen:

“ ...

Conform artikel 4.1 van het BPA ‘Meulenveld’ worden de verschillende bouwzones begrensd door de grens van de bestemmingszone. Deze grens is de uiterste bouwlijn.

De deputatie gaat in de bestreden beslissing voorbij aan het feit dat de voorgestelde bouwlijn van de te ontwerpen meergezinswoning niet overeenkomt met de verplichte bouwlijn volgens het BPA, namelijk parallel met de straat.

Uit de bouwplannen blijkt duidelijk dat de rechter achterhoek van het te bouwen appartement buiten de 15 meter gesloten bouwzone valt zoals aangeduid op het BPA (met rode kleur aangeduid op het BPA), gerekend vanaf de bouwlijn parallel met de straat.

Op deze manier bevindt een deel van het te bouwen appartement zich deels in de bestemmingszone voor tuinen (met lichtgroene kleur aangeduid op het BPA).

In de bestreden beslissing wordt hierover niets gesteld hoewel er duidelijk een schending van artikel 4.1 van het BPA voorligt.

Artikel 4.1 van het BPA werd geschonden door de bestreden beslissing.

Daarnaast is de deputatie in de bestreden beslissing (p. 6 onder de titel de juridische aspecten) van mening dat de diepte en de hoogte van het gebouw voldoen aan de voorschriften van het BPA ‘Meulenveld’.

Ten onrechte is de deputatie van mening dat voldaan is aan de maximale bouwdiepte van 12,00 meter voor de verdiepingen, zoals bepaald in artikel 8.3 van het BPA.

Op de plannen is duidelijk te zien dat de bouwdiepte op de verdieping 15,00 meter bedraagt, ter hoogte van de trappenhal bedraagt de bouwdiepte 13,42 meter en ter hoogte van de rechter perceelsgrens zelfs 15,00 meter.

Bovendien wordt op de eerste verdieping een terras voorzien van ongeveer 3,00 meter waardoor er evenmin sprake is van een bouwdiepte van 12,00 meter op de verdiepingen. Ook in de bestreden beslissing (p.3) bij de beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project wijst de deputatie op het feit dat de bouwdiepte op de verdieping 15 meter bedraagt:

“Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een derde bouwlaag onder een afgeknot zadeldak. De bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping bedraagt 15 m. De eerste verdieping is voorzien onder het doorschietende achterste dakvlak.”

In de nota van de aanvragers (p.3) gevoegd bij de aanvraag tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning wordt aangegeven:

“- bouwdiepte op verdieping: maximaal 12.00 meter, de ruimte onder het doorschietende achterste dakvlak wordt aangewend als terras, of als woonruimte onder het dak. Deze binnenruimte beperkt zich evenwel tot +/- 12.00 meter bouwdiepte indien men rekening houdt met de vrije hoogte van 2.30m.

De bouwdiepte is op de gelijkvloerse bouwlaag voor ¼ van de gevelbreedte beperkt tot 12.00 meter, plaatselijk wordt de bouwdiepte op de verdieping van 12.00 meter overschreden maar dit is slechts over één vierde van de gevelbreedte.” (eigen onderlijning)

De aanvragers geven in deze nota zelf aan dat enkel voldaan is aan de bouwdiepte van 12,00 meter op de verdieping indien men rekening zou houden met de vrije hoogte van 2,30 meter. Er wordt door de aanvragers erkend dat de maximale bouwdiepte van 12,00 meter op de verdieping niet wordt gerespecteerd.

Een dergelijke interpretatie van de aanvragers, waarover in de bestreden beslissing niets wordt vermeld, houdt een manifeste schending in van het BPA. Door op deze wijze trachten tegemoet te komen aan de maximale bouwdiepte van 12,00 meter op de verdieping wordt het BPA volledig uitgehold en worden zelfs voorwaarden toegevoegd aan het BPA die er niet in staan vermeld.

Het BPA ‘Meulenveld’ is duidelijk: op de verdieping is een maximale bouwdiepte van 12,00 meter toegelaten.

Er wordt door de deputatie op geen enkele wijze gemotiveerd waarom zou voldaan zijn aan de bouwdieptes op de verdieping terwijl uit de bouwplannen en de bestreden beslissing zelf – waarbij de tegenstrijdigheid in de bestreden beslissing minstens aantoonst dat er geen zorgvuldige beslissing werd genomen – duidelijk blijkt dat er op dit punt een strijdigheid met het BPA voorligt.

In casu wordt deze bouwdiepte op de verdieping geenszins gerespecteerd, zoals eveneens terecht werd opgemerkt door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Door anders te oordelen schendt de bestreden beslissing artikel 8.3 van het BPA ‘Meulenveld’, evenals de formele en materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ook wordt in de bestreden beslissing met geen woord gerept over artikel 8.6 van het BPA dat stelt dat onderbrekingen in de gesloten bouwrijen toegelaten zijn mits dit gebeurt met een afgewerkte zijgevel op minimaal 3 meter afstand van de zijdelingse perceelgrens.

Er wordt in casu een onderbreking in de gesloten bouwrij doorgevoerd maar er is geen sprake van een afgewerkte zijgevel op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

Bovendien stelt artikel 8.6 van het BPA dat een dergelijke onderbreking slechts mogelijk is mits er geen gemotiveerd bezwaar is van de eigenaar van de aanpalende eigendom.

In casu werd door de eigenaar van de aanpalende eigendom, i.e. de verzoekende partijen, een gemotiveerd beroepsschrift ingediend.

Ook op dit punt schendt de bestreden beslissing het BPA 'Meulenveld' zoals eveneens werd aangegeven in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Vervolgens stelt de deputatie in de bestreden beslissing dat voldaan zou zijn aan artikel 12 "zone voor tuinen" van het BPA dat vermeld dat deze zone bestemd is voor de aanleg van privétuinen om gebruikt te worden voor privédoeleinden en waarbij de groen/terreinindex minimaal 0,8 dient te zijn.

Volgens de deputatie kan de aanleg van grastegels voor het parkeren van vier auto's als tuinaanleg beschouwd worden omdat deze een groen uitzicht hebben.

Verder stelt de deputatie:

...

Door op een dergelijke ruime wijze het BPA te interpreteren wordt het volledig uitgehold en miskent de deputatie wat effectief onder tuinzone dient te worden verstaan.

Indien twijfel rijst omtrent de precieze betekenis van een stedenbouwkundig voorschrift in een BPA, moeten de gehanteerde termen zoveel mogelijk in hun gewone taalkundige, grammaticale betekenis begrepen worden (B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaamse Gewest, Brugge, Vanden Broele, 2004, 48 e.v.).

Een tuin in de gebruikelijke betekenis is een zone met groenbeplanting. Van Dale omschrijft een tuin als "een omheind stuk grond met bloemen, bomen en andere gewassen beplant".

Een tuinzone in een woongebied, zoals in casu het geval, is een plaats waar de bewoners hun vrije tijd kunnen besteden en zich kunnen ontspannen.

Het aanleggen van parkeerplaatsen met grastegels (206 m²) – wegens het vermeende groene uitzicht – kan niet als tuinaanleg beschouwd worden zoals de deputatie ten onrechte aangeeft.

Daarnaast dient nog te worden aangegeven dat de toegang tot deze parkeerplaatsen (eveneens gelegen in een zone voor tuinen) in dolomiet wordt uitgevoerd en drie meter breed is. Achteraan verbreedt deze oprit (in grastegels) tot bijna de volledige breedte van het perceel. Op die manier is ook het volledige stuk voor parkeerplaatsen verhard.

In de bestreden beslissing wordt aangegeven dat de aanleg met grastegels als tuinaanleg kan worden beschouwd omdat deze een groen uitzicht zou hebben. Een aanleg met grastegels kan niet als een tuinaanleg worden beschouwd, nog los van het feit of dit al dan niet een groen uitzicht zou hebben, en brengt de tuinfunctie in het gedrang.

Parkeerplaatsen in grastegels zijn niet gangbaar in tuinzones en stroken niet met de bestemming zone voor tuinen.

Door de aanleg van parkeerplaatsen in grastegels wordt de groen/terreinindex van tuinen van minimum 0,8 niet gehaald.

Ook in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd uitdrukkelijk gesteld dat grastegels niet als groenaanplant aanzien kunnen worden en de tuinfunctie in het gedrang brengen.

De interpretatie die de deputatie aan dit voorschrift geeft, is volledig foutief en strookt niet met wat een normaal zorgvuldig vergunningverlenende overheid zou beslissen in dezelfde omstandigheden.

Artikel 12.1 van het BPA 'Meulenveld' is geschonden.

Eveneens wordt artikel 13.2 van het BPA geschonden.

Volgens voormeld artikel moet minstens 50% van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook beplant worden.

De bestreden beslissing stelt dat deze zone "overwegend met groen wordt aangelegd".

Het "overwegend met groen aanleggen" – nog los van de vraag of grastegels als groen kunnen worden aanzien (quod non, zie hierboven) – maakt niet dat er ook effectief 50% van de oppervlakte van deze bestemming wordt beplant. Het "aanleggen met groen" is niet gelijk te stellen met het effectief beplanten van een bepaalde oppervlakte.

Op de bouwplannen valt af te lezen dat geen 50% wordt beplant.

De oppervlakte van 37,50m² aan grastegels kan geenszins als beplanting worden beschouwd.

Ook in de nota gevoegd bij de aanvraag wordt dit (impliciet) bevestigd:

"- zone voor achteruitbouw:

*Het pad tot de voordeur en de oprit worden in water doorlatende materialen aangelegd. De rest van de zone wordt met groen beplant of van grastegels voorzien. de oppervlakte van de groene, beplante zone is 60 m² + 37.50m² = 97,50 m², is dus meer dan 50% van de totale oppervlakte (133.53m²)." *(eigen onderlijning)**

Uit deze nota volgt dat de aanvragers zelf aangeven dat een deel wordt beplant (60 m²) en een deel van grastegels (37,50 m²) wordt voorzien. Er wordt door de aanvragers zelf een onderscheid gemaakt tussen de beplantingen en de aanleg in grastegels. De aanvragers, hierin gevolgd door de deputatie, gaan er ten onrechte van uit dat een aanleg in groen, meer bepaald grastegels, valt gelijk te schakelen met beplantingen. Er moet tussen beiden een onderscheid worden gemaakt waarbij een aanleg in grastegels geenszins als beplanting kan worden beschouwd conform artikel 13.2 van het BPA 'Meulenveld'.

Dit betekent dat minder dan de helft van deze oppervlakte zal beplant worden, zoals ook door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd opgemerkt in zijn verslag.

Ook op dit punt ligt een niet (afdoende) gemotiveerde strijdigheid voor met het BPA.

Gelet op het bovenstaande was de deputatie in de bestreden beslissing ten onrechte van mening dat de aanvraag in overeenstemming was met het BPA 'Meulenveld' en de goede ruimtelijke ordening.

Een dergelijke beslissing wijkt af van het normale beslissingspatroon waarbij het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

De deputatie heeft bij het nemen van de bestreden beslissing een manifest onjuist gebruik gemaakt van haar beleidsvrijheid en daardoor kennelijk onredelijk gehandeld. Het redelijkheidsbeginsel is geschonden.

Meteen staat ook vast dat, gelet op het feit dat het redelijkheidsbeginsel een onderdeel is van de materiële motiveringsplicht, de beslissing niet op voldoende draagkrachtige motieven is gesteund.

De deputatie schendt voormelde artikelen, evenals de materiële en formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Louter omwille van deze redenen dient de bestreden beslissing te worden vernietigd.

De deputatie miskent in de bestreden beslissing niet alleen voormelde bepalingen van het BPA 'Meulenveld', maar ook artikel 4.4.1, §1 VCRO.

...

De deputatie had, voor zover dit mogelijk was (zie hieronder), voormeld artikel moeten toepassen gelet op de strijdigheid met en de afwijkingen van het BPA.

De verzoekende partijen wijzen erop dat er, voor zover er op basis van voormeld artikel zou kunnen worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften – quod non wat de afwijking van artikel 12.1 van het BPA 'Meulenveld' betreft (deze valt onder 1° bestemming van artikel 4.4.1, §1, tweede lid VCRO en hiervoor kan geen afwijking worden toegestaan) –, zeker geen sprake is van een beperkte afwijking van de bouwdiepte op de verdiepingen.

De bouwdiepte wordt op de verdiepingen met ongeveer 3 meter overschreden, wat bezwaarlijk nog als beperkt kan worden beschouwd.

Bovendien wordt er in strijd met artikel 8.3 van het BPA gebouwd buiten de vastgelegde bestemmingszone en neemt de bebouwde oppervlakte hierdoor toe. Dit kan evenmin als een beperkte afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften worden beschouwd.

In het geval er wel sprake zou zijn van een beperkte afwijking (quod certe non) moet worden vastgesteld dat er geen openbaar onderzoek werd georganiseerd, zoals nochtans vereist door artikel 4.4.1, §1 VCRO. De deputatie kon bijgevolg onmogelijk één of meerdere afwijkingen van de voorschriften van het BPA vergunnen.

De bestreden beslissing schendt eveneens artikel 4.4.1, §1 VCRO.

...”

De verwerende partij repliceert:

“...

Anders dan verzoekers beweren, wordt het gebouw ingeplant op de verplichte bouwlijn. De linkerhoek van het gebouw raakt namelijk de bouwlijn. Uit de bouwplannen blijkt dat de bouwdiepte van het gelijkvloers vanaf de voorgevel 15 meter is, wat in overeenstemming is met het BPA. In de bestreden beslissing heeft de deputatie duidelijk

gemotiveerd waarom de aanvraag verenigbaar is met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg.

Wat de zone voor tuinen betreft, heeft de deputatie uitdrukkelijk onderzocht of de aanleg van parkeerplaatsen toegelaten was in deze zone. Deze zone is bestemd voor de aanleg van privé-tuinen voor privé-doeleinden, wat een ruime toepassing mogelijk maakt. Parkeerplaatsen kunnen als een privé-doel worden beschouwd en zijn dan ook toegelaten.

Verder blijkt uit het BPA dat ongeveer 2/5 van de tuinzone wordt aangelegd met grastegels in functie van het parkeren. Volgens het BPA moet de groen/terreinindex van de tuinen minimum 0,8 zijn. Aangezien binnen het BPA niet duidelijk is omschreven wat onder "groen" dient te worden verstaan, heeft de deputatie terecht kunnen besluiten dat oppervlaktes aangelegd in grastegels hieronder vallen. De beperkte oppervlakte van dolomiet is bovendien toegelaten volgens de voornoemde index.

In tegenstelling tot wat verzoekers voorhouden, betekent het gebrek aan parkeerplaatsen in de tuin op de aanpalende percelen niet dat dergelijke invulling niet mogelijk is, maar dient dit in concreto te worden onderzocht. De deputatie heeft dan ook de inpasbaarheid van deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke omgeving onder de loep genomen. Gelet op de bestaande tuilmuren in betonplaten aan de zijdelingse perceelsgrenzen zal het parkeren evenwel weinig hinderlijk zijn voor de omwonenden en zal de tuinfunctie van dit perceel en de aanpalenden niet in het gedrang komen.

Aangaande de beplanting van de achteruitbouwstrook kon niet worden voorbijgegaan aan de grastegels, welke tevens voor beplanting zorgen.

Omdat het aangevraagde in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, diende geen toepassing te worden gemaakt van artikel 4.4.1 §1 VCRO.

De bestreden beslissing blijkt afdoende gemotiveerd en uit niets blijkt dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn.

...

De tussenkomende partijen stellen:

“...

7. Verzoekers in tussenkomst wensen vooreerst op te merken dat zij het BPA Meuleveld bij het opstellen van de aanvraag hebben geïnterpreteerd zoals het college van burgemeester en schepenen het BPA Meuleveld bij andere vergunningsaanvragen die onder het voornoemde BPA vallen, hebben geïnterpreteerd, hier inbegrepen de aanvraag die door het schepencollege werd vergund bij beslissing van 27 februari 2006, en waartegen verzoekers, zoals reeds gesteld, nooit enig beroep hebben ingesteld.

Het hoeft immers geen betoog dat een vergunningsbevoegde overheid, wanneer bepalingen uit een BPA voor interpretatie vatbaar zijn, gehouden zijn tot een constante beleidslijn, en aanvragen niet aan een willekeurige interpretatie mag onderwerpen. Zulks zou immers een schending uitmaken van het rechtszekerheidsbeginsel.

In deze eerdere vergunningsbeslissing heeft het college van burgemeester en schepenen reeds beslist dat het voorzien van parkeerplaatsen in achtertuintzone conform het BPA

Meulenveld Denderhoutem is, evenals de voorziene bouwdiepten op de benedenverdieping en op de verdieping :

...

Verzoekers voegen de plannen van deze vergunningsaanvraag toe in hun stukkenbundel (stuk 2 - Plannen aanvraag vergunning 27 februari 2006).

Verzoekers in tussentijd hebben het kwestieuze goed op basis van voormelde interpretatie gekocht, en hebben uit de eerste vergunningsbeslissing dan ook rechtmatige verwachtingen geput.

8. Ten onrechte stellen verzoekers dat de achtertuin strijdig zou zijn met het BPA "Meulenveld".

Het BPA bepaalt nergens wat onder "prive-tuinen voor prive-doeleinden" moet worden verstaan. Integendeel, de zinsnede "prive-tuinen voor prive-doeleinden" laat net een ruime bestemming mogelijk, aangezien het toelaat dat diverse "prive-doeleinden" die in tuinzones gangbaar zijn, kunnen worden voorzien. Het voorzien van parkeerplaatsen in achtertuinzone is zeer gebruikelijk.

Bijgevolg is er ook hier geen enkele basis om hieraan een stringente invulling te geven. De voorziene parkeerplaatsen zijn bijgevolg toegelaten.

Ook bij de beslissing van 27 februari 2006 heeft het college van burgemeester en schepenen deze interpretatie gevolgd.

Evenzo bepaalt het BPA nergens wat onder "groen" moet worden verstaan bij het bepalen van de groen/terreinindex. Bij gebrek aan nadere omschrijving, is er geen enkele basis om hieraan een strikte invulling te geven.

Bijgevolg dienen ook oppervlakten aangelegd in grastegels hieronder te worden gebracht.

Evenzo is een beperkte oppervlakte in dolomiet geen bezwaar, aangezien uit het hanteren van een groen/terreinindex voortvloeit dat een gedeelte van de oppervlakte niet "groen" is. Het BPA maakt overigens zelf uitdrukkelijk melding van terrassen enz.

Ook bij de beslissing van 27 februari 2006 heeft het college van burgemeester en schepenen deze interpretatie gevolgd.

Het BPA bepaalt verder nergens hoe de bouwdiepte precies moet worden bepaald. Verzoekers erkennen zelf dat de aanvraag aan de bouwdieptes van het BPA voldoen in de interpretatie dat enkel rekening wordt gehouden met de vrije hoogte.

Het is gebruikelijk dat bij hellende bedaking het volume onder de hellende bedaking niet in de bouwdiepte wordt inbegrepen.

Evenzo wordt terrasruimte nooit onder de werkelijke bouwdiepte inbegrepen. Ter illustratie : op de benedenverdieping is de aanleg van verhardingen voor bijvoorbeeld paden of terrassen steeds mogelijk, maar deze oppervlakte zal evenmin onder de bouwdiepte worden inbegrepen.

Er valt dan ook niet in te zien op welke grond buitenleefruimte die buiten het bouwvolume valt, onder de bouwdiepte moet worden gebracht.

Ten onrechte stellen verzoekers dat de gesloten bouwrij ter hoogte van de aanvraag onderbroken wordt, zodat een afgewerkte zijgevel op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens zou moeten worden voorzien. Het BPA "Meulenveld" voorziet ondubbelzinnig in de plannen dat de eigendom van aanvragers dient om de kopwoning van een gesloten woninglint op te richten. Aan de rechterzijde wordt geen gesloten woningrij onderbroken, maar

wordt een wachtgevel voorzien waartegen de rechter buur later zal dienen aan te bouwen. Indien de redenering van verzoekers wordt gevolgd, zou voor iedere woning die binnen het kwestieuze woninglint wordt opgericht, een afgewerkte zijgevel op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens moeten worden voorzien, en kan nooit een wachtgevel worden opgericht. Dit is een absurde redenering, die erin zou resulteren dat het gesloten woonlint nooit kan worden gerealiseerd. Bij een heroprichting van de rechter woning zal hoe dan ook tegen de wachtgevel moeten worden aangebouwd, aangezien de rechter woning bij een herbouw onmogelijk de bestaande, feitelijke bouwlijn zal mogen aanhouden.

9. In ondergeschikt orde, dient vastgesteld te worden dat verzoekers erkennen dat afwijkingen op grond van artikel 4.4.1. § 1 VCRO mogelijk zijn, na openbaar onderzoek. Dat de niet-begaanbare ruimte onder de bedaking buiten de bouwdiepte wordt gehouden, kan bezwaarlijk als een essentiële wijziging worden beschouwd.

Inmiddels voorziet artikel 4.8.4. VCRO in de mogelijkheid dat Uw Raad dergelijke kwesties via de bestuurlijke lus kan remediëren.

...

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen:

“...

De verwerende partij stelt dat het gebouw zou worden ingeplant op de verplichte bouwlijn.

De verwerende partij gaat eraan voorbij dat, zoals duidelijk zichtbaar op de plannen en zoals opgemerkt door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag, een deel van het gebouw voorzien wordt in de bestemmingszone voor tuinen.

De verwerende partij stelt hierover, net zomin als de tussenkomende partijen, niets. De verwerende en de tussenkomende partijen geven (minstens) impliciet aan dat een schending voorligt van artikel 4.1 van het BPA.

De verwerende partij ontkent in haar antwoordnota niet dat de bouwdiepte op de verdieping niet strookt met het BPA. De verwerende partij stelt in haar antwoordnota enkel dat de bouwdiepte op het gelijkvloers overeenstemt met de voorziene 15,00 meter conform het BPA maar behoudt het stilzwijgen over de in de BPA voorziene maximale bouwdiepte van 12,00 meter op de verdieping.

Er ligt op het punt van de bouwdiepte op de verdieping een duidelijke schending van het BPA voor.

In ieder geval kan niet worden begrepen, gelet op de uiteenzetting van de tussenkomende partijen, waarom het dakterras op de verdieping niet zou mogen worden meegerekend. Het dakterras vormt onderdeel van de woningen en de leefbare ruimte en is uiteraard relevant voor de berekening van de bouwdiepte.

Bovendien geeft de verwerende partij, zoals uiteengezet in de bestreden beslissing (p. 3), zelf aan dat de bouwdiepte op de verdieping 15,00 meter bedraagt. Ook in de nota van de aanvragers wordt gesteld dat (en zoals ook duidelijk blijkt uit de plannen) de bouwdiepte meer dan 15,00 meter bedraagt maar dit beperkt zou zijn tot 12,00 meter indien enkel rekening zou worden gehouden met de vrije hoogte van 2,30 meter.

Het is niet correct te stellen dat enkel rekening zou mogen worden gehouden met de vrije hoogte van 2,30 meter om de bouwdiepte te berekenen. Ook de overige delen van de woning (lager dan 2,30 meter), die zich uitstrekken tot 15,00 meter, bepalen eveneens de bouwdiepte die oploopt tot 15,00 meter. De tussenkomende partijen beperken zich tot de uiterst vage opmerking dat het 'gebruikelijk' zou zijn dat bij hellende bedaking het volume onder de hellende bedaking niet in de bouwdiepte zou mogen worden begrepen.

Dit strookt, zoals ook werd opgemerkt door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, niet met artikel 8.3 van het BPA 'Meulenveld' dat stelt dat de bouwdiepte op de verdiepingen maximaal 12,00 meter mag bedragen.

Artikel 8.3 van het BPA 'Meulenveld' werd manifest geschonden.

Op het punt van de zone voor de tuinen stelt de verwerende partij dat parkeerplaatsen in de tuin als privé-doel kan worden omschreven en dat grastegels onder 'groen' zouden vallen.

De verzoekende partijen verwijzen op dit punt integraal naar wat werd uiteengezet in het verzoekschrift.

De verwerende partij stelt, op het punt van de zone voor tuinen, dat ze rekening hield met de in de omgeving bestaande toestand en stelt op dit punt dat parkeerplaatsen in de tuin mogelijk zijn omdat de bestaande tuinmuur in betonpalen aan de zijdelingse perceelsgrenzen het parkeren weinig hinderlijk zou maken.

Op deze wijze gaat de verwerende partij manifest voorbij aan wat dient te worden verstaan onder het begrip 'in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand'. De verzoekende partijen geven in hun verzoekschrift duidelijk aan dat in een tuinzone geen parkeerplaatsen thuishoren en dat dergelijke parkeerplaatsen in de tuinzone (achteraan de woning) in de onmiddellijke omgeving nergens voorkomen. Dit wordt ook niet ontkend door de verwerende partij of de tussenkomende partijen.

Met het motief dat de parkeerplaatsen weinig hinderlijk zouden zijn, geeft de verwerende partij enkel aan dat ze meent de hinderaspecten te hebben beoordeeld. Geenszins blijkt uit dit motief dat daadwerkelijk rekening werd gehouden met wat onder tuinzones dient te worden verstaan indien wordt gekeken naar wat bestaat in de onmiddellijke en relevante omgeving. Dit is nochtans van doorslaggevend belang om de 'goede ruimtelijke ordening' te beoordelen.

Het feit dat de tussenkomende partijen stellen dat parkeerplaatsen in de achtertuinzone frequent zouden voorkomen is louter een algemene stelling die in het concrete geval, zeker gelet op het feit dat geen parkeerplaatsen voorkomen in de onmiddellijke en relevante omgeving van het project, geenszins van tel is. Net omwille van het feit dat in de onmiddellijke en relevante omgeving geen parkeerplaatsen in tuinzones voorkomen diende een strengere beoordeling te worden gemaakt van en invulling te worden gegeven aan het BPA.

Bovendien wordt door de aanleg van de parkeerplaatsen in grastegels de groen/terreinindex van tuinen van minimum 0,8 niet gehaald.

Dit houdt een manifeste schending in van artikel 12 BPA 'Meulenveld'.

Wat de opgeworpen schending van artikel 13.2 BPA betreft, verwijzen de verzoekende partijen integraal naar hetgeen in hun verzoekschrift werd uiteengezet.

De tussenkomende partijen stellen dat de verzoekende partijen ten onrechte opwerpen dat een afgewerkte zijgevel op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens zou moeten worden voorzien.

Volgens de tussenkomende partijen zou de redenering van de verzoekende partijen inhouden dat nooit een wachtgevel zou kunnen worden gerealiseerd.

Er wordt nergens gesteld dat een wachtgevel dient te worden gerealiseerd of het woonlint volledig dient te worden gesloten. Meer nog, uit het BPA volgt dat er een zone voor tuinen wordt voorzien waardoor het BPA geenszins tot doel had om een wachtgevel op te richten of het woonlint volledig dicht te bouwen.

De verzoekende partijen verwijzen naar hetgeen hierover werd uiteengezet in hun verzoekschrift.

Ten onrechte meent de verwerende partij dat het aangevraagde in overeenstemming zou zijn met voormelde BPA en dat geen toepassing diende te worden gemaakt van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Evenmin kunnen de tussenkomende partijen worden gevolgd waar ze stellen dat indien de niet-begaanbare ruimte onder de bedaking buiten de bouwdiepte wordt gehouden dit geen essentiële wijziging zou inhouden.

De verzoekende partijen verwijzen op dit punt integraal naar hetgeen werd uiteengezet in het verzoekschrift.

De tussenkomende partijen stellen dat uw Raad voor dergelijke kwesties via de bestuurlijke lus zou kunnen remediëren.

In casu kan geen toepassing van de bestuurlijke lus worden gemaakt. Ten onrechte zijn de tussenkomende partijen van mening dat de vermeende gebreken herstelbaar zouden zijn, waarbij de bestreden beslissing gehandhaafd kan blijven (in zoverre het eerste onderdeel door uw Raad ongegrond zouden worden bevonden – quod non).

Zoals hierboven reeds werd uiteengezet liggen duidelijke schendingen voor van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, die zelfs met de afwijkingsmogelijkheid van artikel 4.4.1, §1 VCRO niet kunnen worden vergund. Bij een eventuele herbeoordeling – na toepassing van de bestuurlijke lus – zal de verwerende partij noodgedwongen dienen vast te stellen dat de aanvraag strijdt met het BPA en de vergunning dient te worden geweigerd, wat uiteraard het nemen van een andere nieuwe beslissing impliceert.

De bestreden beslissing zal, gelet op de aangevoerde manifeste schendingen, niet kunnen worden gehandhaafd.

De bestuurlijke lus kan niet worden toegepast.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat het gevraagde is gelegen binnen de grenzen van het BPA 'Meulenveld'.

Aan de ene zijde paalt het perceel van de aanvraag aan de Advocaat de Backerestraat en aan de andere zijde aan een zijarm van dezelfde straat.

De aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing betreft het oprichten van een meergezinswoning aan de zijde van het perceel die paalt aan de Advocaat de Backerestraat, ter hoogte van huisnummer 69.

Op het grafisch plan van het BPA wordt aan die zijde op het perceel van de aanvraag een zone voor gesloten bebouwing (artikel 8), een zone voor tuinen (artikel 12) en een zone voor achteruitbouw (artikel 13) aangeduid.

De relevante bepalingen in het BPA 'Meulenveld' luiden als volgt:

"4.1. Begrenzing van de bouwzones

De verschillende bouwzones zijn, tenzij anders gespecificeerd, op het plan begrensd door de grens van de bestemmingszone. Deze grens is de uiterste bouwlijn. Tenzij andere aangegeven geldt de voorste bestemmingsgrens van de bouwzones tevens als de verplichte bouwlijn dwz.:

- de rooilijn, waar de bouwzone grenst aan de openbare weg;*
- in het andere geval, de bestemmingsgrens tussen respectievelijk de zone voor voortuinen of zone voor achteruitbouw enerzijds en de bouwzone anderzijds.*

...

ARTIKEL 8 – ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

...

8.3. Diepte van de gebouwen

De minimale bouwdiepte bedraagt 8m.

tenzij grafisch anders weergegeven, bedraagt de maximale bouwdiepte: 15m voor het gelijkvloers en 12m voor de verdiepingen. De bouwdiepte van de verdiepingen moet bij aanbouw tegen een reeds bestaand gebouw de bouwdiepte van de aangrenzende verdiepingen, voor zover mogelijk, respecteren.

Aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw worden opgetrokken en richten zich dus integraal naar de bepalingen van art. 4. (algemene bepalingen voor gebouwen.)

Vanaf de achterste perceelsgrens is minimum 5m vrije zone voorzien behalve bij hoekpercelen in straathoeken of tenzij anders aangeduid op het plan.

...

8.6. Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits dit gebeurt met een afgewerkte zijgevel op min. 3m afstand van de zijdelingse perceelsgrens en daarbij de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt en mits er geen gemotiveerd bezwaar is van de eigenaar van de aanpalende eigendom. Dit betekent dat het op de aanpalende eigendommen mogelijk moet zijn de bouwstrook eveneens te beëindigen met een afgewerkte zijgevel op min. 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens. De minimumafstand tussen naar elkaar gerichte afgewerkte zijgevels bedraagt bijgevolg 6m.

...

ARTIKEL 12 – ZONE VOOR TUINEN

12.1. Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privé-tuinen om gebruikt te worden voor privé-doeleinden.

De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0,8.

...

ARTIKEL 13 – ZONE VOOR ACHTERUITBOUW

...

Artikel 13.2 van het BPA 'Meulenveld' luidt:

"Inrichting

Per perceel dient minstens 50% van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook beplant te worden.

Gebouwen zijn niet toegelaten."

2.

Met de verzoekende partijen moet vastgesteld worden dat uit de bouwplannen duidelijk blijkt dat de voorziene meergezinswoning zich niet volledig situeert in de "bouwzone", zoals bedoeld in het hiervoor aangehaald artikel 4.1, maar tevens deels in de "zone voor tuinen", die, zoals blijkt uit het geciteerd artikel 12.1, slechts bestemd is voor de aanleg van "privé-tuinen".

3.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing "dat de diepte en hoogte van het gebouw voldoen aan de voorschriften".

Uit de bouwplannen blijkt echter, en de verwerende partij vermeldt dit ook in de bestreden beslissing onder de 'beschrijving van de aanvraag', dat de bouwdiepte op de verdieping tot 15 meter bedraagt.

Uit het voorgaande volgt dat de bestreden beslissing strijdig is met artikel 4.1, artikel 12.1 en artikel 8.3 van het BPA 'Meulenveld'.

3.

De bestreden beslissing bevat geen enkele overweging over de vereisten opgenomen in artikel 8.6 van het BPA, terwijl de aandacht van de verwerende partij daar uitdrukkelijk op gevestigd werd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Op grond van de gegevens waarover de Raad vermag te beschikken blijkt dat, zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt, de gesloten bouwrij ter hoogte van de aanvraag wordt onderbroken. Het wordt niet betwist dat de aanvraag niet voorziet in een afgewerkte zijgevel op minimum 3 meter afstand van de perceelsgrens.

De bestreden beslissing is derhalve strijdig met artikel 8.6 van het BPA.

4.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat de "zone voor tuinen" grotendeels wordt gebruikt voor het parkeren van voertuigen, maar dat de aanleg in grastegels als tuinaanleg kan beschouwd worden.

De aanleg van parkeerplaatsen, zelfs indien voor die aanleg grastegels worden voorzien, kan niet beschouwd worden als de aanleg van "een privé-tuin" in de spraakgebruikelijke betekenis van dit begrip.

De bestreden beslissing is derhalve strijdig met artikel 12.1 van het BPA.

5.

Voor de "zone voor achteruitbouwstrook" stelt de verwerende partij dat deze zone "overwegend" met groen aangelegd wordt en dat drie parkeerplaatsen in deze zone worden aangelegd met grastegels.

Uit deze vage overweging blijkt niet of de aanvraag voldoet aan de voorwaarde van artikel 13.2 van het BPA dat 50% van de achteruitbouwstrook beplant dient te worden, terwijl tegelijk moet vastgesteld worden dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot de tegenovergestelde vaststelling komt en stelt dat het duidelijk is dat geenszins 50 % van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook beplant wordt.

De beoordeling in de bestreden beslissing is derhalve op dat punt kennelijk onzorgvuldig.

6.

Het eerste onderdeel van het enig middel is in de hiervoor aangegeven mate gegrond.

De argumentatie van de tussenkomende partijen dat zij het betrokken goed hebben gekocht op basis van een interpretatie van het BPA en een eerdere vergunningsbeslissing van 27 februari 2006, waaruit zij rechtmatige verwachtingen hebben geput, kan geen afbreuk doen aan de vaststellingen en conclusies in de vorige randnummers.

Op het verzoek om toepassing te maken van de bestuurlijke lus kan niet worden ingegaan. Immers werd bij arrest van het Grondwettelijk Hof nr. 74/2014 van 8 mei 2014 artikel 4.8.4 VCRO, zoals vervangen bij artikel 5 van het decreet van 6 juli 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de VCRO, vernietigd.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Peter DE LANGHE en mevrouw An VAN DER HOEVEN is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 maart 2013, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning, een tuinberging en het aanleggen van parkeergelegenheid voor zeven voertuigen op een perceel gelegen te 9450 Denderhoutem (Haaltert), Advocaat De Backerstraat 69 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 1178G2.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ