

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0689 van 26 november 2013
in de zaak 1213/0199/A/1/0174

In zake: de heer **Luc WERTELAERS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 november 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 27 september 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer Yves SCHOENMAECKERS (hierna de aanvrager genoemd) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel van 14 mei 2012 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning met een kleinschalige drukkerij.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2980 Zoersel, Korte Maalstraat 11 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 513 G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 19 november 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter THOMAES, die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

III. FEITEN

Op 25 januari 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van een woning met kleinschalige drukkerij”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgesteld gewestplan 'Turnhout', gelegen in woonpark.

Het perceel is tevens gelegen binnen de omschrijving van de behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling 5.00/11055/1500348.1 van 23 april 1987 en laatst gewijzigd op 23 januari 2012.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert voorwaardelijk gunstig op 18 maart 2012.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel weigert op 14 mei 2012 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager:

“...

toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Het goed ligt in het gewestplan Turnhout (Koninklijk Besluit van 30 september 1977).

Het goed ligt volgens dit van kracht zijnde gewestplan in een woonparkgebied.

Woonparken zijn gebieden waar de gemiddelde woondichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan (artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De volgende normen moeten als richtlijn worden genomen zolang voor het gebied geen bijzonder plan van aanleg is opgemaakt:

- *De woondichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark, is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha.*

De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als

orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m² worden vooropgesteld.

Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.

- De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m² bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.
- De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling moet een verdere opsplitsing van het perceel uitsluiten.
- Het niet-bebouwbaar gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.
- Het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg. (...)

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldend plan van aanleg, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is **NIET** in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften geldend voor dit perceel in de verkaveling 5.00/11055/1500348.1 van 23 januari 2012.

In de verkavelingsvergunning werd uitdrukkelijk gesteld dat de trapkoker met een maximale hoogte van 9 meter, voorzien aan de achterzijde van de woning, niet kan worden toegestaan.

Het ontwerp werd voorafgaandelijk besproken met RWO-Antwerpen. Er werd duidelijk gesteld dat de kelderverdieping zich diende te beperken tot de oppervlakte van het bovengronds bebouwde gedeelte.

Het voorgesteld ontwerp, waarbij 100 m² kelderoppervlakte wordt voorzien buiten het bovengronds bebouwd gedeelte, is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 14 mei 2012 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning om volgende redenen:

- De trapkoker met een maximale hoogte van 9 meter, voorzien aan de achterzijde van de woning, kan niet worden toegestaan.
 - Het voorgestelde ontwerp, waarbij 100 m² kelderoppervlakte wordt voorzien buiten het bovengronds bebouwd gedeelte, is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.
- ..."

De aanvrager tekent tegen deze beslissing op 14 juni 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn eerste verslag van 2 augustus 2012 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

8. LEGALITEIT: *niet OK*

Overeenstemming:

- *Gewestplan: wel*
- *Verkaveling: niet*
- *Vlaamse codex: niet*
- *Sectorwetgeving: voorwaardelijk*

Toelichting:

- *Overeenstemming met gewestplan*
- *Strijdig met verkaveling:*
 - *Art. 2.02: een deel van het perceel wordt ontbost. Er is geen plan met groenaanleg toegevoegd waaruit kan afgeleid worden of er voldoende groenvoorzieningen zullen worden getroffen. Er mag slechts 10% van het perceel worden ingenomen voor de aanleg van grasperken, speelruimten, e.d.*
 - *Art. 3.01.1°: de percelen zijn bestemd voor eengezinshuizen. In de verkaveling is niet opgenomen dat een nevenbestemming is toegelaten.*

Hiervoor dient een verkavelingswijzing te worden gevraagd.
 - *De maximale kroonlijsthoogte is 7m. De trapkoker/toren heeft een kroonlijsthoogte van 9m. Deze bouwhoogte werd uitdrukkelijk uitgesloten in de verkavelingswijziging van 23/01/2012.*
- *VCRO: het volume van de trapkoker met kroonlijst 9m is eerder beperkt. Er kan echter geen afwijking worden verleend op de bouwhoogte omdat er geen openbaar onderzoek werd gehouden en de aanvraag vanuit ruimtelijk oogpunt ook niet aanvaard kan worden. Het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming kan nooit via een afwijking op basis van art. 4.4.1 VCRO.*
- *Voorwaardelijk gunstig advies van ANB: het boscompensatievoorstel werd goedgekeurd. De voorwaarden opgenomen in het advies dienen strikt nageleefd te worden.*
- *Hemelwaterverordening: er dient regenwaterrecuperatie voorzien te worden voor de spoeling van de wc's, wasmachine en een buitenkraantje.*

9. GOEDE RO: *niet OK*

Toelichting:

- *De voorschriften van de verkaveling bepalen de goede aanleg van de plaats. De aanvraag voldoet hier niet aan en kan aldus vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaard worden.*
- *Het standpunt van de gemeente kan worden bijgetreden dat de onderkeldering onder het bebouwd volume dient te blijven. De ondergrondse constructie zorgt voor een grote bijkomende verharding die, ondanks de inrichting als groendak, niet als volwaardige groen/tuinzone kan worden ontwikkeld. In een woonparkverkaveling is het groene aspect van de omgeving zeer belangrijk en draagt bij tot de woonkwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.*
- *De groenaanplant dient maximaal met bomen en struiken te gebeuren en er is slechts een beperkte vertuining toegelaten. Uit de plannen kan niet afgeleid worden wat de aanleg van het perceel rond de woning zal zijn.*

De aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...

De verwerende partij beslist, hangende het administratief beroep, een openbaar onderzoek te organiseren van 23 augustus tot en met 21 september 2012: de verzoekende partij dient een bezwaarschrift in en 24 buurtbewoners dienen één collectief bezwaarschrift in.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van een voor de Raad onbekende datum als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 23 augustus 2012 tot en met 21 september 2012. Er werden 2 bezwaarschriften ingediend, waarvan 1 ondertekend door 24 personen.

De bezwaren luiden als volgt (samengevat):

...

Omtrent de bezwaren wordt volgend standpunt ingenomen:

- *De aanvraag is strijdig met de verkavelingsvoorschriften. Nevenbestemmingen zijn niet toegelaten in de verkavelingsvoorschriften. Een verkavelingswijziging is hiervoor vereist. Art. 4.4.1 kan hiervoor niet toegepast worden omdat het een afwijking van de bestemming betreft.*
- *Een drukkerij strookt niet met de bestemming woonpark, ook al heeft deze een beperkte afmeting.*
- *Het volledige gebruik van de kelder is een hypothese. Echter is de grootte van de kelder niet in verhouding met een normale kelder bij een woning. Er kan niet aanvaard worden dat deze voorzien wordt ver buiten het bebouwde volume. Dit is een verdoken ingreep om het bebouwde volume sterk te vergroten. Dit overschrijdt de draagkracht en de schaal van de bebouwing in de omgeving.*
- *Er worden 5 interne parkeerplaatsen voorzien. Dit is aanzienlijk voor een woning met beperkte nevenactiviteit. De vraag kan gesteld worden of het daadwerkelijk een beperkte activiteit betreft.*

- *De voorwaarden bij de verkavelingswijziging werden niet aangevochten bij de deputatie. Nadien wordt een afwijking gevraagd. Omdat het een beperkte afwijking betreft kan deze volgens de regelgeving echter wel vergund worden mits het voeren van een openbaar onderzoek.*
- *Het bezwaar omtrent de groenaanleg wordt bijgetreden. De vertuining dient beperkt te blijven. Bij woonpark is de algemene standaard 10% van het perceel.*
- *De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ligt grotendeels vast in de verkavelingsvoorschriften. Gezien de aanvraag strijdig is met de voorschriften brengt ze een goede aanleg van plaats in het gedrang.*
- *Een dakterras op hoogte 7m is niet gebruikelijk bij een eengezinswoning. Er is voldoende gelijkvloerse buitenruimte aanwezig. Een dakterras wordt niet noodzakelijk geacht en levert enkel inkijk bij de aanpalenden. Dit bezwaar wordt bijgetreden.*
- *Gezien er geen riolering is voorzien in de straat dient een IBA voorzien te worden.*
- *Het vereiste elektriciteitsvermogen is onbekend. Een industrieel vermogen kan in een residentiële wijk niet aanvaard worden.*
- *Eventuele geluidshinder dient zoveel mogelijk beperkt te blijven. Hiervoor dient verwezen te worden naar de milieuwetgeving.*

De aanvraag kan niet vergund worden omdat deze strijdig is met de bestemming wat betreft het drukkerijgedeelte. Art. 4.4.1 VCRO is niet toepasbaar voor het afwijken van de bestemming, ook al werd een openbaar onderzoek gehouden.

Ook vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening is de aanvraag niet aanvaardbaar om hogervermelde redenen.

Het eerder voorstel om het beroep niet in te willigen en de vergunning te weigeren blijft behouden.

...

Na de hoorzitting van 7 augustus 2012 beslist de verwerende partij op 27 september 2012 als volgt het administratief beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

3. Omschrijving en historiek van de aanvraag:

De aanvraag betreft het bouwen van een woning met kleinschalige drukkerij.

Het perceel van de aanvraag is gelegen net buiten de kern van Zoersel in een woonpark.

De directe omgeving wordt gekenmerkt door een groene omgeving met vrijstaande woningen van 1 of 2 bouwlagen onder hellend dak.

Het perceel van de aanvraag is onbebouwd.

De aanvrager wenst een vrijstaande eengezinswoning op te richten met een drukkerij in

de kelder. Het gebouw bevindt zich op 13m uit de rooilijn en is max. 21,67m breed en 17,45m diep. Het ligt op 5m van de linker perceelsgrens en 10,33m van de rechter perceelsgrens. Het gebouw telt 2 bouwlagen onder plat dak en een toren (trapkoker). De kroonlijsthoogte van het hoofdvolume bedraagt 6,35m. De kroonlijsthoogte van de trapkoker bedraagt 9m. Het terrein wordt genivelleerd. Er is een laagte midden in het terrein. De pas is hier max. -0,54m.

Op het gelijkvloers bevinden zich de leefruimtes, een inpandige garage en een autolift.

Het gebouw is volledig onderkelderd en het drukkerijgedeelte van circa 100m² in de kelder bevindt zich grotendeels buiten de bebouwde oppervlakte van de woning. De rest van de kelder is voorzien met enkele bergingen en 4 autostaanplaatsen.

Op de verdieping zijn de slaapkamers en badkamer. De toren leidt naar een dakterras.

De overige daken zijn voorzien als groendaken.

Rondom de woning wordt verharding aangelegd. De te ontbossen zone is 1.172,70m² groot.

...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgesteld gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woonpark.

...

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

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op lot 6A, bestemd voor vrijstaande bebouwing in een woonpark.

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze verkavelingsvergunning.

De aanvraag betreft lot 6A van de verkaveling 150/348, vergund op 23 april 1987.

Recent werd een wijziging van de verkaveling aangevraagd, meer bepaald voor lot 6A.

De vergunning werd verleend zoals in rood aangeduid op het plan. De gevraagde wijziging voor het wijzigen van de maximale bouwhoogte tot 9m i.f.v. de oprichting van een trapkoker aan de achterzijde van de woning voor de bereikbaarheid van het aan te leggen groendak wordt geweigerd. De aanvraag voldoet niet aan alle voorschriften van de oorspronkelijke verkaveling en de vergunde verkavelingswijziging:

- art. 2.02: een deel van het perceel wordt ontbost. Er is geen plan met groenaanleg toegevoegd waaruit kan afgeleid worden of er voldoende groenvoorzieningen zullen worden getroffen. Er mag slechts 10% van het perceel worden ingenomen voor de aanleg van grasperken, speelruimten, e.d.

- art. 3.01.3°.c: de maximale kroonlijsthoogte is 7m. De trapkoker/toren heeft een kroonlijsthoogte van 9m, Dit werd uitdrukkelijk uitgesloten in de verkavelingswijziging van 23/01/2012.

In een woonparkverkaveling is het groene aspect van de omgeving zeer belangrijk. Dit draagt bij tot de woonkwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De groenaanplant dient maximaal met bomen en struiken te gebeuren en er is slechts een beperkte vertuining toegelaten. Uit de plannen kan niet afgeleid worden wat de aanleg van het perceel rond de woning zal zijn. Opgelegd wordt dat er slechts 10 % van het perceel aangelegd mag worden als tuin.

Het volume van de trapkoker met kroonlijst 9m is eerder beperkt. Er kan een afwijking worden verleend op de bouwhoogte. Tijdens de beroepsprocedure werd een openbaar onderzoek gehouden. De afwijking kan vergund worden op basis van art. 4.4.1 VCRO.

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos is voorwaardelijk gunstig. Het boscompensatievoorstel werd goedgekeurd. De voorwaarden opgenomen in het advies dienen strikt nageleefd te worden.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De deputatie is van oordeel dat de drukkerij kan beschouwd worden als een functie complementair aan het wonen en aldus kan toegelaten worden op deze locatie. De afmeting blijft beperkt tot 100m².

De woning is voldoende kwalitatief, De afmetingen en gebruikte materialen zijn aanvaardbaar in de omgeving.

Er zijn voldoende parkeerplaatsen voorzien op het eigen terrein.

Enkele bezwaren uit het openbaar onderzoek worden bijgetreden, met name de inkijk van op het dakterras, de groenaanleg en de riolering. Hieromtrent worden voorwaarden opgelegd.

Een dakterras op hoogte 7m is niet gebruikelijk bij een eengezinswoning. Er is voldoende gelijkvloerse buitenruimte aanwezig. Een dakterras wordt niet noodzakelijk geacht en levert enkel inkijk bij de aanpalenden. Om de inkijk onmogelijk te maken wordt het dakterras in rood geschrapt op de plannen.

Gezien er geen riolering is voorzien in de straat dient een IBA voorzien te worden.

Onder hogervermelde voorwaarden wordt de aanvraag inpasbaar geacht in de omgeving.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

Er kan een afwijking worden verleend op basis van art. 4.4.1 VCRO.

De voorwaarden uit het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dienen strikt nageleefd te worden, alsook de hemelwaterverordening.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard mits het schrappen van het dakterras, het beperken van de groenaanleg

tot 10% van het perceel en het voorzien van een IBA.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partij is een belanghebbende derde, voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.11, §2, 1°, b) VCRO, begint te lopen vanaf de dag na de startdatum van de aanplakking.

Uit het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij de bestreden beslissing aan de aanvrager betekend heeft bij aangetekende brief van 16 oktober 2012, zodat de verzoekende partij alleszins tijdig beroep heeft ingesteld met een aangetekende brief van 27 november 2012, dit is minder dan 45 dagen na de betekening van de bestreden beslissing en dus van de startdatum van de aanplakking.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

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 een vergunningsbeslissing, beroep kan instellen bij de Raad.

De Raad oordeelt dat het nabuurschap op zich niet zonder meer volstaat om een verzoekende partij het rechtens vereiste belang te verschaffen om bij de Raad beroep in te stellen.

Anderzijds oordeelt de Raad dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat haar woning in waarde zal dalen, omwille van geluids-, visuele en mobiliteitshinder, die zij als gevolg van de bestreden beslissing kan ondervinden.

Deze eventuele hinder of nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel, zodat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang om, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, bij de Raad beroep in te stellen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In haar eerste middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van artikel 4.4.1 VCRO en 4.3.1, §1, 1°, a) en b) VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, alsook van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel:

“ ...

EERSTE ONDERDEEL: ONRECHTMATIGE TOEPASSING ART. 4.4.1 VCRO.

...

Verzoekende partij is van mening dat in het bestreden besluit op onrechtmatige wijze toepassing werd gemaakt van art. 4.41 VCRO en met schending van art. 4.3.1 § 1, 1°, a en b VCRO werd afgeweken van bindende verkavelingsvoorschriften.

...

De Deputatie meende dat zij op basis van art. 4.4.1 VCRO van voormelde bindende verkavelingsvoorschriften kan afwijken.

De PSA wees de Deputatie er voorafgaandelijk uitdrukkelijk op dat de vergunningsaanvraag afweek van 3 verkavelingsvoorschriften:

- afwijking op art. 2.02 verkavelingsvergunning - vloer-terreinindex
- afwijking op art. 1 verkavelingsvergunning - bestemmingswijziging
- afwijking op art. 3.01.3°.c - bouwhoogte

Niettemin weerhield de Deputatie slechts twee afwijkingsgronden:

- afwijking op art. 2.02 verkavelingsvergunning – afwijking vloer-terrein index
- afwijking op art. 3.01.3°.c - bouwhoogte

Ondanks het feit dat de PSA in haar twee ongunstige adviezen expliciet wees op de ongeoorloofde bestemmingswijziging en de onmogelijkheid beroep te doen op art. 4.4.1 VCRO, heeft de Deputatie deze onverenigbaarheid met de verkavelingsvoorschriften niet weerhouden. Bovendien heeft de Deputatie **niet gemotiveerd** waarom ze op dit punt afweek van het verslag van de PSA.

...

Verzoekende partij is van mening dat voormelde motivering enkele ernstige onrechtmatigheden bevat:

- **Inzake de maximaal mogelijke vloer-terreinindex;**

Waar de verkavelingsvoorschriften expliciet voorschrijven dat slechts 10 % van de perceelsoppervlakte (370 m²) mag ingenomen worden voor grasperken, speelruimte e.d. en het bestaande hoogstammig groen maximaal moet bewaard blijven, wordt door de Deputatie niettemin een stedenbouwkundige vergunning verleend om maar liefst 1.172 m² hoogstammig groen te rooien. Een optelsom van de vereiste oppervlakte voor de woning (250 m²) en de maximale tuin (370 m²) leert dat slechts 620 m² had moeten gerooid worden. Hierdoor wordt 15 % van het perceel onnodig ontbost daar waar de verkavelingsvoorschriften expliciet voorschrijven dat het bestaande hoogstammige groen moet behouden blijven en maximaal 10 % mag dienen als tuinoppervlakte.

In casu wijkt de stedenbouwkundige vergunning dus wel duidelijk af van de verkavelingsvoorschriften. Een afwijking die niet kon toegelaten worden aangezien cfr. art. 4.4.1 VCRO niet van de maximaal mogelijke vloer-terreinindex kon worden afgeweken.

...

De beoordeling van de Deputatie, in casu het opleggen dat “slechts 10 % van het perceel aangelegd mag worden als tuin”, biedt dan ook absoluut geen oplossing voor het feit dat voormeld verkavelingsvoorschrift wordt geschonden.

...

- **Inzake de bouwhoogte**

Waar de verkavelingsvoorschriften expliciet voorschrijven dat enkel mag worden gebouwd tot 7 m hoogte en de verkavelingswijziging op dit vlak op 23 januari 2012 expliciet werd afgekeurd, wordt alsnog een bouwhoogte vergund van 9 m. Ook hierbij stellen zich enkele fundamentele problemen.

Vooreerst stelt art. 4.4.1 VCRO dat van het aantal bouwlagen niet kan worden afgeweken. Ook de Raad van State heeft reeds geoordeeld dat het wijzigen van een de bestemming van een perceel of een perceelsgedeelte geen afwijking vormt die o.b.v. art. 4.4.1 VCRO kan worden toegelaten. In de praktijk wordt evenwel een gedeeltelijke bijkomende derde bouwlaag gecreëerd aangezien deze torenconstructie toegankelijk blijft en een functionele toegang zal blijven bieden tot het dak.

Vervolgens wordt in het bestreden besluit geen verantwoording gegeven voor het al dan niet beperkte karakter van de afwijking. De Deputatie komt niet verder dan "Het volume van de trapkoker met kroonlijst 9m is eerder beperkt. Er kan een afwijking worden verleend op de bouwhoogte." Deze woorden vormen louter een citaat. Zij vormen geen argument, laat staan een verantwoording waarom de bouwhoogte met bijna 30 % mag toenemen.

Tenslotte wordt in het bestreden besluit geen beoordeling gemaakt van de overeenstemming van deze afwijking met de goede ruimtelijke ordening. Deze beoordeling was eens zo belangrijk nu het CBS Zoersel in haar besluit van 23 januari 2012 had aangegeven dat zij de hoogte van 9 m niet wenste op te nemen als verkavelingsvoorschrift en dat deze beoordeling op projectniveau moest gebeuren.

...

- **De bestemming:**

De Deputatie beschouwt de bestemmingswijziging, ondanks de twee vernietigende adviezen van de PSA, op onrechtmatige wijze niet als een afwijking op de verkavelingsvoorschriften. Ook de Raad van State heeft reeds meermaals geoordeeld dat het wijzigen van een de bestemming van een perceel of een perceelsgedeelte geen afwijking vormt die o.b.v. art. 4.4.1 VCRO kan worden toegelaten.

Waar de verkavelingsvoorschriften expliciet voorschrijven dat enkel mag worden voorzien in eengezinswoningen, wordt een nevenbestemming vergund die een kleinbedrijf toelaat.

In casu betreft het een drukkerij. Art. 4.4.1 VCRO is opnieuw zeer duidelijk waar het benadrukt dat zelfs met toepassing van art. 4.4.1 VCRO **zonder verkavelingswijziging niet van de bestemming van een perceel kan worden afgeweken.**

De percelen gelegen binnen de omtrek van de verkavelingsvergunning zijn gelegen in een **residentieel woonpark** dat gelet op zijn ligging en afstand tot de dorpskern van Zoersel uitsluitend werd voorzien voor eengezinswoningen. Het betreft geen woongebied in de commerciële kern van een gemeente waar het mogelijk is om ambachten of kleinbedrijven in te richten.

...

Bovendien dient te worden benadrukt dat in de verkavelingswijzigingsvergunning van 23 januari 2012 geen melding werd gemaakt van de aanwezigheid van een drukkerij.

Tenslotte moeten in het kader van de beoordeling van deze bestemmingswijziging inzake de goede ruimtelijke ordening de nodige vraagtekens geplaatst worden bij de

argumentatie van de Deputatie die deze drukkerij als “een functie complementair aan het wonen” beoordeelt, die qua “afmetingen beperkt blijft tot 100 m²”.

Volgens de vergunningsaanvrager zou het immers slechts een ondergrondse drukkerij van minder dan 100 m² betreffen. In de praktijk tracht de vergunningsaanvrager echter zowel de vergunningverlenende overheden als de omwonenden te misleiden. Er wordt immers voorzien in een ondergrondse kelder van 250 m² (onder de bebouwde oppervlakte van de woning) met een bijkomende naast de woning gelegen ondergrondse ruimte van 100 m². Enkel deze zone zou dienen voor de drukkerij.

Het mag duidelijk wezen dat de vergunningsaanvrager zijn drukkerij wenst te exploiteren op de gehele ondergrondse oppervlakte. De autolift wordt niet (alleen) voorzien voor het plaatsen van 3 wagens en een zeilboot. Deze wordt evident voorzien om de zware en grote drukpersen en de grote hoeveelheden (on)gedrukt papier in en uit de kelder te kunnen laden.

...

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van deze bestemmingswijziging werd dan ook niet afdoende uitgevoerd. De complementariteit met de woonfunctie wordt op geen enkele wijze verduidelijkt. Ook inzake de beperkte oppervlakte van 100 m² voor de drukkerij, de berging van 150 m² en de autoliften en parkeerplaatsen wordt geen motivering gegeven. Dit klemmt des te meer nu de PSA in haar aanvullend verslag hieromtrent volgend standpunt innam: “Het volledige gebruik van de kelder is een hypothese. Echter is de grootte van de kelder niet in verhouding met een normale kelder bij een woning. Er kan niet aanvaard worden dat deze voorzien wordt ver buiten het bebouwd volume. Dit is een verdoken ingreep om het bebouwde volume sterk te vergroten. Dit overschrijdt de draagkracht en de schaal van bebouwing in de omgeving.”

...

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag is lot 6A in een niet-vervallen verkaveling van 23 april 1987 (laatst gewijzigd op 23 januari 2012), die dit perceel bestemt voor vrijstaande eengezinswoningen.

2.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO voorziet als volgt de mogelijkheid om beperkte afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften toe te staan:

“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.”*

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing als volgt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de voorschriften van de verkaveling:

“De aanvraag voldoet niet aan alle voorschriften van de oorspronkelijke verkaveling en de vergunde verkavelingswijziging:

- art. 2.02: een deel van het perceel wordt ontbost. Er is geen plan met groenaanleg toegevoegd waaruit kan afgeleid worden of er voldoende groenvoorzieningen zullen worden getroffen. Er mag slechts 10% van het perceel worden ingenomen voor de aanleg van grasperken, speelruimten, e.d.

- art. 3.01.3°.c: de maximale kroonlijsthoogte is 7m. De trapkoker/toren heeft een kroonlijsthoogte van 9m. Dit werd uitdrukkelijk uitgesloten in de verkavelingswijziging van 23/01/2012.”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert zowel in zijn eerste, als in zijn aanvullend verslag dat de aanvraag niet vergunbaar is omdat artikel 4.4.1, §1 VCRO geen afwijking toelaat met betrekking tot de bestemming.

Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn de in voormelde verkaveling gelegen percelen bestemd voor eengezinswoningen en is er in de geldende verkaveling geen nevenbestemming opgenomen: daarvoor is een verkavelingswijziging vereist .

De Raad oordeelt dat de aanvraag inderdaad afwijkt van de bestemming.

De verkaveling, waarin het perceel gelegen is en waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, bestemt loten 1A tot en met 6A voor vrijstaande bebouwing en verduidelijkt in artikel 3.01.1° van de verkavelingsvoorschriften dat de bestemming “eengezinshuizen” is.

De verkavelingsvoorschriften bepalen nergens dat andere nevenbestemmingen kunnen worden toegelaten.

De aanvraag beoogt evenwel niet louter de bouw van een eengezinswoning.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij zelf dat de aanvraag ook het bouwen van een “drukkerijgedeelte van circa 100m² in de kelder” beoogt.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij in de bestreden beslissing eenvoudigweg en volledig voorbijgaat aan de bestemming “eengezinshuizen”, zoals bepaald in de geldende verkavelingsvergunning, en zonder meer vermeldt dat de aanvraag betrekking heeft op lot 6A, dat bestemd is voor vrijstaande bebouwing.

De aanvraag, die niet alleen de bouw van een eengezinswoning beoogt, maar ook de bouw van een drukkerij, is dan ook strijdig met de in artikel 3.01.1° van de door de verkavelingsvoorschriften vastgelegde bestemming.

Een afwijking van de bestemmingsvoorschriften is krachtens artikel 4.4.1, §1, 1° VCRO bovendien niet mogelijk.

De bestreden beslissing schendt dan ook artikel 3.01.1° van de geldende verkavelingsvoorschriften.

4.

Voormelde schending volstaat om de bestreden beslissing te vernietigen.

Een verder onderzoek van het eerste middel (schending van artikel 4.3.1 VCRO) is dan ook niet nodig.

5.

Het eerste middel is gegrond.

B. Tweede middel

De Raad onderzoekt het tweede middel van de verzoekende partij niet, omdat het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 september 2012, waarbij aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning met een kleinschalige drukkerij op een perceel gelegen te 2980 Zoersel, Korte Maalstraat 11 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 513 G.
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 26 november 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS