

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0440 van 17 juni 2014
in de zaak 1011/0386/A/8/0326

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente LEBBEKE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 7
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Godfried DE SMEDT
kantoor houdende te 9160 Lokeren, Roomstraat 40
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 24 december 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 25 november 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 15 juli 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van burelen en appartementen, in het bijzonder de aanpassing van het dak met een dakuitbouw.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen- de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel aan de tweede kamer werd toegewezen, werd op 4 februari 2014 aan de achtste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Erika RENTMEESTERS die loco advocaat Wim DE CUYPER voor de verzoekende partij verschijnt, mevrouw ██████ die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Wim DE LANGHE die loco advocaat Godfried DE SMEDT voor de tussenkomen- de partij verschijnt, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

De nv ██████ verzoekt met een aangetekende brief van 11 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 24 maart 2011 het verzoek tot tussenkomst ingewilligd. De tussenkomen- de partij is als aanvrager van de bestreden vergunning belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO. Uit de door de tussenkomen- de partij ingediende stukken blijkt dat het statutair bevoegde orgaan tijdig heeft beslist om in rechte te treden. Er bestaan geen redenen om anders te oordelen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 27 april 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen- de partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor het verbouwen van burelen en appartementen, in het bijzonder de aanpassing van het dak met een dakuitbouw.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Dendermonde', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied gelegen.

Het perceel is ook gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Winkelkern', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Lebbeke van 29 oktober 2009 en goedgekeurd door de verwerende partij op 10 december 2009.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 mei 2010 tot en met 4 juni 2010, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 30 juni 2010 een ongunstig advies uit.

De verzoekende partij weigert op 15 juli 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag is in strijd met het goedgekeurde Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Winkelkern'
Overwegende dat het RUP enkel dakuitbouwen toelaat in de zone centrumfuncties A;
Overwegende dat het perceel gelegen is in het RUP met bestemming zone centrumfuncties C;
Overwegende dat in deze zone slechts twee bouwlagen + dak worden toegelaten;
Overwegende dat ook hier meergezinswoningen toegelaten zijn maar binnen de vooropgestelde gabarieten;
Overwegende dat het RUP een maximaal toegelaten gabariet met een maximale bebouwingsenveloppe voorziet;
Overwegende dat elke vorm van nieuwe bebouwing moet gebeuren binnen dit gabariet;
Overwegende dat binnen deze enveloppe de schikking van de bouwvolumes vrij te bepalen is;
Overwegende dat gevel en dakinsprongen binnen dit gabariet mogelijk zijn;
Overwegende dat door de dakuitbouw het toegestane gabariet wordt overschreden;
Overwegende dat de toegelaten gabarieten een onderdeel vormen van de stedenbouwkundige voorschriften;
Overwegende dat elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning getoetst moet worden aan de totaliteit van de stedenbouwkundige voorschriften;
Overwegende dat de bovenvermelde aanvraag in strijd is met deze voorschriften;
Overwegende dat de vorige bouwaanvraag voor het plaatsen van een dakuitbouw met refnr. B/2010/11 tevens werd geweigerd;
Overwegende dat het eerste bouwdoossier B/2009/109 werd vergund op 08/10/2009 met volgende indeling: op het gelijkvloers werden de burelen voorzien, de verdieping voorziet drie appartementen en de dakverdieping werd vergund als vierde appartement;
Overwegende dat men bij de laatste twee bouwaanvragen een dakuitbouw voorziet voor het vierde appartement;
Overwegende dat in geen van beide dossiers de reden van deze dakuitbouw wordt vermeld;
Overwegende dat de voorschriften opgenomen in het RUP Winkelkern een bindend karakter hebben;
Overwegende dat volgens art. 4.4.1 afwijkingen kunnen worden toegestaan met betrekking tot de dakvorm;
Overwegende dat het hier evenwel een recent goedgekeurd (10/12/2009) RUP betreft waarbij een stedenbouwkundige en ruimtelijke visie wordt vastgelegd op middellange termijn waarvan men niet wenst af te wijken;
Overwegende dat een afwijking van dit nieuwe RUP een ongevraagd precedent zou

*teweegbrengen;
Overwegende dat de aanvraag visueel-vormelijk niet integreerbaar is in de omgeving;
Overwegende het ongunstig advies gegeven door Ruimte en Erfgoed;
Overwegende dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is.”
...”*

De tussenkomende partij tekent tegen die beslissing op 12 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De hoorzitting vindt op 12 oktober 2010 plaats.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 oktober 2010 om dit beroep in te willigen en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verwerende partij beslist op 25 november 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...
2.5 Beoordeling
(...)
2.5.2 De juridische aspecten*

Het perceel van de voorliggende aanvraag is gelegen in het RUP Winkelkern, binnen de zone voor centrumfuncties C.

In deze zone worden gebouwen met een kroonlijsthoogte van minimaal 7m en maximum 8m toegelaten, afgewerkt met een zadeldak met helling 45°, en voorzien van een nok met een nokhoogte afgeplat op 12m. Er zijn binnen dit gabariet ook meergezinswoningen toegelaten. Binnen dit gabariet is de schikking van de bouwvolumes vrij te bepalen. Gevel- en dakinsprongen zijn binnen dit gabariet mogelijk.

De aanvraag beoogt het creëren van een bijkomende dakerker, tot op een maximale hoogte van 9m, dus beperkt 1m hoger dan het toegestane gabariet.

De aanvraag is bijgevolg strijdig met de voorschriften van het van kracht zijnde RUP Winkelkern, als hoger omschreven.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Er werden tijdens de loop ervan geen bezwaren ingediend.

Artikel 4.4.1. van de codex bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De bovenvermelde afwijking, beoogt de dakvorm en valt bijgevolg onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1.

Het project heeft een kroonlijsthoogte van 7.30m. Het maximum gabariet wordt voorzien

op 8m kroonlijsthoogte.

Het grootste deel van de dakerker valt bijgevolg nog binnen het maximum toegestaan gabariet, zodat de afwijking met betrekking tot het voorzien van een dakerker hier enkel betrekking heeft op een grootte van 1m hoogte op ongeveer 1m diepte, gelet dat het dak een helling heeft van 45°.

Het betreft hier dus een beperkte afwijking op de dakvorm, die binnen het toepassingsgebied van artikel 4.4.1 van de Vlaamse codex valt.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

De vergunningverlenende overheid moet bij de beoordeling van een aanvraag, naast het wettelijke toepassingsgebied, ook de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening nagaan.

Bijgevolg dient concreet nagegaan te worden of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

Een aanvraag mag echter niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de bestaanbaarheid binnen de onmiddellijke omgeving.

De voorliggende aanvraag beoogt als enige wijziging aan de al op 8 oktober 2009 afgeleverde stedenbouwkundige vergunning, dat op de dakverdieping een dakuitbouw wordt toegevoegd.

De beoogde dakerker, welke wordt afgewerkt met een platte bedaking, heeft een breedte van 8.35m en reikt maximaal tot een kroonlijsthoogte van 9m. Het verbouwde hoofdgebouw heeft een hoogte van 6.30m gemeten tot de onderzijde en 7.30m tot de bovenzijde van de ongeveer 1m hoge en ca. 50cm op de voorgevel uitspringende kroonlijst.

Het verbouwde hoofdgebouw valt bijgevolg wat betreft de voorziene kroonlijsthoogte van 7.30m, nog ruim 70cm binnen het maximum toegestane gabariet van 8m. Door de in het RUP voorziene maximum gabariet hoogte van 8m, wordt bij de dakerker in feite slechts een geringe afwijking beoogd van 1m hoogte, en dit gelegen op een hoogte van 8m tot 9m boven het maaiveld.

Door de eerder beperkte breedte van de ■■■ op zich, welke bijkomend wordt gekenmerkt door eenrichtingsverkeer, en mede doordat de voorgevel van het verbouwde project 3.85m achteruit springt op de rechts aanpalende woning met handelszaak (schoenenwinkel GIGI), ingeplant op de hoek van de ■■■ en de ■■■, is de visuele impact van de beoogde dakerker minimaal binnen deze omgeving, midden het centrum van de gemeente.

De beoogde dakerker heeft een breedte van iets meer dan 8m, op een totale voorgevelbreedte van ca. 23m. De beoogde dakerker heeft bijgevolg een breedte van ongeveer één derde van de totale voorgevelbreedte, wat ruimtelijk aanvaardbaar is binnen de kern van een gemeente en in de grootteorde ligt van hetgeen gangbaar aanvaard wordt voor dakuitbouwen.

Het college van burgemeester en schepenen stelt in zijn advies, 'dat een afwijking van dit nieuwe RUP een ongevraagd precedent zou teweegbrengen'.

Deze visie kan niet bijgetreden worden.

Het toepassingsgebied van een afwijkingsvoorstel, evenals de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en de inpasbaarheid binnen de directe omgeving, als boven gesteld, worden afgewogen met betrekking tot de lokale situatie van elk voorliggend dossier afzonderlijk. Het voor dit dossier toestaan van een afwijking, gelet op de beperkte omvang ervan, schept bijgevolg geen precedent naar de toepassing ervan op een andere locatie binnen hetzelfde RUP.

De voorliggende aanvraag is visueel en vormelijk volledig integreerbaar in de omgeving en brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

Het voorliggende project is bijgevolg zowel op het vlak van legaliteit, goede ruimtelijke ordening als inpasbaarheid binnen de omgeving, vatbaar voor inwilliging.

Er wordt vastgesteld dat op vandaag de kroonlijst nog steeds doorloopt, zij het met beperktere hoogteafmetingen dan deze van het resterend dakdeel, waardoor het gevraagde nog een beperktere impact zou kennen op het straatbeeld, waar uit de voorliggende plannen dit niet blijkt.

*Dit neemt niet weg dat voorliggend ontwerp met de onderbroken kroonlijst en hierdoor iets meer impact heeft op de omgeving, evenzeer voor vergunning in aanmerking komt.
..."*

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 30 november 2011 aan de verzoekende partij betekend. Het verzoekschrift is met een aangetekende brief van 24 december 2010 ingediend.

Daaruit volgt dat het beroep tot vernietiging binnen de door artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO bepaalde vervaltermijn van dertig dagen is ingediend.

B. Ontvankelijkheid wat het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij betreft

De verzoekende partij beschikt als bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO over het rechtens vereiste belang bij haar beroep.

Uit het bij het verzoekschrift gevoegde uittreksel uit de notulen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke van 22 december 2010 blijkt dat de beslissing van de verzoekende partij om beroep bij de Raad in te stellen tijdig en rechtsgeldig is genomen.

C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomenende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift. Zij voert aan dat het enig middel in het verzoekschrift in strijd met artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO geen omschrijving bevat van de wijze waarop de ingeroepen voorschriften en beginselen van behoorlijk bestuur zouden zijn geschonden.

De tussenkomenende partij stelt het volgende:

“ ...

[De] gemeente LEBBEKE (stelt) beweerdelijk de schending vast van een aantal artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de wet op de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name de motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De gemeente LEBBEKE doet dit evenwel zonder aan te duiden hoe, en op welke manier en waardoor de voormelde regelgeving dan wel zou worden geschonden in de door haar bestreden beslissing.

Dit is op zich een schending van artikel 4.8.16, §3 VCRO dat luidt als volgt:

(...)

De gemeente LEBBEKE heeft dus voor wat de voormelde beweerde schendingen betreft, niet voldaan aan de bepalingen van artikel 4.8.16 VCRO, hetgeen in hoofdorde dient te leiden tot de onontvankelijkheid dienaangaande.

Louter stellen dat de beslissing van de Deputatie kennelijk onredelijk zou zijn, zoals de gemeente LEBBEKE in casu doet, is uiteraard onvoldoende om te voldoen aan voormeld artikel.

Immers, noch voor de Deputatie, noch voor conluante is het mogelijk na te gaan waartegen zij zich exact dienen te verdedigen, waardoor de rechten van verdediging geschonden worden.

...”

2.

De verzoekende partij antwoordt als volgt op de exceptie:

“ ...

Voorafgaand wenst verzoekende partij op te merken dat het verweer van tussenkomenende partij betreffende de onontvankelijkheid van het middel in geen geval gevolgd kan worden. Volgens tussenkomenende partij wordt niet aangegeven in welke mate de aangehaalde bepalingen en beginselen geschonden zouden zijn zodat zij zich hierop niet verdedigen. Nochtans moet vastgesteld worden dat tussenkomenende partij in ondergeschikte orde wel antwoord op het middel, zodat zij wel degelijk weet waarover het middel gaat. Van enige schending van het recht van verdediging is geen sprake.

...”

Beoordeling door de Raad

Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, bestaat het enig middel uit meer dan een verwijzing naar geschonden geachte wetsartikelen en beginselen van behoorlijk bestuur. De verzoekende partij argumenteert concreet dat de met de bestreden beslissing afgegeven stedenbouwkundige vergunning in strijd is met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Winkelkern' en dat de door de verwerende partij toegestane afwijkingen op dat gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de perken van artikel 4.4.1, §1 VCRO te buitengaan, minstens dat er niet afdoende wordt gemotiveerd waarom het om beperkte afwijkingen in de zin van voornoemd artikel zou gaan.

Uit haar verweer blijkt dat de tussenkomende partij het middel in die zin heeft begrepen en dat zij erin is geslaagd om inhoudelijk op het middel te repliceren. Ook de verwerende partij heeft het middel zo opgevat en zich inhoudelijk verweerd. De bewering van de tussenkomende partij dat zij in haar rechten van verdediging zou zijn geschaad, kan niet worden aangenomen.

De exceptie is ongegrond.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een enig middel aan de schending van artikel 1.1.4, artikel 4.3.1, §1 en §2, artikel 4.4.1 en artikel 5.3.1 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij doet het volgende gelden:

“ ...

De vergunningverlenende overheid dient een vergunningsaanvraag die strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften te weigeren voor zover hiervan niet op geldige wijze kan worden afgeweken. In casu heeft verwerende partij ten onrechte een afwijking op het voorschrift inzake de dakvorm toegestaan, minstens heeft zij hiervoor een foutieve en niet-afdoende motivering gegeven.

Toelichting bij het enige middel :

Op het ogenblik dat NV ████████ haar aanvragen indiende tot het bekomen van een vergunning voor het verbouwen van een pand gelegen te ████████, diende rekening te worden gehouden met de voorschriften van het RUP Winkelkern, voorlopig vastgesteld op 26 maart 2009 en goedgekeurd op 2 december 2009.

Conform dit RUP is het perceel gelegen in een 'zone voor centrumfuncties C'.

(...)

De stedenbouwkundige voorschriften stellen :

“1.6 Gabarieten :

Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de toegelaten gabarieten voor de hoofdgebouwen vast binnen de woongebieden. Het toegelaten gabariet creëert een maximale bebouwingsenveloppe. Elke vorm van nieuwe bebouwing moet gebeuren binnen dit gabariet. Binnen deze enveloppe is de schikking van de bouwvolumes vrij te bepalen.

1.7 Geveluitsprongen, dakoversteken, dakterrassen en dakinsprongen :

- *Buiten het gabariet zijn geveluitsprongen toegelaten van maximaal 0,6 m buiten de voorgevel, vanaf 2,5m hoogte en enkel voor 1/3 van de gevelbreedte.*
- *dakoversteken in functie van een dakgoot buiten het gabariet zijn mogelijk, maximaal 0,6m buiten de voorgevel. Dakoversteken waarbij het volledige dak boven de gevel uitkraagt, zijn niet toegelaten.*
- ***dakuitsprongen zijn enkel toegelaten in de zone voor centrumfuncties A, onder de volgende voorwaarden :***
 - ***maximum 2 m boven de maximale hoogte van de voorgevel, tenzij een dakuitsprong voorzien is van een zadeldak***
 - ***de nok van het zadeldak van de dakuitsprong is niet hoger dan de nokhoogte van het hoofdgebouw min 2 m.***
 - ***de samengestelde breedte van de dakuitsprongen wordt beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte van de voorgevel en de achtergevel***
- *dakinsprongen zijn mogelijk binnen het toegelaten gabariet – zowel in voor- en achtergevel – onder de volgende voorwaarden :*
 - *maximum 2/3 van de gevelbreedte kan gebruikt worden als dakinsprong of een combinatie van een dakinsprong met een dakuitsprong*
- *dakterrassen zijn mogelijk binnen het toegelaten gabariet. Buiten het toegelaten gabariet zijn ze enkel toegelaten op de platte daken van het gelijkvloers tot maximum 3 m buiten het maximaal toegelaten gabariet, en met een minimum afstand van 1,90 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen..”*

Er bestaat geen enkele betwisting over dat de aanvraag betrekking heeft op de wijziging van een vergunning met het oog op het bouwen van een dakuitsprong voor dakappartement 4. Evenmin wordt betwist dat deze dakuitbouw strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP ‘Winkelkern’ : de aanvraag is gelegen in de ‘zone voor centrumfuncties C’ terwijl dakuitbouwen enkel toegelaten zijn in de ‘zone voor centrumfuncties A’.

Overeenkomstig artikel 4.3.1 § 1, 1^o VCRO moet een vergunning geweigerd worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met

- a) *de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.*

Artikel 4.4.1 voorziet dat na openbaar onderzoek beperkte afwijkingen mogelijk zijn met betrekking tot perceelsafmetingen, afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

- b) *de goede ruimtelijke ordening*

§2 van artikel 4.3.1 verduidelijkt welke aspecten in rekening gebracht moeten worden wanneer de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld :

(...)

*Uit de samenlezing van deze bepalingen volgt dat een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften niet automatisch toegestaan moet worden wanneer de afwijking betrekking heeft op perceelsafmetingen, afmetingen of inplanting van constructies, dakvormen en/of gebruikte materialen. Steeds zal de vergunningverlenende overheid **de afweging moeten maken of deze afwijking wel toelaatbaar is**, rekening houdend met de goede ruimtelijke ordening.*

Rekening houdend met deze principes, stelt zich de vraag of verwerende partij terecht toepassing heeft gemaakt van artikel 4.4.1 VCRO en een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften inzake bouwhoogte heeft toegestaan. De bestreden beslissing verantwoordt dit als volgt :

(...)

Verwerende partij meent dat de gevraagde afwijking stedenbouwkundig verantwoord is omdat het 'slechts' over een toename van de hoogte met 1 m gaat ten opzichte van de maximaal toegelaten bouwhoogte van het gebouw (de erker komt tot een hoogte van 9 m terwijl een maximale kroonlijsthoogte van 8 m aanvaard wordt in het RUP). Ook blijft de breedte aanvaardbaar omdat deze een breedte heeft van 'ongeveer 1/3^e van de totale voorgevelbreedte'. De impact op de bestaande omgeving is volgens verweerster beperkt en de vergunning zal geen aanleiding geven tot een onaanvaardbaar precedent omdat elke nieuwe aanvraag afzonderlijk beoordeeld zal moeten worden.

Deze argumentatie is in geen geval correct of afdoende :

- *verwerende partij houdt geen rekening met het feit dat het RUP van zeer recente datum is ; de lokale overheid heeft nog maar net het door haar gewenste stedenbouwkundige beleid voor het centrum van Lebbeke vastgelegd. Dit beleid gaat uit van een gewenste toekomstige ruimtelijke ordening die niet noodzakelijk een verderzetting betekent van wat in het verleden werd aanvaard.*

Dit beleid houdt in dat de gemeente voor de percelen gelegen in de zone voor centrumfuncties C een maximaal gabariet vooropstelt waarbinnen het gewenste bouwprogramma dient te worden gerealiseerd. Bovendien wordt uitdrukkelijk gestipuleerd dat dakuitbouwen binnen deze zone onaanvaardbaar zijn.

Weliswaar biedt de VCRO de mogelijkheid om van sommige voorschriften in een RUP af te wijken, maar dit betekent niet dat elke vergunningaanvrager ook over een 'recht op deze afwijking' beschikt. De afwijking vormt een uitzondering op het principe dat de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP bindend zijn en moet dan ook restrictief geïnterpreteerd worden.

Conform artikel 4.3.1 § 2 moet bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening gehouden worden met "beleidsmatig gewenste ontwikkelingen". De vaststelling dat een afwijking wordt gevraagd op een recent goedgekeurd RUP, kan dan ook een afdoende reden zijn om een lokale overheid om het verzoek tot afwijking te verwerpen.

- *Er kan niet op redelijke wijze betwist worden dat de dakuitbouw een precedent zal vormen. Verzoekende partij betwist niet dat elke aanvraag afzonderlijk opnieuw beoordeeld zal moeten worden, met een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en de inpasbaarheid in de omgeving. Juist dit laatste maakt evenwel dat het nu reeds toestaan van een afwijking op een recent goedgekeurd*

RUP, nefaste gevolgen kan hebben op toekomstige aanvragen. Elkeen die een gelijkaardige dakuitbouw wenst te realiseren, zal immers verwijzen naar de toestand in de bestaande omgeving, met name het in huidig dossier goedgekeurde project. Er zal aangevoerd worden dat een dakuitbouw wel inpasbaar is in de omgeving, zoals blijkt uit het gebouw aan de [REDACTED]. Verzoekende partij heeft dit terecht willen vermijden.

- *De gevraagde dakuitbouw wordt door verwerende partij ten onrechte als een 'beperkte afwijking' aanzien. De constructie in het dakvolume heeft blijkens de plannen een hoogte van 2,70 m en een breedte van 8,5 m en kan dan ook bezwaarlijk als een kleine dakuitbouw worden beschouwd. Waar het uitgangspunt een **verbod** op een dakuitbouw is, kan een erker met dergelijke afmetingen niet meer als een 'beperkte afwijking' op dit verbod worden beschouwd.*

Door de dakuitbouw wordt de kroonlijsthoogte 'plaatselijk' (i.e. over een afstand van niet minder dan 8,5 m) verhoogd tot 9 m. Dit is inderdaad 1 m hoger dan de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte in de 'zone voor centrumfuncties C'. Verwerende partij oordeelt kennelijk onredelijk wanneer zij stelt dat een dergelijke afwijking als beperkt te beschouwen is.

Ook de breedte van de dakuitbouw maakt dat de gewenste constructie te veel afwijkt van wat toegelaten is. Deze uitbouw heeft immers een breedte van 8,5 m (en geen 8 m zoals verweerster vermeldt), hetgeen ruim méér is dan 1/3^e van de totale voorgevelbreedte van 23 m (en dus niet 'ongeveer 1/3^e zoals verweerster schrijft). Zoals eerder aangegeven, is het uitgangspunt dat geen dakuitbouw is toegelaten ; in de zone waar een dakuitbouw wél aanvaard wordt, geldt als voorwaarde dat deze maximaal 1/3^e van de voorgevelbreedte mag hebben. Nu zelfs van deze voorwaarde wordt afgeweken, is de afwijking niet meer beperkt te noemen, maar is zij onaanvaardbaar.

Gelet op dit alles verantwoordt verwerende partij niet op kennelijk redelijke en afdoende wijze waarom een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften inzake dakconstructie in casu toelaatbaar is en maakt zij zich schuldig aan een onzorgvuldige toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

In haar enig middel betoogt verzoekster dat de deputatie ten onrechte de vergunning voor een dakuitbouw toekent, nu dit een niet beperkte afwijking van een recent RUP inhoudt.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de datum van het van kracht worden van voorschriften van een RUP op geen enkele wijze bepalend is in de beoordeling of een afwijking hiervan mogelijk is of niet.

Anders dan verzoekster voorhoudt is er tevens geen verplichting tot het volgen van de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen noch wordt wettelijk gesteld dat dit een bepalende beoordelingsgrond is. Artikel 4.3.1. §2, 2^e VCRO vermeldt enkel de mogelijkheid om met

toekomstige gewenste ontwikkelingen rekening te houden.

Huidige aanvraag beoogde inderdaad werkzaamheden die niet volledig in overeenstemming zijn met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Hiervoor werd door de aanvrager expliciet een afwijking gevraagd, en werd er tevens een openbaar onderzoek gevoerd.

De toekenning van deze aanvraag kan bovendien niet gezien worden als een precedent. Het gelijkheidsbeginsel in stedenbouwkundige context kan niet dermate algemeen toegepast worden zoals verzoekster beweert "Elkeen die een gelijkaardige dakuitbouw wenst te realiseren, zal immers verwijzen naar de toestand in de bestaande omgeving, met name het in huidige dossier goedgekeurde project".

De vergunningverlenende overheid dient elke aanvraag in concreto te beoordelen, rekening houdend met de specifieke in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. Indien het aangevraagde niet zou overeenstemmen met de onmiddellijke omgeving, kan in weerwil daarvan geen vergunning worden verleend doordat een bepaalde bebouwing wel weerklank vindt in de ruimere omgeving. Dit principe geldt des te sterker indien een afwijking, zijnde een restrictief toe te passen uitzondering op de geldende voorschriften, wordt aangevraagd.

Bovendien, zoals verzoekster ongetwijfeld bekend is, hield de Raad van State een zeer strenge toepassing van het gelijkheidsbeginsel aan, in die mate dat het quasi onmogelijk is zich op het gelijkheidsbeginsel, en aldus een precedent, te steunen bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

Bovenstaand standpunt wordt expliciet uiteengezet in de bestreden beslissing:

"Het college van burgemeester en schepenen stelt in zijn advies, 'dat een afwijking van dit nieuwe RUP een ongevraagd precedent zou teweegbrengen'.

Deze visie kan niet bijgetreden worden.

Het toepassingsgebied van een afwijkingsvoorstel, evenals de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en de inpasbaarheid binnen de directe omgeving, als boven gesteld, worden afgewogen met betrekking tot de lokale situatie van elk voorliggend dossier afzonderlijk. Het voor dit dossier toestaan van een afwijking, gelet op de beperkte omvang ervan, schept bijgevolg geen precedent naar de toepassing ervan op een andere locatie binnen hetzelfde RUP."

Verzoekster argumenteert voorts dat de dakuitbouw niet als een beperkte afwijking kan worden aanzien. Dit betreft een opportuniteitsafweging welke volledig binnen de discretionaire bevoegdheid van de deputatie valt. Het komt Uw Raad enkel toe de bestreden beslissing te vernietigen in geval van een kennelijk onredelijke beoordeling, of in geval van een kennelijke schending van de goede ruimtelijke ordening.

Er dient daarentegen te worden vastgesteld dat de deputatie de aanvraag houdende afwijking van de RUP-voorschriften uitgebreid en zorgvuldig heeft onderzocht, en in alle redelijkheid tot haar beslissing is gekomen:

"De voorliggende aanvraag beoogt als enige wijziging aan de al op 8 oktober 2009 afgeleverde stedenbouwkundige vergunning, dat op de dakverdieping een dakuitbouw wordt toegevoegd.

De beoogde dakerker, welke wordt afgewerkt met een platte bedaking, heeft een breedte van 8.35m en reikt maximaal tot een kroonlijsthoogte van 9m. Het verbouwde hoofdgebouw heeft een hoogte van 6.30m gemeten tot de onderzijde en 7.30m tot de bovenzijde van de ongeveer 1m hoge en ca. 50cm op de voorgevel uitspringende kroonlijst.

Het verbouwde hoofdgebouw valt bijgevolg wat betreft de voorziene kroonlijsthoogte van 7.30m, nog ruim 70cm binnen het maximum toegestane gabariet van 8m. Door de in het RUP voorziene maximum gabariet hoogte van 8m, wordt bij de dakerker in feite slechts een geringe afwijking beoogd van 1m hoogte, en dit gelegen op een hoogte van 8m tot 9m boven het maaiveld.

Door de eerder beperkte breedte van de ■■■ op zich, welke bijkomend wordt gekenmerkt door eenrichtingsverkeer, en mede doordat de voorgevel van het verbouwde project 3.85m achteruit springt op de rechts aanpalende woning met handelszaak (schoenenwinkel GIGI), ingeplant op de hoek van de ■■■ en de ■■■, is de visuele impact van de beoogde dakerker minimaal binnen deze omgeving, midden het centrum van de gemeente.

De beoogde dakerker heeft een breedte van iets meer dan 8m, op een totale voorgevelbreedte van ca. 23m. De beoogde dakerker heeft bijgevolg een breedte van ongeveer één derde van de totale voorgevelbreedte, wat ruimtelijk aanvaardbaar is binnen de kern van een gemeente en in de grootteorde ligt van hetgeen gangbaar aanvaard wordt voor dakuitbouwen.

...

De voorliggende aanvraag is visueel en vormelijk volledig integreerbaar in de omgeving en brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

Het voorliggende project is bijgevolg zowel op het vlak van legaliteit, goede ruimtelijke ordening als inpasbaarheid binnen de omgeving, vatbaar voor inwilliging.”

De deputatie overweegt dat gelet op het feit dat het RUP ter plaatse een maximale gabariet hoogte van 8 m toelaat, de dakerker slechts beperkte afwijking houdt (1m hoger). Daarnaast is de dakerker weinig zichtbaar van op de openbare weg, gelet op de smalle straat en de terugwijkende voorbouwlijn van de bestaande bebouwing en zal dit dus geen grote ruimtelijke impact hebben. De breedte van de dakerker (iets meer dan 8m, 8,35m om precies te zijn) behelst iets meer dan 1/3^e van de totale gevelbreedte, hetgeen in alle redelijkheid aanvaardbaar is.

Deze beoordeling is niet kennelijk onredelijk en afdoende gemotiveerd Zij houdt geen kennelijke schending van de goede ruimtelijke ordening in.

Er dient eerder te worden vastgesteld dat verzoekster zich niet kan vinden in de opportuniteitsoverweging zoals gemaakt door de deputatie. Dit heeft echter niet de onregelmatigheid van de bestreden beslissing tot gevolg.

...”

3.

De tussenkomende partij voert ter weerlegging van het middel het volgende aan:

“ ...

Ten tweede kan er ondergeschikt geen schending zijn van de door de gemeente LEBBEKE geciteerde artikelen van de VCRO.

Zo staat artikel 4.4.1 VCRO net toe dat er afwijkingen worden toegestaan op de geldende uitvoeringsplannen.

(...)

Wanneer de Deputatie daadwerkelijk toepassing maakt van deze mogelijkheid, zoals in casu, kan er evident geen sprake zijn van een schending van kwestieus wetsartikel, temeer daar kwestieus artikel absoluut niet vereist dat de motieven op basis waarvan de afwijking wordt toegestaan uitdrukkelijk moeten vermeld worden.

Er is geen enkele bepaling die stelt dat de Deputatie haar beslissing dienaangaande zou moeten uitgebreid motiveren, dat zij verplicht rekening moet houden met de toekomstige gewenste ontwikkelingen, laat staan dat zij bij het toepassen van kwestieus artikel rekening zou moeten houden met bijvoorbeeld het feit dat aldus een precedent geschapen zou worden.

Artikel 4.3.1, 2° VCRO voorziet enkel dat bij de beslissing rekening **kan** worden gehouden met de gewenste toekomstige ontwikkeling, niet dat **moet** rekening gehouden worden.

Van enige verplichting is geen sprake.

Dat bovendien de gemeente nog maar net haar gewenste stedenbouwkundige beleid heeft vastgelegd, neemt ook niet weg dat er op basis van de wet afwijkingen mogelijk zijn. De VCRO voorziet hierin uitdrukkelijk. Er is geen enkele grond op basis waarvan afwijkingen kort na de inwerkingtreding van enig uitvoeringsplan niet toegepast zou kunnen worden.

Bovendien is de argumentatie aangaande de precedentscheppende waarde van de uitspraak compleet irrelevant.

Niet alleen blijkt nergens uit dat de kwestieuze beslissing van de Deputatie daadwerkelijk een precedent zou scheppen, laat staan dat dit nefaste gevolgen zou kunnen hebben op toekomstige aanvragen, zoals de gemeente LEBBEKE pretendeert, bovendien moet elke aanvraag sowieso afzonderlijk en op basis van de concrete omstandigheden van elke zaak beoordeeld worden.

De deputatie heeft dit argument overigens reeds ontmoet en weerlegd in de bestreden beslissing zelf:

(...)

Ten derde kan uw Raad op basis van artikel 4.8.3 VCRO enkel een vernietiging uitspreken op basis van strijdigheid met de regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur in geval van kennelijke onredelijkheid in de beoordeling of kennelijke schending van de goede ruimtelijke ordening.

(...)

Hierbij dient vooreerst opgemerkt dat het oordeel of een afwijking al dan niet als beperkt beschouwd kan worden, een opportuniteitsbeslissing is die binnen de discretionaire bevoegdheid van de Deputatie valt.

De Raad kan enkel overgaan tot vernietiging wanneer deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn of de goede ruimtelijke ordening schendt, hetgeen in casu absoluut

niet het geval is. (cfr. Infra).

Voormelde stelling is correct, temeer daar ook in de onmiddellijke omgeving reeds gebouwen staan met een dakuitbouw. Als bijlage (...) heeft concludante twee foto's gevoegd van gebouwen in de onmiddellijke omgeving met een dakuitbouw:

- Foto 1 : woning gelegen aan de ■■■■■, net naast de bouwplaats waarvoor afwijking werd gevraagd.
- Foto 2 : de gemeentelijke bibliotheek, gelegen op 50 meter van de bouwplaats waarvoor afwijking werd gevraagd.

Ten vierde, gelet op het voorgaande kan in casu ook niet geoordeeld worden dat niet voldaan zou zijn aan de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de motiveringsverplichting.

In het licht van de formele en materiele motiveringsplicht, is enkel vereist dat uit de bestreden beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid op basis van welke motieven de Deputatie tot een beslissing is gekomen.

In casu motiveert de Deputatie haar beslissing om de aanvraag te beschouwen als een 'beperkte afwijking' als volgt:

De beoogde dakerker, welke wordt afgewerkt met een platte bedaking, heeft een breedte van 8.35m en reikt maximaal tot een kroonlijsthoogte van 9m. Het verbouwde hoofdgebouw heeft een hoogte van 6.30m gemeten tot de onderzijde en 7.30m tot de bovenzijde van de ongeveer 1m hoge en ca. 50cm op de voorgevel uitspringende kroonlijst.

Het verbouwde hoofdgebouw valt bijgevolg wat betreft de voorziene kroonlijsthoogte van 7.30m, nog ruim 70cm binnen het maximum toegestane gabariet van 8m. Door de in het RUP voorziene maximum gabariet hoogte van 8m, wordt bij de dakerker in feite slechts een geringe afwijking beoogd van 1m hoogte, en dit gelegen op een hoogte van 8m tot 9m boven het maaiveld.

Door de eerder beperkte breedte van de ■■■ op zich, welke bijkomend wordt gekenmerkt door eenrichtingsverkeer, en mede doordat de voorgevel van het verbouwde project 3.85m achteruit springt op de rechts aanpalende woning met handelszaak (schoenenwinkel GIGI), ingeplant op de hoek van de ■■■ en de ■■■, is de visuele impact van de beoogde dakerker minimaal binnen deze omgeving, midden het centrum van de gemeente.

De beoogde dakerker heeft een breedte van iets meer dan 8m, op een totale voorgevelbreedte van ca. 23m. De beoogde dakerker heeft bijgevolg een breedte van ongeveer één derde van de totale voorgevelbreedte, wat ruimtelijk aanvaardbaar is binnen de kern van een gemeente en in de grootteorde ligt van hetgeen gangbaar aanvaard wordt voor dakuitbouwen.

Uit deze motivering kan duidelijk afgeleid worden dat de Deputatie rekening heeft gehouden met het feit dat:

- het hoofdgebouw ruim binnen het gabariet valt;
- de dakuitbouw slechts 1 m boven dit maximum gabariet zou komen;
- de breedte van de uitbouw slechts 1/3 van de gevelbreedte bedraagt;

Een afwijking van 1 meter kan dus bezwaarlijk als niet beperkt beschouwd worden.

De motieven van de Deputatie zijn derhalve afdoende duidelijk., uit niets blijkt dat de beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn of dat de goede ruimtelijke ordening kennelijk geschonden zou zijn

*Idem voor wat betreft de overige 'grievens' van de gemeente LEBBEKE zoals hoger beschreven. Ook dienaangaande kan er geen sprake zijn van enige schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, noch van een kennelijke onredelijke beoordeling.
..."*

4.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij als volgt:

"...

Waar het volgens verwerende partij niet aan Uw Raad toekomt om zijn oordeel in de plaats te stellen van dat van de vergunningverlenende overheid, mag Uw Raad wel nagaan of de motieven die de bestreden beslissing dragen, kennelijk redelijk en afdoende zijn. Gelet op het bovenstaande, verantwoordt verwerende partij niet op kennelijk redelijke en afdoende wijze waarom een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften inzake dakconstructie in casu toelaatbaar is en maakt zij zich schuldig aan een onzorgvuldige toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening.

*Ten onrechte meent tussenkomende partij dat de vergunningverlenende overheid niet zou motiveren waarom zij een afwijking op grond van artikel 4.4.1 VCRO toestaat. Dit standpunt is manifest foutief en strijdig met het motiveringsbeginsel. Artikel 4.4.1 VCRO vormt een uitzondering op het principe, bepaald in artikel 4.3.1 § 1, a VCRO en moet derhalve strikt geïnterpreteerd worden. De motiveringsplicht vereist dat wie van deze uitzondering gebruik wil maken, dit afdoende moet motiveren. Uw Raad beschikt over de taak om na te gaan of aan deze motiveringsplicht is voldaan, met name of beargumenteerd wordt waarom men een afwijking toestaat én of deze motivering afdoende en kennelijk redelijk is. Naar de mening van verzoekende partij doorstaat de bestreden beslissing deze toets niet : verwerende partij geeft geen afdoende motivering om een afwijking op de voorschriften van het RUP te vergunnen en had derhalve geen toepassing kunnen maken van artikel 4.4.1 VCRO maar integendeel de aanvraag moeten weigeren conform artikel 4.3.1 § 1, a en artikel 4.3.1 § 2 VCRO.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

In de aanhef van het middel vermeldt de verzoekende partij onder meer artikel 5.3.1 VCRO als geschonden geachte bepaling. Het valt niet in te zien hoe de bestreden beslissing met die bepaling in verband kan worden gebracht. In de mate dat het aan een schending van artikel 5.3.1 VCRO wordt ontleend, is het middel onontvankelijk.

Ook de beweerde schending van artikel 1.1.4 VCRO wordt in het verzoekschrift niet uitgewerkt. Voor zover de schending van die bepaling wordt aangevoerd, is het middel ook onontvankelijk.

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij een aanpassing van een aan de tussenkomende partij op 8 oktober 2009 afgegeven stedenbouwkundige vergunning voor de

verbouwing van een gebouw. Op het gelijkvloers van dat gebouw bevinden zich een winkel en burelen. Op de verdieping worden drie appartementen en op de dakverdieping een vierde appartement vergund. De bestreden beslissing houdt in dat er over de breedte van het dakappartement een dakuitbouw wordt toegevoegd.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de aanvraag gelegen is de zone voor centrumfuncties C zoals bepaald door het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Winkelkern' van de gemeente Lebbeke (vervolgens: gemeentelijk RUP). Volgens de verzoekende partij vallen de door de bestreden beslissing toegestane afwijkingen op dat gemeentelijk RUP niet onder de toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Minstens motiveert de verwerende partij naar het oordeel van de verzoekende partij niet afdoende waarom die bepaling kan worden toegepast.

3.

Luidens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO moet een vergunning onder meer worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover er daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO, zoals het op de bestreden beslissing van toepassing was, luidt als volgt:

“ ...

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.

...”

Op grond van die bepaling is de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om afwijkingen op een ruimtelijk uitvoeringsplan toe te staan aan een dubbele restrictie onderworpen. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan (VI. P, *Parl. St.*, 2008-09, nr. 2011/1, 136). Daaruit volgt dat de afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het plan moeten blijven.

Zoals de verwerende en de tussenkomende partij terecht opmerken, is het tijdstip van inwerkingtreding van een stedenbouwkundig voorschrift niet bepalend voor de toepasselijkheid van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Geen regel verbiedt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan een afwijking toestaat op een ruimtelijk uitvoeringsplan dat nog maar recent in werking is getreden. Ook correct is de opmerking dat elke aanvraag op haar eigen concrete merites moet worden beoordeeld en dat het verlenen van een afwijking als dusdanig geen bindend precedent schept. Die op zich terecht opmerkingen nemen niet weg dat de afwijkingmogelijkheid van artikel 4.4.1, §1 VCRO een uitzonderingsmaatregel is die als zodanig restrictief moet worden geïnterpreteerd en toegepast.

Anders dan de tussenkomenende partij beweert, moet het vergunningverlenende bestuursorgaan wel degelijk motiveren waarom het gebruikmaakt van de wettelijke mogelijkheid om afwijkingen toe te staan. De bewering dat 'er evident geen sprake (kan) zijn van een schending' van artikel 4.4.1, §1 VCRO wanneer dat artikel wordt toegepast, kan niet worden aangenomen. Een dergelijk standpunt houdt in dat het vergunningverlenende bestuursorgaan naar believen over de toepassing van de uitzonderingsregel van artikel 4.4.1, §1 VCRO zou kunnen beschikken.

4.

De door de bestreden beslissing vergunde dakuitbouw brengt de kroonlijsthoogte op 9 meter. Daarmee staat de verwerende partij een afwijking toe op het door artikel 2.2.1 van het gemeentelijk RUP maximaal toegelaten gabarit in de zone voor centrumfuncties C. Genoemd artikel 2.2.1 beperkt de maximale kroonlijsthoogte tot 8 meter.

Artikel 1.6 van de algemene bepalingen van het gemeentelijk RUP bepaalt het volgende:

“ ...

Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de toegelaten gabarieten voor de hoofdgebouwen vast binnen de woongebieden.

Het toegelaten gabarriet creëert een maximale bebouwingsenveloppe. Elke vorm van nieuwe bebouwing moet gebeuren binnen dit gabarriet. Binnen deze enveloppe is de schikking van de bouwvolumes vrij te bepalen.

...”

Daargelaten de vraag of uit die beperkende bepaling al niet blijkt dat het maximaal voorgeschreven gabarit als een essentieel gegeven van het gemeentelijk RUP moet worden beschouwd, blijkt dat de bestreden beslissing ook een afwijking inhoudt op het uit artikel 1.7 van het gemeentelijk RUP voortvloeiende algemene verbod op dakuitbouwen in de zone voor centrumfuncties C. Artikel 1.7 van het gemeentelijk RUP bepaalt ter zake:

“ ...

Dakuitsprongen zijn enkel toegelaten in de zone voor centrumfuncties A, onder de volgende voorwaarden:

° maximum 2m boven de maximale hoogte van de voorgevel, tenzij een dakuitsprong voorzien is van een zadeldak.

° De nok van het zadeldak van de dakuitsprong is niet hoger dan de nokhoogte van het hoofdgebouw min 2m.

° de samengestelde breedte van de dakuitsprongen worden beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte voor de voorgevel en de achtergevel

...”

Op grond van dit artikel zijn dakuitbouwen uitsluitend in de zone voor centrumfuncties A toegelaten. Die bepaling wordt voor die zone uitdrukkelijk als een mogelijkheid opgevat, niet als een verplichting. Zoals uit artikel 1.7 van het gemeentelijk RUP blijkt, wordt die mogelijkheid bovendien aan welbepaalde voorwaarden onderworpen.

De bestreden beslissing maakt aldus een uitzondering op het verbod op dakuitbouwen in de zone voor centrumfuncties C. Het gemeentelijk RUP laat dakuitbouwen in die zone zonder enige uitzondering niet toe, ook niet onder voorwaarden. Daar komt nog bij dat de mogelijkheid van dakuitbouwen in de zone voor centrumfuncties A aan specifieke voorwaarden is gekoppeld. Een van die voorwaarden is dat de breedte van de dakuitbouw maximaal een derde van de breedte van de voor- en de achtergevel bedraagt. In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij

vast dat de vergunde dakuitbouw een breedte van 8,35 meter heeft en de breedte van de voorgevel 'ongeveer' 23 meter bedraagt. De bestreden beslissing maakt dus niet alleen een uitzondering op het verbod op dakuitbouwen in de zone voor centrumfuncties C, maar vergunt bovendien een dakuitbouw die in de regel niet eens kan worden vergund in de enige zone waar dakuitbouwen principieel wel worden toegelaten. De door de verwerende partij toegestane afwijking op het verbod op dakuitbouwen doet daarmee afbreuk aan essentiële gegevens van het gemeentelijk RUP en kan in redelijkheid niet als een door artikel 4.4.1, §1 VCRO toegelaten 'beperkte' afwijking worden beschouwd. Met daarbovenop de overschrijding van de maximale kroonlijsthoogte verwijderd de bestreden beslissing zich nog verder van de grenzen waarbinnen afwijkingen toelaatbaar zijn.

De door de tussenkomenende partij gesignaleerde omstandigheid dat er in de onmiddellijke omgeving nog gebouwen met een dakuitbouw staan, kan wel van belang zijn voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, maar is irrelevant voor de beoordeling of de voor haar aanvraag toegestane afwijkingen al dan niet beperkt zijn en kan dus niet anders doen besluiten. Overigens toont de tussenkomenende partij niet aan dat de betrokken gebouwen met dakuitbouw na de inwerkingtreding van het gemeentelijk RUP zijn vergund.

Evenmin pertinent ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de toegestane afwijkingen zijn de overwegingen in de bestreden beslissing betreffende de goede ruimtelijke ordening dat de visuele impact van de dakuitbouw in de omgeving minimaal is en dat de aanvraag 'visueel en vormelijk' volledig in die omgeving kan worden geïntegreerd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Kosten

De verwerende partij vraagt 'in bijkomende orde en in voorkomend geval' dat de kosten ten laste van het Vlaams Gewest worden gelegd.

Dat verzoek is in strijd met artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO dat bepaalt dat de kosten ten laste worden gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Het valt niet in te zien hoe het Vlaams Gewest in het huidige geding kan worden beschouwd als 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 nv ██████ is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 november 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van burelen en appartementen, in het bijzonder de aanpassing van het dak met een dakuitbouw op een perceel gelegen te ██████ en met als kadastrale omschrijving ██████.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dat 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 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 17 juni 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Geert DE WOLF