

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0613 van 2 september 2014
in de zaak 1213/0203/A/1/0177

In zake:

1. de heer **Marc FRAUSSEN**
2. de heer **Reginald SCHREINEMACHER**
3. de heer **Marc SCHREINEMACHER**
4. mevrouw **Julie SCHREINEMACHER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim MERTENS
kantoor houdende te 3580 Beringen, Scheigoorstraat 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Annelies MAES

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de heer **Angelo WALRAVEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Koen GEELEN en Chris SCHIJNS
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 november 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 4 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken van 28 juni 2012 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3620 Lanaken, Hexheuvellaan 13 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 387S.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 november 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joris GEBRUERS, die loco advocaat Wim MERTENS verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Annelies MAES, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Wouter MOONEN, die loco advocaat Koen GEELEN verschijnt voor de tussenkommende partij, 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 Angelo WALRAVEN verzoekt met een aangetekende brief van 28 januari 2013 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 20 februari 2013 de tussenkommende partij toegelaten in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst is tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort.

De tussenkommende partij is de aanvrager van de vergunning en kan dan ook beschouwd worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk

IV. FEITEN

Op 23 februari 2012 (datum van het ontvangsbewijs) dient de tussenkommende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woning”*.

De aanvraag beoogt de bouw van een vrijstaande eengezinswoning met een hoofdvolume van twee bouwlagen en een lessenaarsdak, een aangebouwd volume van één bouwlaag met plat dak, en in de tuin een zwembad en een vrijstaand poolhouse met een oppervlakte van 12m² en een plat dak.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 vastgesteld gewestplan ‘Limburgs Maasland’, gelegen in woongebied.

Het perceel is lot 15 van een op 2 juni 2008 vergunde en op 10 augustus 2009 gewijzigde, niet-vervallen verkaveling.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 maart 2012 tot en met 21 april 2012, dienen de verzoekende partijen twee bezwaarschriften in.

ZOLAD+, de intergemeentelijke projectvereniging voor het onroerend erfgoed, adviseert gunstig op 10 april 2012.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken adviseert als volgt ongunstig op 21 mei 2012:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

- Bezwaarschrift 1 dd. 17.04.2012

1.1 De aanvraag schendt artikel 2.2.2.2 van de voorschriften en is onuitvoerbaar - geen afwijking mogelijk

Gezien de aanpalers niet akkoord zijn met de inplanting van het poolhouse tot 1,00m op de perceelsgrens en ze hierop bezwaar hebben ingediend, kan de poolhouse niet dichter dan 1,90m ingeplant worden ten opzichte van de perceelsgrens. Derhalve kan er ook geen poolhouse op deze locatie worden vergund.

Dit onderdeel van het bezwaarschrift kan worden bijgetreden en de poolhouse wordt geweigerd op deze locatie.

1.2. De aanvraag schendt artikel 2.1.3.1 van de verkavelingsvoorschriften geen afwijking mogelijk

De afrit naar de ondergrondse kelderruimte en lichtkoker/area die daglicht verschaft in de kelderruimten worden over bijna de volledige achtergevel in de 5,00m bouwvrije zone opgetrokken. De voorziene kelderruimte is te ruim opgevat. Een eventuele kelder kan enkel toegelaten worden binnen de voorziene bouwzone op het verkavelingsplan.

Natuurlijk daglichtinval in een kelder is niet noodzakelijk. Deze uitbreiding is dan ook te ruim opgevat.

Dit onderdeel van het bezwaarschrift kan worden bijgetreden.

De dakoversteken aan de woning buiten de bouwzone zijn beperkt in diepte en zijn zwevend in opbouw aan het gebouw vast. Ze leggen een architecturaal accent aan de woning. Kleine uitsprongen aan de woning zijn aanvaardbaar over een beperkte lengte zoals voor: luifels, inkom, ... voor zover ze geen storend element naar de burens en/of omgeving vormen.

De dakoversteek aan de garage bevindt zich eveneens buiten de bouwzone. Onder art.

2.2.2.2 van de verkavelingsvoorschriften wordt gesteld dat er zelfs geen uitsprongen in het volume van het bijgebouw worden toegelaten.

Dit onderdeel van het bezwaarschrift kan worden bijgetreden. De uitsprongen aan de woning zijn te ruim opgevat en dienen tot een minimum beperkt te worden. De uitsprong aan de garage dient te worden geweigerd.

I.3. De aanvraag schendt artikel 2.1.3.3. van de verkavelingsvoorschriften - geen beperkte afwijking

Artikel 2.1.4.2 van de verkavelingsvoorschriften bepaalt dat de dakvorm hellend dient te zijn met een maximale dakhellingsgraad van 45°. Men wil hier een woning oprichten met een lessenaarsdak. Een lessenaarsdak kan als een hellend dak opgevat worden, doch deze woning heeft aan de achtergevel echter dan niet het uitzicht van 2 bouwlagen met een hellend dak. Doordat er ook nog ramen worden voorzien in het dakvolume aan de achterzijde van het lessenaarsdak heeft deze woning aan de achtergevel het uitzicht van een woning met 3 bouwlagen. Van het aantal bouwlagen kan men echter niet afwijken.

Dit onderdeel van het bezwaarschrift kan worden bijgetreden.

I.4. De aanvraag schendt artikel 2.1.4.2. van de verkavelingsvoorschriften - geen beperkte afwijking

De dakoversteken aan de woning buiten de bouwzone zijn beperkt in diepte en zijn zwevend in opbouw aan het gebouw vast. Ze leggen een architecturaal accent aan de woning. Kleine uitsprongen aan de woning zijn aanvaardbaar over een beperkte lengte zoals voor: luifels, inkom,... voor zover ze geen storend element naar de burens en/of omgeving vormen.

Dit onderdeel van het bezwaarschrift kan worden bijgetreden. De uitsprongen aan de woning zijn te ruim opgevat doch dienen echter tot een minimum beperkt te worden.

I.5. De aanvraag schendt artikel 2.2.1 van de verkavelingsvoorschriften - geen afwijking mogelijk

Wanneer er verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn, kan men niet verwijzen naar het 'boekje' van niet vergunningsplichtige werken. De vrijstelling voor bouwaanvraag geldt enkel als er geen BPA of verkaveling of andere voorschriften van toepassing zijn die hiermee in tegenstrijd zijn.

Gezien de aanpalers niet akkoord zijn met de inplanting van 1,00m tot de perceelsgrens en ze hierop bezwaar hebben ingediend, kan de poolhouse niet dichterbij 1,90m ingeplant worden ten opzichte van de perceelsgrens. Derhalve kan er ook geen poolhouse op deze locatie worden vergund.

Dit onderdeel van het bezwaarschrift kan worden bijgetreden en de poolhouse wordt geweigerd op deze locatie.

I.6. De aanvraag schendt artikel 2.2.2.2 van de voorschriften - geen afwijking mogelijk

De dakoversteek aan de garage bevindt zich buiten de bouwzone. Onder art. 2.2.2.2 van de verkavelingsvoorschriften wordt gesteld dat er geen uitsprongen in het volume van

het bijgebouw worden toegelaten.

Dit onderdeel van het bezwaarschrift kan worden bijgetreden. De overkapping aan de garage dient te worden geweigerd.

1.7. De aanvraag schendt artikel 2.3.1. van de voorschriften - geen afwijking mogelijk

Er is een natuurlijk reliëf aanwezig op het terrein. Beperkte reliëfwijzigingen worden toegestaan, doch in de 3,00m zone tot de achterste en zijdelingse perceelsgrens mogen er geen reliëfwijzigingen worden uitgevoerd. Men zorgt hier inderdaad voor een weliswaar beperkte ophoging van het volledige terrein terwijl er in de voorschriften wordt gesteld dat hoogteverschillen bij voorkeur dienen opgevangen te worden met taluds en het regenwater alzo op eigen terrein dient te worden opgevangen.

Dit onderdeel van het bezwaarschrift kan worden bijgetreden en een reliëfwijziging over het gehele terrein wordt in de zone van 3,00m tot de achterste en zijdelingse perceelsgrens niet toegelaten.

1.8. De aanvraag schendt artikel 2.3.2 van de voorschriften- geen afwijking mogelijk

De esdoorn is wel een inheemse soort maar geen streekeigen beplanting. In de voorschriften staat er in artikel 2.3.2 dat de aan te planten bomen moeten gebeuren uit streekeigen soorten. Indien men bomen plant dienen deze streekeigen te zijn. Een keuze kan men maken uit een lijst van streekeigen beplanting, terug te vinden via de website: www.plantvanhier.be. Ook dient men bij de beplanting te voldoen aan de plantafstand van hoogstammige bomen zoals bepaald in het Veldwetboek. Hoogstammige bomen dienen geplaatst te worden op minimaal 2,00m van de perceelsgrens en de aanplanting van een haag dient op minimaal 0,5m van de perceelsgrens te gebeuren.

Dit onderdeel van het bezwaarschrift kan worden bijgetreden gezien de esdoorn geen streekeigen soort is. Beplanting met streekeigen materiaal en geplaatst op de juiste plantafstand van de belendende burens is wel mogelijk.

1.9. De aanvraag schendt artikel 2.3.3. van de voorschriften- geen afwijking mogelijk

Voorschriften in de verkaveling aangaande de plaatsing van een zwembad in de tuin zijn niet bepaald. Dit is een ondergrondse constructie en men kan zich hier baseren op het 'boekje' i.v.m. de vrijstellingen van stedenbouwkundige vergunningen. Deze inplanting van een zwembad tot 80m² is niet vergunningsplichtig indien het niet 1,5m boven het maaiveld uitkomt, het op minimaal 1,00m van de perceelsgrens dient te blijven en op minder dan 30m verwijderd is van de woning.

De aanleg van dit zwembad is dus eigenlijk niet vergunningsplichtig en derhalve wordt dit onderdeel van het bezwaarschrift verworpen.

Doch de inplanting van het zwembad had beter op een andere wijze gebeurd, zodanig dat het zwembad beter geïntegreerd werd in de tuin en ook de poolhouse een betere locatie krijgt en op voldoende afstand van de perceelsgrens kan worden ingeplant.

De opsomming van bijgebouwen in de tuin in art. 2.3.3 is geen limitatieve lijst, dus een poolhouse van max. 12m² in de tuin is wel mogelijk doch gezien de aanpalers niet akkoord zijn met de inplanting van 1,00m tot de perceelsgrens en ze hierop bezwaar

hebben ingediend, kan de poolhouse niet dichterbij dan 1,90m ingeplant worden ten opzichte van de perceelsgrens. Derhalve kan er ook geen poolhouse op deze locatie worden vergund.

Dit onderdeel van het bezwaarschrift kan slechts deels worden bijgetreden en de inplanting van een poolhouse op deze locatie wordt geweigerd.

I.10. De aanvraag schendt het verkavelingsplan en is onuitvoerbaar

Reeds op de driepartijenoverlegvergadering van 29.11.2011 werd er door het agentschap Ruimte en Erfgoed gesteld dat de bomen die in de verkaveling voorzien werden op openbaar domein behouden dienen te blijven. Er worden geen bomen verwijderd in functie van een bouwvraag. De inrit moet zodanig geplaatst worden dat de bestaande boom niet hinderlijk is voor de bereikbaarheid van het perceel.

Dit onderdeel van het bezwaarschrift kan derhalve worden bijgetreden en de inrit dient zodanig te worden aangelegd dat de bomen op het openbaar domein behouden blijven.

I.11. De gevelkleur voldoet niet

De gevelkleur is niet bepaald in de voorschriften. Er wordt bij het afleveren van de bouwvergunningen gestreefd om een uniforme kleur van beige en lichtgrijs met enkele donkere accenten te gebruiken.

Hier wordt er ook gebruik gemaakt van gevelbepleistering in beige gecombineerd met een donkergrijze gevelbekleding.

Dit onderdeel van het bezwaarschrift wordt derhalve verworpen.

I.12. De afrit van de kelder bevindt zich binnen de 5-meter strook

De afrit naar de ondergrondse kelderruimte en lichtkoker/area die daglicht verschaft in de kelderruimten worden over bijna de volledige achtergevel in de 5,00m bouwrijke zone opgetrokken. De voorziene kelderruimte is ruim opgevat. Een eventuele kelder kan enkel toegelaten worden binnen de voorziene bouwzone op het verkavelingsplan.

Natuurlijk daglichtinval in een kelder is niet noodzakelijk. Deze uitbreiding is dan ook te ruim opgevat.

Dit onderdeel van het bezwaarschrift kan derhalve worden bijgetreden.

I.13. De aanvraag is strijdig met artikel 1.2. van de voorschriften

Er staat onder artikel 1.2 eveneens dat de architectuur eigentijds en kwaliteitsvol dient te zijn, opgetrokken in duurzame materialen.

Dit onderdeel van het bezwaarschrift wordt derhalve verworpen.

I.14. De terreinbezetting ligt veel te hoog - strijdig met de goede ruimtelijke ordening (de art. 1.1.4 en 4.3.1 § 2 VCRO)

Het ingetekende bouwvolume van het gelijkvloers en verdieping is reeds maximaal

gebruikt. De kelderruimten treden hier echter nog eens extra buiten de bouwzone. De voorgestelde invulling van de kelder verdieping is te ruim opgevat.

Dit onderdeel van het bezwaarschrift kan derhalve worden bijgetreden.

I.15. De aanvraag schendt de privacy van omwonenden op kennelijk onredelijke wijze wegens inkijk - strijdig met de goede ruimtelijke ordening (de art. 1.1.4 en 4.3.1 § 2 VCRO) en artikel 8 EVRM

De ramen aan de achterzijde van de woning in de dakverdieping werden bij dit ontwerp gelegd op 2,00m hoogte, zodanig dat er geen inkijk is ten opzichte van de aanpaler, doch het uitzicht van de achtergevel is niet conform de voorschriften. Door gebruik te maken van een lessenaarsdak creëert men aan de achtergevel het uitzicht van 3 volwaardige bouwlagen. De voorschriften laten slechts twee bouwlagen met een zadeldak toe.

Dit onderdeel van het bezwaarschrift kan derhalve worden bijgetreden.

I.16. De aanvraag bevat veel te veel verharding in de voortuin

Alleen de noodzakelijke inrit, terras, verharding rond het zwembad en gaanpaden rondom de woning zijn verhard. De overige ruimte is gazon of beplanting.

Dit onderdeel van het bezwaarschrift wordt derhalve verworpen.

▪ Bezwaarschrift 2 dd. 19.04.2012:

Gezien de aanpalers niet akkoord zijn met de inplanting van 1,00m tot de perceelsgrens en ze hierop bezwaar hebben ingediend, kan de poolhouse niet dichters dan 1,90m ingeplant worden ten opzichte van de perceelsgrens. Derhalve kan er ook geen poolhouse op deze locatie worden vergund.

Gezien de aanpalers tevens niet akkoord zijn met een verhoging van de aanplanting van een haag van 2,20m i.p.v. 1,80m op de perceelsgrens kan men eveneens niet afwijken van deze haaghoogte op de perceelsgrens.

Dit onderdeel van het bezwaarschrift kan worden bijgetreden en de poolhouse wordt geweigerd en de haag op de perceelsgrens dient beperkt te blijven tot 1,80m.

...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- Overwegende dat het perceel (lot 15) gelegen is binnen verkaveling 2007/5-480 wijziging 1 goedgekeurd dd. 10.08.2009 ref. agentschap ruimte en erfgoed: 5.00/73042/110.3;
- Overwegende dat de voorschriften van de verkaveling dienen gevolgd te worden;
- Overwegende dat naar aanleiding van de ingediende bezwaarschriften, tijdens het openbaar onderzoek van een eerdere bouwaanvraag, er na overleg met het agentschap Ruimte en Erfgoed Limburg, deze aanvraag werd stopgezet en terug werd ingetrokken door de aanvrager;

- Overwegende dat er een nieuwe aangepaste bouwaanvraag werd ingediend;
- Overwegende dat deze bouwaanvraag echter opnieuw een aantal afwijkingen ten opzichte van de van toepassing zijnde verkavelingsvoorschriften omvat;
- Overwegende dat deze aanvraag de voorschriften van de verkaveling niet volgt maar een afwijking wenst te bekomen op:
 - Art.: 2.2.2.2:
 - inplanting bijgebouw (poolhouse) op 1,00m ipv 1,90m
 - uitsprong, overkapping bijgebouw (garage) buiten het bouwvolume ipv geen uitsprongen
 - Art. 2.3.2 haag van 2.2 m hoog ipv 1.80 m hoog;
 - Plan: Afrit kelder en area buiten het bouwblok op minder dan 5 m van de perceelsgrens;
- Overwegende dat de twee bezwaarschriften, die tijdens het openbaar onderzoek van 22/3/2012 t.e.m. 21/4/2012 werden ingediend, door het College van Burgemeester en Schepenen als hoofdzakelijk gegrond beschouwd kunnen worden en deels dan ook door het College van Burgemeester en Schepenen bijgetreden worden;

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Overwegende dat de uitbouw van de kelderruimten buiten de aangeduide bouwzone van het verkavelingsplan, de verscheidene overkappingen aan het hoofdgebouw en het bijgebouw buiten de bouwzone en vooral de gekozen dakvorm (lessenaarsdak) van de woning een te grote impact hebben op het ingediende ontwerp en het omgevingsbeeld;
- Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek twee bezwaarschriften werden ingediend;
- Overwegende dat deze bezwaarschriften door het College van Burgemeester en Schepenen hoofdzakelijk als gegrond worden beschouwd en grotendeels worden bijgetreden;
- Overwegende dat door het ontworpen lessenaarsdak en meer bepaald door het plaatsen van ramen in het dakvolume achteraan, er in het achtergevelzicht, een uitzicht ontstaat van een woning met 3 volwaardige bouwlagen i.p.v. 2 bouwlagen en een hellend dak;
- Overwegende dat gezien de configuratie van het perceel, de voorgestelde inplanting van het zwembad ruimtelijk niet de beste gekozen inplanting is.

Bovendien kan zonder het akkoord van de aanpalers de inplanting van een poolhouse in de tuinzone tot 1,00m van de perceelsgrens niet vergund worden;

- Overwegende dat de plaatsing van bomen op het openbaar domein deel uitmaken van de ontworpen verkaveling. De plaatsing van de bomen die in de verkaveling voorzien werden op openbaar domein dienen dan ook behouden te blijven. Er worden geen bomen verwijderd of verplaatst in functie van een bouwaanvraag. De inrit moet zodanig geplaatst worden dat de bestaande boom

op het openbaar domein niet hinderlijk is voor de bereikbaarheid van het perceel;

- *Overwegende dat het ingediende ontwerp harmonisch niet past in de omgeving en deze dakstijl niet past binnen de woontypologie van het bestaande straatbeeld;*

Watertoets

Overwegende dat het voorliggende project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt wordt; dat dit gecompenseerd wordt door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende verordening.

Algemene conclusie

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

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

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

- *Ongunstig advies voor de afwijkingen voor het bouwen van een woning met zwembad en poolhouse.*
...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 7 juni 2012 als volgt ongunstig:

“...
Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.
...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken weigert op 28 juni 2012, met herneming van zijn ongunstig advies van 21 mei 2012, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij.

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 25 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 september 2012 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“...
Bij het openbaar onderzoek werden twee bezwaarschriften ingediend.

De grieven tegen het voorgestelde ontwerp kunnen in hoofdzaak worden samengevat als volgt :

- *Bezwaar tegen de haag van 2,20m hoogte i.p.v. 1,80m op de perceelsgrens en de inplanting van het poolhouse op 1m van de perceelsgrens; hiermee wordt de achterbuur het daglicht ontnomen daar er maar 5m tuin achter dit huis is;*
- *De aanvraag schendt verscheidene bepalingen in de verkavelingsvoorschriften, die naargelang het voorwerp ofwel geen beperkte afwijking zijn, of waarvoor geen afwijking mogelijk is:*

1. *de inplanting van het poolhouse op minder dan 1,90 m van de laterale perceelsgrens;*
2. *de inplanting van de woning en het maximale bouwvolume bevinden zich niet binnen de grafisch aangeduide bouwzone zoals aangegeven op het verkavelingsplan; huidige aanvraag miskent de dading die werd gesloten nav de procedure die eerder werd gevoerd bij de Raad van State over de van toepassing zijnde verkavelingsvergunning;*

het bouwen in de bouwvrije zone kan niet als een beperkte afwijking worden beschouwd; het gaat immers over de essentiële voorschriften van het plangebied;

3. *de aanvraag bevat een 'lessenaarsdak' ipv een hellende dakvorm; in de omgeving komt dit soort dak ook helemaal niet voor zodat de aanvraag op dit punt vloekt met de omgeving;*
4. *de uitsprongen in het ontwerp overtreffen de maximaal toegelaten grens van 0,80m;*
5. *een poolhouse is geen toegelaten bestemming voor de bijgebouwen (artikel 2.2.1);*
6. *het garage-bijgebouw bevat uitsprongen in volume die niet toegelaten zijn;*
7. *de aanvraag bevat een volledige reliëfwijziging waarbij het perceel over het geheel wordt opgehoopt;*
8. *de gekozen beplanting, meer bepaald 2x esdoorn en 3x esdoornbol, is niet streekeigen en de inplanting van de bomen is strijdig met het Veldwetboek;*
9. *in de zone voor private tuin type A zijn een zwembad en een poolhouse niet toegestaan;*
10. *een eventuele verplaatsing van de boom op het voorliggende openbaar domein vereist een wijziging van de verkavelingsvergunning;*
11. *de voorgestelde kleur van de gevelbaksteen voldoet niet;*
12. *de afrit van de kelder bevindt zich binnen de 5-meter strook en geeft hinder voor het belendend perceel;*

13. *de bouwstijl van de aanvraag kan bezwaarlijk als 'landelijk' worden beschouwd, maar is duidelijk zeer modernistisch opgevat;*
14. *vrijwel het gehele perceel wordt voorzien van constructies en verhardingen; de terreinbezetting van de aanvraag is manifest overdreven;*
15. *de aanvraag schendt de privacy van omwonenden op kennelijk onredelijke wijze wegens inkijk - strijdig met de goede ruimtelijke ordening. de achtergevel en de kopgevel worden met zeer veel vensters in te hoog opgetrokken;*
16. *de aanvraag bevat veel te veel verharding in de voortuin (ca. 51% ipv max. 35%);*

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Betreffende de bezwaren bij het openbaar onderzoek kan navolgende evaluatie worden geformuleerd:

Overeenkomstig art. 2.8 is de max. hoogte van de haag (op het verkavelingsplan aangeduid) 2.20m;

Het bijgebouw is slechts 3m hoog; op een afstand van 6m achter de woning en 1m achter de 2.20m hoge haag, zal de hinder van daglicht verwaarloosbaar zijn;

1. *de verkavelingsvoorschriften in art. 2.3.3 bevatten geen bepalingen betreffende de inplanting van bijgebouwen in de zone voor (private) tuinen; art. 2.2.2.2 betreft een andere bestemmingszone en is ter zake niet van toepassing;*
2. *bepaalde uitsprongen zijn in het hoofdvolume wel toegelaten (balkons, luifels, ... max. 0.80m) ... voor zover ze architecturaal een geïntegreerd onderdeel vormen van het hoofdgebouw; de volume-uitbouw in de linkerzijgevel van het hoofdgebouw kan niet als een beperkte uitsprong worden beschouwd;*
3. *een lessenaarsdak is ook een hellend dak; een dakvorm wordt niet verplichtend vastgelegd; bij besluit van de deputatie van 18 mei 2011 werd voor lot 9 een vergunning verleend voor een volume met een lessenaarsdak;*
4. *enkel de volume-uitbouw in de linkerzijgevel van het hoofdgebouw is geen beperkte uitsprong (balkon, luifel) maar een structurele uitbreiding van het volume;*
5. *art.2.2.1 is niet van toepassing voor bijgebouwen in de zone voor (private) tuinen;*
6. *de 1.15m diepe luifel aan de achtergevel van de garage is inderdaad in tegenstrijd met de bepaling dat in de zone voor bijgebouwen uitsprongen in het volume niet worden toegestaan;*
7. *betreffende een mogelijke reliëfwijziging is het plan niet volledig duidelijk; zo kan er evenmin uit worden afgeleid dat er een reliëfwijziging over het gehele perceel wordt voorzien, aangezien de terreinprofielen vermelden dat het maaiveld aan te sluiten is op het oorspronkelijke nivo achteraan;*
8. *een esdoorn is geen streekeigen soort; de inplanting van de stam is wel op meer*

dan 2m van de perceelsgrenzen voorzien;

9. *een poolhouse als bijgebouw is wel mogelijk in de zone voor private tuinen;*
10. *hoewel de aanvraag een verplaatsing van de boom op openbaar domein voorstelt, kan dit niet in huidige aanvraag begrepen zijn; bovendien stelt de gemeente dat de plaatsing van de bomen die in de verkaveling op openbaar domein voorzien werden, dienen behouden te blijven en dat er geen bomen worden verwijderd of verplaatst in functie van een bouw aanvraag;*
11. *in de voorschriften is geen kleur van gevelmaterialen vastgelegd; op lot 19 is ook een woning in mangaankleurige baksteen opgetrokken;*
12. *de afrit naar de kelder respecteert inderdaad niet de inplanting en het maximaal bouwvolume binnen de grafisch aangeduide bouwzone zoals aangegeven op het verkavelingsplan;*
13. *volgens art.1.2 van de voorschriften moet de architectuur eigentijds en kwaliteitsvol zijn; huidig ontwerp voldoet hieraan;*
14. *in de zone voor private tuinen is een maximale verharde oppervlakte van 40% toegelaten; dit criterium wordt niet overschreden; in de voortuin is max. 35% verharding toegelaten; het ontwerp voorziet een verharding van ca. 42%;*
15. *het ontwerp kan inderdaad aanleiding geven tot privacyhinder voor het achtergelegen perceel;*
16. *(cfr. 14)*

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft:

1. *Art 2.1.3.1: afrit kelder en area respecteren niet de inplanting en het maximaal bouwvolume binnen de grafisch aangeduide bouwzone, zoals aangegeven op het verkavelingsplan;*
2. *Art 2.1.4.2: de volume-uitbouw in de linkerzijgevel van het hoofdgebouw is geen beperkte uitsprong (balkon, luifel), maar een structurele uitbreiding van het volume;*
3. *Art 2.2.2.2: de 1,15m diepe luifel aan de achtergevel van de garage is in tegenstrijd met de bepaling dat in de zone voor bijgebouwen uitsprongen in het volume niet worden toegestaan;*
4. *Art 2.5.1: in de voortuin is max. 35% verharding toegelaten; het ontwerp voorziet een verharding van ca. 42%;*

Ter zake de volgende opmerkingen :

De voorgestelde toepassing van een lessenaarsdak geeft het ontwerp een dermate volumineus voorkomen, dat niet meer verenigbaar is met het aanpalende perceel (387R).

- Volgens de voorschriften is voor de hoofdgebouwen een gabarithoogte van 2 bouwlagen voorzien, met een kroonlijsthoogte van max. 6m en een nokhoogte van max. 11m tov van het peil van het gelijkvloers.

Hoewel het ontwerp door zijn materiaalgebruik een onderscheiden dakvolume - met een ononderbroken rondlopende kroonlijst - voorziet, heeft de achtergevel een hoogte van 10,45m op ca. 5m van de perceelgrens.

- *De aanwezigheid van meerdere gevelopeningen in de derde bouwlaag (weliswaar met vensterdorpel op 2m boven het vloerpeil) geeft de woning een uitzicht dat de privacy van de aanpalende in het gedrang brengt.*
- *Omwille van de oriëntatie zal de belendende tuin een ruime bezonningshinder ondervinden.*
- *De 3 eerste voormelde afwijkingen betreffen allen aspecten, die inhouden dat een ruimere invulling wordt gegeven dan wat volgens de verkavelingsvoorschriften toegelaten is.*

Rekening houdende dat deze verkaveling een inbreidingsproject met een voor de omgeving hoge woondichtheid betreft, is het niet wenselijk van kwestieuze maxima criteria afwijkingen toe te staan.

Het voorgestelde ontwerp past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

Vanuit ruimtelijk oogpunt kunnen de afwijkingen niet worden aangenomen.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden.

Het beroepschrift wordt ongunstig geadviseerd.

...”

Na de hoorzitting van 18 september 2012 beslist de verwerende partij op 4 oktober 2012 als volgt het administratief beroep voorwaardelijk in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft:

- *Art 2.1.3.1: afrit kelder en area respecteren niet de inplanting en het maximaal bouwvolume binnen de grafisch aangeduide bouwzone, zoals aangegeven op het verkavelingsplan;*
- *Art 2.2.2.2: de 1,15m diepe luifel aan de achtergevel van de garage is in tegenstrijd met de bepaling dat in de zone voor bijgebouwen uitsprongen in het volume niet worden toegestaan;*
- *Art 2.5.1: in de voortuin is max. 35% verharding toegelaten; het ontwerp voorziet een verharding van ca. 42%;*

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat de aanvraag volgens het voorgestelde

ontwerp een eigentijdse woning voorziet, die verenigbaar is met de ordening van de verkaveling en met de overige omgevende bebouwing;

dat de ontworpen woning in zijn volumetrie en materialisering een voldoende esthetische samenhang heeft met de reeds gerealiseerde woningen binnen deze verkaveling; dat het ontwerp een eigentijdse en kwaliteitsvolle architectuur voorziet;

Overwegende dat de voorgestelde toepassing van een lessenaarsdak het ontwerp weliswaar een volumineus voorkomen geeft, maar dat dit ter plaatse nog aanvaardbaar is rekening houdende met de bestaande omgevende bebouwing en de nog voorhanden zijnde bouwmogelijkheden;

dat in de voorschriften een dakvorm niet verplichtend wordt vastgelegd; dat een lessenaarsdak ook een hellend dak is; dat het ontwerp door zijn materiaalgebruik een onderscheiden dakvolume - met een ononderbroken rondlopende kroonlijst - voorziet;

dat de hoogte van de achtergevel (10,45m) kleiner blijft dan de maximaal toegelaten nokhoogte (11m); dat de aanwezige dakramen in dit dakvolume een vensterdorpel op 2m boven het vloerpeil hebben, zodat er geen probleem van inkijk is naar het belendende perceel; dat ook inzake bezonning mogelijke hinder voor het achtergelegen lot 25 te relativeren is, omdat deze zich beperkt zal situeren in de achterliggende tuinzone en mogelijke schaduw niet of nauwelijks de op te richten woning en de onmiddellijk aansluitende buitenruimte aan achtergevel treft;

Overwegende dat de volume-uitsprong in de linkerzijgevel van het hoofdgebouw niet strijdig is met de bepalingen van art 2.1.4.2; dat uitsprongen in het hoofdvolume toegelaten zijn voor zover ze het concept niet ondermijnen (maximaal 0,80m); dat de uitsprongen enkel aanvaardbaar zijn voor beperkte balkons, luifels, inkom, ramen, ... voor zover ze architecturaal een geïntegreerd onderdeel van het hoofdgebouw vormen;

dat deze uitsprong in het hoofdvolume architecturaal een geïntegreerd onderdeel van het hoofdgebouw vormt en het concept niet ondermijnt;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat het ontwerp slechts in beperkte mate afwijkt van de verkavelingsvoorschriften en dat de betreffende bovenvermelde afwijkingen in toepassing van art. 4.4.1 VCRO kunnen worden toegestaan;

dat de afrit naar de kelder en de area als zodanig geen bovengrondse constructies betreffen; dat het beperkte ondergrondse werken zijn, die geen aanleiding geven tot hinder voor de aanpalende eigenaar;

dat de luifel aan de achtergevel van de garage een geïntegreerd geheel vormt met de luifel (bij de achterinkom) aan het hoofdvolume; dat op ruim 4m van de achterste perceelsgrens deze luifel geen nadeel berokkent aan de aanpalende eigenaar;

dat de verharding in de voortuin niet als overdreven kan worden beschouwd; dat buiten de inrit naar een dubbele garage de verharding tot een strikt minimum beperkt blijft;

Overwegende dat, buiten de voormelde overwegingen, in antwoord op de bezwaren bij het openbaar onderzoek, het volgende kan worden gesteld:

- *dat overeenkomstig art. 2.8 van de voorschriften de maximum hoogte van de*

haag tegen de westelijke perceelsgrens voorzien (op het verkavelingsplan aangeduid) 2,20m bedraagt; dat een dergelijk bezwaar aan de orde kon gebracht worden bij het tot stand komen van de verkavelingsvergunning (openbaar onderzoek, beroepsprocedure);

dat het bijgebouw slechts 3m hoog is; dat op een afstand van 6m achter de woning en 1m achter de 2,20m hoge haag, de hinder van daglicht verwaarloosbaar zal zijn;

- *dat betreffende de evaluatie van de overige verkavelingsvoorschriften de aangevoerde argumentatie niet kan worden bijgetreden;*

1. *dat de verkavelingsvoorschriften in art. 2.3.3 geen bepalingen betreffende de inplanting van bijgebouwen in de zone voor (private) tuinen bevatten; dat art. 2.2.2.2 een andere bestemmingszone betreft en ter zake niet van toepassing is;*

2. *dat beperkte uitsprongen in het hoofdvolume wel toegelaten zijn (balkons, luifels, ... max. 0,80m) ... voor zover ze architecturaal een geïntegreerd onderdeel van het hoofdgebouw vormen;*

3. *dat een lessenaarsdak ook een hellend dak is; dat een dakvorm niet verplichtend wordt vastgelegd; dat bij besluit van de deputatie van 18 mei 2011 voor lot 9 eveneens een vergunning werd verleend voor een volume met een lessenaarsdak;*

dat in de zienswijze van bezwaarindiener zelfs een zadeldak geen hellend dak zou zijn, omdat ook deze dakvorm nog verticale gevelspitsen inhoudt;

4. *dat de uitsprongen in het hoofdvolume niet de maximaal toegelaten grens van 0,80m overtreffen;*

5. *dat art. 2.2.1 niet van toepassing is voor bijgebouwen in de zone voor (private) tuinen;*

6. *dat de 1,15m diepe luifel aan de achtergevel van de garage inderdaad een afwijking betreft;*

7. *dat betreffende een mogelijke reliëfwijziging het plan niet volledig duidelijk is;*

dat er zoals voorliggend evenmin uit kan worden afgeleid dat er een reliëfwijziging over het gehele perceel wordt voorzien, aangezien de terreinprofielen vermelden dat het maaiveld aan te sluiten is op het oorspronkelijke nivo achteraan;

8. *dat bv. een veldesdoorn (Acer Campestre) wel een streekeigen soort betreft;*

dat een dergelijke specificatie van een uitvoering in een streekeigen soort als voorwaarde bij een vergunning kan worden opgelegd; dat de inplanting van de stammen op meer dan 2m van de perceelsgrenzen is voorzien;

9. *dat een poolhouse als bijgebouw wel mogelijk is in de zone voor private tuinen;*

10. *dat, hoewel de aanvraag een verplaatsing van de boom op openbaar domein voorstelt, dit niet in huidige aanvraag kan begrepen zijn; dat bovendien de gemeente stelt dat de plaatsing van de bomen die in de verkaveling op openbaar domein voorzien werden, dienen behouden te blijven en dat er geen bomen worden verwijderd of verplaatst in functie van een bouwaanvraag;*
11. *dat in de voorschriften geen kleur van gevelmaterialen is vastgelegd; dat ook op lot 19 een woning in mangaankleurige baksteen is opgetrokken;*
12. *dat de afrit naar de kelder inderdaad een afwijking betreft;*
13. *dat volgens art. 1.2 van de voorschriften de architectuur eigentijds en kwaliteitsvol moet zijn; dat huidig ontwerp hieraan voldoet;*
14. *dat in de zone voor private tuinen een maximale verharde oppervlakte van 40% toegelaten is; dat met een verharde oppervlakte van 235m² het toegelaten criterium van 40 % (250m²) niet overschreden wordt;*

dat in de voortuin wel een grotere verharding dan max. 35% is voorzien;
15. *dat de privacy van omwonenden niet op kennelijk onredelijke wijze wordt geschaad, zoals blijkt uit de eerder geformuleerde overwegingen;*
16. *(cfr. 14);*

Overwegende dat, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met de verkavelingsvoorschriften en het voorgestelde ontwerp verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat het beroep voorwaardelijk kan worden ingewilligd; dat de stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder voorwaarde dat de twee op plan aangeduide bomen in een streekeigen soort worden aangeplant, bv. veldesdoorn (Acer Campestre);
...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partijen zijn belanghebbende derden, zoals bepaald in artikel 4.8.11 § 1, eerste lid, 4° VCRO, voor wie de beroepstermijn een aanvang neemt de dag na deze van de startdatum van de aanplakking.

Uit het attest van aanplakking blijkt dat de bestreden beslissing op 17 oktober 2012 aangeplakt is.

De verzoekende partijen hebben dan ook tijdig bij de Raad beroep ingesteld bij aangetekend schrijven van 27 november 2012.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

1.

Om als belanghebbende derden bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen of als rechtspersonen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, maar niet dat deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

De verzoekende partijen moeten het eventueel bestaan van deze hinder of nadelen wel voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. Dan hebben de verzoekende partijen het rechtens vereist belang om, conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

De tussenkomen partij betwist echter het belang van elk van de verzoekende partijen om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

2.

2.1

met betrekking tot de eerste verzoekende partij

Het perceel van de eerste verzoekende partij is gelegen ten westen van het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, en grenst er wel aan, maar er is, volgens de tussenkomen partij, geen zichthinder omdat de afmetingen van het poulhouse overeenstemmen met de verkavelingsvoorschriften en omwille van voorziene 2,20 meter hoge haag tussen de betrokken percelen.

De eerste verzoekende partijen repliceert hierop dat het niet aan haar is om bovenmatige hinder aan te tonen om het vereiste belang te hebben om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing, en verwijst nog naar de zeer volumineuze constructie.

Het nabuurschap volstaat op zich niet opdat een verzoekende partij het rechtens vereist belang heeft om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

De Raad oordeelt dat de eerste verzoekende partij, onder meer door te verwijzen naar zichthinder en privacyhinder door inkijk, veroorzaakt door de inplanting van een poolhouse met zwembad nabij de perceelsgrens, en door de bouw van een volumineuze woning, voldoende haar eventuele hinder en nadelen aantoont en concreet beschrijft, terwijl het niet te betwisten is dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de door de bestreden beslissing vergunde werken.

2.2

met betrekking tot de tweede verzoekende partij

De door de tweede verzoekende partij opgeworpen schaduwinval en privacyhinder is, volgens de tussenkomen partij, relatief, want de tweede verzoekende partij is eigenaar van de nog onbebouwde loten 24 en 25 van de verkaveling, waarvan lot 25 ten noorden grenst aan het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, en de door de bestreden beslissing vergunde woning wordt op meer dan vijf meter afstand van de perceelsgrens ingeplant.

Volgens de tussenkomenende partij is de nokhoogte van de woning (10,45 meter) lager dan de maximaal toegestane 11 meter en is er een dubbele rij dennenbomen tussen de percelen.

De tweede verzoekende partij verwijst naar het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, die de eventuele hinder met betrekking tot schaduwval en privacy erkent en stelt dat de dubbele rij dennenbomen niet haar eigendom is, zodat zij er dan ook geen zeggenschap over heeft, en deze dennenbomen niet het zicht wegnemen van de volumineuze constructie.

De beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed, gelegen naast of nabij het project, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, volstaat niet opdat een verzoekende partij het rechtens vereist belang heeft om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

De Raad oordeelt dat de tweede verzoekende partij, als eigenaar van lot 25 van de verkaveling, onder meer door te verwijzen naar schaduwval en privacyhinder, voldoende haar eventuele hinder en nadelen aantoont en concreet beschrijft, terwijl het niet te betwisten is dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de door de bestreden beslissing vergunde werken.

2.3.

met betrekking tot de derde en de vierde verzoekende partij

De derde en de vierde verzoekende partij zijn onverdeeld eigenaar van loten 26 en 27, die niet grenzen aan het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en de tussenkomenende partij verwijst ook hier naar voormeld dubbele rij dennenbomen tussen de percelen, die, volgens de tussenkomenende partij, zichthinder uitsluit.

De derde en de vierde verzoekende partij repliceren dat de eigendomstoestand geen belang heeft bij de beoordeling van hun hinder en nadelen en wijzen er op dat de loten, waarvan zij eigenaar zijn, ook al grenzen ze niet aan het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, wel in de onmiddellijk omgeving van lot 15 gelegen zijn, waardoor zicht- en privacyhinder door inkijk in hun tuinen mogelijk is. Zij stellen tevens dat zij zich, omwille van de verkavelingsvoorschriften, niet moeten verwachten aan een de door de bestreden beslissing vergunde volumineuze constructie.

De Raad oordeelt dat de derde en de vierde verzoekende partij, als eigenaars van lot 27, onder meer door te verwijzen naar mogelijke inkijk in de tuin, voldoende hun eventuele hinder en nadelen aantonen en concreet beschrijven, terwijl het niet te betwisten is dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de door de bestreden beslissing vergunde werken: een bepaalde afstand tussen de percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, en de eigendom van de derde en de vierde verzoekende partij belet dit niet.

3.

Alle verzoekende partijen hebben dan ook het overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing en de Raad verwerpt de exceptie van de tussenkomenende partij.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste en zesde middel samengenomen

Standpunt van de partijen

1.1

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schendingen in van:

“ ...

4.3.1 en 4.4.1 VCRO, ... 2.1.3.1, 2.1.3.2, 2.1.4.2 en 2.3.3 van de verkavelingsvergunning van 05.05.2009, ... de artt. 2 en 3 van de wet betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen van 29 juli 1991 en de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel;

...

Eerste onderdeel

* De Raad van State, de rechtsvoorganger van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, oordeelde recent dat afwijkingen op het beginsel van de overeenstemming van vergunningen met de toepasselijke plannen strikt moeten worden geïnterpreteerd.

Artikel 4.4.1 VCRO stelt dat slechts beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften kunnen worden toegestaan bij openbaar onderzoek. De eerste paragraaf van artikel 4.4.1 VCRO luidt als volgt:

...

Voor de interpretatie van de notie beperkte afwijking kan het best worden verwezen naar de parlementaire voorbereiding die heeft geleid tot de nieuwe VCRO en waarbij het volgende werd gesteld:

...

Hieruit blijkt dat er geen afwijking kan worden verleend op essentiële voorschriften van de verkavelingsvergunning. De opsomming van artikel 4.4.1 VCRO van wat als essentieel moet worden beschouwd is niet limitatief. Enkel op niet-essentiële voorschriften kunnen beperkte afwijkingen worden toegestaan.

Zeer recent nog diende de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de zaak 2010/0497/A/4/0471 te oordelen over een beroep tegen een besluit waarbij de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant een vergunning had geweigerd op grond van de volgende reden:

“Art. 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt 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.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft: de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Het begrip "beperkte afwijking" wijst er op dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan of de vergunning. De voormelde opsomming is bijgevolg niet limitatief. **Zo kan onder meer niet worden toegelaten dat er gebouwd wordt in een zone waar een bouwverbod geldt, zoals in voortuinen en in de bouwvrije zijdelingse stroken.** De toepassing van een afwijking komt hier bijgevolg niet in aanmerking. Bovendien werd de aanvraag niet onderworpen aan het vereiste openbaar onderzoek.”

De deputatie was van oordeel dat in de bouwvrije stroken van de verkaveling, in kwestie eveneens 5 meter, niet mocht worden gebouwd en dat bij openbaar onderzoek ook geen afwijking kon worden toegestaan op deze bepaling, omdat deze afwijking geen 'beperkte afwijking' vormt. Bij arrest nr. A/2011/0193 van 7 december 2011 oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen het volgende:

“Met de verwerende partij dient vastgesteld te worden dat in de bestreden beslissing wordt overwogen dat het gevraagde niet kan worden beschouwd als een “beperkte afwijking” in de zin van artikel 4.4.1, § 1, VCRO. In de bestreden beslissing wordt immers overwogen dat het gevraagde strijdig is met essentiële voorschriften van de verkavelingsvergunning. Deze vaststelling impliceert dat er geen afwijking op grond van artikel 4.4.1, § 1 VCRO kon worden verleend, zodat er voor de vergunningverlenende overheid een dwingende reden was om de aanvraag te weigeren.”

Hieruit blijkt dat het bouwen in de bouwvrije zone niet als een beperkte afwijking kan worden beschouwd. Het gaat immers over de essentiële voorschriften van het plangebied.

Deze opvatting sluit aan met een arrest van de Raad van State van 28 april 1998 waar dit standpunt ook werd ingenomen:

“dat door de inplanting van gebouwen toe te laten in een zone "vrijblijvend van elke bebouwing" de gemachtigde ambtenaar in het tweede bestreden besluit en later het college van burgemeester en schepenen in het derde bestreden besluit een afwijking van de bestemming lijken te hebben toegestaan; dat het middel ernstig is.”

Uit bovenvermelde overwegingen kan worden afgeleid dat minstens de volgende zaken als essentiële voorschriften worden beschouwd:

- ✓ de bestemming
- ✓ de maximaal mogelijke vloerterreinindex
- ✓ het aantal bouwlagen
- ✓ een zone waar een bouwverbod geldt, zoals in voortuinen en in de bouwvrije zijdelingse stroken

** De nota bij de aanvraag die geleid heeft tot de alhier bestreden beslissing, geeft aan dat de volgende constructies zich niet bevinden binnen de bouwzone:*

- ✓ Lichtkoker/area die daglicht verschaft aan de speel- & hobbykamer
- ✓ De toegang tot de kelderruimte (hellend vlak)
- ✓ Enkele oversteken van de woning

Deze opsomming is niet volledig. O.m. de warmtepomp, de luifels en lichtstraat, de houten constructie aan de garage-achtergevel, de lichtkoker, het hellend vlak en de houten constructie aan de voorgevel bevinden zich allen ook buiten de bouwzone.

...

Dat deze constructies dienen te worden begrepen onder de notie 'bouwwolume', zoals begrepen door artikel 2.1.3.1 van de verkavelingsvoorschriften, kan worden afgeleid uit artikel 2.1.3.2 van de verkavelingsvoorschriften.

Luidens die laatste bepaling worden o.m. luifels, de houten constructie aan de garage-achtergevel, de lichtkoker, het hellend vlak van de kelderruimte en de houten constructie aan de voorgevel als een onderdeel van het hoofdvolume beschouwd.

Op het bouwvolume kunnen op basis van artikel 4.4.1 VCRO geen afwijkingen worden toegestaan. Deze geciteerde constructies bevinden zich immers in de zone voor private tuin – type A. Artikel 2.3.3 staat niet toe dat deze constructies worden opgericht in de zone voor private tuin – type A. De constructies zijn strijdig met de bestemming van deze zone. Op deze voorschriften kan geen afwijking worden toegestaan. De verwerende partij schendt de aangehaalde rechtsnormen.

Verzoekende partijen verwijzen ook naar de voorgeschiedenis van de huidige verkavelingsvergunning. Deze is tot stand gekomen op basis van een akkoord met de familie Schreinemacher. Essentie van dat akkoord was de vijf meter bouwvrije zone!

Tweede onderdeel

De tweede t.e.m. vierde verzoekende partij heeft deze kritieken opgeworpen in zijn bezwaar onder titel I.2 (stuk 7). Het CBS van de gemeente Lanaken deelt de visie van de verzoekende partijen als volgt:

...

De verwerende partij stelt in het bestreden besluit hiertegenover dat de **volume-uitsprong in de linkerzijgevel** van het hoofdgebouw niet strijdig is met de bepalingen van artikel 2.1.4.2 van de verkavelingsvoorschriften, luidens hetwelk uitsprongen in het hoofdgebouw zijn toegelaten voor zover zij aan een aantal voorwaarden voldoen. De **afrit naar de kelder** en de **lichtkoker** vormen voor de verwerende partij geen bovengrondse constructies maar beperkte ondergrondse werken. Deze constructies kunnen volgens de verwerende partij blijkbaar worden gegund omdat ze slechts een beperkte afwijking zouden inhouden op de verkavelingsvoorschriften.

De motivering van de verwerende partij is pertinent onjuist en onvoldoende draagkrachtig om het bezwaar en het andersluidend standpunt van het CBS te verwerpen. **De volume-uitsprong in de linkerzijgevel** van het hoofdgebouw valt onbetwistbaar buiten de maximale bouwzone en binnen de zone voor private tuin – type A. De verwerende partij kan niet met goed gevolg verwijzen naar artikel 2.1.4.2 van de verkavelingsvoorschriften. Dit artikel bepaalt het volgende:

...

“uitsprongen in het hoofdvolume zijn toegelaten voor zover ze het concept niet ondermijnen (maximaal 0,80m). De uitsprongen zijn enkel aanvaardbaar voor beperkte balkons, luifels, inkom, ramen ... voor zover ze architecturaal een geïntegreerd onderdeel vormen van het hoofdgebouw.” (stuk 2, pagina 6)

Artikel 2.1.4.2 valt onder deel 2.1 – Bouwzone. Dit impliceert dat de uitsprongen sowieso het bouwvolume moeten respecteren. De verzoekende partij betwist niet dat uitsprongen perfect mogelijk zijn binnen de verkavelingsvergunning maar enkel op voorwaarde dat ook de uitsprongen worden opgericht binnen het aangegeven bouwvolume. Iedere andere interpretatie, en zo ook deze van de verwerende partij, schendt artikel 2.1.3.1 van de verkavelingsvoorschriften dat bepaalt:

“Inplanting en maximaal omschreven bouwvolume binnen de grafisch aangeduide bouwzone zoals aangegeven op het verkavelingsplan.” (stuk 2, pagina 4)

De verwerende partij kan zich niet beroepen op artikel 2.1.4.2 om de schending van artikel 2.1.3.1 te vergoelijken. De volume-uitsprong in de linkerzijgevel van het hoofdgebouw is strijdig met artikel 2.1.3.1. Bovendien handelt artikel 2.1.4.2 enkel over beperkte uitsprongen:

“Uitsprongen in het hoofdvolume zijn toegelaten voor zover ze het concept niet ondermijnen (maximaal 0,80m). De uitsprongen zijn enkel aanvaardbaar voor beperkte balkons, luifels, inkom, ramen ... voor zover ze architecturaal een geïntegreerd onderdeel vormen van het hoofdgebouw.” (stuk 2)

De PSA heeft in het advies het volgende gesteld over dit voorschrift (stuk 9):

“Art 2.1.4.2: de volume-uitbouw in de linkerzijgevel van het hoofdgebouw is geen beperkte uitsprong (balkon, luifel), maar een structurele uitbreiding van het volume.”

Niettegenstaande dit advies van de eigen administratie van de provincie, beslist de Deputatie toch het tegenovergestelde.

De verwijzing naar artikel 2.1.3.1 vormt geen wettig motief om deze kritiek van de tweede t.e.m. de vierde verzoekende partij terzijde te schuiven.

*M.b.t. de **afrit naar de kelder** en de **lichtkoker** stelt de verwerende partij dat beide constructies geen bovengrondse constructies vormen maar enkel beperkte ondergrondse werken. Om die reden moeten deze constructies volgens de verwerende partij niet in ogenschouw worden genomen om te oordelen of het ontwerp verstaanbaar is met het opgelegde bouwzone.*

Het zal uw Raad niet ontgaan dat de verkavelingsvergunning geen onderscheid maakt tussen bovengrondse- of ondergrondse constructies, noch in een bepaling voorziet die ondergrondse constructies zou vrijstellen van de verplichting om bebouwing enkel te voorzien binnen de opgelegde bouwzone. Het CBS van de gemeente Lanaken oordeelde hier wel correct het volgende:

...

*De verkavelingsvergunning spreekt in artikel 2.1.3.1 enkel over ‘bouwwolume’. Gelet op de omvang van de **ondergrondse kelderruimte** en de **lichtkoker**, ressorteren deze constructies ontegensprekelijk ook onder de notie bouwwolume. Indien de vreemde redenering van de verwerende partij wordt gevolgd, zou de aanvrager over de gehele lengte van zijn perceel, en tot tegen de perceelsgrens van de eigendom van de tweede verzoekende partij, een ondergrondse kelderruimte kunnen oprichten.*

Bovendien gaan het helemaal niet om zgn. ondergrondse constructies. De constructies zijn onbetwistbaar zichtbaar aan de oppervlakte en zijn ook toegankelijk vanop het perceel. Een ondergrondse constructie veronderstelt eerder dat zij niet zichtbaar is vanaf het perceel maar zich volledig bevindt onder de grond. Het gaat dan ook eerder om bovengrondse constructies.

Wat er ook van zij, het is duidelijk dat de ondergrondse kelderruimte en de lichtkoker niet tuishoren in de 5-meter bouwvrije zone en in de zone voor private tuin-type A. De motivering van de verwerende partij dat de constructies ‘ondergrondse constructies’ zouden uitmaken en dat om die reden de constructies kunnen worden onttrokken aan de dwingende bouwzone deugt niet en is in rechte niet verantwoord.

Derde onderdeel

*In het tweede onderdeel werd er reeds op gewezen dat de verwerende partij ten onrechte toepassing heeft verleend van artikel 2.1.4.2 van de verkavelingsvoorschriften om de **volume-uitsprong in de linkerzijgevel** van het hoofdgebouw te gunnen. Hierdoor schendt het bestreden besluit de geciteerde rechtsnormen. De uitsprong blijft niet binnen de opgelegde*

bouwzone en het betreft geenszins een beperkte uitsprong maar eerder een structurele uitbreiding.

Het eerste middel is gegrond in al de onderdelen.

...

1.2

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Eerstens moet worden vastgesteld dat de interpretatie van verzoekers waarbij zij stellen dat de lichtkoker/area, afrit naar de kelder en oversteken van de woning moeten gerekend worden tot het ‘bouwwolume’ in de zin van artikel 2.1.3.1 van de verkavelingsvoorschriften, waarbij een beroep wordt gedaan op artikel 2.1.3.2, tweede onderverdeling van de verkavelingsvoorschriften (waarbij onder meer wordt gesteld als volgt: ‘Garagepoorten, deuren, luifels, veranda’s, enz. worden naar materialisatie en vormgeving steeds als een geïntegreerd onderdeel van het zichtbaar buitenschrijnwerk van het hoofdvolume bekeken’), onverenigbaar is met de uitdrukkelijke en duidelijke bepalingen van de betreffende verkavelingsvoorschriften.

Artikel 2.1.3.2, tweede onderverdeling van de verkavelingsvoorschriften (zie inventaris stuk nr. 11.6) stelt dat de kwestieuze onderdelen van de woning ‘naar materialisatie en vormgeving’ als een ‘geïntegreerd onderdeel van het zichtbaar buitenschrijnwerk van het hoofdvolume’ worden bekeken.

Artikel 2.1.3.2 van de verkavelingsvoorschriften draagt bovendien de titel ‘TYPOLOGIE EN MATERIALEN’.

Artikel 2.1.3.2, tweede onderverdeling van de verkavelingsvoorschriften impliceert derhalve dat voor wat betreft de materialen en de vormgeving, de kwestieuze onderdelen worden opgevat als zijnde ‘deel uitmakend van het zichtbaar buitenschrijnwerk van het hoofdvolume’ en in het licht van artikel 2.1.3.2, eerste onderverdeling ‘eigentijds en ingepast in het ruimtelijk voorkomen van de directe omgeving’ moeten zijn.

Artikel 2.1.3.2 van de verkavelingsvoorschriften kan in tegenstelling tot wat verzoekers trachten voor te houden, geenszins worden opgevat als een algemene ‘definitie’ van het begrip ‘bouwwolume’ waarvan sprake is in artikel 2.1.3.1 van de verkavelingsvoorschriften.

Verzoekers geven een interpretatie en draagwijdte aan artikel 2.1.3.2 van de verkavelingsvoorschriften die niet strookt met de duidelijke inhoud ervan en bijgevolg niet kan worden aanvaard.

Aangezien de hierboven vermelde uiteenzetting één van de wezenlijke premissen van het eerste onderdeel van het middel van verzoekers ontkracht, moet het eerste onderdeel om die reden dan ook reeds als ongegrond worden afgewezen.

Tweedens moet ook de tweede premisse, nl. de opvatting van verzoekers als zouden in casu in de zone voor private tuin – type A geen constructies mogen worden opgericht nu zij strijdig zouden zijn met de bestemming van deze zone, en er geen afwijking zou kunnen worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, worden ontkracht.

In eerste instantie verwijzen verzoekers naar de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011, nr. 1, randnummer 430) om op een algemene wijze te stellen dat 'ook andere essentiële afwijkingen (dan deze uitdrukkelijk opgenomen in huidig artikel 4.4.1 VCRO) zijn uitgesloten nl. zo mag men via een afwijking niet laten bouwen in zones waar een bouwverbod geldt, zoals voortuinen en zijdelingse non-aedificandi-zones' waarbij in de tekst van de parlementaire voorbereiding in voetnoot wordt verwezen naar o.m. het arrest van de Raad van State van 9 december 2003 (RvSt. 9 december 2003, nr. 126.172).

Uit de raadpleging van het kwestieuze arrest blijkt evenwel dat er sprake was van een perceel dat was gelegen binnen het toepassingsgebied van een BPA waarvan de stedenbouwkundige voorschriften onder artikel 10 expliciet bepaalden als volgt: "Zone voor tuinen. Alle niet bebouwde gedeelten der bouwzones vallen automatisch onder de bepalingen van dit artikel.

Bestemming: Uitsluitend bestemd voor de aanleg van hovingen: grasperken, planten, ...

Bebouwing: Is onder geen enkele voorwaarde toegelaten, met uitzondering van volledig in gevelmaterialen afgewerkte garages, ...".

In het voorkomende geval was er in de stedenbouwkundige voorschriften expliciet sprake van een manifest bouwverbod.

Dezelfde vaststelling moet worden gemaakt voor wat betreft het arrest van 28 april 1998 van de Raad van State (RvSt. 28 april 1998, nr. 73.351) dat verzoekers citeren in hun verzoekschrift.

Feit is evenwel dat deze arresten niet veralgemeend mogen worden in die zin dat zonder de vereiste precisering en nuancering op algemene wijze wordt gesteld dat 'er een uitdrukkelijk bouwverbod geldt in tuinzones' wat verzoekers in casu doen.

Dergelijke 'veralgemening' strookt duidelijk niet met de inhoud van de geciteerde arresten, laat staan met de inhoud van de geciteerde parlementaire voorbereiding.

Om die reden faalt ook de tweede premisse reeds naar recht.

In tweede instantie moet bijkomend worden benadrukt dat de verkavelingsvoorschriften geenszins een uitdrukkelijk bouwverbod in de tuinzone nl. zone voor private tuin – type A opleggen, wel integendeel.

Waar het verkavelingsvoorschrift onder punt 2.3 'Zone voor private tuin type A', meer bepaald artikel 2.3.3 'Bebouwing', eerste onderverdeling, stelt dat 'bijgebouwen, tuinbergingen, tuinhuisjes ... niet worden toegelaten in de zone voor private tuinen van de loten 1 tem 8', is dit verbod daarentegen niet van kracht voor het kwestieuze lot 15, waarbij artikel 2.3.3, tweede onderverdeling stelt dat 'tuinbergingen, tuinhuisjes, ... met een maximale oppervlakte van 12m² zijn toegelaten met een plat dak en moeten worden opgetrokken in hout of hetzelfde materiaal als de woning'. Een bouwverbod in de zone voor private tuin – type A moet dan ook uitdrukkelijk worden tegengesproken.

In derde instantie moet eveneens worden opgemerkt dat de interpretatie die verzoekers geven aan het arrest van 7 december 2011 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb

A/2011/193, 7 december 2011 (rolnr. 2010/497/A/4/471) evenmin strookt met de concrete inhoud ervan, laat staan representatief is voor de huidige zaak.

Uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011, nr. 1, randnummer 431) blijkt dat het begrip 'beperkte afwijking' moet worden onderscheiden van de 'marginale afwijkingen' bij het as built-attest, waarbij de 'marginale afwijkingen' in relatie staan tot de bouwplannen terwijl het 'beperkte karakter' van beperkte afwijkingen 'afgemeten moet worden aan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften'.

De parlementaire voorbereiding benadrukt derhalve dat de 'stedenbouwkundige voorschriften' als zodanig de toetssteen vormen voor de beoordeling van het toelaatbaar 'beperkt' karakter van afwijkingen die vergunbaar zijn op grond van artikel 4.4.1 VCRO.

In het voorkomende geval van het door verzoekers geciteerde arrest van 7 december 2011 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb A/2011/193, 7 december 2011 (rolnr. 2010/497/A/4/471) bepaalden de verkavelingsvoorschriften dat de berging moet gelegen zijn op minstens 2 meter van de perceelsgrenzen en slechts een maximale oppervlakte mag hebben van 6m². De carport en de berging, voorwerp van de aanvraag, waren in het voorkomende geval gelegen op een afstand van 1,36 meter van de perceelsgrenzen en hadden een oppervlakte van maar liefst 45,50 m² of meer dan het zevenvoud van de door de verkavelingsvoorschriften toegestane oppervlakte.

Voortgaande op de geldende stedenbouwkundige voorschriften enerzijds en de verregaande afwijking ervan anderzijds, waarbij de oppervlakte het zevenvoud bedroeg van de maximale door de stedenbouwkundige voorschriften toegestane oppervlakte, werd dan ook geoordeeld door de betrokken vergunningverlenende overheid dat de afwijkingen niet in overeenstemming zijn met de algemene strekking van de verkavelingsvergunning en niet konden worden beschouwd als een 'beperkte afwijking' in de zin van artikel 4.4.1 VCRO. De maximaal te bebouwen oppervlakte werd reeds bereikt bij de opbouw van de oorspronkelijke woning, waarbij een uitbreiding met een oppervlakte van meer dan 50 m² niet mogelijk werd geacht.

Daarnaast werd in het voorkomende geval bijkomend geoordeeld dat het project niet verenigbaar was met de bestaande ruimtelijke ordening.

De hierboven vermelde uiteenzetting leidt dan ook tot de volgende conclusies:

1. verzoekers trachten ten onrechte voor te houden als zou de Raad voor Vergunningsbetwistingen in zijn arrest van 7 december (RvVb A/2011/193, 7 december 2011 (rolnr. 2010/497/A/4/471) hebben geoordeeld als zou het 'bouwen in een bouwvrije zone niet als een beperkte afwijking kunnen worden beschouwd' en hiermee de door verzoekers onvolledig en derhalve foutief geciteerde arresten van de Raad van State zou bevestigen, quod non.

2. verzoekers maken in hun verzoekschrift zelf geen enkele afweging tussen de in de verkavelingsvergunning opgenomen stedenbouwkundige voorschriften en de mate waarin hiervan door de aanvraag wordt afgeweken, wat nochtans door de parlementaire voorbereiding als wezenlijke toetssteen wordt voorop gesteld. Verzoekers beperken zich tot de vaststelling dat de aanvraag een verboden oprichting van constructies in de tuinzone omvat en zo moet worden beschouwd als een verboden afwijking van de verkavelingsvoorschriften, want betrekking hebbend op de 'bestemming'.

Het eerste onderdeel van het eerste middel moet dan ook als ongegrond worden afgewezen.

1.2. Tweede onderdeel en derde onderdeel: aangaande het juist karakter van de motivering door ons college

Eerstens berust de bewering van verzoekers als zou de motivering door ons college onjuist zijn, argumenterende dat er maar sprake zou kunnen zijn van uitsprongen in het hoofdvolume in toepassing van artikel 2.1.4.2, laatste onderverdeling, van de verkavelingsvoorschriften, voor zover de uitsprongen zich situeren binnen het bouwvolume conform artikel 2.1.3.1 van de verkavelingsvoorschriften, op geen enkele rechtsgrond.

Bovendien druist de bewering in tegen de uitdrukkelijke bewoordingen van artikel 2.1.4 juncto artikel 2.1.4.2, laatste onderverdeling, van de verkavelingsvoorschriften.

Artikel 2.1.4 van de verkavelingsvoorschriften stelt immers als volgt: “2.1.4 BIJKOMENDE VOORSCHRIFTEN PER TYPE. Volgende voorschriften gelden bovenop de algemene bebouwingsvoorschriften. Bij tegenstrijdigheid zijn de voorschriften per type van toepassing”.

Artikel 2.1.3.1 van de verkavelingsvoorschriften waarop verzoekers zich beroepen maakt ontegensprekelijk deel uit van de ‘algemene bebouwingsvoorschriften’ in de zin van artikel 2.1.4 van de verkavelingsvoorschriften. Artikel 2.1.3.1 met als opschrift ‘INPLANTING’ maakt immers onderdeel uit van titel 2.1.3 ‘BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN’ dat boven het kwestieuze artikel wordt vermeld, en waaronder de ‘algemene bebouwingsvoorschriften’ worden weergegeven.

Artikel 2.1.4.2, laatste onderverdeling van de verkavelingsvoorschriften, waarin gewag wordt gemaakt van de toegestane uitsprong, maakt daarentegen deel uit van artikel 2.1.4.2 van de verkavelingsvoorschriften, met als titel ‘ZONE VOOR OPEN BEBOUWING type 1’ dat op zijn beurt deel uitmaakt van titel 2.1.4 ‘BIJKOMENDE VOORSCHRIFTEN PER TYPE’.

Zoals hierboven geciteerd bepaalt artikel 2.1.4 van de verkavelingsvoorschriften expliciet dat in het geval van tegenstrijdigheid tussen de bijkomende voorschriften per type en de algemene voorschriften, de bijkomende voorschriften per type van toepassing zijn.

Op grond van deze bepaling moet dan ook minstens worden geconcludeerd dat voor zover de interpretatie van verzoekers zou berusten op een rechtsgrond en zou kunnen worden gevolgd, quod non, betreffende interpretatie strijdig is met de bijzondere bepaling van artikel 2.1.4.2, laatste onderverdeling, van de verkavelingsvoorschriften, waardoor op grond van artikel 2.1.4 van de verkavelingsvoorschriften de bepaling van artikel 2.1.4.2, laatste onderverdeling, van de verkavelingsvoorschriften voor gaat.

Het argument dat de verwijzing door ons college naar artikel 2.1.4.2 van de verkavelingsvoorschriften geen wettig motief zou kunnen uitmaken om de kritiek van de tweede tot en met de vierde verzoekende partij terzijde te schuiven, kan dan ook niet worden gevolgd.

Om die reden moet ook het tweede onderdeel reeds als ongegrond worden afgewezen.

Tweedens werpen verzoekers in strijd met de uitdrukkelijke motivering door ons college in het bestreden besluit op als zou ons college hebben geoordeeld dat de afrit naar de kelder en de lichtkoker geen bovengrondse constructies vormen maar enkel beperkte ondergrondse

werken vormen waardoor de constructies 'om die reden niet in ogenschouw moeten worden genomen om te oordelen of het ontwerp verstaanbaar is met de opgelegde bouwzone'.

Betreffende interpretatie strookt evenwel niet met de uitdrukkelijke motivering in het besluit waarbij ons college daarentegen oordeelde als volgt: "Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat het ontwerp slechts in beperkte mate afwijkt van de verkavelingsvoorschriften en dat de betreffende bovenvermelde afwijkingen in toepassing van art. 4.4.1 VCRO kunnen worden toegestaan;

dat de afrit naar de kelder en de area als zodanig geen bovengrondse constructies betreffen;

dat het beperkte ondergrondse werken zijn, die geen aanleiding geven tot hinder voor de aanpalende eigenaar; ...".

Aangezien kwestieus onderdeel van het middel berust op een foutieve lezing van het besluit van ons college kan het reeds om die reden niet (langer) in aanmerking worden genomen.

Derdens berust de door verzoekers opgeworpen betwisting aangaande de invulling van het begrip 'ondergrondse constructies' nl. 'dat de constructies onbetwistbaar zichtbaar zijn aan de oppervlakte en toegankelijk zijn vanop het perceel' op geen enkele rechtsgrond en druist zij bovendien in tegen de spraakgebruikelijke betekenis van de woorden volgens het Van Dale woordenboek.

'Ondergronds' wordt door het Van Dale woordenboek als volgt gedefinieerd: 'zich onder de grond bevindende'.

Ons college heeft in zijn besluit dan ook een juiste invulling gegeven aan het begrip.

Vierdens, voor wat betreft het juist karakter van de motivering door ons college, moet worden verwezen naar de hierboven vermelde uiteenzetting onder punt 1.1.

Daarnaast moet worden gewezen op de bijkomende motivering in het bestreden besluit waarbij onder meer werd gesteld als volgt:

...

Van een beweerde schending van de formele motiveringsplicht kan er derhalve geen sprake zijn.

Vijfdes moet worden vastgesteld dat verzoekers op geen enkele wijze de beweerde schending van het zorgvuldigheidsbeginsel toelichten. De loutere stijlformule waarbij de schending van diverse wetsbepalingen dan wel beginselen van behoorlijk bestuur wordt opgeworpen zonder toe te lichten dan wel te omschrijven waaruit de schending concreet bestaat maakt een tekortkoming uit aan de bepaling van artikel 11, tweede lid, 7°,b) Procedurebesluit op grond waarvan het middel voor wat betreft dit onderdeel reeds als onontvankelijk moet worden afgewezen (Arrest nr. A/2010/34 van 20 oktober 2010 in de zaak 2009/3/A/2; Arrest nr. A/2010/47 van 22 december 2010 in de zaak 2010/123/A/3/110; Arrest nr. A/2011/25 van 22 maart 2011 in de zaak 2010/352/A/2/389).

Ondergeschikt kan er van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel evenmin sprake zijn. De materiële zorgvuldigheidsplicht vereist dat bij de voorbereiding en het nemen van een overheidsbeslissing alle relevante factoren en omstandigheden worden afgewogen. De zorgvuldigheid bij de feitenfinding en de vereiste van een zorgvuldig onderzoek vormen een essentieel onderdeel van dit rechtsbeginsel. De overheid moet volledig zijn ingelicht over de

belangrijke gegevens die de beslissing kunnen beïnvloeden (R.v.St., nr. 130.662, 27 april 2004, APM 2004, afl. 5,99).

Uit de overwegingen van het besluit van ons college blijkt ontegensprekelijk dat wel degelijk alle relevante factoren en omstandigheden werden afgewogen bij de voorbereiding en het nemen van zijn beslissing.

Een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel is dan ook niet aan de orde.

Het tweede en derde onderdeel kunnen dan ook niet als gegrond worden aanvaard.

Het eerste middel moet als ongegrond worden afgewezen.

...

1.3

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

De tussenkomende partij wil uitdrukkelijk wijzen op de afwezigheid van enig belang van de verzoekende partijen bij het eerste middel.

...

In het middel onderzoeken de verzoekende partijen de rechtsgeldigheid van de vergunning van 3 constructies uit de vergunning om de reden dat deze constructies buiten het bouwvolume toegelaten in de verkavelingsvergunning zouden vallen:

L De area: zijnde een lichtkoker voor daglicht min de speel- en hobbykamer

L De toegang tot de kelderruimte

L Een volume-uitsprong in de linkerzijgevel

Het is de tussenkomende partij in geen enkel opzicht duidelijk hoe elk van deze constructies, elk van de verzoekende partijen benadeelt, zodat de verzoekende partijen, wanneer het middel gegrond zou worden verklaard daaruit een voordeel zouden kunnen putten.

Er moet voor deze constructies immers op worden gewezen:

Dat de area een volledig ondergrondse constructie is aan de noordelijke achtergevel van de woning op 4m00 van de dichtstbijzijnde perceelsgrens. Bovengronds merkt men enkel de glazen afsluiting van 1m00 hoogte vanaf de grond met een breedte van 5 meter, die op 1 meter van de grens in het grafisch omtrekplan is aangebracht. Dit zou even goed een terrasafsluiting kunnen zijn. Men ziet niet in hoe de verzoekende partijen hinder van deze constructie kunnen ondervinden, temeer daar er op de perceelsgrens zelf een meidoornhaag staat, die de constructie volledig aan het zicht van de verzoekende partijen onttrekt.

Voor de keldertoegang geldt hetzelfde. Het is een ondergrondse constructie aan de noordelijke achtergevel op 4m00 van de achterliggende perceelsgrens. Bovengronds is er enkel een stenen afsluiting van 1m00 hoogte vanaf de grond, die op 1 meter van de grens in het grafisch omtrekplan is aangebracht. Dit kan net zo goed een terrasafsluiting zijn.

Men ziet niet in hoe deze constructie de verzoekende partijen kan hinderen, temeer daar er op de perceelsgrens zelf een meidoornhaag staat, die de constructie volledig aan het zicht van de verzoekende partijen onttrekt.

De volume-uitsprong heeft een diepte van 80 cm. buiten het grafische omtrekplan. Het valt niet in te zien welk nadeel de verzoekende partijen lijden bij vergelijking aan een gevel die binnen het grafische omtrekplan zou gebleven zijn. Temeer daar deze volume-uitsprong zich aan een zijde van de woning bevindt, die afgewend is van de meeste van de verzoekende partijen.

Uit het bovenstaande volgt dat de verzoekende partijen onmogelijk nadeel kunnen lijden van de constructies die ze aanvechten in het eerste middel, hetgeen voldoende is om het eerste middel onontvankelijk te laten zijn.

5.1.3. Het middel is ongegrond

Het middel is ongegrond in elk van zijn onderdelen.

5.1.3.1. Eerste onderdeel

...

5.1.3.1.A. Omtrent de omvang van de bouwzone

De bouwzone wordt in de verkavelingsvergunning op 2 manieren gematerialiseerd:

- *Door de tekening van de inplanting op het verkavelingsplan*
- *Door omschrijving in de stedenbouwkundige voorschriften*

De kleurcode van de getekende zones zijn:

- *Geel: zone voor private tuin - type A*
- *Oranje-geel: zone voor open bebouwing - type 1*
- *Oranje: zone voor bijgebouwen*
- *Geel gearceerd: zone voor voortuin - type A*

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt de bouwzone voor de zone voor open bebouwing verder omschreven. Daarin zijn van belang:

- *Artikel 2.1.3.1 inplanting: het maximaal omschreven bouwvolume binnen de grafisch aangeduide bouwzone*
- *Artikel 2.1.4.2. In dit artikel worden specifieke bepalingen opgenomen voor de zone voor open bebouwing type 1. Dit artikel voorziet in fine in een uitzondering voor uitsprongen in het hoofdvolume. Dergelijke uitzonderingen zijn toegelaten voor zover ze het concept niet ondermijnen (maximaal 0m80). De uitsprongen zijn enkel aanvaardbaar voor beperkte balkons, luifels, inkom en ramen enz. voor zover ze architecturaal een geïntegreerd onderdeel vormen.*

5.1.3.1.B. De inplanting van het gebouw in deze bouwzone

Op basis van de beschreven bouwzone beoordeelde de bestreden beslissing dat volgende onderdelen niet in de beschreven bouwzone vallen:

- De toegang tot de kelder/hellend vlak en de area voor de speel- en hobbykelder beiden aan de noordgevel van de woning, omdat deze meer dan 0m80 buiten de hoofdbouw uitsteekt.
- De houten dakoversteek aan de garage (en boven de hellende keldertoegang).

Alle andere onderdelen van het gebouw vallen binnen de bouwzone. Het hoofdvolume van het gebouw valt volledig binnen de aangeduide bouwzone. Enkele onderdelen van het gebouw vallen binnen de tolerantiegrens van 0m80 in artikel 2.1.4.2 van de voorschriften waarvoor de Deputatie de afweging maakt dat deze architecturaal een geïntegreerd onderdeel vormen van het gebouw (zie afweging m.b.t. volume uitsprong in linkerzijgevel).

Wat betreft de 3 onderdelen die buiten de beschreven bouwzone vallen, oordeelt de deputatie dat deze als afwijking op grond van artikel 4.4.1 VCRO kunnen toegestaan worden, omdat:

- het hellend vlak en de area in wezen ondergrondse constructies zijn die geen aanleiding geven tot hinder de aanpalende buur
- de dakoversteek geïntegreerd is met de luifel boven de achterinkom, die binnen de tolerantiegrens valt van artikel 2.1.4.2 van de voorschriften en ingeplant is op 4m00 van de perceelsgrens zodat hij geen hinder kan veroorzaken.

5.1.3.1.0. Beoordeling van het onderdeel

...

De tussenkomende partij begrijpt het onderdeel zo dat artikel 4.4.1 VCRO volgens de verzoekende partijen geen afwijking toelaat op essentiële verkavelingsvoorschriften, terwijl de toegestane afwijkingen in casu wel moeten beschouwd worden als een afwijking op een essentieel voorschrift omdat ze bebouwing toelaten in de tuinzone die moet worden beschouwd als een bouwvrije zone gelet op artikel 2.3.3 van de voorschriften.

Ter ondersteuning verwijzen de verzoekende partijen naar de rechtspraak van Uw Raad waarin reeds werd geoordeeld dat het toelaten van bebouwing in een bouwvrije zijtuinstrook een verboden afwijking is.

Het onderdeel van de verzoekende partijen staat of valt derhalve met de vraag of de zone voor private tuin type A bouwvrije zones zijn. Als deze zones geen bouwvrije tuinzone zijn, dan is de verleende afwijking zelfs in de redenering van de verzoekende partijen geen verboden afwijking.

Welnu, de tuinzone is geen bouwvrije zone. Er zijn in de verkavelingsvoorschriften minstens 2 bepalingen aan te duiden waaruit volgt dat gebouwen in de tuinzone kunnen opgetrokken worden:

- De tolerantiemarge die in artikel 2.1.4.2 van de verkavelingsvoorschriften wordt vastgelegd.

Deze tolerantiemarge wordt uiteraard gecreëerd in de zone voor private tuin, zodat deze zone niet bouwvrij is.

- *Het door de verzoekende partijen zelf geciteerde artikel 2.3.3. Dit artikel bepaalt letterlijk dat er in de zone voor private tuin type A van de loten 10, 12 - 22 constructies kunnen opgetrokken worden. Daaruit volgt letterlijk dat deze zone voor deze percelen **GEEN** bouwvrije zone is. Het contrast is zeer sterk met de omschrijving voor dezelfde zone van loten 1 - 8 waarin **elke** constructie verboden is (voor deze loten is de min derhalve wel een bouwvrije zone).*

En dus blijkt dat de premisse waarop het onderdeel is gebaseerd, niet bewezen is: de zone is geen bouwvrije zone, zodat de afwijking in artikel 4.4.1 VCRO wel kon worden toegestaan.

Het eerste onderdeel is ongegrond.

5.1.3.2. Tweede onderdeel

In het tweede onderdeel bekritisieren de verzoekende partijen de motieven van de bestreden beslissing waarin de verwerende partij:

- L stelt dat de volume-uitsprong in de linkerzijgevel binnen de maximale bouwzone valt in toepassing van artikel 2.1.4.2 van de verkavelingsvoorschriften*
- L stelt dat de area en de afrit naar de kelder als beperkte ondergrondse constructies binnen het bouwvolume vallen*

Omtrent deze onderdelen had de bestreden beslissing overwogen:

...

Het onderdeel van de verzoekende partijen is om ongegrond om 2 redenen:

L Omtrent de volume-uitsprong in de linkerzijgevel berust het onderdeel van de verzoekende partijen op een verkeerde lezing van artikel 2.1.4.2. Dit artikel was de basis voor de deputatie om de betrokken volume-uitsprong te vergunnen;

Artikel 2.1.4.2, laatste aandachtspunt, geeft een tolerantiegrens voor uitsprongen in het hoofdvolume. Het gaat om beperkte uitsprongen (maximaal 0m80) die het concept niet ondermijnen en een geïntegreerd onderdeel vormen van het hoofdgebouw.

De verzoekende partijen lezen deze bepaling zo dat de uitsprongen nog altijd binnen de grafisch afgebakende zone van het bouwvolume moeten blijven.

Dit is een pertinent onjuiste lezing van deze bepaling. De bepaling heeft heel duidelijk tot bedoeling dat de uitsprongen vergunbaar zijn buiten het bouwvolume dat vergund kan worden in de grafisch afgebakende zone. Dit volgt uit minstens 2 elementen:

- *Eenzijds het gebruik van het woord uitsprong. Een uitsprong kan niet anders betekenen dan dat het gaat om iets wat naar buitenkomt. Dit heeft enkel zin indien het gelezen wordt als datgene wat buiten het bouwvolume komt.*
- *Anderzijds heeft het geen zin om een afzonderlijk voorschrift op te nemen voor uitsprongen die binnen het bouwvolume vallen. Deze zijn immers sowieso in overeenstemming met artikel 2.1.3.1 het maximaal omschreven bouwvolume binnen de grafisch aangeduide bouwzone"*

Zelfs de PSA gaat in zijn verslag (dat nochtans door de verzoekende partijen geciteerd wordt) uit van een lezing van artikel 2.1.3.1 dat het gaat om een uitsprong buiten het volume. Hij is alleen van oordeel dat de uitsprong niet voldoende beperkt is;

L Omtrent de afrit naar de kelder en de area berust het onderdeel op een verkeerde lezing van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen menen dat deze constructies niet vallen binnen het vergunbaar bouwvolume krachtens artikel 2.1.3.1 en derhalve niet vergunbaar is.

De bestreden beslissing stelt helemaal niet dat deze constructies horen tot het bouwvolume dat binnen de grafische zone valt van artikel 2.1.3.1. De bestreden beslissing stelt integendeel uitdrukkelijk dat deze constructies buiten deze zone vallen en derhalve een afwijking zijn van de verkavelingsvoorschriften. De bestreden beslissing onderzoekt daarna de vergunbaarheid van deze constructies als afwijking van de voorschriften op grond van art. 4.4.1 VCRO.

Het onderdeel geeft derhalve een verkeerde lezing aan de bestreden beslissing en kan niet gebaseerd zijn op een schending van artikel 2.1.3.1. Voor zover het onderdeel bedoelt dat de afrit naar de kelder en de area niet vergund kunnen worden als afwijking van de verkavelingsvoorschriften, valt dit deel van het tweede onderdeel samen met het eerste onderdeel van de verzoekende partijen waarvan hierboven reeds is aangetoond dat het niet kan weerhouden worden.

In zoverre het onderdeel opwerpt dat de beslissing niet voldoende de bezwaren van de verzoekende partijen heeft weerlegd en/of niet voldoende de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen ter zake heeft tegengesproken, moet er op worden gewezen dat het de klassieke rechtspraak is van de Raad van State en Uw Raad dat voor de Deputatie, wanneer zij als orgaan van actief bestuur oordeelt over een beroep inzake een stedenbouwkundige vergunning, de motiveringsplicht niet zo ver gaat dat elk opgeworpen bezwaar moet worden beantwoord. De motiveringsplicht houdt enkel in dat de Deputatie haar beslissing behoorlijk moet motiveren, zodat uit de motieven kan afgeleid worden waarom de deputatie de beslissing neemt. Het is daarbij niet vereist dat elk opgeworpen bezwaar moet zijn beantwoord.

...

Gelet op de hierboven hernomen motieven is de bestreden beslissing ter zake voldoende gemotiveerd.

Bovendien moet er op gewezen worden dat de bestreden beslissing in fine nog uitdrukkelijk de bezwaren overloopt en daarbij voor de betrokken constructies er op wijst:

L 2. Dat beperkte uitsprongen in het hoofdvolume wel toegelaten zijn (balkons, luifels, max. 0,80m) ... voor zover ze architecturaal een geïntegreerd onderdeel van het hoofdgebouw vormen.

L 4. dat de uitsprongen in het hoofdvolume niet de maximaal toegelaten grens van 0,80 m overtreffen.

L 1 2. dat de afrit naar de kelder inderdaad een afwijking betreft;

Het tweede onderdeel is dan ook ongegrond.

5.1.3.3. Het derde onderdeel

Het is de tussenkomende partij niet duidelijk in welke mate het derde onderdeel van het eerste middel verschilt van het eerste deel van het tweede onderdeel. Het komt de tussenkomende partij voor dat deze onderdelen identiek zijn.

Voor zover de verzoekende partijen zouden bedoelen dat de volume-uitsprong in de linkerzijgevel niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 2.1.4.2 nl. dat het om een beperkte uitsprong gaat, moet er op gewezen worden dat:

L het woord "beperkt" in de betrokken bepaling enkel wordt gebruikt in relatie tot een balkon.

L dat de voorwaarde stelt dat de uitsprong het concept niet mag ondermijnen.

L dat de voorwaarde uitdrukkelijk stelt dat de uitsprong maximaal 80 cm mag bedragen, waaraan de volume-uitbouw voldoet.

L dat de voorwaarde een structurele uitbreiding (term die de verzoekende partijen gebruiken) niet onmogelijk maakt. Integendeel, de voorbeelden die in artikel 2.1.4.2 genoemd worden zijn ook structurele uitbreidingen van gebouwen: een balkon of een inkom zijn volume-uitbreidingen van een gebouw.

De volume-uitsprong in de linkerzijgevel voldoet derhalve zeer zeker aan de voorwaarden van artikel 2.1.4.2.

Maar in elk geval hoort de beoordeling van deze toepassingsvoorwaarden tot de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Dit betekent dat de verzoekende partijen moeten bewijzen dat de beoordeling die de verwerende partij gemaakt heeft van deze toepassingsvoorwaarde, kennelijk onredelijk is en door geen enkele andere redelijke overheid zou gemaakt zijn.

Dit beweren de verzoekende partijen niet eens, laat staan dat ze het bewijzen.

Tegelijkertijd moet er op gewezen worden dat de Raad als rechtscollege deze discretionaire beoordelingsmarge moet respecteren en haar beoordeling niet in de plaats van deze van de verwerende partij mag stellen.

*Het derde onderdeel is ongegrond.
..."*

1.4

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

“ ...

III.1.2. Dupliek op het standpunt van de verwerende partij

Eerste onderdeel

De verwerende partij argumenteert ten eerste dat de verzoekende partijen een interpretatie geven aan artikel 2.1.3.2 van de verkavelingsvoorschriften die niet strookt met de inhoud en de bewoordingen ervan. De voorschriften zouden niet kunnen worden opgevat als een nadere definiëring van de notie bouwvolume van artikel 2.1.3.1 van de verkavelingsvoorschriften.

De verwerende partij steunt zich voor deze interpretatie niet op een ander verkavelingsvoorschrift. De verwerende partij lijkt enkel de mening te zijn toegedaan dat artikel 2.1.3.2 geen omschrijving kan bevatten van wat als het maximaal bouwvolume dient te worden beschouwd, omdat het voorschrift ressorteert onder de titel typologie en materialen.

De verzoekende partijen zijn een andere mening toegedaan. Uit het voorschrift blijkt duidelijk dat de bijhorende constructies 'als geïntegreerd onderdeel van het hoofdvolume' worden bekeken. Met het begrip hoofdvolume kan worden verwezen naar het 'maximaal omschreven bouwvolume' van artikel 2.1.3.1.

Daargelaten de discussie omtrent de vraag of artikel 2.1.3.2 al dan niet kan worden beschouwd als een verdere precisering van het begrip 'bouwvolume', moet worden vastgesteld dat de verwerende partij niet betwist dat de warmtepomp, de luifels en lichtstraat, de houten constructie aan de garage-achtergevel, de lichtkoker, het hellend vlak en de houten constructie aan de voorgevel zich allen buiten de bouwzone bevinden.

Ten tweede argumenteert de verwerende partij dat de stelling van de verzoekende partijen dat in de zone voor private tuin – type A geen constructies mogen worden opgericht omdat dit strijdig is met de bestemming, niet kan worden gevolgd. De verwerende partij voert in eerste instantie betwisting rond de verwijzingen die de verzoekende partijen hebben aangehaald in hun verzoekschrift. In tweede instantie stelt de verwerende partij dat in de zone voor private tuin – type A voor het lot van de tussenkomen partij wel beperkte tuinbergingen en tuinhuisjes mogen worden opgericht.

Dit is juist, maar neemt niet weg dat er wel degelijk een bouwverbod geldt voor het oprichten van constructies dienstig voor bewoning. In die optiek hebben verzoekende partijen beargumenteerd dat de constructies die deel uitmaken van de woning niet mogen worden opgericht binnen de zone voor private tuin – type A.

Ter aanvulling verwijzen verzoekende partijen nog naar een recent arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/2013/0049 van 5 februari 2013 in de zaak 1112/0346/SA/4/0307, arrest dat niet werd geciteerd in het verzoekschrift, waarbij uw Raad het volgende heeft geoordeeld:

“Door in de bestreden beslissing een inplanting toe te staan op 3 meter in plaats van op 5 meter van de zijdelingse open perceelsgrens, miskent de verwerende partij de bestemming door het bijzonder plan van aanleg aan deze strook gegeven. De verwerende partij vermag op grond van de hierboven aangehaalde overwegingen niet beslissen om af te wijken van essentiële voorschriften van het bijzonder plan van aanleg.”

In dat arrest werd nog maar eens het belang benadrukt van verkavelingsvoorschriften. Het verordenend karakter ervan kan niet zomaar worden genegeerd op grond van artikel 4.4.1 VCRO. De verzoekende partijen zijn van mening dat een zone voor private tuinen type A op dezelfde wijze moet worden beoordeeld als een zijdelingse open perceelsgrens. In beide situaties is op grond van een doorlopen openbaar onderzoek geen afwijking mogelijk.

Tweede onderdeel

...

De interpretatie die de verwerende partij vooropstelt, maakt het mogelijk om het voorschrift van artikel 2.1.4 volledig te omzeilen. Dit kan niet de bedoeling zijn.

...

De verwerende partij ontloopt de essentie van de zaak. De verwerende partij steunt zich onbetwistbaar op het motief dat beide constructies ondergronds gelegen zijn. Hieruit moet impliciet worden afgeleid dat de aanvraag volgens de verwerende partij om die reden verstaanbaar is met de voorschriften. In ieder geval valt in het bestreden besluit geen enkele andere motivering te ontwaren waaruit de verzoekende partijen kunnen opmaken waarom de aanvraag toch werd goedgekeurd. Uw Raad zal vaststellen dat de verwerende partij zich wel degelijk op deze motivering heeft gesteund. Dat niet formeel werd gemotiveerd dat omwille van dit gegeven ‘deze constructies niet in ogenschouw moeten worden genomen bij de beoordeling of het ontwerp verstaanbaar is met de opgelegde bouwzone’, heeft dan ook geen enkel belang. De visie van de verzoekende partijen berust niet op een onjuiste lezing.

Ten derde zou de interpretatie van de verzoekende partijen van het begrip ‘ondergrondse constructie’ niet steunen op een rechtsgrond en zou zij indruisen tegen de spraakgebruikelijke betekenis volgens het Van Dale woordenboek. De verzoekende partijen steunen zich op artikel 4.1.1,3° en 4.2.1 VCRO. Volgens deze bepalingen mag niemand zonder voorafgaande vergunning een constructie oprichten. Een constructie wordt omschreven als volgt: “een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.”

De afrit en de area vallen onder dit toepassingsgebied en vormen vergunningsplichtige handelingen. In het verzoekschrift werd aangehaald dat de verkavelingsvoorschriften niet voorzien in een onderscheid tussen boven- en ondergrondse constructies. Dit gegeven wordt ook niet betwist door de verwerende partij. Het gevolg is dan ook dat de area en de afrit moeten voldoen aan de verkavelingsvoorschriften. De rechtsgrond waar de verzoekende partijen zich op steunen, is duidelijk. De verwerende partij kan zich naar de mening van verzoekende partijen niet steunen op een woordenboek om voorbij te gaan aan dwingende verkavelingsvoorschriften.

Voor het overige wordt enkel de eerder opgegeven motivering herhaald. Er wordt geen inhoudelijk weerwerk geboden op de uitvoerige kritieken van de verzoekende partijen.

De verwerende partij merkt nog op dat de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel niet wordt aangetoond. De verwerende partij heeft het dossier duidelijk zeer onzorgvuldig beoordeeld. De handelswijze van de verwerende partij getuigt niet van een behandeling die de toets van het zorgvuldigheidsbeginsel doorstaat.

Derde onderdeel

M.b.t. het derde onderdeel verwijzen de verzoekende partijen naar hun eerder opgegeven argumentering in het verzoekschrift en waarin zij verklaren te volharden.

Het eerste middel is gegrond in al de onderdelen.

III.1.3. Dupliek op het standpunt van de tussenkomende partij

De ontvankelijkheid van het eerste middel

...

De tweede, derde en vierde verzoekende partij benadrukken vooreerst dat hen de processuele naleving van de verkavelingsvoorschriften (van de verkaveling waartoe hun

eigendom behoort) onmogelijk kan worden ontzegd. Op die manier worden verkavelingsvoorschriften zinledig gemaakt. De gegrondheid van het eerste middel brengt tevens de onwettigheid van de gehele vergunning met zich mee. Bovendien ondervinden verzoekende partijen wel degelijk hinder van de geïsoleerde constructies. De opsomming van de tussenkomende partij is onvolledig. De toegang tot de kelderruimte genereert ontegensprekelijk bijkomende hinder. Ook de werking van de waterpomp zal hinder met zich meebrengen. De overige constructies die zich boven de grond bevinden, zullen veel meer zichthinder veroorzaken voor de verzoekende partijen en dragen bij aan het overdreven volumineuze karakter van de woning. Conclusie: verzoekende partijen beschikken over het vereiste belang om het eerste middel op te werpen voor uw Raad.

Eerste onderdeel

...

De tussenkomende partij erkent alvast dat minstens drie onderdelen van de aanvraag buiten de bouwzone vallen, meer bepaald de toegang tot de kelder, de area en de houten dakoversteek. De tussenkomende partij is van mening dat moet worden onderzocht of toepassing kan worden verleend van artikel 4.4.1. VCRO.

Kort samengevat meent de tussenkomende partij dat de tuinzone geen bouwrijke zone zou uitmaken. Zij verwijst hiervoor naar het verkavelingsvoorschrift dat bepaalt dat beperkte tuinconstructies kunnen worden opgericht binnen deze zone. Hieruit leidt de tussenkomende partij klaarblijkelijk af dat ook constructies die behoren tot de woning zich mogen bevinden binnen de tuinzone. Indien deze volstrekt verkeerde redenering wordt hernomen, heeft dit voor gevolg dat de volledige tuinzone mag worden volgebouwd met constructies dienstig voor bewoning.

Tweede onderdeel

...

Dat uitsprongen neerkomen op een toestand die 'uitspringt', heeft niet voor gevolg dat de verkavelingsvoorschriften terzijde kunnen worden gelaten. De voorschriften over de uitsprong en het maximaal bouwvolume zijn complementair. In die zin is de opmerking dat het onnodig is om afzonderlijke voorschriften op te nemen voor uitsprongen die passen binnen het bouwvolume, niet relevant. De uitsprongen dienen in ieder geval het bouwvolume te respecteren.

M.b.t. de afrit en de kelder merkt de tussenkomende partij op dat dit onderdeel van het eerste middel zou berusten op een foutieve lezing van het bestreden besluit. De verzoekende partijen viseren de argumentering die besluit dat de area en de afrit ondergrondse constructies uitmaken, en dat blijkbaar om die reden de verkavelingsvoorschriften m.b.t. het maximaal toegestane bouwvolume van geen tel is.

Wat volgt zijn citaten uit de rechtspraak van de Raad van State, waarin wordt gesteld dat het niet vereist is dat het vergunningverlenend orgaan repliceert op ieder punt van een ingediend bezwaar. Deze rechtspraak is niet van toepassing. Temeer daar dit onderdeel van het bezwaar wordt gedeeld door de gemeente en de PSA. In die omstandigheden geldt zelfs een strengere motiveringsplicht in hoofde van de verwerende partij.

Derde onderdeel

Het is de tussenkomende partij niet duidelijk in welke mate het tweede en het derde onderdeel verschillen. Het tweede onderdeel heeft betrekking op de gebrekkige weerlegging van het bezwaar, en het standpunt van de gemeente, in het licht van de motiveringsplicht. Het derde

onderdeel bekritiseert de rechtsgrond (artikel 2.1.4.2) die wordt aangewend om de schending van de aangehaalde verkavelingsvoorschriften te vergoelijken. Beide onderdelen kunnen tot op zekere hoogte worden teruggebracht tot dezelfde inhoudelijke kritiek, maar niet helemaal.

In voorgaande titels werd reeds uiteengezet dat de verwerende partij geen toepassing had kunnen verlenen van artikel 2.1.4.2. De schending van dit voorschrift staat vast. De tussenkomen partij schermde met de discretionaire beoordelingsbevoegdheid. De verzoekende partijen zijn van mening dat de verwerende partij het verordenend voorschrift moet toepassen, en dat zij hierover geen discretionaire bevoegdheid kan laten gelden. Het correct interpreteren van een verkavelingsvoorschrift bij het nemen van een vergunningsbeslissing betreft niet de opportuniteit maar wel de wettigheid van de beslissing.

Het eerste middel is gegrond in al de onderdelen.

...”

2.1

In het zesde middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van:

“...

de artt. 1.1.4. en 4.3.1. VCRO, ... de artt. 2 en 3 van de wet betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen van 29 juli 1991 en ... het zorgvuldigheidsbeginsel;

...

Indien een verkavelingsvergunning voorhanden worden deze voorschriften geacht de opvatting van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. De bouwzone binnen de verkavelingsvergunning stemt dan ook overeen met wat als een aanvaardbare terreinbezetting wordt beschouwd.

De aanvraag voorziet in een overschrijding van de bouwzone (zie supra), in zeer veel verhardingen, in een zwembad en in een poolhouse. De Raad zal op de plannen de visu kunnen vaststellen dat de terreinbezetting bijzonder groot is.

Tijdens het openbaar onderzoek hebben de tweede t.e.m. de vierde verzoekende partij er in hun bezwaar onder punt I.14 op gewezen dat:

“De bebouwingsgraad van de aanvraag is manifest overdreven. Temeer gelet op de omringende bebouwing waar zulke terreinbezetting helemaal niet voorkomt.

Het aangevraagde is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Vrijwel het gehele perceel wordt voorzien van constructies en verhardingen. Het perceel houdt slechts een beperkte groenstrook over. Ook hier wordt de ratio van de verkaveling niet gerespecteerd. De dichtheid is veel te hoog. De aanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke ordening.” (stuk 7)

Het CBS is dit onderdeel van het bezwaar bijgetreden:

“Het ingetekende bouwvolume van het gelijkvloers en verdieping is reeds maximaal gebruikt. De kelderruimten treden hier echter nog eens extra buiten de bouwzone. De voorgestelde invulling van de kelderverdieping is te ruim opgevat.” (stuk 8)

Ook de PSA stelde het volgende vast:

“De 3 eerste voormelde afwijkingen betreffen allen aspecten, die inhouden dat een ruimere invulling wordt gegeven dan wat volgens de verkavelingsvoorschriften toegelaten is. Rekening houdende dat deze verkaveling een inbreidingsproject met een voor de omgeving hoge woondichtheid betreft, is het niet wenselijk van kwestieuze maxima criteria afwijkingen toe te staan.” (stuk 9)

De verwerende partij repliceert als volgt:

“dat in de zone voor private tuinen een maximale verharding van 40% toegelaten is; dat met een verharde oppervlakte van 235m² het toegelaten criterium van 40% (250m²) niet overschreden wordt; dat in de voortuin wel een grotere verharding dan max. 35% is voorzien.” (stuk 1)

Deze repliek handelt enkel over de verharding maar biedt geen antwoord op de kritiek dat de terreinbezetting in totaliteit veel te groot is. De verwerende partij voldoet niet aan de formele motiveringsplicht.

...”

2.2

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Eerstens moet ook hier worden gewezen op de vaststaande rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen waarin wordt gesteld dat wanneer ons college op basis van artikel 4.7.23, § 1 VCRO uitspraak doet over een bij hem ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, ons college optreedt als orgaan van actief bestuur en niet als een administratief rechtscollege.

...

In dit verband moet worden gewezen op de hierboven vermelde uiteenzetting en motivering van ons college met betrekking tot het toegestaan karakter van de ‘beperkte’ afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften en de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening.

Het aspect van de terreinbezetting werd dan ook minstens impliciet in overweging genomen bij het oordeel van ons college en de motivering in het bestreden besluit voor wat betreft de vergunde afwijkingen.

Tweedens voor wat betreft de verharding die wordt aangebracht motiveert ons college expliciet dat het gaat om een toegestane beperkte afwijking op de verkavelingsvoorschriften.

Zo werd onder meer als volgt geoordeeld:

...

Het zesde middel kan dan ook niet overtuigen en moet als ongegrond worden afgewezen.

...”

2.3

De tussenkomen partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

Ten eerste is de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse een discretionaire beoordeling van de vergunningverlenende overheid.

Dit betekent dat de verzoekende partijen moeten bewijzen dat de beoordeling die de verwerende partij gemaakt heeft van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse in relatie tot de bebouwingsgraad kennelijk onredelijk is en door geen enkele andere redelijke overheid zou gemaakt.

Daarvan moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen dit zelfs niet proberen te argumenteren. Zij hernemen enkel standpunten die in de loop van de procedure zijn ingenomen en concluderen daaruit dat het middel bewezen is. Dit op zich is reeds voldoende om het middel als ongegrond af te wijzen.

...

Ten tweede moet er bij de goede ruimtelijke ordening ter plaatse rekening gehouden worden met de verkavelingsvoorschriften. Er is voor de verkavelingsvoorschriften immers reeds vastgesteld dat zij overeenstemmen met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

...

Welnu, hierboven wend reeds voldoende aangetoond dat de aangevraagde vergunning in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften, zodat de conclusie mag gemaakt worden dat de bouwaanvraag geen schending is van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

En tenslotte moet er op gewezen worden dat in de bestreden beslissing verscheidene motieven terug te vinden zijn omtrent het acceptabel karakter van de bebouwingsgraad:

...

Bovendien moet er op gewezen worden dat de bestreden beslissing in fine nog uitdrukkelijk de bezwaren overloopt en daarbij voor de betrokken constructies er op wijst:

..."

2.4

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

III.6.2. Dupliek op het standpunt van de verwerende partij

...

De verwerende partij citeert opnieuw de opgegeven motivering. Het ware beter dat de verwerende partij het deel zou citeren waarbij zij de kritieken i.v.m. de terreinbezetting zou behandelen. Dit blijkt alleszins niet uit het citaat uit de antwoordnota.

Doordat dit bezwaar werd aanvaard door de gemeente, rust er een strengere motiveringsplicht op de verwerende partij.

Het zesde middel is gegrond.

III.6.3. Dupliek op het standpunt van de tussenkomende partij

Het zesde middel verwacht de tussenkomende partij. De verzoekende partijen kunnen bevestigen dat het zesde middel volledig losstaat van het eerste middel. Onder het zesde middel wordt de overdreven terreinbezetting, en het gebrek aan weerlegging van deze kritiek, opgeworpen.

Voor het overige kan de repliek van de tussenkomende partij worden samengevat als volgt. ...

Uw Raad zal vaststellen dat in deze paragrafen het aspect van de aangeklaagde overdreven terreinbezetting helemaal niet wordt behandeld door de verwerende partij.

Ook de tussenkomenende partij slaagt er niet in om motieven te citeren die een antwoord bieden op de kritiek van de verzoekende partijen, de gemeente en de PSA dat de terreinbezetting in totaliteit veel te groot is.

Het zesde middel is gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Met betrekking tot het beweerd gebrek aan belang van de verzoekende partijen bij het middel, verwijst de Raad naar de uiteenzetting onder V.B., waarin de Raad oordeelt dat de verzoekende partijen voldoende hinder en nadelen aantonen als gevolg van de bestreden beslissing, zodat zij belang hebben om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

De door de verzoekende partijen ingeroepen hinder en nadelen heeft betrekking op aspecten van een goede ruimtelijke ordening, zodat zij belang hebben bij een middel met betrekking tot de schending van de motiveringsplicht en van een goede ruimtelijke ordening: na de eventuele vernietiging van de bestreden beslissing moet de verwerende partij de aanvraag opnieuw beoordelen, waarbij de verwerende partij dan rekening kan houden met de bezwaren van de verzoekende partijen.

De Raad verwerpt dan ook deze exceptie.

2.

Het is niet betwist dat de aanvraag afwijkt van de verkavelingsvoorschriften, enerzijds met betrekking tot de toegang tot de kelder, die bestaat uit een hellend vlak en een lichtkoker, waardoor er daglicht is in de speel- en hobbykelder aan de noordgevel van de woning, en anderzijds met betrekking tot de houten dakoversteek aan de garage boven de hellende keldertoegang. Deze onderdelen van de aanvraag zijn immers niet gelegen in de bouwzone, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, maar in de zone voor private tuinen – type A.

Volgens de verzoekende partijen zijn deze afwijkingen strijdig met de bestemmingsvoorschriften en dus ontoelaatbaar krachtens artikel 4.4.1 VCRO.

De verwerende partij en de tussenkomenende partij verwijzen, ter weerlegging hiervan, naar artikel 2.3.3 van de verkavelingsvoorschriften, dat onder bepaalde voorwaarden bebouwing in de zone voor private tuinen – type A toelaat, zodat er volgens hen geen algemeen bouwverbod is in die zone. Bovendien menen zij dat de afwijkingen beperkt zijn, zoals bepaald in artikel 4.4.1 VCRO, en dat de verwerende partij deze onderdelen van de aanvraag ook zo beoordeelt in de bestreden beslissing.

Het is evenmin betwist dat ook de volume-uitsprong aan de linkergevel van de woning buiten de bouwzone valt. Volgens de verwerende partij (ook in de bestreden beslissing) en de tussenkomenende partij is dit, overeenkomstig artikel 2.1.4.2 van de verkavelingsvoorschriften, toegelaten.

De verzoekende partijen betwisten de toepassing van voormeld artikel, enerzijds omdat het bepalingen bevat voor de bouwzone en de volume-uitsprong zich situeert in de zone voor private tuinen – type A, en anderzijds omdat het alleen beperkte uitsprongen zou toelaten en de uitbreiding *in casu* eerder structureel is.

Met betrekking tot deze buiten de bouwzone gelegen aspecten van de aanvraag weerlegt de verwerende partij, volgens de verzoekende partijen, in de bestreden beslissing het negatief standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende, zodat de motivering van de bestreden beslissing met betrekking tot deze punten gebrekkig is.

In hun zesde middel stellen de verzoekende partij dat de verschillende overschrijdingen van het bouwvolume, de vele verhardingen, het zwembad en het poolhouse leiden tot een bijzonder grote terreinbezetting, zoals het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, volgens hen, eveneens vaststellen, terwijl de verwerende partij zich, zonder hierop te antwoorden, beperkt tot een beoordeling van de verhardingen.

3.

De verwerende partij heeft, als vergunningverlenend bestuursorgaan, bij de beoordeling van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, een discretionaire bevoegdheid.

De Raad kan, noch mag zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

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

4.

De relevante bepalingen van de verkavelingsvoorschriften zijn:

Artikel 2.1.3.1 dat de volgende bepalingen bevat voor de bouwzone:

“INPLANTING

Inplanting en maximaal omschreven bouwvolume binnen de grafisch aangeduide bouwzone zoals aangegeven op het verkavelingsplan.”

Artikel 2.1.4:

“ VOORSCHRIFTEN PER TYPE

Volgende voorschriften gelden bovenop de algemene bebouwingsvoorschriften. Bij tegenstrijdigheid zijn de voorschriften per type van toepassing.”

Hieronder stelt artikel 2.1.4.2. ‘ZONE VOOR OPEN BEBOUWING type 1’:

“Uitsprongen in het hoofdvolume zijn toegelaten voor zover ze het concept niet ondermijnen (maximaal 0,80m). De uitsprongen zijn enkel aanvaardbaar voor beperkte balkons, luifels, inkom, ramen ... voor zover ze architecturaal een geïntegreerd onderdeel vormen van het hoofdgebouw.”

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening van voormelde aspecten van de aanvraag, namelijk de afrit naar de kelder, de lichtkoker, de luifel aan de garage en de volume-uitsprong in de linker zijgevel, die buiten de bouwzone gelegen zijn:

“ ...

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat de aanvraag volgens het voorgestelde ontwerp een eigentijdse woning voorziet, die verenigbaar is met de ordening van de verkaveling en met de overige omgevende bebouwing;

dat de ontworpen woning in zijn volumetrie en materialisering een voldoende esthetische samenhang heeft met de reeds gerealiseerde woningen binnen deze verkaveling; dat het ontwerp een eigentijdse en kwaliteitsvolle architectuur voorziet;

...

Overwegende dat de volume-uitsprong in de linkerzijgevel van het hoofdgebouw niet strijdig is met de bepalingen van art 2.1.4.2; dat uitsprongen in het hoofdvolume toegelaten zijn voor zover ze het concept niet ondermijnen (maximaal 0,80m); dat de uitsprongen enkel aanvaardbaar zijn voor beperkte balkons, luifels, inkom, ramen, ... voor zover ze architecturaal een geïntegreerd onderdeel van het hoofdgebouw vormen;

dat deze uitsprong in het hoofdvolume architecturaal een geïntegreerd onderdeel van het hoofdgebouw vormt en het concept niet ondermijnt;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat het ontwerp slechts in beperkte mate afwijkt van de verkavelingsvoorschriften en dat de betreffende bovenvermelde afwijkingen in toepassing van art. 4.4.1 VCRO kunnen worden toegestaan;

dat de afrit naar de kelder en de area als zodanig geen bovengrondse constructies betreffen;

dat het beperkte ondergrondse werken zijn, die geen aanleiding geven tot hinder voor de aanpalende eigenaar;

dat de luifel aan de achtergevel van de garage een geïntegreerd geheel vormt met de luifel (bij de achterinkom) aan het hoofdvolume; dat op ruim 4m van de achterste perceelsgrens deze luifel geen nadeel berokkent aan de aanpalende eigenaar;

dat de verharding in de voortuin niet als overdreven kan worden beschouwd; dat buiten de inrit naar een dubbele garage de verharding tot een strikt minimum beperkt blijft;

Overwegende dat, buiten de voormelde overwegingen, in antwoord op de bezwaren bij het openbaar onderzoek het volgende kan worden gesteld:

...

- *dat betreffende de evaluatie van de overige verkavelingsvoorschriften de aangevoerde argumentatie niet kan worden bijgetreden;*

...

2. dat beperkte uitsprongen in het hoofdvolume wel toegelaten zijn (balkons, luifels, ... max. 0,80m) ... voor zover ze architecturaal een geïntegreerd onderdeel van het hoofdgebouw vormen;

...

4. dat de uitsprongen in het hoofdvolume niet de maximaal toegelaten grens van 0,80m overtreffen;

...

6. dat de 1,15m diepe luifel aan de achtergevel van de garage inderdaad een afwijking betreft;

...

12. dat de afrit naar de kelder inderdaad een afwijking betreft;

...

14. dat in de zone voor private tuinen een maximale verharde oppervlakte van 40% toegelaten is; dat met een verharde oppervlakte van 235m² het toegelaten criterium van 40 % (250m²) niet overschreden wordt;

dat in de voortuin wel een grotere verharding dan max. 35% is voorzien;

Overwegende dat, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met de verkavelingsvoorschriften en het voorgestelde ontwerp verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag van 17 september 2012:

“...

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Betreffende de bezwaren bij het openbaar onderzoek kan navolgende evaluatie worden geformuleerd:

...

2. beperkte uitsprongen zijn in het hoofdvolume wel toegelaten (balkons, luifels, ... max. 0,80m) ... voor zover ze architecturaal een geïntegreerd onderdeel vormen van het hoofdgebouw; de volume-uitbouw in de linkerzijgevel van het hoofdgebouw kan niet als een beperkte uitsprong worden beschouwd;

...

4. enkel de volume-uitbouw in de linkerzijgevel van het hoofdgebouw is geen beperkte uitsprong (balkon, luifel) maar een structurele uitbreiding van het volume;

...

6. de 1,15m diepe luifel aan de achtergevel van de garage is inderdaad in tegenstrijd met de bepaling dat in de zone voor bijgebouwen uitsprongen in het volume niet worden toegestaan;

...

12. de afrit naar de kelder respecteert inderdaad niet de inplanting en het maximaal bouwvolume binnen de grafisch aangeduide bouwzone zoals aangegeven op het verkavelingsplan;

...

13. in de zone voor private tuinen is een maximale verharde oppervlakte van 40% toegelaten; dit criterium wordt niet overschreden;

in de voortuin is max. 35% verharding toegelaten; het ontwerp voorziet een verharding van ca. 42%;

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft:

1. Art 2.1.3.1: afrit kelder en area respecteren niet de inplanting en het maximaal bouwvolume binnen de grafisch aangeduide bouwzone, zoals aangegeven op het verkavelingsplan;

2. *Art 2.1.4.2: de volume-uitbouw in de linkerzijgevel van het hoofdgebouw is geen beperkte uitsprong (balkon, luifel), maar een structurele uitbreiding van het volume;*
3. *Art 2.2.2.2: de 1,15m diepe luifel aan de achtergevel van de garage is in tegenstrijd met de bepaling dat in de zone voor bijgebouwen uitsprongen in het volume niet worden toegestaan;*
4. *Art 2.5.1: in de voortuin is max. 35% verharding toegelaten; het ontwerp voorziet een verharding van ca. 42%;*

...

Ter zake de volgende opmerkingen :

...

- *De 3 eerste voormelde afwijkingen betreffen allen aspecten, die inhouden dat een ruimere invulling wordt gegeven dan wat volgens de verkavelingsvoorschriften toegelaten is.*

Rekening houdende dat deze verkaveling een inbreidingsproject met een voor de omgeving hoge woondichtheid betreft, is het niet wenselijk van kwestieuze maxima criteria afwijkingen toe te staan.

...”

5.

De Raad oordeelt dat artikel 2.1.4.2 gelezen moet worden als een nuancering van artikel 2.1.3.1 van de verkavelingsvoorschriften, zodat ook uitsprongen in niet-bouwzones aan het hoofdvolume toegestaan zijn onder bepaalde voorwaarden, meer bepaald wanneer de uitsprongen betrekking hebben op beperkte balkons, luifels, inkom, ramen ,... die het concept van het hoofdvolume niet ondermijnen, maximaal 0,80 meter bedragen en architecturaal een geïntegreerd onderdeel zijn van het hoofdgebouw.

Met betrekking tot de volume-uitsprong aan de linkerzijgevel oordeelt de Raad dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de voorwaarde negeert dat de uitsprong beperkt is, door alleen maar te stellen dat de uitsprong 0,80 meter niet overtreft, een geïntegreerd onderdeel is van het hoofdgebouw en het concept niet ondermijnt. Hieruit blijkt niet uit hoe de verwerende partij de uitsprong in het volume van de linkerzijgevel enerzijds als een ‘uitsprong’ beschouwt en anderzijds als ‘beperkt’.

De verwerende partij negeert daarmee de stelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de volume-uitbouw in de linkerzijgevel geen beperkte uitsprong is (balkon, luifel), maar een structurele uitbreiding van het volume.

Bovendien blijkt uit de plannen dat de uitsprong op het eerste gezicht inderdaad eerder een volume-uitbreiding is die uitspringt, dan een beperkte uitsprong, zoals bepaald in artikel 2.1.4.2.

In haar antwoordnota beargumenteert de verwerende partij alleen haar stelling dat de verzoekende partijen verkeerdelijk menen dat artikel 2.1.4.2 niet kan toegepast worden, terwijl de tussenkomende partij stelt dat de bestreden beslissing niet alleen wel afdoende gemotiveerd is, maar ook dat het woord ‘beperkt’ in het artikel alleen in relatie tot een balkon gebruikt wordt en een ‘structurele uitbreiding’ niet onmogelijk is, omdat de in artikel 2.1.4.2 vermelde voorbeelden structurele uitbreidingen zijn.

De Raad oordeelt echter dat dit geen afbreuk doet aan de gebrekkige motivering van de bestreden beslissing.

Het is duidelijk dat zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verzoekende partijen het woord 'structureel' eerder gebruiken in de betekenis van 'aanzienlijk' of 'met veel impact', waar een balkon niet noodzakelijk onder valt, dan, zoals de tussenkomende partij, in verband met de structuur van een gebouw, waartoe een balkon wel kan behoren.

De Raad oordeelt dat alleszins niet alle balkons beperkt moeten zijn, want dan zijn andere uitsprongen onbeperkt mogelijk. Dat blijkt ook uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken, die bij de beoordeling van de bezwaren met betrekking tot de naleving van artikel 2.1.4.2 stellen dat kleine uitsprongen aan woningen aanvaardbaar zijn over een beperkte lengte zoals voor luifels, inkom, ... en dat de uitsprongen in de aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, te ruim zijn opgevat en tot een minimum beperkt moeten worden.

Met betrekking tot de lichtkoker en de afrit naar de kelder langs de bijna volledige achtergevel, die allebei in de 5 meter-bouwwrije zone in de zone voor private tuinen – type A gelegen zijn, stelt de verwerende partij (anders dan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die stellen dat deze uitbreiding, omwille van de verkavelingsvoorschriften, te ruim is en waarbij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken bijkomend stelt dat natuurlijk daglicht niet noodzakelijk is in een kelder), dat dit beperkte ondergrondse constructies zijn, die geen hinder veroorzaken voor de aanpalende eigenaar.

De Raad oordeelt dat de motivering van de bestreden beslissing, omwille van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO en de (materiële) motiveringsplicht, niet in redelijkheid kan gelden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van een goede ruimtelijke ordening. Dat de lichtkoker en de toegang naar de kelder ondergronds zijn, los van de vraag of dit zo kan begrepen worden omdat ze zich niet volledig onder de grond bevinden, impliceert niet dat deze werken niet meer moeten voldoen aan de verkavelingsvoorschriften.

De afrit en lichtkoker zijn immers een onderdeel van de aanvraag. Dat deze constructies ondergronds zijn, leidt er bovendien niet toe dat ze 'beperkt' zijn: ze blijven ook gelegen in de bouwwrije zone en zijn dus een uitbreiding van het in principe toegestane bouwvolume.

De verwerende partij verduidelijkt in de bestreden beslissing dan ook niet in welke mate de vergunde werken 'beperkt' zijn, zoals bepaald in artikel 4.4.1 VCRO of 2.1.4.2 van de verkavelingsvoorschriften, hetgeen nochtans een voorwaarde is om afwijkingen op deze voorschriften toe te staan.

6.

Omwille van al hetgeen voorafgaat en de afwijkingen van de verkavelingsvoorschriften, die, zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag stelt, betekenen dat de aanvraag ruimer is dan hetgeen deze voorschriften toelaten, en omdat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar er ook op wijst dat de verkaveling een inbreidingsproject is met een voor de omgeving hoge woondichtheid, zodat het niet wenselijk is dat van de maxima criteria wordt afgeweken, oordeelt de Raad dat de beoordeling van deze afwijkingen in de bestreden beslissing onzorgvuldig en niet afdoende is.

Indien, zoals in casu, zowel het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bovendien concluderen dat de afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften leiden tot een te ruime constructie met een grote impact, waardoor de aanvraag niet past in zijn omgeving, kan de verwerende partij zich niet beperken tot het summier en algemeen toetsen van elk van de mogelijke afwijkingen aan de betrokken verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening, zonder het al dan niet beperkt karakter van deze afwijkingen, en het gezamenlijk gevolg hiervan voor de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening in het geheel, afdoende te beoordelen.

De formele motiveringsplicht noodzaakt de verwerende partij tot het zorgvuldig en voldoende motiveren in de bestreden beslissing van haar andersluidend standpunt.

Het eerste en het zesde middel zijn dan ook gegrond.

B. Overige middelen

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat ze niet tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Angelo WALRAVEN is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 oktober 2012, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een woning op een perceel gelegen te 3620 Lanaken, Hexheuvelstraat 13 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 387S.
4. 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 tussenkomende partij.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 700 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 september 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Lieselotte JOPPEN

Eddy STORMS