

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 6 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1275  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0539-A

Verzoekende partij                      de nv **RENTAL INVESTORS**

vertegenwoordigd door advocaat Koenraad MAENHOUT met  
woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Filip Williotstraat  
30 bus 0102

Verwerende partij                      de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door mevrouw Ellen VAN MEENSEL

---

### I.        **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 april 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 februari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 3 november 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een appartementsgebouw met 10 appartementen en 2 eengezinswoningen op de percelen gelegen te 2180 Ekeren, Van De Weyngaertlei 7, met als kadastrale omschrijving, afdeling 33, sectie H, nummers 611C5 en 611B5.

### II.       **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 mei 2019.

Advocaat Karaca BUKET, *loco* advocaat Koenraad MAENHOUT, voert het woord voor de verzoekende partij en mevrouw Ellen van MEENSEL voert het woord voor de verwerende partij.

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

### III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 8 juli 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een appartementsgebouw met 10 appartementen en 2 eengezinswoningen” op de percelen gelegen te 2180 Ekeren, Van De Weyngaertlei 7.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Mariaburg’, voorlopig vastgesteld op 26 juni 2017 en ondertussen definitief vastgesteld op 26 februari 2018.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 september 2017 tot en met 20 oktober 2017, worden 74 bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 27 oktober 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 3 november 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

#### **Omgevingstoets**

##### **Beoordeling afwijkingen van de voorschriften:**

*Er wordt geconstateerd dat de aanvraag afwijkt van een aantal geldende voorschriften. Zo blijkt niet voldaan te zijn aan een aantal bepalingen inzake integrale toegankelijkheid, voornamelijk aangaande de overbrugging van niveauverschillen, de vrije breedte naast inkomdeuren en de voor te behouden parkeerplaatsen. Aangezien de hiervoor uit te voeren aanpassingen ruimtelijk beperkt zijn van aard zou dergelijke echter wel in voorwaarden kunnen worden opgelegd bij een eventuele vergunning.*

*In tweede instantie blijkt dat de fietsenstalling niet op een degelijke manier toegankelijk is. De trap is te smal en niet voorzien van een fietsgoot. De autolift geeft als alternatief onvoldoende garanties voor een degelijk gebruik. Bovendien blijkt uit het advies van de dienst mobiliteit dat de opstelling van de fietsenstalling in twee delen met daartussen autoparkeerplaatsen als onveilig wordt beoordeeld.*

*De inrit in de voortuinzone overschrijdt de maximaal opgelegde breedte van 3 meter. Deze inrit is echter gecombineerd met een één meter brede toegang voor voetgangers en fietsers, waardoor feitelijk niet wordt afgeweken.*

*Zowel in de bouwcode als in de voorschriften van het voorlopig vastgestelde Ruimtelijk Uitvoeringsplan Mariaburg wordt in de geldende harmonieregel expliciet verwezen naar het referentiebeeld van de gebouwde omgeving inzake bestemming, bouwvolume, inplanting, nekhogte, dakvorm, aantal bouwlagen en dergelijke. De meest voorkomende typologie in de buurt is die van een eengezinswoning met 2 bouwlagen onder hellend dak. Meergezinswoningen worden per definitie niet uitgesloten maar de vermeerdering van 1 naar 12 wooneenheden overtreft ruim wat aanvaardbaar is in deze ruimtelijk context; zo zou een vermeerdering naar 3 à 4 wooneenheden bijvoorbeeld wel ruimtelijk passend zijn.*

*Anderzijds blijkt het gebouw ingeplant te worden op slechts 3 meter van de rooilijn, daar waar alle andere gebouwen in de omgeving een afstand van ongeveer 8 meter respecteren. Vernielde inplanting werd aangepast op basis van het advies van de welstandscommissie, maar aangezien dit deel van het gebouw bovendien ook nog eens het hoogste bouwvolume betreft, is de impact van de kleinere voortuin een stuk groter op het straatbeeld. Bijkomend blijkt het grootste gebouwdeel niet te bestaan uit 2 bouwlagen onder hellend dak maar uit 3 bouwlagen onder een nagenoeg rechtopstaande daklaag, die weliswaar wordt afgekleed met een ander materiaal dan dat daaronder. Aangezien deze daklaag niet als hellend dak wordt uitgevoerd is er in feite sprake van 4 volwaardige bouwlagen; een ruime overschrijding van het referentiebeeld dus. Betreffende heeft als extra consequentie dat ontoelaatbare schaduwwerking optreedt op de aanpalende perceeltuinen.*

*Geconcludeerd wordt dat het project de draagkracht van de omgeving wel degelijk overschrijdt, dat het niet in overeenstemming is met de geest van het voorlopig vastgestelde Ruimtelijk Uitvoeringsplan Mariaburg en dat er omwille van de vele tekortkomingen geen gunstig advies kan verleend worden om van vermelde artikels af te wijken.*

#### **Functionele inpasbaarheid:**

*De aanvraag voorziet de bouw van een meergezinswoning in woonzone volgens het gewestplan en binnen eenzelfde zone van het voorlopig vastgestelde Ruimtelijk Uitvoeringsplan Mariaburg. Principieel wordt de bouw van meergezinswoningen niet uitgesloten doch er dient wel rekening gehouden te worden met de draagkracht en bouw dichtheid in de bestaande context. Deze blijkt voornamelijk te bestaan uit eengezinswoningen en sporadisch een meergezinswoning niet tot maximaal 3 wooneenheden. Het voorzien van een meergezinswoning op een kavel waarop zich heden slechts 1 woning bevindt maar die principieel omwille van zijn omvang mogelijks 2 tot 4 woningen zou kunnen herbergen, zou aanvaardbaar zijn met laatstgenoemde getallen. Een vermeerdering echter tot 12 eenheden overstijgt de functionele inpasbaarheid.*

#### **Mobiliteitsimpact (o.a. toetsing parkeerbehoefte):**

*Het algemene principe is dat een bouwaanvraag in vele gevallen een parkeerbehoefte genereert. Om te vermijden dat de parkeerbehoefte (geheel of gedeeltelijk) wordt afgewenteld op het openbaar domein, dient het parkeren maximaal op eigen terrein te worden voorzien, het zogenaamde POET principe (Parkeren Op Eigen Terrein).*

*De parkeernormen uit de bouwcode artikel 30 (tabel) en de beleidsrichtlijn 'parkeren' goedgekeurd door het college op 10 november 2016 vormen de facto de algemene beleidslijn voor bouwen, verbouwen, vermeerderen van wooneenheden en functiewijzigingen. Wie niet op eigen terrein voorziet in de werkelijke parkeerbehoefte, dient hiervoor een compensatie te betalen.*

*Voorliggende aanvraag genereert een **werkelijke parkeerbehoefte** van **18** parkeerplaatsen.*

*De aanvraag betreft het slopen van de bestaande woning en bouwen van een appartementsgebouw met 10 appartementen en 2 eengezinswoningen.*

#### **Parkeerbehoefte:**

*De parkeerbehoefte wordt bepaald op de nieuwbouw. Aangezien het gaat om 1 project met 2 bouwvolumes, wordt ook voor de eengezinswoningen binnen het project de norm gehanteerd voor woningen > 90m<sup>2</sup>.*

*3 woningen < 60m<sup>2</sup> met parkeernorm 1.25 -> 3 x 1.25 = 3.75*

6 woningen tussen 60m' en 90m' met parkeernorm 1.55 ->  $6 \times 1.55 = 9.3$   
3 woningen > 90m<sup>2</sup> met parkeernorm 1.8 ->  $3 \times 1.8 = 5.4$   
 $3.75 + 9.3 + 5.4 / 4.85 = 18,45 = 18$  De parkeerbehoefte van de nieuwbouw is **18**.

**Bijstelling mobiliteit:**

Nvt

**Werkelijke parkeerbehoefte:**

De werkelijke parkeerbehoefte is **18**.

**Nuttige parkeerplaatsen:** het aantal nuttige parkeerplaatsen is **17**.

~~Het is echter onduidelijk of de gezinswoningen gebruik kunnen maken van de ondergrondse garage van het appartementsgebouw. Dit is noodzakelijk aangezien de verharde voortuinstrook niet mag gebruikt worden als parkeerplaats.~~

De twee eerste parkeerplaatsen die gesitueerd zijn tussen de fietsenstallingen zouden (indien mogelijk) verplaatst moeten worden. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid in de parkeergarage is het nodig om fietsenstallingen en parkeerplaatsen zo veel mogelijk te scheiden. Om die reden is het beter om de fietsstalplaatsen te bundelen op 1 plek in plaats van deze op 2 locaties te voorzien met 2 parkeerplaatsen er tussen."

De plannen voorzien in **17** nuttige autostal- en autoparkeerplaatsen.

**Het aantal te realiseren autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt 17.**

Gelet op de afmetingen van het terrein en het feit dat het nagenoeg de gehele beschikbare ruimte wordt ingenomen door de parkeergarage wordt geoordeeld dat voldoende inspanningen zijn geleverd om aan de vereiste parkeerbehoefte te voldoen en dat de eventuele meerkost voor het voorzien van 1 extra parkeerplaats niet in verhouding zou zijn.

**Het aantal ontbrekende autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt  $18 - 17 = 1$ .** Dit is het verschil tussen het aantal autostal- en/of autoparkeerplaatsen volgens de werkelijke parkeerbehoefte en het aantal te realiseren autostal- en autoparkeerplaatsen.

**Het aantal ontbrekende autostal- en/of autoparkeerplaatsen wordt belast op basis van het belastingreglement ontbrekende autostal- en/of autoparkeerplaatsen van 15 december 2014.** In deze aanvraag is dit dus van toepassing op 1 plaats.

**Schaal - ruimtegebruik - bouwdichtheid:**

Het project voorziet aan de linkerzijde een aansluiting met het daar aanwezige gebouw door een gelijkaardig gabarit van 2 bouwlagen onder hellend dak, hetgeen een correcte inpassing blijkt te zijn. Het andere gebouwdeel blijkt echter een omvang te vertonen die niet strookt met wat gangbaar is in de omgeving, gekenmerkt door bebouwing met 2 bouwlagen onder hellend dak. Dit deel bestaat in feite grotendeels uit 4 volwaardige bouwlagen en gedeeltelijk uit 3 bouwlagen; dit laatste tot op de beperkte afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens.

Gelet op de ruimtelijke context van voornamelijk 2 bouwlagen onder hellend dak, dewelke voor het grootste deel van het project ruim wordt overschreden, en de inplanting van het gebouw die 5 meter verder naar de straatzijde wordt voorzien, is er geen sprake van een volume-werking die in overeenstemming is met de bebouwing in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het gebouwdeel dat zich ter hoogte van de hoek bevindt over minimaal 2 verdiepingen te veel beschikt en dat het zich qua inplanting te ver naar de

*straatzijde bevindt waardoor het bijkomend te zeer aanwezig in het straatbeeld. Er wordt dan ook ongunstig advies verleend voor dit deelaspect van de aanvraag.*

***Visueel-vormelijke elementen:***

*Het project hanteert een materiaalgebruik dat grotendeels overeenstemt met dat van de gebouwde omgeving, voornamelijk baksteen, doch ook zink wordt gehanteerd in wat op zich geen hellend dakvolume is maar een rechtopstaande bouwlaag, waardoor dit laatste in se te beschouwen valt als een volwaardig gevelmateriaal. Er wordt echter in de omliggende bebouwing nergens gebruik gemaakt van dergelijk materiaal en dit specifiek in de gevels. Indien betreffende bouwlaag in de vorm van een hellend dak zou worden opgetrokken, zou het wel in overeenstemming zijn met de omgeving. Aangezien dit laatste niet in overeenstemming is met de harmonieregel inzake gebouwd volume, wordt geen gunstig advies verleend voor dit deelaspect van de aanvraag.*

***Het college van burgemeester en schepenen acht de gevraagde werken niet vatbaar voor vergunning op grond van de argumenten, zoals ontwikkeld in het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.***

*...*

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 15 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 februari 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 20 februari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 22 februari 2018 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“..."*

*Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening.*

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

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied.*

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor 70 over deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*Het betreft een woningbouwproject.*

***De aanvraag is niet overeenstemming met de voorschriften van het voorlopig vastgestelde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Mariaburg.***

*Volgens het plan situeert de aanvraag zich in Wo1 Zone voor wonen.*

*Het betreft een voorlopig, vastgesteld RUP. Respect voor de historische wijk Mariaburg vormt de basis van dit RUP. De wijk is immers niet gelegen binnen de afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied Antwerpen zodat hier een specifiek beleid op maat van de wijk wordt gevoerd.*

Artikel 1 van de bijzondere voorschriften: Zone voor wonen (Wo1)

*1.1. Bestemming: De zone is bestemd voor wonen.*

*Meergezinswoningen zijn in principe niet verboden.*

*1.2. Inrichting: 2. Kavelstructuur: Het samenvoegen of verder verkavelen van bestaande percelen is enkel toegelaten wanneer de (nieuw-)bouw en de gevelgeleding in harmonie is met het referentiebeeld. Ook de voorbouwlijn is in harmonie met het referentiebeeld.*

Artikel 1.3 van de algemene voorschriften: Harmonieregel en referentiebeeld

*Alle werken, handelingen en wijzigingen moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld, voor wat betreft nokhoogte, kroonlijsthoogte, aantal bouwlagen, gevelopbouw en -geleding, materiaalgebruik en dakvorm.*

*Het referentiebeeld wordt bepaald door het gevelbeeld van de aanpalende panden gelegen binnen hetzelfde profiel van het desbetreffende pand:*

- wanneer het pand onderdeel is van een koppelbebouwing*
- wanneer het pand onderdeel uitmaakt van een geheel ...*
- in alle andere gevallen worden 7 panden links en 7 panden rechts meegenomen als referentiebeeld bij hoekgebouwen wordt het referentiebeeld in de 2 straten genomen en over de straat heen*
- bij twijfel of in die uitzonderlijke gevallen waarbij het referentiebeeld niet op één van bovenstaande manieren kan worden bepaald, wordt het referentiebeeld bepaald door de dienst stedenbouwkundige vergunningen*
- bij bepaling van het referentiebeeld wordt niet gerefereerd naar het (voormalige) pand zelf*

*Artikel 4.3.2 VCRO bepaalt: Een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg. Deze weigeringsgrond vervalt wanneer het plan geen bindende kracht heeft gekregen binnen de termijn waarbinnen het definitief kan worden vastgesteld.*

*Volgens beroeper bestaat er twijfel over het referentiebeeld en moet ze dan ook bepaald worden door de dienst stedenbouwkundige vergunningen. Het betreft een project op de hoek van de Van de Weyngaertlei en de Leo Vermandellei. Het referentiebeeld wordt in casu gevormd door 7 panden aan weerszijden van het project, in dit geval eengezinswoningen met 2 bouwlagen onder hellend dak.*

*Links sluit het gedeelte van het project niet de 2 aaneengesloten eengezinswoningen hier direct op de rij eengezinswoningen aan de Van de Weyngaertlei aan, qua bouwhoogte, gabariet, dakvorm en inplanting.*

*Rechts sluit het gedeelte van het project met de meergezinswoning nergens op de 3 naastliggende vrijstaande eengezinswoningen aan de Leo Vermandellei aan, noch qua bouwhoogte, noch qua gabariet, noch qua dakvorm, noch qua inplanting. De meergezinswoning met 4 bouwlagen en plat dak staat op deze hoek tot op amper 3m van deze woningen en 5m meer naar de rooilijn van de Van de Weyngaertlei toe.*

**De aanvraag is niet in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.**

Het ontwerp wijkt af op volgende punten van de bouwcode:

- artikel 29 Fietsstalplaatsen en fietsparkeerplaatsen

De ondergrondse fietsenberging is, los van de autolift, via de voorziene trap, met een breedte van slechts 80cm en zonder fietsgoot, onvoldoende bereikbaar.

De bouwcode bepaalt hierover het volgende: 3° Indien de stal- en parkeerplaatsen ondergronds gerealiseerd worden, moeten deze via een goed toegankelijke helling, een trap met fietsgoot of een lift bereikbaar zijn.

Bovendien moeten de fietsenstallingen veilig te bereiken zijn en zoveel mogelijk van de autoparkeerplaatsen gescheiden worden. Hier zijn de 2 eerste autoparkings gesitueerd tussen de fietsenstallingen, wat niet wenselijk is. Beter is deze te bundelen op 1 plek.

- artikel 30 Autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen

De ondergrondse parkeergarage voorziet niet het minimaal aantal vereiste parkeerplaatsen. De aanvraag betreft een project met 10 appartementen en 2 eengezinswoningen.

De bouwcode legt volgende parkeernormen vast voor een woon- of gemengd project met meer dan 5 wooneenheden in 'overig gebied':

- woningen > 90m<sup>2</sup>: 1,8 --> 3 x 1,8 = 5,4 PP
- woningen (60m<sup>2</sup> t/m 90 m<sup>2</sup>) --> 6 x 1,55 = 9,3 PP
- woningen < 60m<sup>2</sup>: 1,35 --> 3 x 1,25 = 3,75 PP

Volgens de parkeernorm moeten er in totaal 18,45 parkeerplaatsen worden voorzien (afgerond op 18). De aanvraag voorziet er 17. Het is overigens onduidelijk of de eengezinswoningen gebruik kunnen maken van de ondergrondse parking. Voortuinparkeren is hier niet toegelaten. Er ontbreken dus minstens 1 maar mogelijks ook 4 parkeerplaatsen (vanwege de 3,6 plaatsen voor de eengezinswoningen). Dit dient te worden gecompenseerd.

- artikel 10 Inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of een volume-uitbreiding moeten de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte in harmonie zijn met het referentiebeeld, zoals nader bepaald in Artikel 6 "Harmonie en draagkracht". Er kan niet gerefereerd worden naar bestaande gebouwen die niet in harmonie of storend zijn met de omgeving.

§2 Bij de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte moet er rekening gehouden worden met een optimale bezonning en daglichttoetreding ten aanzien van alle verblijfsruimten in het gebouw, in de tuinen en in de omgeving.

In de bouwcode wordt, net zoals in het ontwerp-RUP, verwezen naar het referentiebeeld van de omgeving (§1). Meer nog dan het ontwerp-RUP dat als weigeringsgrond kan dienen, betreffen het hier in de bouwcode goedgekeurde verordenende stedenbouwkundige voorschriften. De aanvraag is naar analogie met de beoordeling van het ontwerp-RUP qua inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte in strijd met het referentiebeeld zoals bepaald in deze harmonieregel.

Ook wat betreft de optimale bezonning (§2), wordt in de aanvraag geen rekening gehouden met de omgeving. Net bij het hoekgebouw met een bouwhoogte van 3 á 4 bouwlagen is de afstand tot de aanpalende bebouwing amper 3m.

Volgens de harmonieregel moet de aard en grootte van de functie, de typologie en schaal van een project worden afgetoetst aan de draagkracht van de omgeving en dit voor alle delen van de constructie. Het perceel in deze omgeving kan de 10 appartementen en 2 woningen niet dragen.

**De aanvraag wijkt niet op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp-RUP, maar ook van de Bouwcode.**

Omwille van de belangrijke tekortkomingen qua bouwhoogte, gabariet en inplanting, in strijd met het referentiebeeld en de harmonieregel - uit het ontwerp-RUP, maar ook uit de bouwcode kunnen deze afwijkingen, maar ook deze betreffende de parkeerplaatsen, de fietsenstallingen en de toegankelijkheid, niet toegestaan worden.

Overeenkomstig artikel 4.3.1. §1, 1° VCRO moet de vergunning, omwille van de onverenigbaarheid met deze stedenbouwkundige voorschriften, worden geweigerd.

**De aanvraag is mits het opleggen van voorwaarden in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.**

Het ontwerp wijkt af op volgende punten van de verordening inzake toegankelijkheid:

- artikel 18: het niveauverschil tussen binnen en buiten dient op een correcte manier overbrugd te worden;
- artikel 25: er is geen vrije en vlakke vloerbreedte van 50cm voorzien naast de krukzijde van de inkomdeur van appartementen 1.2, 2.2 en 3.1;
- artikel 27: er is in de ondergrondse parking geen aangepaste en voorbehouden parkeerplaats voorzien.

De aanpassingen zijn beperkt en kunnen als vergunningsvoorwaarden worden opgelegd.  
**De aanvraag is in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.**

De aanvraag is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg (art. 4.3.5 VCRO).

**De aanvraag is verenigbaar met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.**

**De aanvraag doorstaat de watertoets.**

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden



gecompenseerd. **De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.**

**Er worden lasten met betrekking tot de nutsvoorzieningen verbonden aan de vergunning.**

De nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente werden om advies verzocht. Uit het advies van Eandis blijkt dat het wenselijk is om lasten met betrekking tot de verwezenlijking van nutsvoorzieningen te verbinden aan een eventuele vergunning. Dit advies dient bijgevolg strikt te worden nageleefd.

**De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.**

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.

**De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.**

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De aanvraag is gelegen in de wijk Mariaburg in Ekeren. Om de eigenheid van de wijk te bewaren werd beslist tot opmaak van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

De aanvraag bevindt zich op de hoek met de Van de Weyngaertlei en de Leo Vermandellei. De aanpalende panden in de Van de Weyngaertlei zijn een rij aaneengesloten eengezinswoningen met 2 bouwlagen onder hellend dak. De 3 aanpalende panden in de Leo Vermandellei zijn vrijstaande eengezinswoningen met 2 bouwlagen onder hellend dak. Tegenover bevindt zich een plein met daaraan de kerk.

Het decreet voorziet in een negatieve anticipatie met de mogelijkheid een ontwerp-RUP als weigeringsgrond (artikel 4.3.2 VCRO) te beschouwen. Voorts kan er volgens artikel 4.3.1 §2, 2° VCRO bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ook rekening gehouden worden met **beleidsmatig gewenste ontwikkelingen**. Het ontwerp-RUP Mariaburg kan zeker als beleidsmatig gewenste ontwikkeling, vastgelegd in een verordenend instrument, voor deze wijk aanzien worden.

Omwille van de **belangrijke strijdigheden met het ontwerp-RUP en met de bouwcode** op vlak van referentiebeeld en harmonie, bouwhoogte, gabariet, dakvorm en inplanting, maar ook bezonning en daglichttoetreding, fiets- en autostalplaatsen en toegankelijkheid, moet ook de goede ruimtelijke ordening ongunstig beoordeeld worden. Dit project met 2 eengezinswoningen en een meergezinswoning met 10 appartementen overschrijdt de draagkracht van het perceel en de omgeving.

Het project met 12 wooneenheden is daarmee **niet functioneel inpasbaar** in een onmiddellijke omgeving met hoofdzakelijk eengezinswoningen. Hoewel in de ruime omgeving sporadisch meergezinswoningen voorkomen, gaat het daar om kleine projecten met maximaal 3 wooneenheden en zijn het de aanpalende eengezinswoningen die doorslaggevend zijn bij de beoordeling van de inpasbaarheid.

Ook qua **mobilititeit voldoet de aanvraag niet** helemaal. Weliswaar wordt een ondergrondse parking voorzien, deze is echter niet bereikbaar voor de fietsenstallingen en onduidelijk voor de eengezinswoningen (met een parkeerbehoefte van 3,6 plaatsen) binnen het project. De ontbrekende parkeerplaatsen dienen minstens gecompenseerd te worden, De fietsenstallingen versus autoparkeerplaatsen zouden ook veiliger georganiseerd moeten worden.

Zoals blijkt uit de toetsing aan het ontwerp-RUP en de bouwcode is er zeker **geen sprake van een schaal in overeenstemming** met de onmiddellijke omgeving. Ook het **ruimtegebruik**, appartementen in een Ode, bouwlaag in het dak dat eigenlijk als rechtopstaand plat dak moet aanzien worden, is strijdig met wat in de omgeving voorkomt. Het hoekgebouw komt daarbij nog 5m naar voor ten opzichte van de aanpalende huizenrij. Bijgevolg komt het geheel qua volumewerking als overdreven aanwezig over in de omgeving.

Tot slot wordt nogmaals gewezen op de **hinder voor de aanpalenden**. Door op korte afstand van de perceelsgrens (3m), wat normaal is voor eengezinswoningen met 2 bouwlagen, een dergelijk volume met 10 appartementen over 3 à 4 bouwlagen te voorzien, krijgen de aanpalende eengezinswoningen te maken met een verminderde bezonning en daglichttoetreding, wat niet kan aanvaard worden.

...

Dat is de bestreden beslissing.

#### IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

#### V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

##### A. Eerste middel

*Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van het onpartijdigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur, al dan niet samen gelezen met artikel 6, eerste lid EVRM en artikel 14 van het BUPO-Verdrag.

De verzoekende partij wijst er in eerste instantie op dat zij bij het indienen van haar administratief beroep reeds had gewezen op de schending van het onpartijdigheidsbeginsel. Ze verwijst naar twee krantenartikelen van 8 en 9 november 2017. Uit die krantenartikelen zou blijken dat de gedeputeerde bevoegd voor het beleidsdomein ruimtelijke ordening, de heer Luk LEMMENS, na een plaatsbezoek zou hebben verklaard dat de provincie een eventueel administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad naar de prullenmand zou verwijzen, terwijl die weigeringsbeslissing op dat ogenblik zelfs nog niet officieel was meegedeeld aan de verzoekende partij.

De gedeputeerde was niet aanwezig op de hoorzitting en heeft volgens de bestreden beslissing niet mee beraadslaagd, maar zijn kabinetsmedewerker was wel aanwezig op de hoorzitting. Bovendien heeft de gedeputeerde zich uitgelaten over de provincie als geheel.

De deputatie heeft toegewezen of gedelegeerde bevoegdheden van provinciaal belang en vervult ook taken van algemeen belang. Zo oefent zij als bestuursorgaan een taak van algemeen belang uit wanneer zij uitspraak doet over beroepen inzake stedenbouwkundige vergunningen of beslist over het afleveren van milieuvergunningen. Artikel 828 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet in 13 gronden van wraking die door partijen kunnen worden ingeroepen. Indien de deputatie zetelt als administratief rechtscollege, kunnen zowel de provinciegouverneur als de leden van de deputatie worden gewraakt om de redenen uit artikel 828 en 830 van het Gerechtelijk Wetboek. De leden van de deputatie of de gouverneur die weten dat hen een grond van wraking treft, moeten daar ook aangifte van doen. Indien de gedeputeerde reeds raad heeft gegeven, gepleit of geschreven over het geschil en daarvan vroeger kennis heeft genomen alsook reeds getuige was, moet hij zich wraken. De deputatie zal vervolgens moeten beslissing of de betrokkene zich al dan niet moet onthouden. Het Hof van Cassatie heeft reeds geoordeeld dat wanneer de deputatie in het raam van een wet of een decreet een bevoegdheid krijgt toegekend, dit niet betekent dat zij bij de uitoefening van die bevoegdheid geacht wordt te handelen als een orgaan van een andere overheid en ophoudt provincie te zijn.

De verzoekende partij wijst er verder nog op dat ook organen van actief bestuur het onpartijdigheidsbeginsel in acht moeten nemen, al geldt die verplichting niet zo absoluut als voor de rechter. De aantasting van de onpartijdigheid van een bestuursorgaan wordt volgens de verzoekende partij aangenomen als enerzijds precieze wettelijk vastgestelde feiten worden aangevoerd die een redelijke twijfel kunnen doen ontstaan over de partijdigheid van één of meerdere leden en anderzijds uit de omstandigheden van de zaak blijkt dat de partijdigheid van het betrokken lid of leden een invloed kan hebben gehad op het gehele college.

Door als gedeputeerde aanwezig te zijn bij een actie van een protestgroep alsook zich namens de provincie sterk te maken dat het project naar de prullenmand moet worden verwezen nog voor de beslissing aan de aanvrager is bekendgemaakt en de verzoekende partij een beroep heeft ingesteld, wordt het onpartijdigheidsbeginsel geschonden. Er werd niet of onvoldoende aan geredigeerd in de bestreden beslissing. Er kan geen sprake meer zijn van een onpartijdige beslissing.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de schending van het onpartijdigheidsbeginsel steeds op basis van concrete feiten en gegevens moet worden aangetoond. Los van het feit of de door de verzoekende partij aangehaalde krantenartikels wel realiteitsgetrouw de woorden van de gedeputeerde hebben weergegeven, is er volgens de verwerende partij geen sprake van enige schijn van partijdigheid. De gedeputeerde was niet aanwezig op de hoorzitting noch op het moment dat de bestreden beslissing werd genomen. De verzoekende partij had daarom ook uitdrukkelijk verzocht in haar beroepschrift en daarmee is met de bestreden beslissing dus rekening gehouden.

Het loutere feit dat een kabinetsmedewerker van de gedeputeerde aanwezig zou zijn geweest op de hoorzitting, doet volgens de verwerende partij geen afbreuk aan het voorgaande. De medewerker beschikt over geen enkele bevoegdheid inzake het nemen van beslissingen en minstens maakt de verzoekende partij niet aannemelijk dat hij enige invloed zou hebben kunnen uitoefenen op de besluitvorming.

3.

In haar wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij haar standpunt uit het inleidend verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De artikelen 51 en 53 van het Provinciedecreet, waarin onder meer de totstandkoming van de besluitvorming van de verwerende partij is geregeld (Afdeling II 'De werking van het deputatione' van Hoofdstuk II 'De deputatione' van Titel II 'Het provinciebestuur') bepalen:

“ ...

#### **Artikel 51.**

*De deputatione vergadert regelmatig, op de dagen en uren die ze bepaalt, en zo dikwijls als de behandeling van de zaken dat vereist. De voorzitter kan in spoedeisende gevallen buitengewone vergaderingen bijeenroepen, op de dag en het uur die hij bepaalt.*

*De deputatione kan enkel beraadslagen of beslissen als de meerderheid van de leden aanwezig is.*

*Artikel 27 is van overeenkomstige toepassing op de leden van de deputatione. De vergaderingen van de deputatione zijn niet openbaar, behalve overeenkomstig artikel 104bis van de Provinciewet, als de deputatione een rechtsprekende functie uitoefent.*

*Alleen de beslissingen worden opgenomen in de notulen en in het register van de beraadslagingen, en alleen die beslissingen kunnen rechtsgevolgen hebben. De notulen worden goedgekeurd op de eerstvolgende gewone vergadering van de deputatione. De notulen worden uiterlijk op dezelfde dag als de vergadering van de deputatione volgend op de vergadering van de deputatione waarop de notulen werden goedgekeurd, verstuurd aan de provincieraadsleden op de wijze die bepaald is in het huishoudelijk reglement. Dit huishoudelijk reglement bepaalt in elk geval dat, indien een provincieraadslid hierom verzoekt, de notulen elektronisch ter beschikking worden gesteld.*

...

#### **Artikel 53.**

*De deputatione beslist collegiaal.*

...”

Artikel 27, §1 van het Provinciedecreet luidt als volgt:

“

*§ 1. Het is voor een provincieraadslid verboden deel te nemen aan de bespreking en de stemming:*

*1° over aangelegenheden waarin hij een rechtstreeks belang heeft, hetzij persoonlijk, hetzij als vertegenwoordiger, of waarbij de echtgenoot, of bloed- of aanverwanten tot en met de vierde graad een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben. Dat verbod strekt niet verder dan de bloed- en aanverwanten tot en met de tweede graad als het gaat om de voordracht van kandidaten, benoemingen, ontslagen, afzettingen en schorsingen. Voor de toepassing van deze bepaling worden personen die een verklaring van wettelijke samenwoning in de zin van artikel 1475 van het Burgerlijk Wetboek hebben afgelegd, met echtgenoten gelijkgesteld;*

*2° over de vaststelling of goedkeuring van het meerjarenplan, het budget en de jaarrekening van een instantie waaraan hij rekenschap verschuldigd is of waarvan hij tot het uitvoerend orgaan behoort.*

*Deze bepaling is niet van toepassing op het provincieraadslid dat zich in bovenvermelde omstandigheden bevindt louter op grond van het feit dat hij als vertegenwoordiger van de provincie is aangewezen in andere rechtspersonen.*

...

De verbodsbepaling in artikel 27, §1, 1° van dit Provinciedecreet heeft tot doel het vermijden van belangvermenging bij een gedeputeerde bij deelname aan de “bespreking en de stemming” over aangelegenheden waarin hij rechtstreeks belang, hetzij persoonlijk hetzij als vertegenwoordiger, heeft.

2.

Voor zover de verzoekende partij de schending aanvoert van artikel 6 EVRM en artikel 14 van het BUPO-verdrag en daarin ook een onpartijdigheidsbeginsel voor organen van actief bestuur lijkt te lezen, moet worden opgemerkt dat de rechtswaarborgen die uit vermelde artikels voortvloeien, betrekking hebben op jurisdictionele procedures en dus niet van toepassing zijn op zuiver bestuurlijke besluitvorming. Artikel 6 EVRM en artikel 14 van het BUPO-verdrag kunnen op zich dus geen rechtsgrond vormen voor het aangevoerde middel.

Het onpartijdigheidsbeginsel op zich, voor zover van toepassing op de deputatie als orgaan van actief bestuur, waarborgt zowel de persoonlijke onpartijdigheid van de leden van de deputatie die een beslissing neemt, als de structurele onpartijdigheid van de deputatie op het vlak van de organisatie ervan, het verloop van de procedure en het tot stand komen van haar beslissingen.

In het geval van een collegiale beslissing, hier het geval op grond van het geciteerd artikel 53, kan de schending van het onpartijdigheidsbeginsel slechts tot vernietiging leiden voor zover de specifieke structuur van de deputatie de toepassing van het genoemde beginsel niet onmogelijk maakt. Er is sprake van een aantasting van de onpartijdigheidsplicht indien er concrete en precieze feiten worden aangevoerd waardoor redelijke twijfels rijzen omtrent de partijdigheid van één van de gedeputeerden én wanneer uit de omstandigheden van de zaak blijkt dat de partijdigheid van deze gedeputeerde de collegiale besluitvorming heeft kunnen beïnvloeden. Het is de verzoekende partij die daartoe de bewijslast draagt.

3.

Nog los van de vraag of de gedeputeerde LEMMENS zich daadwerkelijk in die mate heeft uitgesproken over het project als werd opgetekend in het bijgevoegde krantenartikel van 9 november 2017, blijkt uit de stukken van het dossier en de bestreden beslissing zelf dat de gedeputeerde niet aanwezig was op de hoorzitting en de beraadslaging over het dossier en zich onthouden heeft van de stemming over het dossier. In die mate kon hij de besluitvorming door een eventuele partijdigheid niet hebben beïnvloed.

De verzoekende partij maakt in haar uiteenzetting bovendien niet concreet aannemelijk dat een eventuele partijdigheid van de gedeputeerde, die niet aanwezig was op de hoorzitting en de beraadslaging, de gehele collegiale besluitvorming zou hebben beïnvloed. Het loutere gegeven dat een kabinetsmedewerker van de heer LEMMENS wel aanwezig zou zijn geweest op de hoorzitting, doet nog niet besluiten dat de bestreden beslissing zou getuigen van een partijdige besluitvorming. De kabinetsmedewerker heeft geen enkele formele bevoegdheid op het vlak van de beoordeling van de vergunningsaanvraag, minstens maakt de verzoekende partij niet aannemelijk dat zijn aanwezigheid op de hoorzitting enige invloed zou hebben gehad op de besluitvorming. Dat de gedeputeerde in het bijgevoegde krantenartikel de woorden wordt toegedicht dat “*de provincie het geweigerde bouwproject naar de prullenmand zal verwijzen*”, zonder dat dat concreet wordt bewezen, kan op zich evenmin volstaan om aan te tonen dat het gehele collegiale bestuursorgaan partijdig zou zijn en de besluitvorming werd beïnvloed.

Een eventuele partijdigheid bij de besluitvorming ten nadele van de verzoekende partij wordt dan ook niet aangetoond. Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van de regels inzake het openbaar onderzoek, de besluitvorming in eerste aanleg en de kennisgeving, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (verder: Motiveringswet) en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij is van oordeel dat de het openbaar onderzoek te laat werd georganiseerd. Het openbaar onderzoek moet aanvangen minstens vijf en maximaal tien dagen na de verzending van het ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs. Het resultaat van de ontvankelijkheid en volledigheid werd op 4 augustus 2017 verzonden. Het openbaar onderzoek werd echter pas gehouden van 20 september 2017 tot 20 oktober 2017. Hoewel de termijn van vijf à tien dagen voor het organiseren van een openbaar onderzoek een ordetermijn is, is de overschrijding ervan met 38 dagen kennelijk onredelijk. Er wordt geen enkele verantwoording gegeven voor het overschrijden van de termijn wat de verzoekende partij doet denken dat de stad de termijn bewust heeft uitgesteld om zich te organiseren in het verzet en meer mensen de gelegenheid te geven om een bezwaar in te dienen.

In een bijgevoegd krantenartikel van 4 oktober 2017 leest de verzoekende partij dat het openbaar onderzoek blijkbaar wordt gestuurd vanuit de voorzitter van het districtscollege van Ekeren. De voorzitter stelt zich blijkbaar ook persoonlijk borg voor de weigering van ingediende bouwaanvragen voor grotere projecten. Hij is aanwezig op schijnbaar door burgers georganiseerde bijeenkomsten om bezwaren in te dienen en zat deze zelfs voor.

De taken van het districtscollege en zijn voorzitter zijn geregeld in artikel 272 tot en met 295 van het Gemeentedecreet. Daartoe behoort niet de taak om buurtvergaderingen te organiseren en te faciliteren en bezwaarschriften tegen vergunningsaanvragen in het kader van het openbaar onderzoek te orkestreren. Voor zover het initiatief tot de weigering uitgaat van de voorzitter van het districtscollege, is de weigering van het college van burgemeester en schepenen onwettig en had de verwerende partij dit moeten vaststellen. Voor zover de weigering was ingegeven door een vorm van advies of communicatie, in welke vorm ook, tussen het district en het college van burgemeester en schepenen, was de beslissing van het college van burgemeester en schepenen eveneens onwettig.

Dezelfde districtsvoorzitter werd blijkbaar vanuit het stadsbestuur getipt dat er een weigeringsbeslissing was genomen. De verzoekende partij diende via de media op 6 november 2017 te vernemen dat een vergunning werd geweigerd, terwijl de weigering pas op 16 november 2017 officieel werd bekendgemaakt via de publicatie in het digitaal loket.

Hoewel het administratieve beroep een devolutieve werking heeft, neemt dit niet weg dat de verwerende partij in haar beoordeling ook de wettigheid van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen had moeten betrekken. De verzoekende partij heeft voorgaande argumentatie in haar beroepschrift opgenomen, maar daarop werd niet uitdrukkelijk

geantwoord. De beslissing van de verwerende partij is dus niet voldoende gemotiveerd en getuigt dus van onzorgvuldigheid.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de kritiek van de verzoekende partij in wezen geen kritiek betreft op de bestreden beslissing, maar op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Eventuele onregelmatigheden uit die beslissing staan los van de beslissing van de verwerende partij. De verwerende partij is bovendien ook niet bevoegd om de beslissing van het college te vernietigen. Zij kan enkel de aanvraag opnieuw onderzoeken en daarover een nieuwe beslissing nemen.

De motiveringsplicht reikt volgens de verwerende partij bovendien ook niet zover dat de verwerende partij op elk bezwaar of beroepsargument moet antwoorden. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de argumentatie over het openbaar onderzoek wel degelijk in overweging is genomen aangezien ze bij de beroepsargumenten is opgesomd. In de bestreden beslissing wordt duidelijk aangegeven om welke redenen de gevraagde vergunning wordt geweigerd, met name de onverenigbaarheid met de voorschriften van het voorlopig vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, de onverenigbaarheid met de Bouwcode en de onverenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening. Daaraan wordt geen afbreuk gedaan door het beroepsgrief over het openbaar onderzoek.

In ondergeschikte orde laat de verwerende partij gelden dat de regels van het openbaar onderzoek niet worden geschonden. Met verwijzing naar artikel 8 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 stelt de verwerende partij dat de termijn om een openbaar onderzoek te organiseren een termijn van orde betreft. De verzoekende partij toont bovendien niet aan dat die termijn op kennelijk onredelijke wijze werd overschreden.

In zuiver ondergeschikte orde voert de verwerende partij nog aan dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middel, aangezien zij geen enkel voordeel kan halen uit de vernietiging op basis van het opgeworpen middel. De stelling dat de stad zich dan beter kon organiseren in haar verzet tegen het project en er dus meer mensen de gelegenheid werd gegeven om bezwaar in te dienen, wordt door niets gestaafd. Het enige wat uit de bijgevoegde stukken kan worden afgeleid is dat de voorzitter van het districtscollege de naleving van het in opmaak zijnde ruimtelijk uitvoeringsplan bepleit. In het krantenartikel van 4 oktober 2017 wordt pas na de start van het openbaar onderzoek opgeroepen om een bezwaar in te dienen. Dat is niet in strijd met enige rechtsregel.

3.

In haar wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij haar standpunt uit het inleidend verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In dit middel voert de verzoekende partij in essentie aan dat het openbaar onderzoek laattijdig werd georganiseerd en viseert zij in haar argumentatie de rol van de districtsvoorzitter bij de organisatie van dat openbaar onderzoek en de weigering van de beslissing in eerste aanleg.

2.

Artikel 8 van het toepasselijke besluit van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning en aanvragen tot verkavelingswijziging bepaalt:

“ ...

*Naar gelang van het geval vangt het openbaar onderzoek aan minstens 5 dagen en maximaal 10 dagen na :*

*a) de verzending van het ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs in de zin van artikel 4.7.14, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, indien de aanvraag overeenkomstig dat artikel wordt behandeld;*

”  
...

De verklaring inzake ontvankelijkheid en volledigheid wordt volgens de stukken van het administratief dossier bezorgd op 4 augustus 2017, zodat volgens de bepalingen van artikel 8 van het toepasselijke besluit het openbaar onderzoek in principe ten laatste moest aanvangen op 14 augustus 2017. Uit de stukken van het dossier blijkt dat het openbaar onderzoek pas werd georganiseerd van 20 september 2017 tot 20 oktober 2017, zodat de maximale termijn van tien dagen uit artikel 8 van voormeld besluit werd overschreden.

Aan het overschrijden van de vermelde termijn van vijf à tien dagen voor het organiseren van het openbaar onderzoek zijn volgens de bepalingen van het betreffende besluit echter geen sancties verbonden. De termijn betreft dus een termijn van orde, zodat het loutere overschrijden ervan het gevoerde openbaar onderzoek op zich nog niet onwettig maakt. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de termijn in die mate overschreden werd dat de verwerende partij zich niet in redelijkheid kon steunen op het gevoerde openbaar onderzoek. De insinuaties die de verzoekende partij uit over de reden van de termijnoverschrijding, betreffen niet-onderbouwde veronderstellingen die evenmin de onwettigheid van het gevoerde onderzoek aantonen.

3.

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing onder het punt 5. ‘Argumentatie Beroeper’ bovendien uitdrukkelijk de kritiek die de verzoekende partij in haar beroepschrift op het gevoerde openbaar onderzoek en de termijnoverschrijding uit.

Dat die kritiek niet uitdrukkelijk werd weerlegd in de bestreden beslissing, impliceert nog geen schending van de motiveringsplicht. De motiveringsplicht reikt immers niet zover dat zij de verwerende partij verplicht tot het punt per punt en uitdrukkelijk beantwoorden van alle argumentatie die de verzoekende partij in haar beroepschrift aanvoert. Het volstaat dat de verwerende partij in haar beslissing duidelijk en op draagkrachtige wijze de redenen aangeeft die de beslissing verantwoorden, zodat een belanghebbende zich hiertegen met kennis van zaken kan verweren.

Zoals blijkt uit de onderstaande beoordeling van het vierde middel, heeft de verwerende partij op zorgvuldige en redelijke wijze gemotiveerd waarom de gevraagde vergunning geweigerd wordt. De kritiek die de verzoekende partij over het gevoerde openbaar onderzoek laat gelden, doet geen afbreuk aan de determinerende weigeringsmotieven.

4.

De kritiek die de verzoekende partij tot slot nog uit op het gedrag en de uitspraken de districtsvoorzitter van het district Ekeren in e-mails en krantenartikels en de invloed ervan op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, is irrelevant.

Nog los van het gegeven dat de verzoekende partij zich beperkt tot loutere insinuaties en verdachtmakingen, zonder die voor het concrete dossier te staven, betreft het in hoofdzaak kritiek op de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen, waarvoor de Raad overeenkomstig artikel 4.8.2, eerste lid, 1° VCRO niet bevoegd is.



Door de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag overeenkomstig artikel 4.7.21, §1 VCRO in haar volledigheid. Dat houdt in dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit zonder daarbij gebonden te zijn door de beslissing van het college in eerste aanleg of de door voor haar aangevoerde beroepsargumenten. De vermeende beïnvloeding van de besluitvorming in eerste aanleg door de districtsvoorzitter raakt in die optiek dan ook niet aan de wettigheid van de bestreden beslissing. Minstens toont de verzoekende partij niet aan dat de districtsvoorzitter de besluitvorming van het collegiaal bestuursorgaan van de provincie zou hebben beïnvloed.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Vierde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een vierde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1, §1, 1° a) en d) en §2 VCRO, van artikel 4.3.2 VCRO, van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Antwerpen (verder: Bouwcode), van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij wijst er op dat de vergunningsaanvraag wordt getoetst aan het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Mariaburg' dat voorlopig werd vastgesteld op 26 juni 2017 en pas na de bestreden beslissing op 26 februari 2018 definitief werd vastgesteld. De decreetgever heeft er bewust voor gekozen om de overheid enerzijds de mogelijkheid te verlenen om bij individuele aanvragen rekening te houden met de gewenste toekomstige ordening en anderzijds rekening te houden met het recht op rechtszekerheid en het verbod op willekeur. Om die reden werd in artikel 4.3.2 VCRO met de negatieve anticipatie uitdrukkelijk in een weigeringsgrond voorzien. Het betreft een mogelijkheid waarbij de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid beschikt om al dan niet rekening te houden met een voorlopig vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan.

Zowel het college van burgemeester en schepenen als de verwerende partij hadden volgens de verzoekende partij moeten motiveren waarom zij in deze zaak van hun beleidsvrijheid gebruik hebben gemaakt om de vergunningsaanvraag te toetsen aan het voorlopig vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan, aangezien zij ook de beleidsvrijheid hadden om dat niet te doen. Er zijn volgens de verzoekende partij immers geen redenen om de aanvraag wél te toetsen aan het voorlopig vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan. De verwerende partij heeft dat echter niet gedaan.

Bovendien is de toetsing van de verwerende partij ook kennelijk onredelijk. Onder aangeven van de dienst stedenbouwkundige vergunningen en de Welstandscommissie is het ontwerp geëvolueerd naar een afbouwen van de rijwoningen aan de kant Van De Weyngaertlei en het maken van een hoek op het plein. Op het plein is er een grote verscheidenheid aan soorten bebouwing, bouwhoogte, aantal bouwlagen, dakvorm en gevelopbouw. Daarom moet het referentiebeeld bepaald worden door de dienst stedenbouwkundige vergunningen. De welstandcommissie oordeelde dat het ontwerp meer naar voren moest geplaatst worden en dat de straatwand moet worden afgebouwd ten opzichte van het plein. Het huidige ontwerp werd daaraan aangepast. De verwerende partij miskent echter dat referentiebeeld dat door de dienst stedenbouw werd bepaald en kijkt in haar beoordeling enkel naar de 7 panden links en de 7 panden rechts van het perceel, die echter geen coherent referentiebeeld opleveren. Het referentiebeeld kan zo ook niet gevormd worden, aangezien het perceel ligt op een hoek aan een plein, dat mee in de beoordeling betrokken moet worden. De welstandcommissie en de dienst stedenbouw hadden er

als referentiebeeld juist op aangedrongen dat het ontwerp een kopgebouw aan een plein zou zijn, dat visueel zou opvallen en als volume overdreven aanwezig zou zijn. Nergens in de bestreden beslissing wordt met die argumentatie rekening gehouden.

In de omgeving bevinden zich ook verschillende nieuwbouwprojecten voor meergezinswoningen. Door te stellen dat het project niet functioneel in de omgeving past, miskent de verwerende partij volgens de verzoekende partij die feitelijke gegevens. Het betreft bovendien geen groot project dat perfect binnen dit gebied past. Met betrekking tot de draagkracht hebben zowel de dienst stedenbouw als de Welstandscommissie zelf ook geadviseerd hoeveel eenheden het project mocht hebben om de draagkracht niet te overstijgen. Het ingediende ontwerp voldoet dus volgens de verzoekende partij wel aan het referentiebeeld zoals beschreven in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Voor zover in de bestreden beslissing ook de schending van de Bouwcode wordt aangehaald, stelt de verzoekende partij dat de omgeving helemaal geen homogeen karakter vertoont en de verwerende partij ook nalaat aan te duiden welke gebouwen inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden. Er wordt gewoon verwezen naar de regels zonder ze concreet toe te passen, wat onvoldoende is als motivering en kennelijk onzorgvuldig. De verzoekende partij verwijst nog naar de toelichting bij de Bouwcode die door de verwerende partij totaal zou zijn genegeerd.

De verwerende partij miskent ook de lichtjes gewijzigde plannen die in graad van beroep werden meegedeeld, waar zij vaststelt dat artikel 29 en 30 over fietsenstalling en autostalplaatsen zou zijn geschonden. Het gebrek aan het aantal parkeerplaatsen kan bovendien worden opgelost door een compensatie te betalen waarbij één parkeerplaats wordt afgekocht. De opmerking over de onveilige situatie is een subjectief en arbitrair gegeven. Voorzichtigheid is geboden voor alle gebruikers.

Wat betreft de wegname van zonlicht voor de burens door de plaatsing van het hoekgebouw vooraan, wijst de verzoekende partij er op dat het hoekgebouw net naar voor is geplaatst op vraag van de dienst stedenbouw en de Welstandscommissie om achteraan meer licht en ruimte te creëren, ook naar de burens toe. Er zijn andere percelen in Ekeren die veel dichter bij de belendende percelen staan en ook het huidige gebouw werpt een schaduw op de naastgelegen percelen. De wettelijke afstanden tot de burens zijn ook gerespecteerd. De hinder voor de aanpalenden werd feitelijk onjuist beoordeeld.

Tot slot werpt de verzoekende partij op dat de verwerende partij ook in overweging had moeten nemen dat het project een verhoging van het ruimtelijk rendement met zich meebrengt conform de bepalingen uit artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO. Die beoordelingsgrond werd niet in de beoordeling betrokken.

## 2.

De verwerende partij antwoordt dat artikel 4.3.2 VCRO een mogelijkheid biedt om een vergunning te weigeren omwille van een onverenigbaarheid met een voorlopig vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan. Een gelijkaardige mogelijkheid is opgenomen in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO dat bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan rekening kan houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, waaronder een voorlopig vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan kan worden gerekend. Het is volledig de eigen keuze van het vergunningverlenend bestuursorgaan om hier al dan niet rekening mee te houden. Met verwijzing naar rechtspraak van de Raad stelt de verwerende partij dat zij niet verplicht is te motiveren waarom zij al dan niet rekening houdt met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Er werd bovendien op correcte wijze aan de voorschriften van het voorlopig vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan getoetst. Het referentiebeeld wordt gevormd door zeven panden aan weerszijden van het project, in dit geval eengezinswoningen met twee bouwlagen onder hellend dak. Links sluit het gedeelte van het project weliswaar aan bij de twee aaneengesloten eengezinswoningen, maar rechts sluit het gedeelte van het project echter op geen enkel punt aan bij de drie naastliggende eengezinswoningen aan de Leo Vermandellei. De verwerende partij oordeelde dan ook in alle redelijkheid dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de harmonieregels en het referentiebeeld zoals vereist in het voorlopig vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan. Het is bovendien ook duidelijk dat “de dienst stedenbouwkundige vergunningen”, waartoe de gemeentelijke en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar behoren, ook oordelen dat het referentiebeeld wordt bepaald door de rechts en links aanpalende bebouwing en dat het gevraagde daaraan niet voldoet. De communicatie en de vooroverleggen die zouden hebben plaatsgevonden, zijn in deze niet relevant. Ze gaan hoe dan ook niet boven de in het kader van de vergunningsprocedure officieel voorziene adviezen en boven de vastgestelde strijdigheid met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De richtnota bij het uitvoeringsplan heeft geen enkele bindende kracht en gaat niet voor op de juridisch bindende stedenbouwkundige voorschriften.

De aanvraag werd bovendien geweigerd omwille van een strijdigheid met de Bouwcode. De verwerende partij kon wat betreft de harmonieregel en het referentiebeeld verwijzen naar haar toets aan de gelijkaardige bepalingen in het voorlopig vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Uit de toelichtingsnota bij de Bouwcode blijkt ook nogmaals dat men meestal bij het bepalen van het referentiebeeld kijkt naar de gebouwen van straathoek tot straathoek langs dezelfde zijde van de straat als het gebouw waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

Uit artikel 10, §2 van de Bouwcode blijkt dat ook rekening moet worden gehouden met een optimale bezonning en daglichttoetreding. De verwerende partij stelt, net als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat er in de aanvraag wat betreft de optimale bezonning geen rekening is gehouden met de omgeving, te meer nu de afstand tot de aanpalende bebouwing amper 3 m bedraagt. De kritiek van de verzoekende partij op het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar op dat punt, doet volgens de verwerende partij niet ter zake. De verwerende partij beschikt over een eigen discretionaire bevoegdheid. Ook het gegeven dat de verzoekende partij de woning juist naar voor heeft gebracht om meer ruimte en licht te creëren, is niet relevant. Er zijn nog andere mogelijkheden dan een gewijzigde inplanting, zoals het verminderen van het bouwvolume.

De verzoekende partij betwist niet dat de aanvraag strijdig is met artikel 29 en 30 van de Bouwcode. De verwerende partij benadrukt dat zij niet verplicht is toepassing te maken van artikel 4.3.1, tweede lid VCRO en dat ze geen rekening moet houden met gewijzigde plannen noch moet motiveren waarom ze dit niet doet. Bovendien blijft de vaststelling in de bestreden beslissing correct dat er ‘mogelijk’ vier parkeerplaatsen te kort zijn omdat het niet duidelijk is of ook de eengezinswoningen gebruik mogen maken van de parkeergarage. Bovendien blijft het een probleem dat de fietsenstalling op een onveilige manier bereikbaar is doordat er twee parkeerplaatsen zijn gesitueerd tussen de fietsenstallingen.

Voor zover de verzoekende partij kritiek uit op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening omdat bepaalde aanpassingen werden gedaan op advies van de Welstandscommissie, merkt de verwerende partij nog op dat zij geen rekening kan en moet houden met de wensen van de commissie. Bij de toets aan de goede ruimtelijke ordening kan bovendien worden verwezen naar stedenbouwkundige voorschriften die bepalingen inzake de goede ruimtelijke ordening bevatten. Dat de bestaande situatie ook impact heeft op de bezonning, neemt niet weg dat de verwerende partij in haar beoordeling er terecht op heeft gewezen dat een afstand van drie meter tot de perceelsgrens weliswaar gebruikelijk is voor eengezinswoningen met twee bouwlagen, maar een

meergezinswoning met tien appartementen over drie à vier bouwlagen op dergelijke korte afstand wel een grotere impact op de bezonning en daglichttoetreding voor de aanpalenden heeft. De precedënten die de verzoekende partij aanvoert in Mariaburg, worden niet concreet geduid, noch is duidelijk of zij eveneens gelegen zijn binnen de afbakening van het voorlopig vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De gebouwen op de foto's sluiten bovendien bij elkaar aan qua hoogte en dergelijke meer. Ze kunnen dus ook op dat punt niet als precedent worden ingeroepen.

De verwerende partij laat tot slot nog gelden dat ook de bepalingen over het ruimtelijk rendement slechts een mogelijkheid inhouden en geen verplichting, zoals de verzoekende partij schijnt aan te nemen. Aangezien de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dermate gedetailleerd zijn uitgewerkt, dient de verwerende partij deze ook te laten voorgaan op enige verhoging van het ruimtelijk rendement van de omgeving.

3.

In haar wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij haar standpunt uit het inleidend verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, zoals gewijzigd met artikel 58 van decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (hierna: Codextrein), bepaalt:

*“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :*

*1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:*

*(...)*

*d) een goede ruimtelijke ordening;*

*(...)*

*§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:*

*a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;*

*b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*

*1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*

*2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;*

*...”*

Het behoort dus tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1,§1 en § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken

of een aanvraag in overeenstemming is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening en de in de omgeving bestaande toestand bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het is aan de verzoekende partij die de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening betwist, om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project onverenigbaar is met de geldende voorschriften en een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich dus niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd

2.

Met de bestreden beslissing weigert de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een appartementsgebouw met tien appartementen en twee eengezinswoningen op de hoek van de Van de Weyngaertlei en de Leo Vermandellei te Ekeren.

Uit de overwegingen blijkt dat de bestreden beslissing steunt op meerdere weigeringsmotieven die enerzijds verband houden met de onverenigbaarheid van de aanvraag met de voorschriften van het voorlopig vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Mariabrug' (verder: GRUP 'Mariaburg') en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (verder: Bouwcode) en anderzijds met de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, met name:

- (1) Het gevraagde is in strijd met de harmonieregel en het referentiebeeld uit artikel 1.3 van het voorlopig vastgesteld GRUP 'Mariabrug' en artikel 10, §1 en 2 van de Bouwcode. Volgens de verwerende partij sluit het rechtse gedeelte van het project (de meergezinswoningen) noch qua bouwhoogte, noch qua gabariet, noch qua inplanting aan bij de drie naastgelegen vrijstaande eengezinswoningen en overschrijdt het de draagkracht van de omgeving. Er wordt door de inplanting op drie meter van de perceelsgrens geen rekening gehouden met de optimale bezonning voor de omgeving.
- (2) Het gevraagde is in strijd met artikel 29 en 30 van de Bouwcode. De ondergrondse fietsenberging is volgens de verwerende partij onvoldoende bereikbaar en gesitueerd langs weerszijde van twee autoplaatsen, wat niet wenselijk is in het kader van de veiligheid. Het minimaal aantal vereiste autostalplaatsen wordt niet voorzien. Er ontbreekt minstens één parkeerplaats en bovendien is er geen duidelijkheid of de ééngezinswoningen ook gebruik zullen maken van de ondergrondse parkeergarage. In dat laatste geval ontbreken er vier parkeerplaatsen.

- (3) De aanvraag is niet functioneel inpasbaar in de onmiddellijke omgeving die hoofdzakelijk bestaat uit eengezinswoningen. In de ruime omgeving komen sporadisch wel meergezinswoningen voor. Het gaat in die gevallen echter om kleine projecten met maximaal drie woongelegenheden, waarbij de aanpalende ééngezinswoningen doorslaggevend zijn voor de inpasbaarheid ervan.
- (4) De schaal en het ruimtegebruik zijn niet in overeenstemming met de onmiddellijke omgeving. Appartementen met een vierde bouwlaag als rechtopstaand plat dak, zijn strijdig met de omgeving. Het project komt bovendien ook vijf meter verder naar voor ten opzichte van de aanpalende huizenrij. Het geheel komt zo qua volumewerking als overdreven aanwezig over in de omgeving.
- (5) De aanvraag veroorzaakt onaanvaardbare hinder voor de aanpalenden. Door op korte afstand van de perceelsgrens een volume met tien appartementen over drie à vier bouwlagen te voorzien, worden de aanpalende eengezinswoningen geconfronteerd met een verminderde bezonning en daglichttoetreding.

Indien een bestreden weigeringsbeslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich de bestreden beslissing kunnen verantwoorden, moeten al die motieven onwettig of onzorgvuldig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

### 3.1

De verzoekende partij kan niet worden gevolgd waar zij in eerste instantie aanvoert dat de verwerende partij uitdrukkelijk had moeten motiveren waarom zij ervoor heeft geopteerd om het gevraagde te toetsen aan het voorlopig vastgesteld GRUP.

Artikel 4.3.2 VCRO biedt immers de uitdrukkelijke mogelijkheid om een vergunning te weigeren indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg. Bovendien laat artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2°, a) VCRO toe om bij de beoordeling van het gevraagde desgevallend rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, waaronder ook een voorlopig vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan kan vallen. De motiveringsplicht reikt niet zover dat de verwerende partij zou moeten motiveren waarom zij toepassing maakt van die uitdrukkelijk decretaal geboden mogelijkheden.

Het GRUP 'Mariaburg' werd bovendien op 26 februari 2018 definitief vastgesteld, zodat de vervalregeling die in artikel 4.3.2 VCRO voor de betrokken weigeringsgrond werd uitgewerkt, niet van toepassing is.

### 3.2

De verzoekende partij maakt in haar uiteenzetting bovendien niet aannemelijk dat de verwerende partij het gevraagde zowel op kennelijk onredelijke dan wel onzorgvuldig gemotiveerde wijze aan artikel 1.3 van het voorlopig vastgesteld GRUP 'Mariaburg' en artikel 10 van de Bouwcode als aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening zou hebben getoetst.

Artikel 1.3 van het voorlopig vastgesteld GRUP 'Mariaburg' bepaalt:

*"1.3 Harmonieregel en referentiebeeld*

*Voor alle bebouwing opgenomen in de bijzondere bepalingen van dit plan geldt de harmonieregel, voor zover dit niet wordt tegengesproken door de voorschriften van de "Bijzondere voorschriften".*

*Alle werken, handelingen en wijzigingen moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld, voor wat betreft:*

- *nokhoogte;*
- *kroonlijsthoogte;*
- *aantal bouwlagen;*
- *gevelopbouw en -geleding;*
- *materiaalgebruik;*
- *dakvorm.*

#### *1 Referentiebeeld*

*Het referentiebeeld wordt bepaald door het gevelbeeld van de aanpalende panden gelegen binnen hetzelfde profiel van het desbetreffende pand:*

*...;*

- *In alle andere gevallen worden 7 panden links en 7 panden rechts meegenomen als referentiebeeld. Wanneer aan één of beide zijden van het pand minder dan 7 panden in de rij zijn, wordt het maximaal aantal mogelijke panden meegenomen. Bij hoekpanden wordt het referentiebeeld in de 2 straten genomen en over de straat heen. Specifiek bij hoekpanden gelegen aan de Kapelsesteenweg wordt het referentiebeeld bepaald door de dienst stedenbouwkundige vergunningen;*
- *Bij twijfel of in die uitzonderlijke gevallen waarbij het referentiebeeld niet op één van bovenstaande manieren kan worden bepaald, wordt het referentiebeeld bepaald door de dienst stedenbouwkundige vergunningen.*

*Bij bepaling van het referentiebeeld wordt niet gerefereerd naar het (voormalige) pand zelf.  
...*

Artikel 6 van de Bouwcode bepaalt:

*“Dit artikel is van toepassing voor alle delen van de constructie. Zowel het hoofdgebouw als de uitsprongen (erkers, zonneweringen, ...) en aanbouwen dienen qua vorm, grootte, materiaalkeuze, plaatsing en kleur afgestemd te zijn op de architectuur van de totale constructie als op de omgeving.*

*In een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, moeten de op te richten of de te verbouwen gebouwen zodanig worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving. De kenmerken van de omgeving worden bepaald door het referentiebeeld. Het referentiebeeld wordt gevormd door de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt met de buitenruimte en bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden.”*

Artikel 10 van de Bouwcode bepaalt:

*“Bij nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of een volume-uitbreiding moeten de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte in harmonie zijn met het referentiebeeld, zoals nader bepaald in Artikel 6 “Harmonie en draagkracht”. Er kan niet gerefereerd worden naar bestaande gebouwen die niet in harmonie of storend zijn met de omgeving.*

*Bij de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte moet er rekening gehouden worden met een optimale bezonning en daglichttoetreding ten aanzien van alle verblijfsruimten in het gebouw, in de tuinen en in de omgeving.”*

Anders dan wat de verzoekende partij aanvoert, is het geenszins onredelijk dat de verwerende partij in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt dat het referentiebeeld wordt bepaald door de zeven panden links in de Van de Weyngaertlei en de zeven panden rechts van het bouwperceel in de Leo Vermandellei. De verzoekende partij maakt in haar uiteenzetting niet aannemelijk dat er twijfel zou zijn over het referentiebeeld dan wel dat het referentiebeeld niet zou kunnen worden bepaald. De loutere verwijzing naar de ligging aan een plein kan daartoe niet volstaan, te meer nu het merendeel van de woningen rondom het betrokken plein, net zoals in de omgeving van het bouwperceel, in hoofdzaak eengezinswoningen zijn.

Zelfs al zouden er twijfels zijn over het referentiebeeld, dan kan nog niet zonder meer worden aangenomen dat het gevraagde ontwerp aan het zogenaamde referentiebeeld van de dienst vergunningen dan wel de Welstandscommissie voldoet. Het verslag van de Welstandcommissie oordeelde immers dat het ontwerp minder hoog moet worden voorzien en *“meer moet worden vormgegeven conform de 19<sup>de</sup> eeuwse volumes in de buurt, namelijk 2 tot 3 lagen met een volwaardige daklaag en hoekaccent”*. Het gevraagde ontwerp bestaat desondanks uit drie bouwlagen met daarop in wezen nog een bijkomende, volwaardige vierde bouwlaag onder plat dak, weliswaar uitgevoerd in een ander materiaal. De dienst vergunningen, en met name de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, oordeelde in zijn advies bovendien dat *“de meest voorkomende typologie in de buurt die [is] van een eengezinswoning met 2 bouwlagen onder hellend dak. Meergezinswoningen worden per definitie niet uitgesloten maar de vermeerdering van 1 naar 12 wooneenheden overtreft ruim wat aanvaardbaar is in deze ruimtelijk context.”*

De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij op kennelijk onredelijke wijze besluit dat het gevraagde ontwerp op het vlak van de bouwhoogte, het gabariet, de dakvorm en de inplanting niet in overeenstemming is met het referentiebeeld aan de rechterzijde, met name de vrijstaande eengezinswoningen aan de Leo Vermandellei en dus niet past in de bestaande omgeving. De verzoekende partij verwijst weliswaar naar bestaande meergezinswoningen in de omgeving, maar toont niet aan dat die meergezinswoningen eveneens binnen de contouren van het voorlopig vastgesteld GRUP ‘Mariaburg’ liggen en als referentiebeeld voor het gevraagde kunnen worden gehanteerd. Uit de foto’s blijkt bovendien, zoals de verwerende partij ook concreet motiveert in de bestreden beslissing, dat de meergezinswoningen aansluiten bij de aanpalende panden. Ook het gegeven dat de gekozen inplanting dicht bij de rooilijn juist zou zijn ingegeven om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de Welstandscommissie, doet niet anders besluiten. Nog los van het gegeven dat de verwerende partij in haar beoordeling op dat punt over een discretionaire bevoegdheid beschikt en dus geenszins gebonden is aan voorgaande adviezen of een eventueel vooroverleg, acht zij de gekozen inplanting immers onaanvaardbaar in combinatie met de gekozen bouwhoogte, dakvorm en schaal van het project. Zoals in de voorgaande paragraaf werd vastgesteld, lijkt het ontwerp juist op die punten de gesuggereerde opmerkingen van de Welstandscommissie niet volledig op te volgen.

Het is bovendien geenszins onredelijk of onzorgvuldig dat de verwerende partij bij haar toets aan artikel 10 van de Bouwcode in hoofdzaak verwijst naar haar vaststellingen onder de toets aan de voorschriften uit artikel 1.3 van het voorlopig vastgesteld GRUP. De bepalingen houden immers een gelijkaardige harmonieverplichting en toets in aan het referentiebeeld in. Anders dan wat de verzoekende partij beweert, kan de verwerende partij op dat punt ook geen motiveringsgebrek worden verweten. Bovendien toetst de verwerende partij nog uitdrukkelijk aan de impact van het gevraagde op de optimale bezonning uit artikel 10, §2 van de Bouwcode en besluit zij dat de gekozen bouwhoogte en inplanting ook op dat punt geen rekening houdt met de omgeving. De verzoekende partij toont de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling ook op dat punt niet aan.

Voor zover de verzoekende partij nog aanvoert dat de vastgestelde schaduwvorming voor de aanpalenden, die ze op zich niet betwist, nog geen grond vormt om de vergunning te weigeren en



de verwerende partij voorwaarden had kunnen opleggen op het dakappartement anders of niet uit te voeren, merkt de Raad op dat noch artikel 4.2.19, §1 VCRO, noch artikel 4.3.1, §1 VCRO een verplichting inhoudt tot het opleggen van voorwaarden. De beslissing om al dan niet voorwaarden op te leggen om een aanvraag, die de verwerende partij op zich onverenigbaarheid acht met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening, als nog in overeenstemming te brengen met het recht, behoort tot het wezen van de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De motiveringsplicht van de verwerende partij gaat opnieuw niet zover dat zij zich dient te verantwoorden waarom zij een vergunningsaanvraag toch niet vergunt door het opleggen van voorwaarden

Eenzelfde vaststelling geldt voor zover de verzoekende partij nog aanvoert dat de verwerende partij rekening had moeten houden met de rendementsverhoging die het gevraagde project volgens de verzoekende partij zou meebrengen. De verwerende partij beschikt overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 2°, b) VCRO weliswaar over de mogelijkheid om binnen bepaalde voorwaarden rekening te houden met een verhoging van het ruimtelijk rendement, doch dit betreft geenszins een verplichting. De verwerende partij was dus geenszins verplicht de vergunning alsnog te verlenen noch te motiveren waarom zij het gevraagde niet uitdrukkelijk toetst aan zijn bijdrage tot de verhoging van het ruimtelijk rendement.

4.

Waar de verzoekende partij in haar middel nog de toets aan artikel 29 en 30 van de Bouwcode en de mobiliteitsimpact viseert en meent dat er op die punten rekening moest worden gehouden met het aangepast plan dat zij had ingediend, betreft het kritiek op een overtollig motief die, ongeachte de eventuele gegrondheid ervan, geen afbreuk doet aan de wettigheid van de voormelde determinerende weigeringsgronden.

Het middel wordt verworpen.

## **D. Derde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In een derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij heeft een aangepast plan ingediend op 29 januari 2018, waarbij de trap voor de toegang van fietsers werd aangepast, stopcontacten werden toegevoegd voor elektrische fietsen en parkeerplaatsen werden aangeduid die breder zijn voor mindervaliden. Noch de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, noch de verwerende partij heeft met dat aangepaste plan rekening gehouden, hoewel de verzoekende partij er mondeling heeft op gewezen als repliek op het verslag. De bestreden beslissing is immers een *quasi* letterlijke overname van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Indien er een lichtjes gewijzigd plan werd ingediend, moet de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn verslag steunen op dat licht gewijzigd plan. Dat is niet gebeurd. De verzoekende partij heeft ook geen enkel eigen onderzoek gevoerd. De beslissing is dus kennelijk onzorgvuldig en berust op foutieve gegevens.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het gegeven dat de plannen beperkt kunnen worden gewijzigd, niet betekent dat de verwerende partij gehouden zou zijn om dergelijke plannen te beoordelen. Ze verwijst daarbij naar rechtspraak van de Raad. In het artikel 4.3.1, tweede lid VCRO is slechts sprake van een mogelijkheid en geen verplichting.

In ondergeschikte orde stelt de verwerende partij vast dat de doorgevoerde planaanpassingen niet van die aard zijn dat de aanvraag daardoor wel voor vergunning in aanmerking zou komen. De andere strijdigheden met het ruimtelijk uitvoeringsplan, de Bouwcode en de goede ruimtelijke ordening blijven nog steeds bestaan. Dit aspect betreft dus een overtollig motief.

Tot slot ziet de verwerende partij niet in hoe artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO geschonden zou zijn. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat aangesloten wordt bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

In haar wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij haar standpunt uit het inleidend verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

Uit de beoordeling van het vierde middel blijkt dat de vastgestelde strijdigheid met artikel 1.3 van het voorlopig vastgesteld GRUP 'Mariaburg', artikel 10 van de Bouwcode en de onverenigbaarheid met de bestaande omgeving op het vlak van schaal, ruimtegebruik en hinder voor de aanpalenden op zich kunnen doorgaan als redelijke en zorgvuldige motieven die de bestreden weigering kunnen dragen.

Voor zover de verzoekende partij in haar derde middel nog aanvoert dat de verwerende partij louter het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overneemt en in de besluitvorming geen rekening heeft gehouden met een in graad van beroep aangepast plan voor wat betreft de parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen, betreft het kritiek op een overtollig motief dat, zelfs al zou het gegrond zijn, niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing kan leiden. De op het bijkomend plan doorgevoerde wijzigingen raken immers niet aan de redelijke en zorgvuldig gemotiveerde vaststelling van de verwerende partij dat het gevraagde ontwerp door de gekozen schaal en inplanting niet in de bestaande omgeving past.

Het middel wordt verworpen.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 augustus 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT