

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0792
in de zaak met rolnummer 1415/0137/A/5/0135

Verzoekende partij	de heer Eric VERLINDEN vertegenwoordigd door advocaat Frank JANSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2230 Herselt, Aarschotsesteenweg 7
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente WESTERLO , met administratieve zetel te 2260 Westerlo, Boerenkrijglaan 61 vertegenwoordigd door mevrouw Iris DE WEVER en Leen WEYERS

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 november 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 september 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Westerlo van 28 april 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het bouwen van een nieuwbouw appartementsgebouw met acht woongelegenheden, bijgebouw en parkeerplaatsen na het slopen van 4 rijwoningen met aanhorigheden op de percelen gelegen te Westerlo, Nieuwstraat 14, 16, 18 en 20, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 772V3, 772W3, 772H2, 772A2 en 772A4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 30 januari 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer laat de tussenkomende partij met een beschikking van 15 april 2015 toe in de debatten.

De tussenkomende partij wordt gevraagd om het verzoek tot tussenkomst te regulariseren en de keuze van woonplaats over te maken aan de Raad en dit ten laatste bij de schriftelijke uiteenzetting.

De tussenkomende partij heeft dit gedaan.

De behandeling van het beroep dat aanvankelijk was toegewezen aan de tweede kamer is met een beschikking van 5 oktober 2016 toegewezen aan de vijfde kamer.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomen- de partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 25 oktober 2016.

Advocaat Frank JANSSEN voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Iris DE WEVER en mevrouw Leen WEYERS voeren het woord voor de tussenkomen- de partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 14 januari 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Westerlo een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van vier rijhuisjes met aanhorigheden en het bouwen van acht appartementen” op de percelen gelegen te Westerlo, Nieuwstraat 14, 16, 18 en 20.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 januari 2014 tot en met 3 maart 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van Westerlo adviseert op 2 februari 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen adviseert op 23 april 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 28 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

Voorgeschiedenis

Eric Verlinden: Westerlosesteenweg 155 in 2230 Herselt, heeft op 23 december 2013 een stedenbouwkundige aanvraag ingediend voor het bouwen van een appartementsgebouw met 8 woonegelegenheden + bijgebouw + parkeerplaatsen, na het slopen van 4 rijwoningen met aanhorigheden, op de percelen sectie B nr. 772A2 + 772A4 + 772W3 + 772V3+772H2, gelegen Nieuwstraat 14A-H in 2260 Westerlo.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bracht op 22 april 2014 het volgende advies uit:

Feiten en context

...

- *De aanvraag is gelegen in een woonzone volgens het gewestplan Herentals-Mol (KB 28 juli 1978).*

...

- *Het perceel van de aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een bijzonder plan van aanleg, noch binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.*
- *De aanvraag is gelegen langs de Nieuwstraat, een voldoende uitgeruste weg die voorzien is van een klinkerverharding.*
- *De aanvraag is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of overstromingsgebied.*

...

Argumentatie

- *De voorliggende aanvraag voorziet in het oprichten van een appartementsblok met 8 woongelegenheden, na het slopen van 4 bestaande woningen met aanhorigheden. Het aanvraagperceel is getroffen door een rooilijn, waardoor de nieuwbouw ca. 2 m verder uit de weg moet opgericht worden. Het alzo ontstane vooruitstekende blinde geveldeel van woning nr. 22 zal isolerend afgewerkt worden met een gevelsteen, in principe dezelfde gevelsteen als gebruikt voor het hoofdgebouw, of eventueel in een recuperatiegevelsteen conform, deze van de aanpalende woning.*
- *De bouwdiepte bedraagt 17 m op het gelijkvloers en 13 m voor de verdiepingen. De bouwdiepte van de dakverdieping is 9 m, de helling van het zadeldak bedraagt 45°. De kroonlijst is gelegen op 9 m, de nok van het dak op 13,50 m. Het bouwblok voorziet aan de straatzijde in- en uitspringende terrassen.*
- *Twee woongelegenheden (W1 en W2) beschikken over een individuele ingang, de andere 6 appartementen zijn bereikbaar via een gemeenschappelijke traphal met lift. Op het gelijkvloers worden naast de doorrit 2 gelijkvloerse appartementen ingericht (W2 en W3) met 2 slaapkamers. Uiterst links van het bouwblok wordt de eetruimte, keuken en zitruimte voor W1 voorzien met op de eerste verdieping 2 slaapkamers, berging en badkamer. Verder worden op de eerste verdieping de appartementen W4 en W5 ingericht, beiden met 2 slaapkamers en achteraan een terras. Appartementen W6 en W7 worden ingericht op de tweede verdieping. Beide appartementen beschikken over 2 slaapkamers en een terras. Op de dakverdieping wordt W8 ingericht. Ook dit appartement beschikt over 2 slaapkamers en een ruim terras. Elk appartement beschikt over een interne bergplaats en een extra bergruimte in de kelder.*
- *In een apart bijgebouw wordt een garage opgericht met twee autostaanplaatsen, een gemeenschappelijke fietsenstalling en een tuinberging. Dit bijgebouw heeft tweezijdige toegangen om het ook voor de achterliggende woning langsheen de Paddekens, die eveneens wordt gerealiseerd door de aanvrager (= gemeentelijk dossier 2013/205), functioneel te maken. Het bijgebouw is vanuit de Nieuwstraat bereikbaar via een overbouwde doorrit. Het bijgebouw heeft een bouwhoogte van 2,90 m en wordt ingeplant op ca. 33,27 m uit de achtergevel van het appartementsgebouw én op de zijdelingse perceelsgrenzen. De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt ca. 103,68 m², wat kleiner is dan 10% van de perceelsoppervlakte (= 16a 19ca volgens plan architect). Verder worden er in de tuin 12 parkeerplaatsen aangelegd in open lucht. Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.*
- *De totale oppervlakte van verhardingen en daken bedraagt 346 m². Er wordt voorzien in een hemelwateropvang van 15.000 liter, wat overeenstemt met een oppervlakte tot 350*

m2. Het opgevangen hemelwater wordt herbruikt via wc's en een muurkom. De voorliggende aanvraag voldoet bijgevolg aan het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen. en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

- De voorliggende aanvraag bevat een MER-screeningsnota. Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de analyse in deze nota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.
- De volgende beoordeling — als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex.

- **Functionele inpasbaarheid**

De aanvraag is gelegen in de dorpskern van Westerlo, in een woon- en handelsstraat met woningen in gesloten bebouwing, appartementen en kleine handelspanden. De oudere eengezinswoningen in deze straat bestaan hoofdzakelijk uit anderhalve tot twee bouwlagen met schuin dak. Enkele recentere vervangingsbouwprojecten in deze straat bestaan uit drie bouwlagen met schuin dak. In de voorliggende aanvraag wordt voorzien in een volwaardige woonlaag op de vierde verdieping. In deze straat is nog geen project gerealiseerd met 4 volwaardige woonlagen en dit is ook niet wenselijk. In Westerlo-centrum is enkel in de projectzone, die gelegen is tussen de Grote Markt en de E.J. Van Gansenstraat een project in opbouw met 4 volwaardige woonlagen. Deze typologie wordt toekomstgericht enkel toegelaten in deze projectzone van het in opmaak zijnde ruimtelijk uitvoeringsplan of op een beeldbepalende locatie maar niet in een woonstraat in een gesloten bebouwing. Op deze locatie worden de woonlagen beperkt tot 3 om op die wijze de impact op de omgeving aanvaardbaar te houden. Het voorliggende project voorziet in de functie wonen in de kern, doch is qua concept functioneel niet volledig inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.

- **Mobiliteitsimpact**

Er worden 12 parkeerplaatsen voorzien in de tuinzone in grasdallen en nog een dubbele autobergplaats. Er wordt dus in het project wel voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein maar deze wordt niet ingericht op de meest kwaliteitsvolle wijze. In de kernen is het aangewezen om de autobergplaatsen ondergronds te brengen voor projecten met 6 wooneenheden of meer zodat er een kwalitatieve buitenruimte kan gerealiseerd worden. Door de overbouwde inrit hebben de naastgelegen gelijkvloerse woongelegenheden hinder van deze doorrit en heeft hun tuin ook minder kwaliteit. Ook naar de burens toe is het parkeren ter hoogte van hun tuinen storend.

- **Schaal**

De Nieuwstraat is een relatief smalle straat, gekenmerkt door 1 en 2, uitzonderlijk 3, bouwlagen onder een hellend dak. Door de grootschalige raampartijen neemt het ontworpen gebouw de vorm van vier volwaardige bouwlagen aan. Bovendien zijn in het ontwerp 4 volwaardige woonlagen voorzien. Het monotone appartementsgebouw aan de overzijde wordt gekenmerkt door 3 bouwlagen onder een hellend dak waarbij de 3de bouwlaag en de laag in het dak samen een duplex vormen, dus in totaal 3 woonlagen. Het architecturaal ontwerp benadrukt extra deze vier woonlagen wat niet wenselijk is. Westerlo is een buitengebiedgemeente en geen stedelijk gebied. De verdichting in de kernen moet beperkt blijven tot 3 woonlagen indien het een project betreft in gesloten bebouwing en geen deel uitmaakt van een projectzone. Er kan gesteld worden dat het voorliggende ontwerp niet aanvaardbaar is in de Nieuwstraat.

- **Ruimtegebruik en bouwdichtheid**
Het project voorziet in een maximale bezetting van de strook voor de hoofdgebouwen en een bijgebouw in de tuinzone met een oppervlakte van 103,68 m². Daarnaast worden er nog 14 parkeerplaatsen met bijhorende rijweg aangelegd in de tuinzone. Door deze parkeerplaatsen in de tuin ontbreekt een kwalitatieve tuinzone/buitenruimte. De bebouwde oppervlakte op het terrein is te stedelijk en te hoog.
- **Visueel-vormelijke elementen**
*De gevels worden opgetrokken in een antracietkleurige gevelsteen, gecombineerd met vezelcementplaten in betonlook en geprefabriceerd wit sierbeton in de voorgevel. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in gemoffeld aluminium. Het hellend dak wordt afgewerkt met antracietkleurige zink.
Het ontwerp doet afbreuk aan het eerder kleinschalige karakter van de rijhuizen in de Nieuwstraat. Vooral het extra element van het witte lint van de terrassen aan de straatzijde werkt storend. Zonder dit accent zou het ontwerp al een stuk soberder zijn, weliswaar zonder monotoon over te komen. Daarnaast zal het ganse perceel een eerder verharde indruk wekken ondanks de parkings in grastegels.*
- **Cultuurhistorische aspecten**
De aanvraag is niet gelegen binnen contouren van een beschermd landschap of in het gezichtsveld van een monument.
- **Bodemreliëf**
De aanvraag heeft geen noemenswaardige wijziging van het bestaande bodemreliëf tot gevolg.
- **Hinderaspecten**
Het ontwerp voorziet in leefruimten en terrassen op de vierde verdieping waardoor de inkijk naar de aanpalenden en de onmiddellijke omgeving toch wel sterk toeneemt. Daarnaast zorgt het parkeren in de tuinzone eveneens voor hinder naar de bewoners van het project als naar de burens.
- **Gezondheid**
De aanvraag omvat geen hinderlijke inrichtingen en heeft geen nadelige gevolgen voor de gezondheid van de omwonenden.
- **Gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**
De aanvraag heeft een nadelig effect op het gebruiksgenot van de omliggende percelen omwille van de inkijk vanaf de vierde verdieping en het parkeren in de tuinzone. Het project heeft geen nadelig effect op de veiligheid in het algemeen.
- *Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming kan gebracht worden met de goede ruimtelijke ordening.*

...

Het schepencollege neemt kennis van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 22 april 2014 en sluit zich aan bij dit advies.

..."

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 5 juni 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 juli 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 5 augustus 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 4 september 2014 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

3. Omschrijving en historie van de aanvraag:

De aanvraag betreft het bouwen van slopen van 4 rijwoningen met aanhorigheden, het bouwen van een appartementsgebouw met 8 woongelegenheden, een bijgebouw met 2 overdekte parkeerplaatsen, een fietsenberging en tuinberging, 12 open parkeerplaatsen aangelegd met grasdallen. Op het inplantingsplan staat eveneens een woning voorzien aan de achtergelegen Paddekens. Deze is echter niet inbegrepen in de aanvraag.

Het hoofdgebouw tegen de straat bestaat uit:

- een kelder onder het linker gedeelte met 8 bergingen en technische ruimten;
- een gelijkvloerse bouwlaag met links het leefgedeelte van een duplex appartement, 2 appartementen en een doorrit tussen de 2 laatste appartementen. De bouwlaag heeft een diepte van 17 m;
- een eerste verdieping met links het slaapgedeelte van het duplex appartement en 2 grote appartementen;
- een tweede verdieping met 2 ruime appartementen;
- een dakverdieping met 1 ruim appartement.

De voorgevel van het gebouw wordt opgericht in grijze gevelsteen. Een gedeelte van de voorgevel springt 1,26m achteruit. Dit gedeelte wordt bekleed met vezelcementplaten in betonlook. Het dak wordt bekleed met zink. De terrassen aan de voorgevel, worden voorzien in wit sierbeton. De voorgevel heeft een hoogte van 9m voor het gedeelte op de bouwlijn en 11,75 m voor het achteruitspringend gedeelte.

De achtergevel van het gebouw wordt opgericht in grijze gevelsteen, het gevelgedeelte in het dak wordt volledig bekleed met zink. De achtergevel heeft een hoogte van 9m tot het terras. Het grootste gedeelte van de achtergevel heeft een hoogte van 12,40 m. De nokhoogte van het gebouw is 13,5m.

Op de platte daken van het uitstekend gedeelte van de gelijkvloers wordt aangelegd met terrassen en groendaken tegen de perceelsgrens. het bovenste terras wordt afgemaakt met een glazen borstwering.

Het bijgebouw wordt opgericht in dezelfde grijze gevelsteen als het hoofdgebouw. De poort wordt voorzien in aluminium. De berging voorziet een garage een fietsenberging en een tuinberging. In de achtergevel worden doorgangen voorzien naar de nog te bouwen woning in de Paddenstraat.

In de tuin worden 12 parkeerplaatsen voorzien in waterdoorlatende grasdallen, één van deze parkeerplaatsen wordt aangelegd als mindervalidenparking. De toegang tussen straat en parking wordt verhard. De grondgebonden appartementen hebben een privétuin en terrasverhardingen (totaal oppervlakte van 85m²).

Het perceel is gelegen midden in de dorpskern van Westerlo. De Nieuwstraat vormt de verbinding tussen de Grote Markt en de ringweg (De Merodedreef). Het is een straat met bijna uitsluitend aaneengesloten bebouwing. Er is een voetpad aan beide zijden. Er is geen parkeermogelijkheid voor het eigendom. In de straat zijn nog veel oude woningen gelegen. Deze huizen zijn laag, 1 tot 2 bouwlagen en hebben een zadeldak. Aan de kant van het project staan deze oude huizen voor de rooilijn. Het straatbeeld is hetzelfde aan de overzijde van de straat, alleen staan deze huizen niet voor de rooilijn. De nieuwere, op de rooilijn opgerichte gebouwen hebben 2 bouwlagen met zadeldak, meestal met grote dakuitbouwen. Aan de overzijde is 1 project met 3 bouwlagen en zadeldak, maar zonder dakuitbouw. In de straat zijn enkele handelszaken gelegen, maar de hoofdbestemming is wonen. Er zijn grondgebonden woningen en appartementen.

De woning waaraan links (nummer 22) tegen aangebouwd wordt is een kleine gerenoveerde woning die voor de rooilijn staat. Het gebouw heeft 2 bouwlagen en een zadeldak. De nok is 8,85m hoog, de voorgevel 5,3 m. De gelijkvloers heeft een diepte van 17,7m. Het dak loopt achteraan schuin door tot een diepte van ongeveer 12m. De achtergevel heeft een hoogte van 3,68m. De woning rechts (nummer 12) werd opgericht op de rooilijn. Het gebouw heeft 2 bouwlagen en zadeldak. De voorgevel heeft een hoogte van 6,11m de nokhoogte is 10,05m hoog. Beneden is een handelszaak. Dit gebouw heeft op de gelijkvloers een diepte van 14,7m. De verdieping heeft een diepte van 10,5m. Het dak loopt achteraan door tot 10,5 meter. Op deze plaats heeft het gebouw een hoogte van 5,39m. De aanbouw heeft een hoogte van 3,13m.

...

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij .KB van 28 juli 1978)

situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

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

Het eigendom is getroffen door een rooilijnplan Nieuwstraat, Koning Leopoldlaan, Gevaertlaan dd.31/01/1952.

De Gewestelijke Hemelwaterverordening d.d. 5 juli 2013 en de Gewestelijke verordening Toegankelijkheid d.d. 10 juni 2011 zijn van toepassing.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verordeningen.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.

MER-screening: Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de analyse in de MER-screeningsnota lijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

De brandweer heeft voorwaardelijk gunstig advies gegeven. Er werden een aantal opmerkingen en voorwaarden opgelegd. Deze dienen in een eventuele vergunning als voorwaarde opgelegd te worden.

...

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele in pasbaarheid, 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. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Het perceel is gelegen midden in de dorpskern van Westerlo.

De Nieuwstraat vormt de verbinding tussen de Grote Markt en de ringweg (De Merodedreef). Het is een straat met bijna uitsluitend aaneengesloten bebouwing. Er is een voetpad aan beide zijden. Er is geen parkeermogelijkheid voor het eigendom. In de straat zijn nog veel oude woningen gelegen. Deze huizen zijn laag, 1 tot 2 bouwlagen en hebben een zadeldak. Aan de kant van het project staan deze oude huizen voor de rooilijn. Het straatbeeld is hetzelfde aan de overzijde van de straat, alleen staan deze huizen niet voor de rooilijn.

De nieuwere, op de rooilijn opgerichte gebouwen hebben 2 bouwlagen met zadeldak, meestal met grote dakuitbouwen. Aan de overzijde is 1 project met 3 bouwlagen en zadeldak, maar zonder dakuitbouw.

In de straat zijn enkele handelszaken gelegen, maar de hoofdbestemming is wonen. Er zijn grondgebonden woningen en appartementen.

De woning waaraan links (nummer 22) tegen aangebouwd wordt is een kleine renoveerde woning die voor de rooilijn staat. Het gebouw heeft 2 bouwlagen en een zadeldak. De nok is 8,85m hoog, de voorgevel 5,3 m. De gelijkvloers heeft een diepte van 17,7m. Het dak loopt achteraan schuin door tot een diepte van ongeveer 12m. De achtergevel heeft een hoogte van 3,68m.

De woning rechts (nummer 12) werd opgericht op de rooilijn. Het gebouw heeft 2 bouwlagen en zadeldak. De voorgevel heeft een hoogte van 6,11m de nokhoogte is 10,05m hoog. Beneden is een handelszaak. Dit gebouw heeft op de gelijkvloers een diepte van 14,7m. De verdieping heeft een diepte van 10,5m. Het dak loopt achteraan door tot 10,5 meter. Op deze plaats heeft het gebouw een hoogte van 5,39m. De aanbouw heeft een hoogte van 3,13m.

Het eigendom is gelegen in de dorpskern van de gemeente Westerlo. De straat bestaat vooral uit woningen (grondgebonden woningen en appartementen) en enkel handelszaken. De handelskern is in de onmiddellijke nabijheid, bereikbaar te voet en met fiets. De bestemming meergezinswoningen is functioneel inpasbaar in de onmiddellijke en ruime omgeving.

Voor het eigendom is parkeren niet mogelijk. Verder in de straat zijn parkeerstroken aanwezig, in de zijstraten is eveneens weinig parkeerruimte. Een dergelijk project kan enkel gerealiseerd worden indien het parkeren opgevangen wordt op eigen terrein of op terreinen in de onmiddellijke omgeving. Het is noodzakelijk om bovendien voldoende ruimte te voorzien voor fietsen.

Het project voorziet parkeerruimte voor 14 auto's, 1 parkeerplaats is aangepast aan mindervaliden. Een fietsstalplaats is voorzien in het bijgebouw van 23m². Dit is voldoende voor een dergelijk project. De parking is bereikbaar via een doorrit tussen 2 gelijkvloerse appartementen. De inrit is veilig gekoppeld aan de straat doordat het gedeelte achteruitspringt tov de straat.

De parkeerplaatsen worden alle in de tuin gerealiseerd in grasdallen en nemen het grootse gedeelte van de tuin in. In een niet-stedelijk gebied is het aangewezen bij nieuwbouwprojecten sterk de nadruk te leggen voor het behoud en versterking van groene eilanden tussen de bouwblokken. Bij een project met 14 parkeerplaatsen is het aangewezen dat zo veel mogelijk van deze parkeerplaatsen ondergronds worden .voorzien, zodat meer ruimte kan worden vrijgemaakt voor groenaanleg.

Het gebruiken van grasdallen maakt geen tuin van de parking. Door deze oplossing krijgt de parking maar een groen karakter op momenten dat geen of weinig auto's worden geparkeerd. Het standpunt van de gemeente kan hierin gevolgd worden.

Het gebouw wordt voorzien met 3 volledige bouwlagen en een zadeldak. Op zich is dit al een aanzienlijk gebouw, getuige het appartementsgebouw aan de overzijde van de straat.

Het project in casu maakt bovendien handig gebruik van dakuitbouwen, uitspringende en inspringende gevels waardoor het project immens zal voorkomen tov van de omgeving. De voorgevel is ter hoogte van de inrit en de uitkragende uitbouw maar liefst 11,75 meter hoog. In de achtergevel probeert men de hoogte te camoufleren met ze te bekleden met zink, waardoor ze op het plan wel moeilijk zichtbaar is.

Feit is dat de dakverdieping door de grote uitbouwen en de gevelhoogte niet kan worden aanzien als een zuivere dakconstructie en dat een nuttig ruimtegebruik wordt tenietgedaan door maximalisatie.

Er mag bovendien niet over het hoofd gezien worden dat de gemeente gelegen is in een landelijk gebied. In deze gebieden, zelfs in de kernen, is de bebouwing met 3 bouwlagen en zadeldak het maximum wat kan worden toegelaten. Bovendien is het project gelegen aan een vrij smalle straat, waardoor dergelijke hoge gebouwen snel het straatbeeld heel stedelijke doen overkomen. Dit dient in een landelijke gemeente, ook in de dorpskern, vermeden te worden.

De vormgeving van de voorgevel is hedendaags. Het gebruik van de witte accenten in sierbeton lijkt niet storend en breek enigszins de massiviteit van de voorgevel. Soberheid waarnaar de gemeente verwijst, zoals de gevel aan de overzijde, zal bij het realiseren van de volledige rooilijn leiden tot saaiheid. Het straatbeeld is nu zeer divers. Speelsheid en accenten kunnen er voor zorgen dat het karakter van de straat behouden blijft.

Dit wil echter niet zeggen dat grote en vooral hoge gebouwen moeten toegestaan worden in de dorpskern van Westerlo. Gebouwen van 4 bouwlagen horen niet in een landelijke gemeente als Westerlo.

De dakverdieping voorziet volledige woonruimten en grote terrassen op een hoogte van 9 meter.

Het wonen in een dorpskern brengt een zekere tolerantie met hinder die ontstaat uit een normaal gebruik van de bestemming van de omgeving. Inkijk van terrassen en bewoning op verdiepingen dient beschouwd te worden als normaal voor deze omgeving. Hinder die ontstaat door bewoning van een bouwlaag die feitelijk niet thuishoort in een dergelijke omgeving, kan in principe niet aanvaard worden.

Hinder van het parkeren in de tuin kan beter vermeden worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij en de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

De verzoekende partij vraagt de Raad om de verwerende partij te bevelen om haar de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De Raad heeft als administratief rechtscollege enkel een vernietigingsbevoegdheid waarbij hij in eerste instantie een legaliteitstoets zal uitvoeren en zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan. Ook de aan de Raad toegekende marginale toetsing van de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de genomen beslissing verleent aan de Raad niet de bevoegdheid om aan de verwerende partij een injunctie te geven om een positieve beslissing te nemen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel werpt de verzoekende partij de schending op van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (Motiveringswet) en van de materiële motiveringsplicht, het rechtszekerheids- en het gelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze stelt:

“ ...

DOORDAT:

De Deputatie in haar oordeel dat geen stedenbouwkundige vergunning aan verzoeker kan worden verleend nu dit vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet kan worden aanvaard, nalaat te betrekken de vergunning in een recent verleden verleend aan een zeer vergelijkbaar en zelfs ruimtelijk meer belastend project in de onmiddellijke nabijheid, tevens andere met de aanvraag zeer vergelijkbare projecten eveneens vlakbij in de dorpskern gelegen, en met name in gebreke blijft de evt objectieve criteria die een verschillende behandeling zouden rechtvaardigen op te nemen en te onderbouwen

TERWIJL :

...

2. EEN IN RECHTE EN IN FEITE VERGELIJKBARE SITUATIE : DE VERGUNNING VERLEEND AAN DE NV SRE OP 11 JUNI 2012 VOOR EEN PROJECT 'DELHAIZE' OP DE GROTE MARKT TE WESTERLO

2.1.

Verzoeker heeft de verwerende partij vruchteloos gewezen op de zeer vergelijkbare situatie van de stedenbouwkundige aanvraag dd 23 december 2011 van de NV SRE voor het slopen van een bestaand gebouwcomplex + het bouwen van een nieuw appartementsgebouw met handelsvoorziening en parking op de percelen Grote Markt 13 tot 16 en E.J. Van Gansenstraat 41 a-s , eveneens te 2260 Westerlo, hierna genoemd het project 'Delhaize'.

Hij legt neer het Besluit van het CBS Westerlo mbt het project 'Delhaize' dd 11 juni 2012 ..., het fotodossier met de actuele toestand van dit project bij neerlegging huidig verzoekschrift ... en de routebeschrijving volgens Google Maps waaruit blijkt dat de afstand tussen het project van verzoeker en het project 'Delhaize' amper 150 m bedraagt. ...

Verzoeker heeft de vergelijking gemaakt en onderbouwd met concrete en verifieerbare gegevens, genomen wat het project 'Delhaize' betreft uit de beslissing van de stedenbouwkundige overheid zelf, te weten in casu het CBS van de gemeente Westerlo. ...

In rechte werden de planningscontext wat het gewestplan betreft, de stedenbouwkundige bestemming en het voorhanden zijn van verkaveling, BPA of RUP vergeleken.

In feite heeft verzoeker de afstand van beide projecten tov elkaar aangetoond en ligging, omgeving, kroonlijsthoogte, nokhoogte, bouwlagen en parking vergeleken.

Telkens werd voor alle gegevens aangegeven waar deze hetzij in de bestreden beslissing hetzij in de beslissing dd 11 juni 2012 van CBS Westerlo hetzij elders gestaafd worden.

Een schetsmatige studie van de vergelijkbaarheid in feite en in rechte van beide projecten is als volgt :

...

2.2. BESPREKING

2.2.1. Naar juridische planningscontext zijn beide projecten identiek.

Beide aanvragen vallen onder het gewestplan Herentals-Mol, zijn gesitueerd in woonzone en geen van beiden is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling, een BPA of een RUP.

2.2.2. Ook de feitelijke situatie is zeer vergelijkbaar.

NABIJHEID : *de projecten liggen eerst en vooral op amper 150 m van elkaar. ...*

OMVANG VAN HET PROJECT : *de aanvraag betreft drie volledige bouwlagen en een zadeldak.*

De verwerende partij is van oordeel dat de dakverdieping door de uitbouwen en de gevelhoogte niet als een zuivere dakconstructie kan worden aanzien.

Los van het feit dat deze appreciatie zeer betwistbaar lijkt, verantwoordt zij geenszins de verschillende behandeling met het project 'Delhaize' op de Grote Markt amper 150 m verder.

Dit laatste project telt immers 4 volwaardige bouwlagen en kroonlijst — en nokhoogtes die vrijwel identiek zijn aan deze van de aanvraag van verzoeker. ...

Alsdusdanig is het project zonder meer ruimtelijk meer belastend dan de aanvraag.

Daar waar de verwerende partij op p 8 van de bestreden beslissing nadrukkelijk stelt dat gebouwen van 4 bouwlagen niet thuishoren in een landelijke gemeente als Westerlo kan alleen maar vastgesteld worden dat deze appreciatie volstrekt onverenigbaar is met het beleid van de stedenbouwkundige overheid in de dorpskern Westerlo.

PARKING: *de aanvraag van verzoeker voorziet in bovengrondse parkeerruimte voor 14 wagens, bereikbaar via een doorrit tussen de gelijkvloerse appartementen.*

Voor het project 'Delhaize' zijn 56 autostaanplaatsen ondergronds voorzien voor de bewoners der appartementen maar bovendien 32 bovengrondse parkeerplaatsen in het binnengebied tussen de EJ Van Gansenstraat en de Grote Markt.

In tegenstelling tot de aanvraag zijn deze bovengrondse parkeerplaatsen volledig in asfalt uitgevoerd : groen is er in geen velden of wegen te bespeuren. ...

In het bouwberoep werd de verwerende partij er vruchteloos op gewezen dat ook het appartementsgebouw recht tegenover de aanvraag een quasi volledig verharde tuinzone heeft met bovengrondse parkeergarages.

Ook mbt het aspect 'Parking' is het project 'Delhaize' dat vergunning kreeg ruimtelijk meer belastend.

Er is verder geen noemenswaardig verschil met het project in de Nieuwstraat aan de overzijde van de aanvraag gelegen.

OMGEVING : *Het project 'Delhaize' ligt weliswaar met de achterzijde aan de EJ Van Gansenstraat, die parallel loopt met de Grote Markt maar zeer vergelijkbaar is met de Nieuwstraat.*

De voorzijde ligt echter aan de Grote Markt waar in vergelijking met de Nieuwstraat meer gebouwen met 3 bouwlagen en schuin dak te vinden zijn.

De Raad bemerkte wel de kleinere gebouwen met slechts 2 bouwlagen links en rechts van het project 'Delhaize' ..., ten bewijze van het feit dat niet alleen in de Nieuwstraat maar ook op de Grote Markt er nog kleinere gebouwen aanwezig zijn.

Bovendien is er aanleiding de verschillen mbt de omgeving grondig te nuanceren om verschillende redenen :

- *Hoger werd reeds gewezen op de onmiddellijke nabijheid van beide projecten — 150 m volgens Google Maps ...*
- *Anderzijds zijn gebouwen met 3 bouwlagen en schuin dak ook geenszins afwezig in de Nieuwstraat.*

Zeer opvallend in dat verband is het recente appartementsgebouw met 3 bouwlagen en zadeldak dat recht tegenover het project van verzoeker is gelegen en waarnaar de verwerende partij ook verwijst in de bestreden beslissing. ...

Meer in de richting van de ringweg werd recent nog een ander project met 3 bouwlagen en schuin dak vergund. ...

Ook in andere aanpalende straten van de Grote Markt zijn al dan niet recent projecten met 3 bouwlagen en zadeldak goedgekeurd. ...

Verder zijn in de onmiddellijke nabijheid van de Grote Markt 2 gebouwen te vinden met 3 volwaardige bouwlagen en bovendien dakkapellen en puntgevels in de dakconstructie die hetzelfde effect als in de aanvraag beogen :

het gebouw Polderstraat 15 waarin onderaan de Kruidvat winkel is gevestigd ..., op 170 m van de Grote Markt is weliswaar niet zo modern maar niettemin zeer vergelijkbaar gelet op het zadeldak met 4 ruime dakkapellen en een puntgevel teneinde extra bewoonbare ruimte onder de dakconstructie te construeren.

Het gebouw Vismarkt 7 ... telt eveneens 3 volwaardige bouwlagen en bovendien 2 puntgevels in de dakconstructie om licht te geven aan de appartementen die zich onder het dak bevinden.

Uit de kaart ... blijkt dat al deze gebouwen zich op een spreekwoordelijke zakdoek van elkaar bevinden.

Als van het project van verzoeker gezegd wordt dat het zadeldak gelet op het gebruik van dakuitbouwen niet zonder meer als een loutere dakconstructie kan worden aanzien geldt hetzelfde voor deze gebouwen.

- *Verder is het niet onbelangrijk in deze context te verwijzen naar de beschermde woningen en de eeuwenoude beschermde lindeboom op de Grote Markt, elementen die het dorpsuitzicht bepalen. ...*

Klaarblijkelijk hebben deze elementen die in normale omstandigheden tot voorzichtigheid in het vergunningsbeleid aanzetten in casu de stedenbouwkundige overheid niet verhinderd vergunning te verlenen voor een gebouw met 4 volwaardige bouwlagen.

Men vraagt zich dan af wat de onderscheidende factor is om het project van verzoeker — vlakbij maar ruim buiten het gezichtsveld van de te beschermen elementen op het Marktpllein en niet eens uit 4 volwaardige bouwlagen bestaande — niet te vergunnen en het project 'Delhaize' wél ...

2.2.3. Hoe dan ook lijkt het redelijk te stellen dat de dorpskern van Westerlo-Centrum een stedenbouwkundige evolutie kent in de richting van hogere gebouwen met 3 bouwlagen of meer, die reeds prominent zichtbaar is op de Grote Markt maar die ook duidelijk uitdeint in de aanpalende straten, waaronder de Nieuwstraat.

Zij getuigen van een bepaalde stedenbouwkundige dynamiek die geleidelijk aan — en vanuit het centrale marktpllein naar buiten toe - neigt naar iets hogere gebouwen in de dorpskern zelfs van een landelijke gemeente.

Eén en ander getuigt ook van het standpunt van de stedenbouwkundige overheid dat dergelijke gebouwen vanuit een moderne visie op de ruimtelijke ordening inpasbaar zijn in het weefsel van de gemeente, en meer specifiek de dorpskern van Westerlo-centrum.

Zelfs indien de verwerende partij zou worden gevolgd in haar standpunt dat ingevolge het gehanteerde concept het project van verzoeker niet zomaar als 3 bouwlagen met een zadeldak kan worden aanzien, blijft de vaststelling enerzijds dat reeds minstens andere 2 projecten met 3 volwaardige bouwlagen in de onmiddellijke nabijheid op zeer vergelijkbare creatieve wijze met de dakconstructie omgaan.

Bovendien gaat het nog altijd niet om 4 volwaardige bouwlagen waardoor de aanvraag hoe dan ook minder belastend is als voornoemd project op de Grote Markt, 150 m verder.

Het standpunt van verzoeker is alleszins dat de geringe verschillen wat de omgeving betreft in alle redelijkheid onvoldoende zijn om de verschillende behandeling te verantwoorden.

2.2.4. 'Qui peut le plus, peut le moins'.

Het project 'Delhaize' dat op 150 m gelegen is heeft 4 volwaardige bouwlagen, is weliswaar gelegen op de Grote Markt maar in de onmiddellijke nabijheid van beschermde woningen en een eeuwenoude beschermde lindeboom die het dorpsgezicht bepaalt.

De aanvraag van verzoeker heeft geen 4 volwaardige bouwlagen en is ook om andere, hierboven uiteengezette redenen onbetwistbaar minder ruimtelijk belastend maar wordt zonder duidelijke motivering toch geweigerd.

In plaats van een afdoende motivering krijgt de rechtszoekende een flagrante tegenstrijdigheid in de maag gesplitst tussen het standpunt van de verwerende partij — 'gebouwen van 4 bouwlagen horen niet thuis in een landelijke gemeente als Westerlo' — en het lokaal vergunningsbeleid dat dergelijke aanvraag wél heeft goedgekeurd.

2.2.5. In de bestreden beslissing zijn dergelijke afwegingen echter compleet afwezig.

Verzoeker merkt nochtans op dat het project 'Delhaize' voor de Deputatie niet onbesproken bleef

Hij verwijst naar zijn repliek op het verslag van de Provinciaal Stedebouwkundig Ambtenaar waarin op pagina 2 nadrukkelijk de vergelijking wordt gemaakt met het project 'Delhaize', geïllustreerd met een foto van deze site. ...

In die zin heeft verzoeker zijn standpunt ook uiteengezet ter gelegenheid van de hoorzitting. De Deputatie heeft er voor gekozen deze vergelijking straal te negeren.

Zij bouwt de motivering van haar afwijzing op zonder ook maar de minste verwijzing naar het project 'Delhaize' met als merkwaardig orgelpunt haar stelling dat gebouwen van 4 bouwlagen toch niet thuishoren in de dorpskern van Westerlo...

2.2.6. De artikelen 4.3.1. § 1 en 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening leggen het vergunningverlenende bestuursorgaan op om bij de beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand met de mogelijkheid om ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening te brengen.

Dat de verwerende partij nadrukkelijk poneert dat gebouwen met 4 bouwlagen niet thuishoren in een landelijke gemeente als Westerlo terwijl op 150 m recent een gebouw met 4 volwaardige bouwlagen werd goedgekeurd zegt op zich al voldoende over de weinig zorgvuldige feitengaring.

Verzoeker toont hierboven ... op overtuigende wijze aan dat stedebouwkundig de dorpskern van Westerlo duidelijk evolueert naar een overwegende aanwezigheid van gebouwen met 3 bouwlagen en een zadeldak.

Er werd gewezen op de gebouwen Polderstraat 15 en Vismarkt 7, beiden in de onmiddellijke nabijheid van de Grote Markt en de Nieuwstraat, beiden met 3 volwaardige bouwlagen en

bovendien dakkapellen en puntgevels in de dakconstructie die hetzelfde effect als in de aanvraag beogen.

De recente vergunning van een imposant gebouw met 4 volwaardige bouwlagen op de Grote Markt in de onmiddellijke nabijheid van beschermde elementen die het dorpsgezicht bepalen bevestigt en benadrukt deze evolutie.

De verwerende partij negeert echter zonder meer deze onmiskenbaar wat de omgeving betreft bepalende gegevens ipv deze te behandelen en te motiveren waarom in voorliggend geval toch een verschillende behandeling zich zou opdringen.

Aldus overheerst op zijn minst de indruk dat de Deputatie in navolging van het CBS selectief feitelijke elementen uit de omgeving in aanmerking neemt waarbij elk element dat niet past in de motivering van haar wellicht reeds vooraf bepaalde zienswijze zorgvuldig wordt geweerd.

Dit is niet in overeenstemming met de verplichtingen die het Bestuur ex de artikelen 4.3.1 § 1 en 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden opgelegd.

3. CONCLUSIE :

Verzoeker heeft zeer concrete gegevens aangebracht waarmee een correcte vergelijking tussen 2 zeer vergelijkbare projecten gelegen in elkaars onmiddellijke nabijheid werd onderbouwd.

Hieruit blijkt dat een in rechte en in feite in al zijn aspecten zeer vergelijkbaar project wél werd vergund.

Vergeefs wordt gezocht naar objectieve criteria die de verschillende behandeling in redelijkheid zouden kunnen verantwoorden.

Het gelijkheidsbeginsel is geschonden : in rechte identieke en in feite zeer vergelijkbare situaties worden ongelijk behandeld zonder dat uit de beslissing objectieve criteria blijken welke deze verschillende behandeling in redelijkheid zouden verantwoorden.

Het rechtszekerheidsbeginsel is geschonden.

De stedenbouwkundige overheid die in 2012 het project 'Delhaize' vergunning verleent maar die 2 jaar later mbt de aanvraag van verzoeker met grote nadruk stelt dat dergelijke projecten niet thuishoren in dezelfde dorpskern getuigt van wispelturigheid ipv de standvastigheid die de rechtszoekende redelijkerwijze mag verwachten.

Hetzelfde geldt voor de weigering van vergunning op grond van de overweging dat de dakverdieping door de grote uitbouwen en de gevelhoogte niet als zuivere dakconstructie kan worden aanzien in combinatie met het standpunt dat 4 volwaardige bouwlagen niet kan, terwijl in de onmiddellijke omgeving en los van het project 'Delhaize' minstens 2 gebouwen op dezelfde, minstens vergelijkbare wijze hun dakverdieping hebben geconstrueerd.

Wanneer een overheid nu eens zus en dan weer totaal het tegenovergestelde beslist zonder duidelijke, en gemotiveerde redenen is het de rechtszoekende onmogelijk de gevolgen van zijn handelen redelijkerwijze in te schatten.

De materiële motiveringsverplichting als Algemeen Beginsel van Behoorlijk Bestuur alsmede de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen werd door de bestreden beslissing geschonden.

Van een normaal zorgvuldig bestuur mag verwacht worden dat wanneer zij beslist in rechte en in feite vergelijkbare situaties verschillend te behandelen zij deze verschillende behandeling op afdoende wijze motiveert.

De objectieve criteria die de verschillende behandeling in redelijkheid verantwoorden dienen voldoende draagkrachtig te zijn om de beslissing te kunnen dragen.

Zij moeten ook in concreto in de beslissing te worden uiteengezet zodat de rechtszoekende er kennis van kan nemen en hij met kennis van zaken evt tegen de bestreden beslissing kan opkomen.

Dergelijke objectieve criteria die zouden verantwoorden waarom nota bene een ruimtelijk minder belastend maar zeer vergelijkbaar project toch wordt geweigerd ontbreken volledig in de bestreden beslissing.

Aldus blijft de verwerende partij voltrekt in gebreke haar beslissing op afdoende wijze te motiveren.

Tenslotte schendt de bestreden beslissing de artikelen 4.3.1. § 1 en 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Deze artikelen leggen het vergunningverlenende bestuursorgaan op om bij de beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand met de mogelijkheid om ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening te brengen.

Dat de verwerende partij nadrukkelijk poneert dat gebouwen met 4 bouwlagen niet thuishoren in een landelijke gemeente als Westerlo terwijl op 150 m recent een gebouw met 4 volwaardige bouwlagen werd goedgekeurd zegt op zich al voldoende over de weinig zorgvuldige feitengaring.

Verzoeker toont op overtuigende wijze aan dat stedenbouwkundig de dorpskern van Westerlo duidelijk evolueert naar een overwegende aanwezigheid van gebouwen met 3 bouwlagen en een zadeldak.

Er werd gewezen op de gebouwen Polderstraat 15 en Vismarkt 7, beide gelegen op een steenworp van Grote Markt en Nieuwstraat waar met dakkapellen en puntgevels in de dakconstructie creatief met het zadeldak word omgesprongen, zeer vergelijkbaar met de aanvraag.

De recente vergunning van een imposant gebouw met 4 volwaardige bouwlagen aan de voorzijde op de Grote Markt in de onmiddellijke nabijheid van beschermde elementen die het dorpsgezicht bepalen en aan de achterzijde aan de EJ Van Gansenstraat, straat die net als de Nieuwstraat voor de verbinding verzorgt met de uitvalswegen, bevestigt en benadrukt deze evolutie.

De verwerende partij negeert echter zonder meer deze wat de omgeving betreft onmiskenbaar bepalende gegevens.

De Raad zal vaststellen dat de verwerende partij al te selectief feitelijke elementen in aanmerking neemt ter staving van haar beslissing waarbij elk gegeven dat niet strookt met haar wellicht reeds vooraf ingenomen standpunt zorgvuldig wordt geweerd uit de motivering.

Aldus zal de Raad zelfs bij marginale toetsing vaststellen dat de Deputatie niet in redelijkheid tot haar besluit kon komen.

Verzoeker Eric Verlinden verzoekt om al deze redenen de Raad dan ook om vernietiging van het Besluit van de Deputatie van Antwerpen dd 4 september 2014.

Tegelijk vraagt hij de Deputatie te bevelen hem vergunning te verlenen.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, VCRO luidt als volgt:

...

Uit deze bepaling volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Het motief dat het aangevraagde strijdig is met een goede ruimtelijke ordening, is derhalve een draagkrachtig motief om een vergunning te weigeren, daargelaten de vraag of het aangevraagde verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften.

3.

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt volgens artikel 4.3.1, §2 VCRO beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

...

Indien voor het aangevraagde geen RUP, BPA of verkavelingsvergunning bestaat dat voorschriften bevat omtrent de in het eerste lid opgesomde noodzakelijke of relevante aandachtspunten, zoals in casu, wordt de goede ruimtelijke ordening als volgt beoordeeld:

(1) Aan de hand van de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria vermeld in artikel 4.3.1, §2, 2, 1° VCRO, zoals in casu functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal en ruimtegebruik;

(2) Rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand;

(3) Met de mogelijkheid beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in verband met de relevante aandachtspunten als functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal en ruimtegebruik in rekening te brengen.

*Wat betreft de beoordeling aan de hand van de in artikel 4.3.1, §2, 2, 1° vernoemde 'aandachtspunten' en 'criteria' verduidelijkte de parlementaire voorbereiding bij de invoering van de VCRO reeds dat 'deze **aandachtspunten en criteria** slechts voor zover **"noodzakelijk en relevant"** in rekening moeten worden gebracht, d.w.z. als er een "wettelijke" (in ruime zin) verplichting of klare aanleiding is om deze punten in rekening te brengen'. ...*

De „in de omgeving bestaande toestand" is de voor het dossier „relevante" in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden (...).

4.

Het komt Uw Raad voorts niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de deputatie.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de geldende stedenbouwkundige voorschriften, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen. (...).

5.

Het kan blijken dat verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid niet heeft overschreden, uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Als 'relevante' bestaande omgeving weerhield verwerende partij wat volgt:

...

Verwerende partij betreft de onmiddellijke omgeving bijgevolg uitgebreid bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, en bespreekt:

- De ligging in de dorpskern van Westerlo*
- Een straat met aaneengesloten bebouwing met veel oude woningen met vaak één tot twee bouwlagen en een zadeldak*
- Woningen met overwegend 2 bouwlagen met zadeldak met grote dakuitbouwen*
- Eén project in de straat aan de overzijde van het gebouw met drie bouwlagen, maar echter zonder dakuitbouw*
- De aanwezigheid van handelszaken, maar toch het overwegend "woonkarakter" van de straat*
- Een omstandige omschrijving van de woningen (nummers 12 en 22) links en rechts van het project, beide bestaande uit twee bouwlagen en een zadeldak en een respectievelijke voorgevel en -nokhoogte van 5,3 en 8,85 m en 6,11 en 10,05m.*

Verzoekende partij betwist de omschrijving van het voorwerp van de aanvraag, m.n. een gebouw met drie bouwlagen en zadeldak met dakuitbouw met een nokhoogte ter hoogte van de voorgevel van 13,50m, en een voorgevel met een hoogte van 9m voor het gedeelte op de bouwlijn en 11,75m voor het achteruitspringend gedeelte, niet.

6.

Verwerende partij weigert de vergunning in hoofdzaak omdat het project de draagkracht van de omgeving overschrijdt.

Verwerende partij verwijst daarvoor enerzijds naar het aantal bouwlagen en de dakuitbouw die derwijze werd opgevat dat het niet als een zuivere dakconstructie kan worden aanzien, de aanzienlijkheid van een dergelijk project waarvan getuige het lagere appartementsgebouw aan de overzijde en de ligging van het project in een vrij smalle straat waardoor het geheel snel stedelijk overkomt in de landelijke gemeente Westerlo en anderzijds de gelijkgrondse realisatie van parkeerplaatsen in de tuin en de onwenselijkheid van een dergelijk gegeven voor het genot dat de bewoners van het appartementsgebouw zelf en burens van hun tuinen hebben:

...

De omschrijving van de feitelijke gegevens wordt door verzoekende partij als dusdanig niet betwist.

Integendeel, verzoekende partij erkent dat het "zadeldak" van het project in dakuitbouwen voorziet, en zich op dat punt onderscheidt van pakweg het appartementsgebouw aan overzijde van het project. Verzoekende partij bevestigt immers dat in de onmiddellijke nabijheid van de Grote Markt gebouwen te vinden zijn die "hetzelfde effect als in de aanvraag beogen", en verwijst daarbij uitsluitend naar gebouwen in de Polderstraat en Vismarkt. (p. 8 -9 van het inleidende verzoekschrift).

Het appartementsgebouw aan overzijde voorziet - in tegenstelling tot het voorstaande project - dan ook niet in (grote) dakuitbouwen, zoals duidelijk kan blijken uit de foto's die verzoekende partij toevoegde aan de "replik op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar" (...).

Bijgevolg kan niet voorgehouden worden dat het project aan overzijde verwerende partij er kennelijk toe had moeten nopen zijn project toch te vergunnen, dat in het bijzonder aangezien verwerende partij bijkomend opmerkt dat het appartementsgebouw aan overzijde - gelet de beperkte straatbreedte van de Nieuwstraat - al behoorlijk imposant overkomt voor een landelijke gemeente.

De straat heeft volgens het inplantingsplan van de aanvraag maar een breedte tussen de rooilijn van 9,25m. Er kan evenmin zinvol worden geargumenteed dat het project zich goed weet in te passen tussen de bebouwing aan linker - en rechterzijde van het project, waarvan de nokhoogtes 5,35 en 3,45 lager zijn dan het voorgestelde project.

Het betoog van verzoekende partij mist bijgevolg de nodige nuance om de concrete beoordeling van verwerende partij te kunnen weerleggen.

Het is aan de verzoekende partij om aan te tonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot vage kritieken 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 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 (...).

Verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing dat de draagkracht van de omgeving wordt overschreden, de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt. De verzoekende partij toont evenmin aan dat dit weigeringsmotief zou steunen op foute gegevens, dan wel kennelijk onredelijk zou zijn en geen afdoende motivering kan vormen voor de bestreden beslissing (...).

De relevante gegevens, m.n. de afwezigheid van een dakuitbouw van het appartementsgebouw aan overzijde en de sterke afwijking in nokhoogte van de linker - en rechterwoning, betreft verzoekende partij niet in het betoog.

Het is evident dat in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de beslissing betrekking heeft, en bijgevolg met het straatbeeld in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag (...)

Als het project niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, kan de eventuele aanwezigheid van vergelijkbare projecten in de ruimere omgeving van de aanvraag het project evident niet in die onmiddellijke omgeving doen inpassen.

7.

De aanwezigheid van bepaalde appartementsgebouwen in de ruimere omgeving van de aanvraag met drie bouwlagen en een zadeldak tot vier bouwlagen is dan ook niet relevant, en is niet van de aard het aangevraagde wel te doen verenigen met de onmiddellijke omgeving.

De verwijzing naar het zgn. project "Delhaize" mist pertinentie, net omdat het project Delhaize het straatbeeld ter hoogte van de aanvraag geenszins bepaalt.

Het project "Delhaize" of ook wel project 'Terlinden' - overigens vergund door het college van burgemeester en schepenen en niet verwerende partij - is bovendien geenszins vergelijkbaar met het project van verzoekende partij.

Zo vergeet verzoekende partij er aan toe te voegen dat het project "Delhaize" bij de kern van Westerlo behoort (zie liggingsplan op schaal 1/10.000), het straatbeeld aan overzijde van het project "Delhaize" wordt gemarkeerd door schuinparkeerplaatsen en een grote groene ruimte, in het project (zoals de naam doet vermoeden) een warenhuis wordt voorzien alsook ruimte voor 4 andere winkels en 38 appartementen en een oppervlakte van 3000m² (het terrein van verzoekende partij meet 1619m²) meet.

Het project "Delhaize" voorziet tevens in 56 autostaanplaatsen en 32 bovengrondse parkeerplaatsen voor bezoekers en is ook op dat punt weinig vergelijkbaar.

...

Ook de andere projecten in de ruimere omgeving waarnaar wordt verwezen kunnen de verenigbaarheid van het project met de in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand niet verantwoorden.

Het appartementsgebouw Polderstraat 15 waarnaar wordt verwezen is gelegen in een andere straat en kenmerkt het straatbeeld ter hoogte van het project niet, en heeft bovendien geen dakuitbouwen in de dakverdieping.

Het project aan de Vismarkt 7 is opnieuw om de hoek gelegen en bepaalt het straatbeeld niet.

Verwerende partij heeft bijgevolg alle voor de omgeving relevante gegevens in aanmerking genomen, en geenszins onzorgvuldig gehandeld of gelijke gevallen ongelijk behandeld.

..."

3.

De tussenkomen partij stelt nog:

"...

Ingevolge artikel 4.3.1 VCRO dient een vergunning geweigerd te worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §1, 1e lid luidt als volgt:

...

Een stedenbouwkundige vergunning dient dus overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO geweigerd te worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, tenzij mits het opleggen van voorwaarden de goede ruimtelijke ordening toch gewaarborgd kan worden.

Sinds de inwerkingtreding van de VCRO wordt er expliciet invulling gegeven aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening'. De VCRO geeft in artikel 4.3.1, §2 de beginselen aan waaraan de overeenstemming van de vergunningsaanvraag met de goede ruimtelijk ordening dient beoordeeld te worden.

Artikel 4.3.1, §2 VCRO luidt als volgt:

...

Gelet op het devolutief karakter van het administratief beroep dient de deputatie, bij het behandelen van het beroep, de aanvraag in haar geheel te behandelen. De deputatie dient bij de beoordeling van het beroepsdossier aldus rekening te houden met de relevante aandachtspunten en criteria zoals opgesomd in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO en de in de omgeving bestaande toestand, doch ook kan rekening gehouden worden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Het is zonder meer duidelijk dat verwerende partij bij de beoordeling van het beroep tegen de weigering van de stedenbouwkundige vergunning afdoende rekening gehouden heeft met de elementen en aspecten zoals hierboven vermeld.

De bestreden beslissing omvat onder punt 3 een omstandige omschrijving van de aanvraag zelf, alsook van de in de omgeving bestaande toestand. De in de omgeving bestaande toestand wordt als volgt omschreven:

...

Vanaf p. 5 van de bestreden beslissing maakt verwerende partij een beoordeling van de aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening, waarbij rekening gehouden wordt met de in artikel 4.3.1, §2 VCRO vermelde elementen en aspecten.

Verwerende partij komt tot het besluit dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en dat de vergunning bijgevolg geweigerd dient te worden. De aspecten schaal, ruimtegebruik, dichtheid in relatie tot de nabije omgeving en hinder t.a.v. omgeving waren voor verwerende partij doorslaggevend om tot een weigering van de vergunning te besluiten, zoals blijkt uit volgende passages uit de bestreden beslissing:

...

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de hierboven aangehaalde relevante aandachtspunten en criteria die een invulling geven aan de manier waarop de goede ruimtelijke ordening beoordeeld dient te worden, is telkens uitgegaan van de bestaande omgeving rond de aanvraag en werd hiermee afdoende rekening gehouden door verwerende partij.

Verzoekende partij beperkt haar middel voornamelijk tot het aanvoeren van een schending van het gelijkheids- en rechtszekerheidsbeginsel bij het beoordelen van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Verzoekende partij vergelijkt haar aanvraag hoofdzakelijk met het project Delhaize dat op amper 150 m van het project van verzoekende partij gelegen is en waarvoor op 11 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend door het college van burgemeester en schepenen van Westerlo, en ook met een aantal andere recente projecten in de nabije omgeving, zoals Nieuwstraat 49, Polderstraat 15, Vismarkt 7.

Nog los van de vraag of verzoekende partij met voldoende concrete gegevens aantoont dat de door haar aangehaalde projecten voldoende vergelijkbaar zijn met haar aanvraag, dient vastgesteld te worden dat verzoekende partij op geen enkele wijze aantoont dat de projecten waarnaar wordt verwezen en waarmee wordt vergeleken afkomstig zijn van dezelfde vergunningverlenende overheid, nl. van verwerende partij.

Uw Raad oordeelde immers reeds "dat het gelijkheidsbeginsel slechts kan geschonden zijn als in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat daarvoor een objectieve en redelijke verantwoording bestaat. Dit houdt eveneens in dat er slechts sprake kan zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer de gevallen waarmee wordt vergeleken uitgaan van éénzelfde overheid. De verzoekende partij die de schending opwerpt, moet dit met concrete en precieze gegevens in haar verzoekschrift aantonen." (...)

Wat het project Delhaize betreft, geeft verzoekende partij in haar verzoekschrift zelf aan dat de vergunning voor dit project verleend werd door het college van burgemeester en schepenen van Westerlo, dus een andere vergunningverlenende overheid dan de aanvraag in casu waarbij de deputatie van de provincie Antwerpen optreedt als vergunningverlenende overheid. Gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep behandelt de deputatie de aanvraag in haar geheel en doet de deputatie een geheel eigen beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot de andere aangehaalde projecten geeft verzoekende partij niet aan wie de vergunningverlenende overheid was. Verzoekende partij toont aldus niet met concrete en precieze gegevens aan dat de beslissingen die vergeleken worden uitgaan van eenzelfde vergunningverlenende overheid.

Ook met betrekking tot de vermeende gelijkheid van de door verzoekende partij aangehaalde projecten met het aangevraagde kan het standpunt van verzoekende partij niet bijgetreden worden. Het loutere feit dat projecten op korte afstand van elkaar liggen, betekent nog niet dat de ruimtelijke context dezelfde is. Het project Delhaize is gelegen op de Grote Markt, het centrum van de gemeente; de Nieuwstraat waar het aangevraagde gelegen is, is een relatief smalle straat, gekenmerkt door eerder kleinschalige rijhuizen in aaneengesloten bebouwing, die een verbinding vormt tussen de Grote Markt en de ringweg.

Het feit dat beide locaties niet gelijk zijn, kan ook gelezen worden in het besluit van het college van burgemeester en schepenen tot weigering van het aangevraagde in eerste aanleg (...): "In Westerlo-centrum is enkel in de projectzone, die gelegen is tussen de Grote Markt en de E.J. Van Gansenstraat een project in opbouw met 4 volwaardige woonlagen. Deze typologie wordt toekomstgericht enkel toegelaten in deze projectzone van het in opmaak zijnde ruimtelijk uitvoeringsplan of op een beeldbepalende locatie maar niet in een woonstraat in een gesloten bebouwing." Projecten met 4 volwaardige woonlagen, zoals het aangevraagde project, kunnen door hun impact op de omgeving enkel toegelaten worden op zeer specifieke locaties, nl. in de projectzone of op beeldbepalende locaties. Het project Delhaize bevindt zich op een dergelijke specifieke locatie, het aangevraagde project niet, wat verantwoordt dat beide projectaanvragen op zich verschillend zijn en bijgevolg verschillend behandeld worden.

Besluitend kan gesteld worden dat verwerende partij in haar bestreden beslissing afdoende, met voldoende concrete feiten en gegevens en rekening houdend met de in artikel 4.3.1, §2 VCRO vermelde elementen en aspecten gemotiveerd heeft waarom het aangevraagde niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en bijgevolg overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO geweigerd dient te worden. Het gelijkheidsbeginsel werd hierbij niet geschonden. Nog los van de vraag of de projecten waarmee vergeleken wordt voldoende

vergelijkbaar zijn, toont verzoekende partij niet aan dat de beslissingen over de aangehaalde projecten uitgingen van dezelfde vergunningverlenende overheid, wat in casu niet het geval was.

Het loutere feit dat de verzoekende partij een andere beoordeling maakt zonder dat hieruit blijkt dat de door het vergunningverlenend orgaan gegeven beoordeling niet correct is, betreft eerder een opportuiniteitskritiek die niet van aard is om tot een kennelijke inbreuk van de motiveringsverplichting te besluiten.

...

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij:

“ ...

1. DE VERWERENDE PARTIJ NEGEERT FOUTIEVELIJK HET PROJECT DELHAIZE EN ANDERE VERGELIJKBARE GEBOUWEN IN DE DORPSKERN

1.1.

Uitsluitend de argumenten die voorkomen in de bestreden beslissing terug te vinden zijn kunnen in aanmerking worden genomen om de weigering te staven.

De bestreden beslissing moet immers alle elementen bevatten op grond waarvan de Raad de hem opgedragen legaliteitstoetsing kan uitvoeren.

Met name moet in het kader van de beoordeling van verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening blijken wat volgens de verwerende partij de relevante 'omgeving' is waarmee zij op grond van art 4.3.1 § 2 VCRO heeft rekening gehouden bij haar appreciatie.

De verwerende partij heeft dit niet nagelaten : naast andere elementen stelt zij dat het project van verzoeker behoort tot de dorpskern van Westerlo en vervolgens dat een project als dit van verzoeker geen plaats heeft in de dorpskern van Westerlo.

Hiermee is ontegensprekelijk als relevante omgeving de dorpskern van Westerlo beschreven. De Raad zal inderdaad niet zijn beoordeling van een goede ruimtelijke ordening in de plaats stellen van die van overheid.

De Raad zal echter wel controleren of de vergunningverlenende overheid consequent en redelijk beoordeelt.

Eens de relevante omgeving omschreven komt het de verwerende partij toe bij haar appreciatie rekening te houden met omgevingselementen die evident relevant zijn omdat ze in dezelfde dorpskern gelegen zijn, vlakbij het perceel van de aanvraag en op eerste zicht ruimtelijk veel meer belastend zijn.

De Deputatie behoudt weliswaar haar appreciatiebevoegdheid en is, na vaststelling van op eerste zicht projecten die ruimtelijk veel zwaarder belastend zijn in de onmiddellijke omgeving, mogelijks niet gehouden op dezelfde wijze te beslissen.

Wat echter niet kan is evident relevante omgevingselementen negeren.

Wie overweegt af te wijzen omwille van de aanzienlijkheid van het project, het aantal bouwlagen en de dakuitbouw waardoor het project — volgens de bestreden beslissing — niet

zomaar als een gebouw met 3 bouwlagen kan worden aanzien, kan in alle redelijkheid niet negeren dat vlakbij zich een project met 4 bouwlagen bevindt.

Wat het project Delhaize op de Grote Markt betreft ligt de verplichting tot toetsing voor de hand.

Overwegingen in de bestreden beslissing als zou '3 bouwlagen en een zadeldak het maximum zijn dat kan worden toegelaten' en gebouwen van 4 bouwlagen horen niet in een landelijke gemeente als Westerlo' benadrukken uiteraard nog de noodzaak dit project in zijn beoordeling te betrekken.

Dit is des te meer het geval nu ter gelegenheid van de behandeling voor de Deputatie dit aspect uitgebreid aan bod is gekomen, wat overigens ook niet betwist wordt.

Verzoeker heeft in detail onder punt 2 de vergelijkbaarheid met zijn project beschreven.

De feitelijke elementen van deze vergelijking worden noch door de verwerende partij noch door het CBS van Westerlo betwist.

De materiële motiveringsverplichting eist dat op zijn minst op afdoende wijze wordt gemotiveerd waarom mede gelet op het project Delhaize anders wordt beslist.

1. 2.

In casu heeft de verwerende partij er voor gekozen het project Delhaize en bij uitbreiding andere gebouwen in de Westelse dorpskern die vergelijkbaar zijn met de aanvraag straal te negeren.

Dat is de fout waarop verzoeker in het verzoekschrift tot nietigverklaring nadrukkelijk heeft gewezen.

Zij kan dit uiteraard niet rechtzetten in een antwoordnota.

Haar argumentatie in dit verband is een a posteriori verantwoording die niet in de bestreden beslissing is terug te vinden en alleen al om die reden niet in aanmerking kan genomen worden.

Van elke normaal zorgvuldige stedenbouwkundige overheid mag worden verwacht dat zij uitlegt waarom in haar appreciatie een project van 3 bouwlagen in de Nieuwstraat niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving terwijl een gigantisch project met 4 bouwlagen op 150 m — wat in alle redelijkheid ook 'de onmiddellijke nabijheid' is, des te meer wanneer men de dorpskern van Westerlo als relevante omgeving omschrijft — dat wel zou zijn.

Art 4.3.1 § 1 en 2 VCRO en de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur, te weten het gelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, maar ook het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht verplichten de Deputatie tot deze beoordeling, minstens tot motivering van de verschillende behandeling.

De realiteit is dat de verschillende behandeling bijzonder moeilijk te verantwoorden is, reden waarom de verwerende partij er voor koos het project Delhaize compleet te negeren.

2. DOOR OPVALLEND HAAR OMSCHRIJVING ALS RELEVANTE 'OMGEVING' IN DE ANTWOORDNOTA AAN TE PASSEN GEEFT DE VERWERENDE PARTIJ HAAR EIGEN FOUTEN TOE

In haar antwoordnota probeert de Deputatie, geconfronteerd met de inconsequentie van haar appreciatie 'omgeving' in de bestreden beslissing, terug te keren op haar passen en voor te houden dat:

- *Het project van verzoeker zich eigenlijk toch niet in de dorpskern bevindt en*
- *Dat alleen hetgeen zich in dezelfde straat bevindt en bepalend is voor het straatbeeld relevant is,*
- *Bovendien al hetgeen op méér dan pakweg 100 m afstand ligt niet behoort tot de omgeving waarmee zij volgens het VCRO moet rekening houden.*

Ook dit is een a posteriori verantwoording die niet in de bestreden beslissing is terug te vinden en alleen al om die reden niet in aanmerking kan genomen worden.

De rechtzetting in haar antwoordnota van het begrip 'relevante omgeving' is flagrant in strijd met de dezelfde omschrijving in de bestreden beslissing.

De verwerende partij vermag uiteraard NIET door haar antwoordnota in het kader van de vernietigingsprocedure de mankementen van de bestreden beslissing te remediëren.

Door haar poging dit opvallend wél te doen geeft zij zelf toe dat haar appreciatie in de bestreden beslissing absoluut ontoereikend was.

Opnieuw : de Raad zal slechts een legaliteitstoetsing doen.

Hij zal echter wel vaststellen dat de stedenbouwkundige overheid die in het kader van haar beoordeling van goede ruimtelijke ordening de 'omgeving' - waarmee zij conform art 4.3.1 § 2 VCRO moet rekening houden - anders gaat definiëren in haar antwoordnota als in de bestreden beslissing niet meer of minder als zichzelf een onvoldoende geeft.

3. DE DOOR DE VERWERENDE PARTIJ GECITEERDE RECHTSPRAAK BEVESTIGT EERDER HET STANDPUNT VAN VERZOEKER

De verwerende partij betwist niet dat het project 'Delhaize' op de Grote Markt op een afstand van slechts 150 m van de aanvraag gelegen is.

Ten onrechte wil zij in haar antwoordnota het begrip 'omgeving' uit art 4.3.1 § 2 2° VCRO beperken tot dezelfde straat en de 'onmiddellijke' omgeving, dwz alleszins beperkt tot een afstand van ruim onder de 150 m.

Dit beschouwt de Deputatie als 'de ruimere omgeving' van het perceel waarop de beslissing betrekking heeft.

Ter staving van haar standpunt verwijst de verwerende partij naar het arrest van de Raad dd 15 juli 2014

Hierin heeft de Raad geoordeeld dat in woongebied omgevingselementen op een afstand 350 m niet meer behoren tot de onmiddellijke omgeving ...:

...

Het project Delhaize op amper 150 m van de aanvraag liggende, lijkt aldus genoemd arrest de stelling van verzoeker, zijnde dat hiermee wel degelijk rekening moest worden gehouden als behorende tot de relevante omgeving, eerder te bevestigen.

In ieder geval kan uit het geciteerd arrest dd 15 juni 2014 geenszins worden afgeleid dat de 'omgeving' beperkt dient te blijven tot de straat waarin het voorwerp van de aanvraag is gelegen of tot elementen die het straatbeeld bepalen.

De beoordeling van de verwerende partij is gebaseerd op een al te restrictieve en kennelijk onredelijke interpretatie van wat 'voor de omgeving relevante gegevens' zijn welke in aanmerking dienen genomen bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Relevante omgevingselementen zijn in overeenstemming met art 4.3.1 § 2 2° VCRO absoluut niet beperkt tot hetgeen het straatbeeld bepaalt en zich in de zeer nabije — lees beduidend korter bij dan 150 m - omgeving bevindt.

De appreciatie van de verwerende partij is foutief - want strijdig met het VCRO - , maar ook inconsequent, willekeurig en bovendien discriminerend.

4. DE VERWERENDE PARTIJ BEZONDIGT ZICH AAN HET SELECTIEF IN AANMERKING NEMEN VAN OMGEVINGSELEMENTEN DIE HAAR UITKOMEN; DE TOETSING MET PROJECTEN VAN 3 TOT 4 BOUWLAGEN IS EVEN RELEVANT ALS DEZE OMGEVINGSELEMENTEN UIT DE EIGEN STRAAT

Onder punt 7 van haar antwoordnota stelt de verwerende partij dat de aanwezigheid van bepaalde appartementsgebouwen in de ruimere omgeving van de aanvraag met drie bouwlagen en een zadeldak tot vier bouwlagen niet relevant is, en niet van aard het aangevraagde wel te doen verenigen met de onmiddellijke omgeving.

Dit is nochtans de essentie van wat verzoeker aan het CBS en de verwerende partij verwijt :

lpv een correcte beoordeling te maken doen zij aan 'shopping' van omgevingselementen die in hun kraam passen.

Het project van verzoeker kan en mag er om één of andere duistere reden die met ruimtelijke ordening weinig te maken heeft niet komen.

Bijgevolg worden alle omgevingselementen die niet stroken met hun vooraf ingenomen standpunt zorgvuldig geweerd.

De realiteit dat in de omgeving meerdere vergelijkbare gebouwen met drie tot vier bouwlagen wel werden vergund is daarvan het meest opvallende.

NOOT : hoger werd al uiteengezet dat wat de verwerende partij als 'de ruimere omgeving' beschouwt niet noodzakelijk door een normaal en gemiddeld rechtszoekende alsdusdanig wordt aanzien.

Het project Delhaize op de Grote Markt ligt op 150 m, het gebouw Polderstraat 14 op 170 m, het gebouw Vismarkt 7 op 130 m van de aanvraag. ... Dat dit als niet meer als relevante omgeving wordt aanzien is bijzonder veelzeggend.

Wat betreft het gebouw aan de overzijde met 3 bouwlagen en zadeldak - dat men niet helemaal negeert maar dat toch ook niet echt in de appreciatie wordt betrokken - wordt gezegd dat het toch wel 'aanzienlijk' is.

Het project Nieuwstraat 49, gelegen in dezelfde straat , eveneens met 3 bouwlagen en zadeldak wordt ook totaal niet betrokken in de appreciatie. ...

Hoe dan ook, verzoeker is in schril contrast met de verwerende partij en het CBS van oordeel dat de toetsing met appartementsgebouwen in de omgeving met drie tot vier bouwlagen minstens zo belangrijk is als de toetsing met de woningen die onmiddellijk aanpalend het aangevraagde project zijn.

Verzoeker is zo vrij te verwijzen naar de foto's die hij als stuk 5 bijbrengt van het project Delhaize.

Links en rechts van dit gebouw, zowel aan de zijde Grote Markt als aan de zijde Van Gansenstraat, bevinden zich oudere gebouwen met 2 bouwlagen en zadeldak die in het niet verzinken bij het project Delhaize.

Hetzelfde doet zich voor bij het gebouw met drie bouwlagen aan de overzijde van de aanvraag.

Dit wijst toch ontegensprekelijk op een evolutie waarbij met goedkeuring van de stedenbouwkundige overheid op termijn kleinere huizen in de dorpskern zullen verdwijnen en plaatsmaken voor projecten met minstens 3 bouwlagen.

Een stedenbouwkundige overheid die in de gegeven omstandigheden zich bij haar appreciatie zo goed als volledig beperkt tot het straatbeeld, in het bijzonder tot de huizen aan weerskanten van het aangevraagde, mist toch compleet een evolutie in de dorpskern van Westerlo waarvan zij toch geacht moet worden kennis te hebben?

Op zich beschouwd is geen enkel project uiteraard 100 % vergelijkbaar.

Maar vooreerst dringt de vaststelling zich op dat de graad van vergelijkbaarheid met elk van de hierboven beschreven projecten zeer hoog is :

- Met het gebouw aan de overzijde is uitsluitend de dakuitbouw een onderscheiden element, de vergelijkbaarheid is daarnaast quasi 100%; ...*
- Het project Delhaize is niet in dezelfde straat gelegen maar op slechts 150 m en er werden zelfs 4 volwaardige bouwlagen toegelaten;*
- De gebouwen Polderstraat 14 en Vismarkt 7 hebben geen van beiden een dakuitbouw zoals het project van verzoeker, maar zij realiseren dezelfde extra bewoonbare ruimte respectievelijk door ruime dakkappen en puntgevels.*

Al deze projecten zijn vlak in de dorpskern van Westerlo gelegen, op een zakdoek van elkaar.

Verzoeker is van oordeel dat geen normaal en redelijk rechtszoekende die de vergelijking zou maken met het geheel van de Westelse dorpskern, o.m wat bouwhoogte betreft in belangrijke mate door de hoger aangehaalde projecten samen bepaald, zal begrijpen waarom de aanwezigheid van een dakuitbouw in de aanvraag van verzoeker nu zo ruimtelijk belastender is dat deze de draagkracht van de omgeving overschrijdt, zelfs al is dit gesitueerd in de Nieuwstraat, terwijl de bestaande , reeds vergunde projecten wel aanvaardbaar zijn.

Verzoeker is zo vrij te verwijzen naar hetgeen hij heeft uiteengezet onder punt 2.2.3 op pagina 10 van het verzoekschrift tot vernietiging.

De aangehaalde vergelijkingspunten illustreren onmiskenbaar een evolutie in de dorpskern van Westerlo-Centrum in de richting van hogere gebouwen met 3 bouwlagen of meer, die al prominent zichtbaar is op de Grote Markt maar die onmiskenbaar uitdeint naar de omliggende straten, o.m de Nieuwstraat waar het project van verzoeker gelegen is.

Een normaal zorgvuldige stedenbouwkundige overheid zal ook het geheel van wat in de omgeving vergund werd en de invloed hiervan op de globale goede ruimtelijke ordening, in casu in de dorpskern van Westerlo, in haar beoordeling betrekken, minstens nadrukkelijk motiveren waarom hiervan in casu moet worden afgeweken.

Deze appreciatie ligt evident begrepen in 4.3.1 § 2 VCRO; zij ligt tevens besloten in een correcte toepassing van het gelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsverplichting.

De verwerende partij schendt de aangehaalde wetsbepalingen wanneer zij zich beperkt tot een vergelijking met andere projecten individueel, zonder rekening te willen houden met de globale stedenbouwkundige evolutie ter plaatse.

5. HET ENIGE MET HET GEBOUW AAN DE OVERKANT ONDERSCHIEDENDE ELEMENT IS DE DAKUITBOUW; HET GEBOUW IS MINDER AANZIENLIJK ALS HET PROJECT DELHAIZE, OOK WANNEER NIET DE ZIJDE UITGEVEND OP DE GROTE MARKT MAAR DEZE AAN DE EJ VAN GANSENSTRAAT WORDT IN AANMERKING GENOMEN

Onder punt 6 doet de verwerende partij een poging haar verschillende behandeling te verantwoorden.

Zij haalt daarbij omgevingselementen aan die hetzij identiek zijn (de vrij smalle straat) of waarop het project van verzoeker zelfs beter scoort (de parkeerplaatsen) dan het gebouw met 3 bouwlagen en zadeldak aan de overzijde.

De dakuitbouw blijft over als het enige onderscheidende element, doch op dit punt is het aangevraagde veel minder ruimtelijk belastend als het project Delhaize 150 m verder.

Het klopt dat aan de voorzijde dit laatste project uitgaat op de brede Grote Markt met groen en parkeerplaatsen rondom. Verzoeker heeft niettemin gewezen op de onmiddellijke nabijheid van de beschermde lindeboom pal in het centrum.

Bovendien ligt de achterzijde van het project Delhaize aan de EJ Van Gansenstraat, een smalle straat, zeer vergelijkbaar met de Nieuwstraat.

In stuk 3, de beslissing van het CBS Westerlo mbt het project Delhaize, staat te lezen dat de kroonlijsthoogte 10,93 m is en de nokhoogte zelfs 17,76 m, beduidend hoger dus dan de voorgevel van het aangevraagde.

Het blijft dan ook onbegrijpelijk dat een vergunningverlenende overheid die de overeenstemming van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beoordeelt nalaat het project Delhaize als relevant omgevingselement cfr art 4.3.1 § 2 VCRO in haar appreciatie te betrekken, a fortiori wanneer precies het aanzienlijk karakter van het aangevraagde, het

aantal bouwlagen en de invloed van dakuitbouwen op de draagkracht van de omgeving ter discussie staat.

De verwerende partij had diverse mogelijkheden maar het vlakaf negeren ervan was, alle omstandigheden in acht genomen, redelijkerwijze geen optie.

De Raad zal vaststellen dat mogelijks de feitelijke gegevens waarvan de verwerende partij is uitgegaan juist zijn, doch dat zij 'geselecteerd' zijn waarbij andere, minstens even relevante feitelijke gegevens niet in aanmerking worden genomen.

Door slechts selectief feitelijke gegevens in aanmerking te nemen en na te laten uit te leggen waarom andere, op eerste zicht ook relevante feitelijke gegevens NIET in de beoordeling worden betrokken, heeft de verwerende partij haar grenzen van haar appreciatiebevoegdheid klaar en duidelijk overschreden.

Het middel is gegrond.

6. ARGUMENTATIE VAN CBS WESTERLO

Het CBS Westerlo verwijst vruchteloos naar haar eigen besluit en de motivering hiervan.

Los van de vraag of haar argumentatie mbt het project Delhaize juist is — dit is niet relevant nu zij niet in de bestreden beslissing voorkomt en bijgevolg niet in aanmerking kan genomen worden — bevestigt de tussenkomen partij aldus wel wat de verwerende partij had moeten doen.

Indien zij van oordeel was dat dit project niet van aard is om het aangevraagde in zijn omgeving te doen inpassen had zij dit moeten vaststellen en motiveren.

Precies door dit na te laten en het project Delhaize te negeren gaat de verwerende partij in de fout.

De argumentatie van CBS Westerlo mbt het gelijkheidsbeginsel is die van een klein kind : 'wij weten wie vergunning heeft verleend voor de andere aangehaalde projecten, maar we zeggen het lekker niet.'

Het CBS verliest uit het oog dat verzoeker zich niet alleen beroept op een schending van het gelijkheidsbeginsel.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in een eerste onderdeel en tweede onderdeel van haar enig middel dat er een schending van het gelijkheidsbeginsel, van het materieel motiveringsbeginsel en van de wet van 29 juli 1991 voorligt.

De verzoekende partij is van oordeel dat het project 'Delhaize' op de grote markt gelijkend is aan het hare en dat zij op ongelijke wijze werd behandeld zonder dat daarvoor enige motivering voorligt. De verzoekende partij wijst erop dat de juridische planningscontext identiek is, dat de omvang van het project gelijkaardig is, dat er bij het vermelde project geen ingegroende bovengrondse parkings zijn voorzien terwijl dat in haar project wel het geval is en dat er wat dat

betreft geen verschil is met het pand tegenover haar projectgrond en dat de omgeving van het project 'Delhaize' als hetzelfde te beschouwen als dat rond haar voorgenomen project, zodat het gevraagde aantal bouwlagen moet worden toegelaten. De verzoekende partij wijst verder op gelijkaardige gebouwen in de Nieuwstraat zelf, in de Polderstraat en in de Vismarkt.

1.1

Het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden indien in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve en redelijke verantwoording bestaat. Bovendien is er slechts sprake van een schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer de gevallen waarmee wordt vergeleken, uitgaan van één zelfde overheid. De verzoekende partij die aanvoert dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden, moet dit in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen.

1.2

De verzoekende partij toont niet *in concreto* aan dat bij in rechte en in feite gelijke omstandigheden aan anderen een gelijkaardige stedenbouwkundige vergunning werd verleend door de verwerende partij. Het is de Raad volkomen onduidelijk of de gebouwen waarmee wordt vergeleken werden vergund door de verwerende partij dan wel door een andere overheid. Het is, zoals gesteld, niet aan de Raad om dit te onderzoeken doch integendeel behoort het de verzoekende partij toe om dit aan te tonen.

Daarenboven moet worden vastgesteld dat het project Delhaize waarnaar wordt verwezen een project van een geheel andere grootorde is waarvoor de tussenkomende partij aangeeft dat er hieromtrent de nodige stappen worden gezet tot de vaststelling van een ruimtelijke uitvoeringsplan terwijl dit opzet niet voorligt voor de percelen die de verzoekende partij wenst te bebouwen.

1.3

Nu er geen schending van het gelijkheidsbeginsel wordt aangetoond is eveneens het tweede onderdeel van het enig middel als ongegrond te beschouwen.

2.

In een derde onderdeel van het enig middel stelt de verzoekende partij dat het rechtszekerheidsbeginsel wordt geschonden nu het project 'Delhaize' werd vergund in 2012 terwijl nu naar aanleiding van haar aanvraag wordt gesteld dat een dergelijk project niet thuishoort in dezelfde dorpskern. Hetzelfde geldt volgens de verzoekende partij voor de overwegingen waaruit blijkt dat de dakconstructie door de grote uitbouwen en gevelhoogte niet kan worden beschouwd als een zuivere dakconstructie.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtsonderhorige in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij die rechtsonderhorige moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur.

Het rechtszekerheidsbeginsel kan maar geschonden zijn voor zover een zeker vertrouwen is gewekt door eenzelfde bestuur.

Ook hier moet worden vastgesteld dat het de Raad niet duidelijk is wie in 2012 het project 'Delhaize' vergunde. De verzoekende partij toont alleszins niet aan dat dit gebeurde door de verwerende partij, terwijl de verwerende partij in haar antwoordnota stelt dat dit project niet door haar maar door het college van burgemeester en schepenen werd vergund.

3.

In een vierde onderdeel van het enig middel werpt de verzoekende partij de schending van de artikelen 4.3.1, § 1 en § 2 VCRO op.

De verzoekende partij is van oordeel dat de dorpskern van de gemeente Westerlo evolueert naar een overwegende aanwezigheid van gebouwen met 3 bouwlagen en een zadeldak. Ze stelt dat ze heeft gewezen op verschillende gebouwen met 3 bouwlagen en een zadeldak maar dat de verwerende partij zonder meer deze voor de omgeving bepalende gegevens negeert. De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij enkel rekening houdt met de omgeving voor zover deze overeenkomt met haar vooraf ingenomen standpunt.

In haar wederantwoornota stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij motieven toevoegt aan de bestreden beslissing middels de antwoordnota daar waar de verwerende partij nu niet langer spreekt over bouwlagen maar over dakuitbouwen, voor de relevante omgeving niet langer verwijst naar de gemeente Westerlo doch wel naar de straat en nu 'plots' stelt dat de betrokken percelen geen onderdeel zijn van de dorpskern van Westerlo.

De verzoekende partij wijst er op dat alle gebouwen die in de dorpskern van Westerlo gelegen zijn mee in ogenschouw moeten worden genomen als relevante omgeving. De verwerende partij had naar het oordeel van de verzoekende partij niet mogen negeren dat zich vlakbij een project bevindt met 4 bouwlagen. De verzoekende partij herhaalt dat er had moeten worden vergeleken met het project 'Delhaize'. De verzoekende partij stelt dat een project dat op 150m gelegen is van de aanvraag mee deel uitmaakt van de onmiddellijke omgeving en niet, zoals de verwerende partij stelt, van de ruimere omgeving. Ze stelt verder dat zij van oordeel is dat de toetsing met appartementsgebouwen in de omgeving minstens zo belangrijk is als de toetsing met woningen onmiddellijk aanpalend aan het project nu blijkt dat aanpalend aan het project 'Delhaize' zich eveneens oudere gebouwen bevinden met 2 bouwlagen en een zadeldak die in het niet verzinken bij de nieuwbouw. Dit laatste wijst volgens de verwerende partij op een evolutie waarbij op termijn kleinere huizen in de dorpskern verdwijnen en plaatsmaken voor projecten met minstens 3 bouwlagen.

3.1

Artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1° b) VCRO stelt:

*“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :
1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :
...
b) een goede ruimtelijke ordening;”*

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

*“...
§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 beleidsmatig*

gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij niet enkel de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken, maar tevens dient rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

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

3.2

Gelet op de aard van de aanvraag (slopen van 4 kleine rijwoningen en het bouwen van een appartementsgebouw met 8 wooneenheden met vier bouwlagen waarvan de laatste als woonlaag onder het zadeldak) zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en pas daarna met de inpasbaarheid in een ruimere omgeving.

Wat deze dichts bijgelegen omgeving betreft stelt de bestreden beslissing het volgende:

“... ”

Het perceel is gelegen midden in de dorpskern van Westerlo. De Nieuwstraat vormt de verbinding tussen de Grote Markt en de ringweg (De Merodedreef). Het is een straat met bijna uitsluitend aaneengesloten bebouwing. Er is een voetpad aan beide zijden. Er is geen parkeermogelijkheid voor het eigendom. In de straat zijn nog veel oude woningen gelegen. Deze huizen zijn laag, 1 tot 2 bouwlagen en hebben een zadeldak. Aan de kant van het project staan deze oude huizen voor de rooilijn. Het straatbeeld is hetzelfde aan de overzijde van de straat, alleen staan deze huizen niet voor de rooilijn. De nieuwere, op de rooilijn opgerichte gebouwen hebben 2 bouwlagen met zadeldak, meestal met grote dakuitbouwen. Aan de overzijde is 1 project met 3 bouwlagen en zadeldak, maar zonder dakuitbouw. In de straat zijn enkele handelszaken gelegen, maar de hoofdbestemming is wonen. Er zijn grondgebonden woningen en appartementen.

De woning waaraan links (nummer 22) tegen aangebouwd wordt is een kleine gerenoveerde woning die voor de rooilijn staat. Het gebouw heeft 2 bouwlagen en een zadeldak. De nok is 8,85m hoog, de voorgevel 5,3 m. De gelijkvloers heeft een diepte van 17,7m. Het dak loopt achteraan schuin door tot een diepte van ongeveer 12m. De achtergevel heeft een hoogte van 3,68m. De woning rechts (nummer 12) werd opgericht op de rooilijn. Het gebouw heeft 2 bouwlagen en zadeldak. De voorgevel heeft een hoogte van 6,11m de nokhoogte is 10,05m hoog. Beneden is een handelszaak. Dit gebouw heeft op de gelijkvloers een diepte van 14,7m. De verdieping heeft een diepte van 10,5m. Het dak loopt achteraan door tot 10,5 meter. Op deze plaats heeft het gebouw een hoogte van 5,39m. De aanbouw heeft een hoogte van 3,13m.

... ”

De verzoekende partij toont op geen enkel ogenblik aan dat deze omschrijving van de meest onmiddellijke omgeving van de betrokken percelen niet juist zou zijn. Het enig wat de verzoekende partij stelt, is dat er ook rekening had moeten worden gehouden met het project 'Delhaize' dat zich op 150m van de betrokken percelen bevindt en een gelijkaardige omvang heeft als haar project.

Zoals eerder gesteld, moet eerst gekeken worden naar de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving, vooraleer met de ruimere omgeving – waaronder het project 'Delhaize' op de Grote Markt – mee in rekening kan worden genomen.

Rekening houdende verder met de stukken in het dossier, is de geciteerde omschrijving van de meest onmiddellijke omgeving als correct te beschouwen.

In zoverre de verzoekende partij in haar wederantwoordnota van oordeel is dat de verzoekende partij in haar antwoordnota motieven poogt toe te voegen aan de bestreden beslissing, dient de Raad vast te stellen dat in de antwoordnota enkel een parafrasering wordt gegeven van deze beslissing en, hoewel overbodig, enkele verduidelijkingen.

3.3

Wat verenigbaarheid met deze omgeving betreft steunt de bestreden beslissing zich op de volgende motieven:

- De parking wordt aangelegd in grasdallen en neemt het grootste deel van de tuin in. In een niet-stedelijk gebied is het wenselijk om bij nieuwbouwprojecten de nadruk te leggen op behoud en versterking van het groen zodat het aangewezen is zo veel mogelijk van de parkeerplaatsen ondergronds te voorzien. Het gebruik van grasdallen maakt geen tuin van de parking.
- Verwijzend naar het tegenover gelegen gebouw is het voorgenomen project eveneens als aanzienlijk te beschouwen. Het project maakt daarenboven gebruik van dakuitbouwen, uitspringende en inspringende gevels waardoor het project immens zal overkomen naar de omgeving. De dakverdieping kan door de grote uitbouwen en de gevelhoogte niet meer worden aanzien als een zuivere dakconstructie. Een nuttig ruimtegebruik wordt teniet gedaan door maximalisatie.
- Gelet op de ligging in een gemeente in landelijk gebied is een bebouwing met drie bouwlagen en een zadeldak het maximum wat kan worden toegelaten. Bovendien ligt het project aan een vrij smalle straat waardoor het voorgenomen project het straatbeeld zeer stedelijk doet overkomen wat moet vermeden worden.
- De dakverdieping voorziet volledige woonruimten en grote terrassen op een hoogte van 9 meter. Hinder van een bouwlaag die feitelijk niet thuishoort in de omgeving kan in principe niet aanvaard worden.

De Raad dient terzake vast te stellen dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift op zich deze beoordeling niet bekritiseert en niet verder komt dan te stellen dat de dorpskern van Westerlo duidelijk evolueert naar een overwegende aanwezigheid van gebouwen met 3 bouwlagen onder het zadeldak. Uit geen enkel gegeven blijkt evenwel dat er beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de zin van artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° voorhanden zijn waarmee de verwerende partij rekening had moeten houden. De zogenaamde evolutie is een veronderstelling die enkel lijkt uit te gaan van de verzoekende partij doch wordt tegengesproken door de weigering zowel in eerste als in laatste administratieve aanleg.

In haar verzoekschrift uit de verzoekende partij op geen enkel ogenblik kritiek op de motivering *in concreto* omtrent de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening laat staan

dat ze de onredelijkheid of de onjuistheid ervan aantoont. Uit haar betoog blijkt enkel dat zij een andere mening is toegedaan dan de verwerende partij doch dit kan op zich geen vernietiging rechtvaardigen.

Daar waar de verzoekende partij in haar wederantwoordnota ervan lijkt uit te gaan dat er in de antwoordnota plots op de dakuitbouwen wordt gewezen om de onverenigbaarheid met het tegenover gelegen pand te duiden, merkt de Raad op dat dit ook reeds wordt gesteld in de bestreden beslissen en er dus hoegenaamd geen motieven daaraan worden toegevoegd.

Zoals reeds gesteld, beschikt de Raad terzake slechts over een marginale toetsing. De in de bestreden beslissing weergegeven redenen omtrent het onverenigbaar bevinden van het project met de goede ruimtelijke ordening komt de Raad niet als kennelijk onredelijk en/of onjuist over.

4.

Het enig middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het CBS WESTERLO is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 zitting van 25 april 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT