

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0172 van 23 april 2013
in de zaak 1112/0758/SA/4/0680

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle VEKEMAN
kantoor houdende te 9500 Geraardsbergen, Pastorijstraat 19
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Carlos DE WOLF en Jo BLOCKEEL
kantoor houdende te 9680 Maarkedal, Etikhovestraat 6
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 3 juli 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 16 mei 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen van 10 januari 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van de bestaande bebouwing, het bouwen van 4 appartementen, 1 studio en 2 ééngezinswoningen en het bouwen van een ondergrondse garage met 13 autostaanplaatsen en 2 motorstaanplaatsen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij arrest van 24 oktober 2012 met nummer S/2012/0222 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en werd de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 9 januari 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Veerle VEKEMAN die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Jo BLOCHEEL die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 6 augustus 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 22 augustus 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 19 oktober 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van bestaande bebouwing, het bouwen van 4 appartementen, 1 studio, 2 eengezinswoningen en een ondergrondse garage met 13 autostaanplaatsen en 2 motorstaanplaatsen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 november 2011 tot en met 16 december 2011, worden acht bezwaarschriften en een petitie ingediend.

IMEWO brengt op 14 november 2011 een gunstig advies uit.

De dienst Mobiliteit van de gemeente Destelbergen brengt op 18 november 2011 een gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Gent brengt op 21 november 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Leefmilieu van de gemeente Destelbergen brengt op 8 december 2011 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 19 december 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verzoekende partij verleent op 27 december 2011 het volgende ongunstig advies:

“...

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan GENTSE EN KANAALZONE (KB 14/09/1977) gelegen in een woongebied.

...

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

...

HET OPENBAAR ONDERZOEK

...

Aard van de ingediende bezwaren:

1. *Het bouwvolume is niet in verhouding tot de oppervlakte van het perceel;*
2. *Mogelijke inkijk vanuit de nieuwe woongelegenheden op de aanpalende percelen;*
3. *Het in- en uitrijden van de parkeergarage zal verantwoordelijk zijn voor een extra mobiliteitsbelasting en kan aanleiding geven tot hinderlijke manoeuvres op het kruispunt; geluidsoverlast door continu in- en uitrijden in ondergrondse parking;*
4. *De geplande onderkeldering van het perceel kan tijdens de uitvoeringsfase, bij het uitgraven en het toppompen van grondwater, aanleiding geven tot schade aan aanpalende gebouwen en percelen; mogelijke verlaging van peil en kwaliteit van bruikbaar grondwater bij het aanleggen van de parkeergarages;*
5. *In realiteit zal de voorziene parkingcapaciteit overdag niet gebruikt worden en zullen de voertuigen bovengronds worden geparkeerd, wat hinder zal teweeg brengen voor de circulatie van alle weggebruikers; er staan reeds genoeg appartementen in de omgeving met de nodige parkeeroverlast;*

Evaluatie van de bezwaren:

- De bezwaren 1, 2, 3 en 5 kunnen als gegronnd worden beschouwd.
- *Bezwaar 4: de opmerking is niet relevant bij de beoordeling van de aanvraag op stedenbouwkundig vlak. Voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal een*

tegensprekelijke plaatsbeschrijving moeten opgemaakt worden van de aanpalende woningen.”

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende dat de bestemming van de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gebied volgens het vigerende gewestplan;

Overwegende dat de aanvraag de oprichting van een meergezinswoning betreft nabij de dorpskern van Heusden;

Overwegende dat er in bestaande woonkernen kan gestreefd worden naar hogere woondensiteiten, maar dat niet ten koste van de woon- en leefkwaliteit mag gebeuren, wat hier echter wel het geval is.

Gelet op een te grote terreinbezetting (cfr. bestaande toestand – nieuwe toestand);

Gelet op de bezwaarschriften die als gegrond kunnen worden beschouwd;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van het Departement Brandweer d.d. 21.11.2011;

Gelet op het gunstig advies van advies Imewo d.d. 14.11.2011;

Gelet op het gunstig advies van de dienst Leefmilieu d.d. 08.12.2011;

Gelet op het gedeeltelijk gunstig advies van de dienst Mobiliteit d.d. 18.11.2011;

Overwegende dat de goede ruimtelijke ordening in het gedrang wordt gebracht, is de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar.

ALGEMENE CONCLUSIE

Er wordt een ongunstig advies uitgebracht.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 9 januari 2012 het volgende ongunstig advies:

“...

Het ingediende bouwdoossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.

...”

De verzoekende partij weigert op 10 januari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen de beslissing van de verzoekende partij administratief beroep aan bij de verwerende partij op 16 februari 2012.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 mei 2012 om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 april 2012 beslist de verwerende partij op 16 mei 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

2. *De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening*

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De bouwplaats is gelegen in het dorpscentrum van Heusden, in een denses bebouwde omgeving, voornamelijk gekenmerkt door gesloten en halfopen bebouwing. In de omgeving komen tevens een aantal meergezinswoningen voor.

De aanvraag is gelegen op de hoek van de [REDACTED] met [REDACTED]. Op het perceel bevinden zich twee woningen, 1 vrijstaande en 1 halfopen.

De aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning, met 4 appartementen, 1 studio en 2 woningen.

De meergezinswoning bestaat uit een groter volume met appartementen langs de Zandrede, en een iets kleiner volume met 2 woningen langs [REDACTED].

Het gebouw sluit in de Zandrede aan op de bestaande bebouwingsrij, en volgt er dezelfde voorbouwlijn. Het volume wordt hier ingeplant op de voorste perceelsgrens en heeft een bouwdiepte van 17 m en gedeeltelijk 12 m op de gelijkvloerse verdieping; 12 m op de verdiepingen. Ter hoogte van [REDACTED] wordt een iets kleiner volume aangebouwd met een open zijgevel, met een bouwvrije strook van minimum 3 m. Het volume wordt hier schuin ingeplant om de overgang naar de toegepaste voorbouwlijn in [REDACTED] te maken. Het volume heeft hier een diepte van 9 m op het gelijkvloers en de verdieping.

In het grootste volume (langs de Zandrede) worden op het gelijkvloers 1 studio (62 m²) en 1 appartement (110 m²), en op de 2^{de} en 3^{de} verdiepingen 3 duplexappartementen (134 m², 126 m² en 100 m²) voorzien. Het volume telt hier 2 bouwlagen, en een derde onder dak, en heeft een kroonlijsthoogte op 6 m, wat overeenkomt met de kroonlijsthoogte van de aanpalende bebouwing. De nokhoogte ligt op 11 m; de dakhelling van het zadeldak bedraagt 40°.

Langs de zijde van [REDACTED] worden 2 woningen (131 m² en 102 m²) voorzien, met 2 bouwlagen en afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijsthoogte ligt hier op 5,20 m, de nokhoogte op 8,95 m. De dakhelling bedraagt eveneens 40°.

Onder het volume wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien, met ruimte voor 13 parkeerplaatsen, 2 motorstaanplaatsen en een gemeenschappelijke fietsenberging. De inrit bevindt zich langs de rechterzijde van het gebouw. Het gedeelte van de ondergrondse parking dat zich niet onder de bebouwing bevindt, wordt voorzien van een groendak. Elke woning en appartement heeft een individuele tuin of terras.

De gevels worden afgewerkt met een bruin-rode gevelsteen. De vrijstaande linker zijgevel, alsook de overdekte inkom en de inrit naar de parkeergarage, worden bepleisterd met een grijze crepi. De dakbedekking bestaat uit tegelpannen, in dezelfde kleur als het gevelmetselwerk.

...

2.6.2 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. De voorliggende aanvraag dient aldus beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld.

Gelet op de ligging van de bouwplaats in de kern van Heusden, op korte afstand van ■■■■, het dorpsplein, is verdichting op deze plek aanvaardbaar.

De oprichting van een meergezinswoning is slechts aanvaard wanneer voldoende aandacht is besteed aan de inpasbaarheid van het gevraagde in de omgeving.

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

Het voorgesteld ontwerp slaagt er op kwalitatieve wijze in de overgang tussen de rijwoningen in de Zandrede en de alleenstaande woningen aan ■■■■ te realiseren door zijn volumetrie en inplanting. In de Zandrede sluit het aan op de bestaande rijwoningen qua hoogte en voorbouwlijn. Ter hoogte van ■■■■ wordt het volume afgebouwd en krijgt het een open zijgevel, met langs die zijde een halfopen eengezinswoning als 'kopwoning'. Het volume wordt hier schuin ingeplant naar de voorbouwlijn in ■■■■. De open zijgevel en de bouwvrije strook van 3 m tot 6 m sluit aan bij de alleenstaande woningen ernaast.

De invulling van appartementen in het hoogste deel en 2 eengezinswoningen in het laagste deel zorgt voor een gevarieerde typologie in 1 ontwerp, wat de integratie in de omgeving ten goede komt en zorgt voor een aansluiting bij de naastliggende bebouwing.

Het project voorziet in een ruime parkeergelegenheid met 2 parkeerplaatsen per wooneenheid (1 voor de studio). De in- en uitrit zal de verkeersafwikkeling in de omgeving slechts in die mate beïnvloeden dat het normale verkeer niet zal verstoord worden.

Uit dit alles dient besloten dat voorliggend ontwerp erin slaagt het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op het betrokken

perceel, zonder de draagkracht ervan, of deze van de omgeving te overschrijden.

Ten behoeve van de woonkwaliteit van de ruime studio op het gelijkvloers is het aangewezen het weinig kwalitatief slaapkamerraam gericht naar de parkeerinrit te verplaatsen naar de tegenoverliggende wand. Dit raam dient uitgevoerd op een breedte van 1,1 m, ingeplant op 1 m van de noordelijke hoek.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat het slaapkamerraam van de studio dient verplaatst naar de tegenoverliggende wand, dit raam dient uitgevoerd op een breedte van 1,1 m, ingeplant op 1 m van de noordelijke hoek.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 24 mei 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 3 juli 2012, is tijdig.

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

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO over het vereiste belang.

De verzoekende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte op te treden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, van de ministeriële omzendbrief van 10 september 1965 betreffende de afritten van beneden de begane grond gelegen garages, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van rechtshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur met name het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

doordat, de verwerende partij de in voormelde omzendbrief geformuleerde adviezen naast zich neerlegt en toestaat dat er een ondergrondse parking wordt aangelegd waarvan de oprit dermate steil is dat ze een gevaar vormt voor de veiligheid van de omwonenden,

en terwijl, artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO bepaalt dat ‘het aangevraagd wordt (...) beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op (...) veiligheid in het algemeen’ als één van de beginselen om de overeenstemming van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen;

en terwijl; voormelde omzendbrief verduidelijkt wat moet worden verstaan onder ‘veiligheid’ met betrekking tot ondergrondse garages;

en terwijl, de omzendbrief terecht bepaalt dat een helling van 21 % zoals in casu, een gevaar betekent voor voetgangers en het verkeer op de openbare weg, omdat automobilisten die een onder de begane grond gelegen garage verlaten, hun voertuig de afrit zullen opjagen en in volle vaart op het trottoir en de openbare weg zullen rijden;

en terwijl, in het advies van de dienst Mobiliteit dd. 29 november 2011 (stuk 6) reeds wordt aangegeven dat een goede praktische organisatie van de in- en uitrit van de parkeerkelder dient voorzien te worden nu de aanvraag zich situeert in een zeer besloten omgeving waar er niet veel manoeuvreerruimte voor het autoverkeer aanwezig is;

en terwijl, de verwerende partij bij afgifte van de stedenbouwkundige vergunning voorbij gaat aan het feit dat 1) de automobilisten bij het uitrijden van de ondergrondse garage onmogelijk een goed zicht kunnen hebben op het doorgaand verkeer, respectievelijk voorbijkomende voetgangers/fietsers, nu men zowel aan de linker-, als aan rechterzijde van de in- en uitgang uitkijkt op een muur die het zicht belemmert en 2) er een verkeersdrempel is gelegen net vóór betrokken in- en uitrit, wat onmiskenbaar zal aanleiding geven tot verkeersgevaarlijke situaties,

*en terwijl, uw Raad eerder al in een gelijkaardig dossier heeft aangegeven dat het aspect veiligheid mee in overweging moet genomen worden bij beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (zie **RVV, nr. A/2012/0225 van 4 juni 2012**);*

zodat, nu geen motivering voorligt waarom men – in weerwil van voormelde omzendbrief – toch is overgegaan tot de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning, een schending van hoger vermelde bepalingen, respectievelijk het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel, voorligt.

Toelichting.

De verzoekende partij is er zich van bewust dat de ministeriële omzendbrief van 10 september 1965 geen verordende kracht bezit en slechts aanbevelingen formuleert nopens de aanleg van afritten naar ondergrondse garages.

Niettemin oordeelde Uw Raad in een arrest van 4 juni 2012 (A/2012/0225) dat de omzendbrief – specifiek m.b.t. ondergrondse garages - verduidelijkt wat dient begrepen te worden onder het aspect ‘veiligheid’ zoals opgenomen in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, zodat de bepalingen van betrokken omzendbrief op die wijze doorwerken bij beoordeling van het aspect ‘goede ruimtelijke ordening’.

Het feit dat de uit de ondergrondse garage rijdende auto's – ondanks de steile helling – halt kunnen houden vooraleer de openbare weg op te rijden, doet bovendien geen afbreuk aan de onveiligheid van betrokken situatie nu:

- 1) *men sowieso de openbare weg moet oprijden om te kunnen nagaan of er al dan niet wagens/voetgangers/fietsers voorbijrijden, gelet op de aanwezigheid van zijdelingse muren aan de in- en uitrit (deze bevindt zich niet in open lucht met een open zicht op de omgeving, maar zit ingebed in het gebouw zelf met alle zichtbeperkingen vandien);*
- 2) *de in-en uitrit onmiddellijk uitgeeft op een verkeersdrempel met de nodige manoeuvreerbeperkingen als gevolg.*

Voor zoveel als nodig, weze aangestipt dat de bouwplannen op geen enkele wijze werden aangepast aan het advies van de Dienst Mobiliteit dd. 29 november 2011, i.e. advies waarin eerder al werd gewezen op betrokken gevaarlijke situatie.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De deputatie behandelt de problematiek van de uitrit in de bestreden beslissing. Zij motiveert hierover:

...

Hoewel deze motivering misschien summier is, is duidelijk dat dit aspect weldegelijk behandeld werd. Deze motivering mag in deze summier zijn omdat het besluit daaromtrent evident is.

Er is vanzelfsprekend geen enkel probleem met de veiligheid van de uitrit en wel om volgende redenen die eenvoudig terug te vinden zijn op de plannen.

Vooreerst is een uitrit met een helling van 12° allerminst steil te noemen, integendeel, dit is een absoluut doorsnee hellingsgraad voor ondergrondse garages. De meest gebruikte hellingsgraden liggen tussen 8° en 15°, ofwel 14% en 26%. (In Nederland bestaat een richtinggevende NEN 2443 norm. Hierin wordt voor een op- of afrit een hellingsgraad van maximaal 24% aangegeven.)

Bovendien is in voorliggend ontwerp een vlak aansluitend aan de rooilijn voorzien, zodat de helling niet op de rooilijn uitkomt, maar ongeveer 3,5m daarachter. Zodoende kan men nadat men de helling oprijdt, stilstaan en veilig uitkijken voor voetgangers of aankomend verkeer.

Nog daarenboven is rechts van de in-/uitrit een schuine muur voorzien zodat men nog beter een uitzicht kan nemen op voetgangers en aankomend verkeer. Links is inderdaad geen schuine muur voorzien, aangezien deze zijde direct aan bestaande bebouwing paalt.

Verzoekende partij toont het tegendeel, namelijk dat deze uitrit onveilig zou zijn, niet aan.

Verzoekende partij gaat eerder blindelings uit van de betreffende omzendbrief, waarbij zij de bepalingen in de omzendbrief verkeerdelijk interpreteert. Verder kan de relevantie van de omzendbrief eveneens in vraag gesteld te worden.

De omzendbrief klaagt uitritten aan die op de rooilijn zelf uitkomen, en stelt in essentie voor om de helling een eind achter de rooilijn te laten uitkomen. De eerste 5m na de rooilijn mogen volgens de omzendbrief slechts een helling van 4% hebben.

In voorliggend ontwerp is de eerste 3,5m na de rooilijn volledig vlak en begint de helling pas daarna. Dit is in overeenstemming met wat de omzendbrief voor ogen had, namelijk een vlak stuk achter de rooilijn waar een chauffeur kan stilstaan om rustig uit te kijken voor voetgangers en aankomend verkeer.

Geheel foutief interpreteert de verzoekende partij de omzendbrief als zou deze een maximale helling van 4% per 5m toelaten. Een dergelijke helling kan over een afstand van 15m slechts een hoogteverschil van 12 cm overbruggen, hetgeen absurd is.

Om deze reden alleen al is duidelijk dat het eerste middel ongegrond is.

Bovendien had ten tijde van het opmaken van de omzendbrief (jaren 60) een kleine gezinsauto ongeveer 20pk. Heden ten dage is dit op zijn allerminst 3 maal zoveel. Terwijl men toentertijd een auto misschien een helling van 15 tot 20% moest 'opjagen', is dit op vandaag absoluut niet zo, en kan een dergelijke helling in alle rust worden opgereden.

De relevantie van de in de omzendbrief voorgeschreven richtlijnen kan hierdoor in vraag gesteld worden. Los daarvan voldoet het voorliggend ontwerp in elk geval aan de bedoeling van de omzendbrief.

Anders dan verzoekende partij verder doet uitschijnen was het advies van de gemeentelijke dienst mobiliteit gunstig. Er valt dan ook niet in te zien waarom deze uitrit onveilig zou zijn.

Uit bovenstaande blijkt duidelijk dat de deputatie correct heeft geoordeeld, en dat de omzendbrief geenszins toepasbaar is.

...

De tussenkomende partij stelt:

"De vermeende schending van de ministeriële omzendbrief van 10 september 1965 betreffende de afritten van beneden de begane grond gelegen garages (hierna "de Omzendbrief") wordt door Verzoekende Partij pas voor het eerst opgeworpen in het kader van de voorliggende procedure

Tussenkomende Partij merkt op dat Verzoekende Partij op geen enkel tijdstip, noch tijdens de behandeling in eerste aanleg, noch tijdens de beroepsprocedure, gewag heeft gemaakt van enige vermeende non-conformiteit van het aanvraagdossier met de Omzendbrief, noch met problemen aangaande het zicht tijdens het in- en uitrijden van de garage.

Waar Verzoekende Partij deze argumentatie slechts voor het eerst in het kader van voorliggende procedure naar voor brengt, is Tussenkomende Partij van oordeel dat zij geen belang heeft bij het inroepen van dit middel, minstens dient dit middel, zoals hierna toegelicht, als ongegrond te worden beoordeeld..

De vermeende strijdigheid met de Omzendbrief van 10 september 1965

De Omzendbrief schrijft voor:

...

Dit is inderdaad het geval aangezien Tussenkomende Partij alles in het werk heeft gesteld om de uitrit van de garage zo goed mogelijk in te passen in het project waarbij veiligheid een prioritair uitgangspunt was.

Zoals blijkt uit de als bijlage gevoegde plannen (stuk 10) gaat het in casu niet om een helling die rechtstreeks eindigt op de openbare weg. Voorafgaand is er een horizontale strook alvorens de helling aanvat.

In casu is het dan ook onmogelijk dat “automobilisten die een beneden de begane grond gelegen garage verlaten, hun voertuig de afrit opjagen en in volle vaart op het trottoir en de openbare weg uitkomen.”, zijnde de situatie beoogd in de Omzendbrief.

Integendeel, net om dergelijke gevaarlijke situaties te vermijden heeft Tussenkomen de Partij in het ontwerp een horizontale strook voorzien. De Omzendbrief is dan ook geenszins relevant voor het voorliggend ontwerp van Tussenkomen de Partij.

Bijkomend dient gewezen op het eerste vooradvies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (stuk 7) waarin werd gesteld:

...

Verzoekende Partij beperkt zich tot een aantal onjuiste beweringen zonder deze op een of andere manier te staven. Het spreekt voor zich dat het niet volstaat om een aantal niet gestaafde argumenten naar voor te brengen als bewijs dat de Bestreden Beslissing onregelmatig zou zijn en aldus met name strijdig met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Bovendien verneemt Tussenkomen de Partij deze argumenten van Verzoekende Partij opnieuw slechts voor het eerst naar aanleiding van voorliggende procedure voor uw Raad.

Waar Verzoekende Partij, in haar weigeringsbeslissing d.d. 10 januari 2012 tot motivering van de weigering in eerste aanleg van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning door Tussenkomen de Partij, zelf geenszins gewag maakte van deze argumenten is Verzoekende Partij bijzonder slecht geplaatst om Verwerende Partij te verwijten deze elementen te hebben verwaarloosd bij haar beoordeling van de aanvraag.

Bovendien, doch volstrekt ondergeschikt wenst Tussenkomen de Partij erop te wijzen dat de zijdelingse muren van de garage, in tegenstelling tot de beweringen van Verzoekende Partij, een open hoek vormen met de openbare weg. Bij het uitrijden bevindt er zich aan de bestuurderszijde een schuine wand die toelaat om het verkeer in te schatten en die tegelijk ook meer manoeuvreerruimte verschaft.

Wat de rechte gemene muur betreft, merkt Tussenkomen de Partij op dat hierbij een volstrekt gelijkaardige situatie voorligt als bij een standaard garage. Ook op dit punt toont Verzoekende Partij op geen enkele wijze aan dat Verwerende Partij een onregelmatige beslissing zou hebben genomen.

Tot slot wenst Tussenkomen de Partij erop te wijzen dat het advies van de dienst Mobiliteit d.d. 18 november 2011 (stuk 5) waarnaar Verzoekende Partij verwijst geenszins betrekking heeft op de hellingsgraad van de in- en uitritten. Dit advies luidde immers als volgt:

...

Aangezien de Omzendbrief geenszins verordenend van aard is en Verzoekende Partij er bovendien niet in slaagt aan te tonen op welke wijze de Bestreden Beslissing de Omzendbrief zou schenden, mist het eerste middel van Verzoekende Partij elke rechtsgrond en is het aldus niet ernstig.

Niettegenstaande Verzoekende Partij niet aantoont dat de Bestreden Beslissing een strijdigheid met de Omzendbrief zou bevatten, wil Tussenkomen de Partij volledigheidshalve de analogie met het aangehaalde arrest nr. A/2012/0225 van 4 juni 2012 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen weerleggen aangezien de feitelijke omstandigheden wezenlijk verschillen van de feitelijke context in casu.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelde in haar arrest nr. A/2012/0225 van 4 juni 2012:

...

In casu verschillen de omstandigheden wezenlijk, waardoor een vergelijking naar analogie niet opgaat.

Ten eerste is in de bouw aanvraag van Tussenkomen de Partij een uitrijstrook voorzien dewelke volledig op gelijke hoogte is met de openbare weg. Het vermelde arrest betrof een situatie waarbij de uitrit met een hellingsgraad van 15% tot 20% rechtstreeks uitgaaf op een verkeersvrij speelplein.

Ten tweede geeft in de bouw aanvraag van Tussenkomen de Partij de parking uit op een bestaande weg. Daarbij is deze weg in geen geval verkeersvrij, en dit in tegenstelling tot de feitelijke situatie in het aangehaalde arrest.

Gegeven het voorgaande dient het eerste middel van Verzoekende Partij onmiskenbaar te worden afgewezen als niet ernstig/ongegrond.

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Verzoekende partij kan zich immers niet van de indruk ontdoen dat het bestreden vergunningsbesluit een onvoldoende motivering bevat nopens de reden waarom in casu zou kunnen worden afgeweken van de richtlijnen zoals opgenomen in de ministeriële omzendbrief van 10 september 1965 (quod non).

Het bestreden besluit rept hier met geen woord over en verbindt geen enkel concreet gevolg of bijzondere voorwaarde aan het advies van de dienst Mobiliteit van 29 november 2011.

*Ter zake kan worden verwezen naar het arrest van uw Raad van **4 juni 2012 (nr. A/2012/0225)** waarin het volgende gestipuleerd werd:*

...

Of de feiten nu al of niet verschillen van deze in voorliggend dossier, doet in tegenstelling tot hetgeen de tussenkomen de partij aanhaalt, in casu niet ter zake temeer de Raad voor Vergunningsbetwistingen hier de schending van een algemeen principe heeft vastgesteld, met name de schending van de motiveringsplicht doordat de vergunningverlenende overheid in onvoldoende mate het aspect ‘veiligheid’ heeft beoordeeld bij afgifte van de bestreden vergunning.

In casu dient evenwel vastgesteld dat de vergunningverlenende overheid het aspect veiligheid conform artikel 4.3.1 VCRO – en dan meer specifiek de overeenstemming van de aanvraag met voornoemde omzendbrief dd. 10 september 1965 - helemaal niet in haar overwegingen heeft opgenomen, laat staan gemotiveerd heeft waarom de voorliggende aanvraag van de voorschriften van betrokken omzendbrief kon afwijken.

Ter zake is zij dan ook zeer onzorgvuldig tewerk gegaan.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in dit middel, met verwijzing naar de ministeriële omzendbrief van 10 september 1965 betreffende de afritten van beneden de begane grond gelegen garages, in essentie aan dat de verwerende partij, motieloos, toestaat dat er een ondergrondse parking wordt aangelegd met een oprit die dermate steil is dat ze een gevaar vormt voor de omwonenden.

2.

De tussenkomenende partij werpt op dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middel aangezien zij noch als vergunningverlenend bestuursorgaan in eerste administratieve aanleg, noch tijdens de beroepsprocedure het aangevoerde onveiligheidsaspect van het aangevraagde ter sprake zou hebben gebracht.

Het feit dat de verzoekende partij oordelende in eerste administratieve aanleg de vergunning heeft geweigerd op een ander motief en tijdens de administratieve beroepsprocedure het veiligheidsaspect van de inrit van de ondergrondse garage niet heeft aangevoerd, impliceert niet dat zij haar belang verliest om dit middel aan te voeren bij de Raad.

3.

In de bedoelde omzendbrief van 10 september 1965 wordt gesteld:

“ ...

Mijn diensten ontvangen dikwijls vergunningsaanvragen voor appartementsgebouwen die op de rooilijn staan (d.w.z. langs straten zonder voortuinen) en met garages die beneden de begane grond gelegen zijn en waarvan de toegang geschiedt langs afritten die hun beginpunt op de rooilijn hebben en met een helling van soms 15 tot 20 %.

Die toestand levert gevaar op voor de voetgangers en voor het verkeer op de openbare weg, omdat de automobilisten die een beneden de begane grond gelegen garage verlaten, hun voertuig de afrit opjagen en in volle vaart op het trottoir en de openbare weg uitkomen.

... ”

Uit deze passus blijkt dat de omzendbrief betrekking heeft op een toegang tot ondergrondse garages, met een helling die eindigt op de rooilijn en die daardoor onveilig kan zijn.

De verwerende partij wijst er terecht op dat in het aangevraagde de helling in de toegang tot de ondergrondse garage niet start aan de rooilijn, maar er ongeveer 3,5 meter van verwijderd is. Het aangevraagde houdt dus geen situatie in die het voorwerp vormt van de omzendbrief, maar heeft integendeel een vlakke toegang tot de garage over een afstand van ongeveer 3,5 meter vooraleer de helling start.

De verwijzing naar de omzendbrief kan aldus niet overtuigen dat het aangevraagde een onveiligheidsaspect bevat, dat de verwerende partij noodzaakte om te motiveren waarom, ondanks de onveiligheid van het aangevraagde, toch een vergunning wordt verleend.

4.

De verwijzing naar het advies van de dienst mobiliteit overtuigt evenmin. Dit advies luidt als volgt:

“ ...

In de kelderverdieping zijn er 13 parkeerplaatsen en 2 motorstaanplaatsen. Volgens de parkeerkencijfers van CROW ASVV 204 is er voor een woongelegenheden van deze omvang een minimale aanwezigheid van 13 parkeerplaatsen nodig. Volgens de uitgewerkte plannen zijn de parkeerplaatsen niet voldoende aanwezig. De dienst mobiliteit geeft hiervoor een gunstig advies met een hierna volgende opmerking. De dienst mobiliteit had graag nog eens willen wijzen op een goede praktische organisatie van de in- en uitrit van de parkeerkelder gezien de aanvraag zich situeert in een zeer besloten omgeving waar er niet veel manoeuvreerruimte voor autoverkeer aanwezig is.

...”

Het “graag nog eens willen wijzen op een goede praktische organisatie van de in- en uitrit van de parkeerkelder gezien de aanvraag zich situeert in een zeer besloten omgeving waar er niet veel manoeuvreerruimte voor autoverkeer aanwezig is”, is een andere zaak dan de bewering dat de helling van de ondergrondse garage een onveiligheid zou inhouden.

5.

De verzoekende partij stelt verder dat het zicht beperkt zal zijn doordat de in- en uitrit van de garage zijdelingse muren heeft.

Ook met dit argument kan de verzoekende partij niet overtuigen.

Vooreerst stelt de verwerende partij terecht dat aan de rechterzijde van de toegang tot de ondergrondse garages een schuine muur voorzien is, waardoor een beter zicht kan genomen worden op de voetgangers en aankomend verkeer.

Bovendien heeft elke inpandige garage die rechtstreeks aan de rooilijn paalt zijdelingse muren zoals bedoeld door de verzoekende partij, zodat niet kan ingezien worden waarom de verzoekende partij het aangevraagde in het bijzonder als onveilig beoordeeld.

De verzoekende partij toont ook niet aan dat een verkeersdrempel op de Zandrede tot een verkeersonveilige situatie zou leiden.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen schending aantoont van de door haar aangevoerde bepalingen of beginselen.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van artikel 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Hoewel zowel door de bezwaarindieners als door het College van Burgemeester en Schepenen van Destelbergen werd opgeworpen dat voorliggend project een te hoge terreinbezetting op de site zal teweeg brengen en dat dit aanleiding zal geven tot een te hoge woondensiteit nu er reeds meerdere (en voldoende) meergezinswoningen op korte afstand van de site gebouwd werden, vinden we hieromtrent geen enkele beoordeling terug in de bestreden beslissing.

Zelfs in tegendeel.

*Zo dient immers te worden vastgesteld dat men zich in het bestreden besluit er louter toe beperkt om een aantal algemene principes op te sommen die bij beoordeling van een aanvraag moeten in acht genomen worden – er dient rekening gehouden te worden met de aard, de schaal en geest van de omgeving ... - doch concreet wordt de aanvraag – als ware het een eiland – enkel getoetst aan de bouwstijl van de onmiddellijk aanpalende woningen, **zonder dat de in eerste aanleg opgeworpen (en gegrond bevonden !) bemerkingen inzake terreinbezetting en de realisatie van een te hoge woondensiteit worden beantwoord/weerlegd.***

Punt is immers dat het College van Burgemeester en Schepenen heeft geoordeeld dat – ondanks het feit dat er reeds diverse meergezinswoningen in de omgeving aanwezig zijn – dit geen argument kan vormen om voorliggend project evenzeer als ‘vanzelfsprekend’ te vergunnen, nu men op een bepaald moment de grens heeft bereikt van hetgeen leefbaar/aanvaardbaar wordt geacht aan woondruk binnen een bepaalde straal, i.e. op een bepaalde oppervlakte.

Het gegeven dat een te grote terreinbezetting op de site zelf wordt gerealiseerd, wordt bovendien door de bouwheer impliciet bevestigd in de verantwoordingsnota bij de (afgekeurde) principesaanvragen (stuk 9), doch wordt geweten aan het feit dat de site gelegen is aan een hoekperceel.

De motivering van verwerende partij schiet op voormelde punten duidelijk te kort.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De verzoekende partij grondde haar weigeringsbeslissing op de volgende motivering:

“Overwegende dat er in bestaande woonkernen kan gestreefd worden naar hogere woondensiteiten, maar dat niet ten koste van de woon- en leefkwaliteit mag gebeuren, wat hier echter wel het geval is;

Gelet op een te grote terreinbezetting (cfr. Bestaande toestand – nieuwe toestand).”

Hiertegenover stelt de deputatie:

...

De deputatie stelt vooreerst vast dat gelet op de ligging in het centrum, een hoge (woon en bouw)dichtheid principieel aanvaardbaar is, doch dat dit op een kwalitatieve wijze moet worden ingepast.

Deze kwalitatieve inplanting wordt hier bekomen door de goede aansluiting bij de bestaande bebouwing aan de linkerzijde, en de voldoende afbouw en afstand aan de rechterzijde zodat hier qua uitzicht en typologie aangesloten wordt bij de aanpalende alleenstaande woningen

Aangezien het ontwerp voorziet in een goede aansluiting, zowel links als rechts, is het daarmee gepaard gaande volume eveneens aanvaardbaar.

De in het ontwerp voorziene mix van bewoningstypologieën is aanvaardbaar aangezien hiermee aangesloten wordt op deze in de omgeving. De Bewoningsgraad is daarmee eveneens aanvaardbaar.

De voorziene parkeergelegenheid is voldoende, zodat de parkeervoorziening volledig op eigen terrein wordt afgehandeld, en dan ook geen bijkomende last op de omgeving legt.

De motivering die de deputatie voorziet is duidelijk en afdoende.

*Het feit dat verzoekende partij zich niet in deze beoordeling kan vinden, maakt niet dat de bestreden beslissing onwettig is. Verzoekende partij toont geenszins aan dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is in de zin dat geen enkel ander bestuur de vergunning voor deze aanvraag zou verlenen.
...*

De tussenkomenende partij stelt:

“ ...

Verwerende Partij stelt in de Bestreden Beslissing uitdrukkelijk:

...

Hieruit kan ontegensprekelijk worden afgeleid dat Verwerende Partij bij deze bouwaanvraag rekening houdt met de gevarieerde typologie van het project, de aanwezigheid van ruim voldoende parkeermogelijkheden, de goede inplanting van de in- en uitrit van de garage en dit alles “zonder de draagkracht ervan [d.i. van het betrokken perceel], of deze van de omgeving te overschrijden.”

Voor zover Tussenkomenende Partij kan vaststellen, heeft Verwerende Partij wel degelijk rekening gehouden met de ingediende bezwaren, zoals gegrond bevonden door Verzoekende Partij in haar beslissing in eerste aanleg.

Meer nog, Verwerende Partij stelt uitdrukkelijk dat de “gevarieerde typologie in één ontwerp de integratie in de omgeving ten goede komt” en dit “op kwalitatieve wijze”.

Verwerende Partij heeft zich aldus niet beperkt tot “in elke omstandigheid toepasbare argumenten zoals ‘verdichting en inbreiding’ en ‘rationeel ruimtegebruik’” maar heeft een concrete beoordeling gemaakt van het voorliggend aanvraagdossier met de goede ruimtelijke orde.

Gezien bovenstaande uitvoerige motivering waarbij wordt ingegaan op de ligging, de inpasbaarheid in de omgeving, de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing en de volumetrie en inplanting, kan bezwaarlijk worden gesteld dat de beoordeling van de aanvraag door Verwerende Partij niet strookt met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Bovenstaande motivering van Verwerende Partij neemt de beoordelingsgronden van de goede ruimtelijk ordening, opgenomen in artikel 4.3.1 VCRO, wel degelijk uitvoerig in overweging. Verwerende Partij stelt zelf dat de “beoordeling van projecten met hogere dichtheid omzichtig dient te gebeuren” waarna zij op grond van een analyse van het voorliggend ontwerp tot het besluit komt dat “voorgesteld ontwerp slaagt er op kwalitatieve wijze in de overgang tussen de rijwoningen in de Zandrede en de alleenstaande woningen aan [REDACTED] te realiseren door zijn volumetrie en inplanting”.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden.

De verzoekende partij zet niet uiteen op welke wijze het bestreden besluit een schending uitmaakt van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. In zoverre een schending van deze bepaling wordt aangevoerd is het middel niet ontvankelijk.

2.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de bestreden beslissing betrekking heeft op een hoekperceel in het dorpscentrum van Heusden.

Het project van de aanvraag wordt in de bestreden beslissing als volgt omschreven:

“ ...

De bouwplaats is gelegen in het dorpscentrum van Heusden, in een dens bebouwde omgeving, voornamelijk gekenmerkt door gesloten en halfopen bebouwing. In de omgeving komen tevens een aantal meergezinswoningen voor.

De aanvraag is gelegen op de hoek van de Zandrede met [REDACTED]. Op het perceel bevinden zich twee woningen, 1 vrijstaande en 1 halfopen.

De aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning, met 4 appartementen, 1 studio en 2 woningen.

De meergezinswoning bestaat uit een groter volume met appartementen langs de Zandrede, en een iets kleiner volume met 2 woningen langs [REDACTED].

Het gebouw sluit in de Zandrede aan op de bestaande bebouwingsrij, en volgt er dezelfde voorbouwlijn. Het volume wordt hier ingeplant op de voorste perceelsgrens en heeft een bouwdiepte van 17 m en gedeeltelijk 12 m op de gelijkvloerse verdieping; 12 m op de

verdiepingen. Ter hoogte van ■■■ wordt een iets kleiner volume aangebouwd met een open zijgevel, met een bouwvrije strook van minimum 3 m. Het volume wordt hier schuin ingeplant om de overgang naar de toegepaste voorbouwlijn in ■■■ te maken. Het volume heeft hier een diepte van 9 m op het gelijkvloers en de verdieping.

In het grootste volume (langs de Zandrede) worden op het gelijkvloers 1 studio (62 m²) en 1 appartement (110 m²), en op de 2^{de} en 3^{de} verdiepingen 3 duplexappartementen (134 m², 126 m² en 100 m²) voorzien. Het volume telt hier 2 bouwlagen, en een derde onder dak, en heeft een kroonlijsthoogte op 6 m, wat overeenkomt met de kroonlijsthoogte van de aanpalende bebouwing. De nokhoogte ligt op 11 m; de dakhelling van het zadeldak bedraagt 40°.

Langs de zijde van ■■■ worden 2 woningen (131 m² en 102 m²) voorzien, met 2 bouwlagen en afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijsthoogte ligt hier op 5,20 m, de nokhoogte op 8,95 m. De dakhelling bedraagt eveneens 40°.

Onder het volume wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien, met ruimte voor 13 parkeerplaatsen, 2 motorstaanplaatsen en een gemeenschappelijke fietsenberging. De inrit bevindt zich langs de rechterzijde van het gebouw. Het gedeelte van de ondergrondse parking dat zich niet onder de bebouwing bevindt, wordt voorzien van een groendak. Elke woning en appartement heeft een individuele tuin of terras.

De gevels worden afgewerkt met een bruin-rode gevelsteen. De vrijstaande linker zijgevel, alsook de overdekte inkom en de inrit naar de parkeergarage, worden bepleisterd met een grijze crepi. De dakbedekking bestaat uit tegelpannen, in dezelfde kleur als het gevelmetselwerk.

...

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing (1) dat de bouwplaats is gelegen in de kern van Heusden, op korte afstand van ■■■, het dorpsplein en dat verdichting op deze plek aanvaardbaar is, (2) dat de oprichting van een meergezinswoning slechts aanvaard is wanneer voldoende aandacht is besteed aan de inpasbaarheid van het gevraagde in de omgeving, (3) dat het voorgestelde ontwerp er op kwalitatieve wijze in slaagt de overgang tussen de rijwoningen in de Zandrede en de alleenstaande woningen aan ■■■ te realiseren door zijn volumetrie en inplanting; in de Zandrede sluit het aan op de bestaande rijwoningen qua hoogte en voorbouwlijn en ter hoogte van ■■■ wordt het volume afgebouwd en krijgt het een open zijgevel, met langs die zijde een halfopen eengezinswoning als 'kopwoning'; het volume wordt hier schuin ingeplant naar de voorbouwlijn in ■■■; de open zijgevel en de bouwvrije strook van 3 m tot 6 m sluit aan bij de alleenstaande woningen ernaast, (4) dat de invulling van appartementen in het hoogste deel en 2 eengezinswoningen in het laagste deel zorgt voor een gevarieerde typologie in één ontwerp, wat de integratie in de omgeving ten goede komt en zorgt voor een aansluiting bij de naastliggende bebouwing.

Uit de passus in de bestreden beslissing en de aangehaalde overwegingen blijkt dat de verwerende partij aandacht heeft besteed aan het aangevraagde in relatie tot de ligging ervan in de kern van het dorp, in relatie tot de onmiddellijke omgeving en aangeeft waarom het project van de aanvraag aanvaardbaar is, rekening houdend met de kwaliteit van het ontwerp, het volume, de inplanting, de gevarieerde typologie en de aansluiting met de naastliggende bebouwing.

4.

De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met aspecten van goede ruimtelijke ordening, die omwille van de concrete omstandigheden van de aanvraag nochtans als relevante aspecten dienen beschouwd te worden en toont evenmin aan dat de verwerende partij het aangevraagde kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

5.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.
3. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 23 april 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ