

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2011/0182 van 30 november 2011
in de zaak 2010/0662/A/4/0613

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kristof UYTTERHOEVEN
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Potvlietlaan 4
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partij :*



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves LOIX
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 29 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 juni 2010, waarbij het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle van 29 maart 2010, werd ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een meergezinswoning met 10 appartementen en een ondergrondse parkeergarage.

Het betreft een perceel gelegen te  en met kadastrale omschrijving .

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomen partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 12 oktober 2011 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 november 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Flora WAUTERS die loco advocaat Kristof UYTTERHOEVEN verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Karolien BULKMANS die loco advocaat Yves LOIX verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

..... vraagt met een op 20 december 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 19 januari 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

Op 30 juli 2007 werd aan de verzoekende partij een stedenbouwkundig attest verleend voor het oprichten van een meergezinswoning.

Op 12 januari 2009 weigerde het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle aan de verzoekende partij een eerste aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning. De verzoekende partij diende een administratief beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Antwerpen, die de vergunning op 26 maart 2009 eveneens weigerde.

Op 16 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een bijgebouw, bouw van 10 appartementen, 8 ondergrondse autostaanplaatsen en 2 bovengrondse autostaanplaatsen”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 december 2009 tot en met 20 januari 2010, worden twee bezwaarschriften ingediend, uitgaande van onder meer de tussenkomenende partij.

HidroRio brengt op 6 januari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid brengt op 14 januari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

IVEKA brengt op 4 februari 2010 een gunstig advies uit.

De GECORO brengt op 10 maart 2010 een ongunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen brengt op 23 maart 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 7 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 8 februari 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle een gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 23 maart 2010 een gunstig advies op grond van volgende overwegingen:

“...

Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen en zijn voorwaardelijke gunstige beoordeling.

De huidig voorliggende aanvraag is nagenoeg gelijkaardig dan de voorafgaande geweigerde aanvraag (dd. 12/01/2009) tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 10 woongelegenheden en het bouwen van 2 autobergplaatsen (10 plaatsen). Deze weigering was hoofdzakelijk gebaseerd op volgende redenen:

- 1. Zonder het bouwprogramma aan te passen is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk dat het parkeergebeuren ondergronds te laten geschieden. Enkel dan kan een kwaliteitsvol totaalproject op het voorliggende perceel bekomen worden.*
- 2. Onvoldoende gegevens zijn in het dossier aanwezig om een gefundeerd stedenbouwkundig standpunt in te nemen betreffende de doorgang naar een nog aan te leggen achterliggende parking, horende bij een nog op te richten basisschool. Zowel de afmetingen als de ligging van de doorrit moet herbekeken en verantwoord worden.*

De huidige aanvraag tracht rekening te houden met deze weigeringsmotieven.

- 1. Zo worden 8 parkeerplaatsen ondergronds voorzien. Achteraan op het perceel worden nog twee staanplaatsen in grasdallen ingeplant. Het project voorziet aldus 1 parkeerplaats per woongelegenheid. De ondergrondse parkeerplaatsen zijn*

bereikbaar via een achterinrit, gelegen binnen de tuinzone. Aangezien deze inrit geen bovengrondse constructie met zich meebrengt (buiten een grondkeringsmuur van 30 cm), kan een dergelijke constructie binnen de tuinzone ingeplant worden. Vanuit esthetisch oogpunt is een dergelijke open in- en uitrit naar een ondergrondse garage echter minder wenselijk. Omwille van deze reden wordt het aanplanten van 2 hoogstambomen ten zeerste aangeraden (zie in rood aangepast inplantingsplan). Bijkomend moet een lichte constructie over de open in- en uitrit voorzien worden (vrije hoogte van 2.00m voor in- en uitrijdend verkeer) zodat een esthetischer beeld vanuit de appartementen bekomen wordt.

2. Uit bijkomende gegevens met betrekking tot de gevestigde erfdienstbaarheid op het perceel (notariële akte) blijkt dat deze op de rechter perceelsgrens gelegen is en een breedte heeft van 6.00m. Ze is dienstig tot in – en uitwegenis van en naar de [REDACTED] ten gunste van de achtergelegen eigendom althans toebehorende aan de [REDACTED] en dit voor alle vervoer, inzonderheid voor voertuigen van de brandweer. Deze wegenis mag desgevallend overbouwd worden in zover dit in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften en/of de voorschriften inzake de brandveiligheid voor de achtergelegen gebouwen van de [REDACTED] en/of diens rechtsopvolgers. De ingediende plannen komen, voor wat betreft de gevestigde erfdienstbaarheid, overeen met de omschrijving opgenomen binnen bovenvermelde notariële akte. De vrije hoogte van 4 m was een voorwaarde opgelegd door de brandweer. De ligging en de afmetingen van de doorrit wordt hierdoor voldoende verantwoord.
3. Op 28/01/2010 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een basisschool, gelegen aan de [REDACTED]. De bijhorende parking voorzien op het achterliggende aanpalende perceel werd van vergunning uitgesloten omwille van onvoldoende esthetische kwaliteiten (onvoldoende groenbuffering t.o.v. aanpalende percelen/ geen kwaliteitsvolle groenelementen). Uit dit dossier is gebleken dat de achterliggende parking, ontsloten via de gevestigde erfdienstbaarheid op het huidig voorliggend perceel, uitsluitend dienst zal doen als personeelsparking voor de ganse schoolsite. Het afzetten en ophalen van de schoolgaande kinderen wordt niet via deze parking georganiseerd. Een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, rekening houdende met onze bemerkingen, zal worden ingediend voor de aanleg van de achterliggende parking. In het advies van het college van burgemeester en schepenen wordt als voorwaarde opgelegd een groenscherm aan te leggen langs de rechterperceelsgrens, met een breedte van 1,50m. Dit standpunt kan door mij gedeeltelijk worden bijgetreden. Een groenscherm van 1.00m lijkt mij voldoende om hinder t.o.v. het rechts aanpalend perceel te voorkomen zodat in- en uitrit een voldoende wegbreedte blijft behouden (5.00 m).

Voor de andere aspecten van het voorliggende dossier blijft mijn motivering gesteld in mijn advies van 22/12/2008, uitgebracht in kader van een vorige aanvraag tot stedenbouwkundige aanvraag tot het bouwen van een meergezinswoning met 10 wooneenheden en bouwen van 2 autobergplaatsen op het desbetreffende perceel, volledig behouden.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle verleent op 29 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college overweegt:

“...

Functionele inpasbaarheid - bestemming:

Het eigendom is gelegen langs de [REDACTED]. Langs de [REDACTED], in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag en verder uit de dorpskern werden reeds eerder meergezinswoningen ingeplant. Het bijzonder plan van aanleg [REDACTED] aan de noordwest-zijde van de [REDACTED]

voorziet een gelijkaardig gabarit en bestemming als het ontwerp van deze aanvraag. Er bestaan derhalve, gelet op het volume van het gebouw en de ligging in de dorpskern van ■■■■■, geen ruimtelijke bezwaren tegen de oprichting van een meergezinswoning aldaar op voorwaarde dat rekening wordt gehouden met eventuele beperkingen opgelegd door de stedenbouwkundige karakteristieken van het perceel, de bebouwing in de omgeving en de gangbare stedenbouwkundige voorschriften.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid - inplanting:

De nieuwe meergezinswoning wordt ingeplant op 11 meter uit de as van de ■■■■■ en tegen/op de zijdelingse perceelsgrenzen.

Het agentschap Wegen en Verkeer gaf een gunstig advies met betrekking tot de inplanting van de meergezinswoning op de ontworpen rooilijn. Ter plaatse valt de rooilijn tezamen met de bouwlijn.

De meergezinswoning wordt ingeplant tegen de zijdelingse perceelsgrens. Het perceel aan de linkerkant van de aanvraag is eveneens bestemd (cf. stedenbouwkundige voorschriften verkaveling nr. 091/0060(02)) voor aangesloten bebouwing op de bouwlijn. De aanvraag volgt nauwkeurig het bouwprofiel van de aldaar vergunde bebouwing. De woning op het perceel aan de rechterkant van de aanvraag werd niet opgericht met een wachtgevel. Door de verlopende perceelsgrens is deze woning niet op de perceelsgrens ingeplant, doch 4 tot 125 cm ervan. De inplanting van de meergezinswoning op de linker perceelsgrens is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De bouwbreedte, bouwdiepte, hoogte:

De meergezinswoning heeft vooraan een breedte van 23,13 meter en achteraan een breedte van ca. 23,70 meter, een bouwdiepte van 20 meter op de kelderverdieping, 15 meter op het gelijkvloers, 13 meter op de eerste en tweede verdieping en een zadeldak van 45° tot op een diepte van 9 meter. De overige diepte wordt uitgevoerd met een plat dak. De meergezinswoning wordt uitgevoerd als een hoger gedeelte links en een lager gedeelte rechts, dit om een stedenbouwkundig en architecturaal aanvaardbare overgang te creëren ten opzichte van het nieuw te bouwen gebouw links (stedenbouwkundige vergunning nr. 2009/037) en de bestaande woning rechts. De kroonlijsthoogte links bedraagt 9 meter en de kroonlijsthoogte rechts bedraagt 7,95 meter. De nokhoogte bedraagt links 13,50 meter en rechts 12,95 meter. Deze kroonlijsthoogte blijft behouden tot een diepte van 13 meter, de overige diepte wordt uitgevoerd met een hoogte van 3,50 meter.

De kroonlijsthoogte, nokhoogte, dakhelling, bouwdiepte op de verschillende verdiepingen van het linker gedeelte van het gebouw sluit naadloos aan het voorziene bouwvolume op het links aanpalend perceel. Het komt tevens overeen met het vooropgestelde bouwprofiel voor de bebouwing aan de overzijde van de ■■■■■, zoals vastgelegd in het ■■■■■.

In uitvoering van de voorwaarden van het stedenbouwkundig attest moet een ontwerp zorgen voor een stedenbouwkundig aanvaardbare overgang met de bestaande bebouwing aan de rechterkant. Daarbij rekening houdend met het feit dat de woning nr. 28 voor de nieuwe bouwlijn is ingeplant, niet tot tegen de perceelsgrens is gebouwd en een grotere bouwdiepte heeft dan huidig algemeen gangbaar (17 m).

De aanvraag bouwt de kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw of van respectievelijk 9 en 13,5 meter naar 7,95 en 12,95 meter. Deze kroonlijsthoogte van 7,95 meter is gelijk aan de hoogte van het dak van de woning nr. 28 ter hoogte van de bouwlijn. Tevens wordt dezelfde dakhelling gevolgd als het aanpalend gebouw zodanig dat beide dakvlakken een gelijke hoogte hebben en parallel verlopen. Er kan geoordeeld worden dat het voorliggende ontwerp voorziet in een stedenbouwkundig aanvaardbare overgang

naar beide aanpalende eigendommen, rekening houdend met de specifieke kenmerken van beide.

Terrassen en balkons

Op de gelijkvloerse verdieping wordt achteraan, bij elke woongelegenheid een terras aangelegd met een diepte van 2 meter. De terrassen worden van elkaar gescheiden door middel van muren in gevelmetselwerk met een hoogte van 2 meter.

Op het plat dak van de gelijkvloerse verdieping wordt voor de twee woongelegheden op de eerste verdieping telkens een terras voorzien met een diepte van 1,70 meter. Deze terrassen blijven meer dan 2 meter verwijderd van de zijdelingse perceelsgrenzen en van elkaar, conform art. 678 van het Burgerlijk Wetboek.

De tweede verdieping wordt uitgevoerd met drie balkons achteraan. Deze balkons springen 1,70 meter uit het achtergevelvlak en blijven minimum 2,17 m verwijderd van de zijdelingse perceelsgrenzen, conform art. 678 van het Burgerlijk Wetboek.

Voor elk dakappartement wordt achteraan een terras voorzien, op het plat dak van de tweede verdieping. De terrassen blijven minimum 1,90 meter verwijderd van de zijdelingse perceelsgrenzen, conform art. 678 van het Burgerlijk Wetboek.

De voorziene terrassen bij de woongelegheden voorzien in een verhoging van de woonkwaliteit van de nieuwe woningen enerzijds en zijn anderzijds in overeenstemming met de gangbare stedenbouwkundige regels en wettelijke bepalingen en veroorzaken geen onaanvaardbare hinder voor de omliggende eigendommen.

Vooraan worden zeven dakvlakvensters in het dakvlak aangebracht en geen dakkapellen (cf. voorwaarden stedenbouwkundig attest). In het achterste dakvlak worden drie dakvlakvensters en twee dakkapellen aangebracht. De linker dakkapel blijft minimum 1,20 meter verwijderd van de zijdelingse perceelsgrens. De andere dakkapel bevindt zich in het midden van de achtergevel en blijft ruim voldoende verwijderd van de zijdelingse perceelsgrenzen. De dakkapellen hebben een totale breedte van 9 meter, wat aanvaardbaar is in verhouding tot de totale gevelbreedte.

Er zijn geen geveluitsprongen voorzien in het voorgevelvlak. Er bevinden zich wel 4 balkons in het voorgevelvlak, waarbij de gevel ca. 40 cm inspringt en ca. 30 cm wordt uitgesprongen en zo een balkon wordt gecreëerd. Deze inspringende gevel, zorgt tezamen met de balkons en een verschil in kleurgebruik voor een zekere speelsheid in de gevel.

Visueel-vormelijke elementen - materiaalgebruik:

De nabije omgeving bestaat volgens de bijgevoegde foto's uit woningen van een eerder klassieke vormgeving. De ontworpen meergezinswoning oogt vrij klassiek en eenvoudig. Zij zal zich op aanvaardbare wijze integreren in het straatbeeld, temeer daar ook wordt geopteerd voor onopvallende en klassieke materialen (gevelsteen, pannen, arduinen dorpels, aluminium ramen).

De meergezinswoning wordt opgericht in bordeaux-kleurige en beige gevelsteen en het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in grijze aluminium. De dakbedekking van de meergezinswoning wordt uitgevoerd in vlakke antracietkleurige betonpannen. Deze materialen zijn gangbaar en esthetisch verantwoord in woongebied.

Mobiliteitsimpact, ontsluiting en parkeren - groenaanleg:

Er wordt een doorrit voorzien, rechts in het gelijkvloers met een breedte van 6 meter. Via deze doorrit wordt toegang gegeven naar de 2 autostaanplaatsen achteraan het perceel en naar de inrit van de ondergronds parking. De wegenis is tevens ten behoeve van het

achterliggende perceel waar een personeelsparking wordt voorzien bij het achterliggend scholencomplex. Deze erfdienstbaarheid is vastgelegd bij notariële akte.

In het stedenbouwkundig attest werd gesteld dat de voorkeur stedenbouwkundig uitgaat naar ondergrondse garages, zoals voorzien in voorliggend ontwerp: De toegang tot de ondergrondse garage wordt voorzien links naast de doorrit, aan de achterkant van de meergezinswoning, in de 10-meter tuinstrook. De garage-inrit wordt ingeplant op 1 meter uit de achtergevelbouwlijn met een breedte van 3,5 meter en een diepte van 15,50 meter, in de bouwvrije tuinstrook van 10 meter achter de achtergevelbouwlijn. De strook voor hoofdgebouwen is te beperkt om te voorzien in een inpandige inrit tot de ondergrondse parkeerplaatsen. Indien niet geopteerd wordt voor een ondergrondse parkeergarage, maar een bovengronds garageblok, dan heeft dit een veel grotere negatieve ruimtelijke impact op de directe omgeving. Het achterliggende gebied is nog niet ingenomen door allerhande constructies en bijgebouwen en het is derhalve wenselijk deze openheid te behouden.

Het schepencollege is van oordeel dat hierbij kan afgeweken worden van de algemeen gangbare normen en profielen, zijnde een bouwvrije zone. Met de inplanting van de inrit gaan immers geen bovengrondse constructies gepaard, met uitzondering van een grondkeringsmuur van 30 cm, en de constructie bevindt zich rechts op het perceel.

De inplanting van de inrit tot de ondergrondse parkeergarage in de tuinstrook is, in casu, een aanvaardbare ruimtelijke oplossing en deze optie verdient de voorkeur t.o.v. de andere mogelijke alternatieven.

Achter de inrit naar de ondergrondse garages, tegen de achterste perceelsgrens, worden 2 parkeerplaatsen ingeplant met een totale breedte en diepte van 5 meter. Deze parkeerplaatsen worden aangelegd in grasdallen.

Bij de inplanting van meergezinswoningen is het van belang dat de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners wordt opgevangen op het eigen perceel. Het is niet aanvaardbaar dat de parkeerbehoefte volledig wordt afgewend op het openbaar domein. De aanvraag voorziet in 10 woongelegenheden. Er worden 10 parkeerplaatsen voorzien, zodoende wordt het min. vereiste aantal parkeerplaatsen gerealiseerd.

Bij de inplanting van een meergezinswoning op een perceel is het van belang dat wordt nagegaan of de aanvraag de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt. De verhouding tussen bebouwde, verharde en onbebouwde ruimte is daarbij belangrijk. De aanvraag voorziet in een groenstrook van meer dan 10 meter achter de gelijkvloerse woongelegenheden. Deze zone is niet verhard en wordt als tuinstrook aangelegd.

Verder wordt de toegangsweg aangelegd in waterdoorlatende klinkers, waardoor het regenwater ook hier kan infiltreren.

Gelet op de perceelsconfiguratie, de inplanting van de inrit van de ondergrondse garages en de ligging van de servitutedewegen, is het noodzakelijk een groenscherm aan te leggen langs de rechter perceelsgrens, zoals in groen aangeduid op het inplantingsplan, met een breedte van 1,5 meter. De groenzones maken echter integraal deel uit van een eventuele stedenbouwkundige vergunning en moet gerealiseerd worden, tijdens het eerstvolgende plantseizoen.

Conclusie m.b.t. de goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag met voornoemde afmetingen en invulling is in overeenstemming met de bepalingen van het stedenbouwkundig attest en is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar op deze locatie.

...

Op 28 april 2010 tekent de tussenkomenende partij administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van onbekende datum stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de partijen te hebben gehoord op 15 juni 2010, beslist de verwerende partij op 17 juni 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Het perceel is gelegen nabij de kern van de gemeente, langs een gewestweg. In de ruimere omgeving komen nog appartementsgebouwen voor. Er kan worden gesteld dat er op deze locatie een meergezinswoning kan aanvaard worden. Enige verdichting op deze plaats kan dus, maar het is wel belangrijk dat de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. Het is ook een voorwaarde dat het project op een ruimtelijk verantwoorde manier kan worden geïntegreerd in de omgeving. In eerste instantie moet op perceelsniveau gezocht worden naar een ruimtelijk evenwicht.

Aan deze voorwaarde voldoet huidige aanvraag niet. De aanvraag komt vanuit het oogpunt van de goede ordening van de plaats niet in aanmerking voor vergunning. Niet zozeer door de voorziene dichtheid op zich, dan wel door inplanting van het gebouw t.o.v. de onmiddellijke omgeving.

Volgens het Arrest van de Raad van State van 6 december 2006 (nr. 168.608) moet in de eerste plaats rekening gehouden worden met de ordening in de onmiddellijke omgeving (links en rechts aanpalenden). Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening gehouden worden met de ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

1. Het aanpalende perceel links vormt geen probleem. Het betreft daar een constructie in uitvoering, dat hetzelfde gabarit vormt als het gebouw dat het voorwerp is van deze aanvraag. De aansluiting naar het perceel rechts is echter onaanvaardbaar. Op dit perceel bevindt zich een bestaande eengezinswoning. Hoewel dit rechts aanpalende gebouw tot zeer dicht tegen de perceelsgrens is opgetrokken (vooraan slechts 4 cm van de perceelsgrens, achteraan 125 cm), gaat het onmiskenbaar om een woning in half open bebouwing en kan de linkerzijgevel van deze woning niet als wachtgevel beschouwd worden.

Het nieuwe appartementsgebouw wordt voorzien tot tegen de zijdelingse perceelsgrenzen. Hiermee hypothekeert dit ontwerp het gebruiksgenot van de rechts aanpalende bewoner. Doordat de rechterperceelsgrens schuin naar achteren gaat komt het nieuwe gebouw deels voor de aanpalende woning te staan zodat de lichtinval naar de onmiddellijk aangrenzende ramen in de voorgevel aanzienlijk beperkt worden. De rechter zijgevel van de meergezinswoning bevindt zich op slechts luttele centimeters van de zijgevel van de links aanpalende woning zodat er een spie grond ontstaat op diens perceel die met geen mogelijkheid meer bereikbaar is.

Het ontwerp voorziet 3 bouwlagen en een vierde laag half onder het hellende dak. Hoewel het gebouw iets lager voorzien is ter hoogte van de overdekte inrit, blijft het

gebouw een stuk hoger (meer dan 2,5 meter) dan de bestaande rechts aanpalende woning.

De aanpalende woning rechts dient als een halfopen bebouwing beschouwd te worden. Derhalve dient er minstens een afstand van 3 meter t.o.v. deze woning aangehouden te worden. De huidige aangevraagde inplanting is momenteel niet aanvaardbaar vanuit het standpunt van goede ruimtelijke ordening.

Het gaat hier ook niet om een tijdelijke situatie. De rechts aanpalende woning is in goede staat en recent vernieuwd en de bewoner is niet van plan om deze woning te slopen en een rijwoning te herbouwen.

2. Op de rechterzijde van het perceel bevindt zich tevens een inrit die bij notariële akte werd vastgelegd en die ook een achterliggende toekomstige personeelsparkeergarage voor een nog te bouwen school zal ontsluiten. Deze parking zal in 70 wagens voorzien. Via deze weg wordt ook de ondergrondse parking bereikt. Deze inrit zal 6 meter breed zijn. Om de rechterbuur zo weinig mogelijk hinder van de voortdurend passerende wagens te laten ondervinden dient er een groenbuffer van minstens een meter breed voorzien te worden.

Er is een voldoende diepe tuinzone voorzien. Een deel hiervan wordt weliswaar opgeofferd aan de inrit van de ondergrondse parkeergarage maar dit is aanvaardbaar daar een ondergrondse parking te prefereren valt boven parkeerplaatsen in open lucht, die de tuinzone evengoed zouden belasten.

Wat de verkeersafwikkeling betreft kan verwacht worden dat het bijkomende aantal wagens van de heden aangevraagde parking geen bijkomende verkeersdruk op de gewestweg zal veroorzaken. De toekomstige parking van de school zal bekeken worden in het kader van de vergunningsaanvraag voor deze parking.

Algemeen kan geconcludeerd worden dat met het huidige ontwerp geen rekening gehouden wordt met de onmiddellijke omgeving, in het bijzonder met de aanpalende woning rechts. Derhalve kan de aanvraag zoals ze heden voorligt niet voor vergunning in aanmerking komen.

...

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 per aangetekend schrijven van 1 juli 2010 betekend aan de verzoekende partij.

Het beroep tot vernietiging van de verzoekende partij, ingesteld bij aangetekend schrijven van 29 juli 2010, is tijdig.

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

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de aanvrager is van de vergunning. De verzoekende partij beschikt conform artikel 4.8.16 §1, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang.

De verzoekende partij voegt bij haar verzoekschrift een rechtsgeldige beslissing van haar bevoegde orgaan om in rechte op te treden.

De verzoekende partij heeft het vereiste belang en de vereiste hoedanigheid.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert in haar verzoekschrift de schending aan van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het legaliteitsbeginsel en het beginsel dat administratieve rechtshandelingen moeten geschraagd worden door draagkrachtige motieven.

De verzoekende partij zet uiteen dat in de bestreden beslissing ten onrechte wordt voorgehouden dat het huidig ontwerp het gebruiksgenot van de rechts aanpalende buur zou hypothekeren. Bovendien zou in het bestreden besluit rekening worden gehouden met uitzichten van de linkerbuur die niet zouden vergund zijn en strijdig zouden zijn met burgerrechtelijke bepalingen. Dit zou het geval zijn voor een raam in de linkerzijgevel en voor een raam in de achtergevel van de zijgevel. Anderzijds zouden vier ramen in de zijgevel van de voorgevel niet zijn uitgevoerd. De vergunningsverlenende overheid zou volgens verzoekende partij geen rekening mogen houden met de voordelen die zouden zijn ontstaan door het miskennen van de verleende vergunning en burgerrechtelijke bepalingen. Het vergunningsverlenend bestuur zou zich bovendien niet mogen inlaten met burgerlijke rechten.

De tussenkomende partij repliceert in het verzoekschrift tot tussenkomst dat het eerste middel onontvankelijk is. De tussenkomende partij werpt een “exceptio obscuri libelli” op. De argumentatie onder het eerste middel zou niet in verband kunnen worden gebracht met de in het middel aangehaalde schendingen. Ondergeschikt voert de tussenkomende partij een verweer op basis van een vermeende schending van het legaliteitsbeginsel, omdat deze schending volgens de tussenkomende partij het meest aanleunt bij het middel zoals uiteengezet door de verzoekende partij. De tussenkomende partij stelt dat het bestreden besluit is uitgegaan van de bestaande toestand, los van het bestaan van burgerlijke rechten en dat het half open karakter van de woning van de tussenkomende partij deel uitmaakt van deze bestaande toestand.

De verzoekende partij dupliceert in de toelichtende nota dat het eerste middel voldoende duidelijk is, waarbij ze herhaalt dat de bestreden beslissing strijdig is met het legaliteitsbeginsel. Ze stelt dat in de bestreden beslissing wel degelijk rekening wordt gehouden met wederrechtelijke uitzichten, waarbij de aanwezigheid van een raam in de zijgevel van de achtergevel het doorslaggevend argument zou zijn geweest om te besluiten dat de woning van de tussenkomende partij een half open bebouwing zou zijn.

Beoordeling door de Raad

De door de tussenkomende partij aangevoerde exceptio obscuri libelli kan niet worden aangenomen. Het middel is voldoende duidelijk geformuleerd en de tussenkomende partij is erin geslaagd om het middel zeer omstandig te beantwoorden, zodat zij in haar rechten van verweer niet wordt geschaad.

De inplantingsplaats van de ontworpen meergezinswoning is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgesteld gewestplan Turnhout gelegen in woongebied. Zij is niet gelegen binnen het gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling. In die omstandigheden moet de vergunning worden verleend met toepassing van artikel 4.3.1 VCRO. Het is in dat geval de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening. Ze dient daarbij, bij gebreke aan bijzondere voorschriften, hetzij van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, hetzij van een verkavelingsvergunning, in de eerste plaats uit te gaan van de bestaande toestand.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad heeft wel tot opdracht om 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 de eisen van een goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengen.

Met betrekking tot de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede plaatselijke ordening wordt in de bestreden beslissing overwogen dat het links en rechts aanpalend perceel deel uitmaken van de onmiddellijke omgeving en dat de aansluiting van het nieuwe gebouw naar het rechter perceel onaanvaardbaar is om meerdere redenen. Het nieuwe gebouw, doordat de rechterperceelsgrens schuin naar achteren loopt, zou deels voor de rechter aanpalende woning komen te staan, met een beperking van lichtinval tot gevolg voor de ramen in de voorgevel. Bovendien zou er door het nieuwe gebouw een driehoekig stuk grond ontstaan, die met geen mogelijkheid meer bereikbaar zou zijn.

De verwerende partij heeft met het voorgaande geen beoordeling gegeven van burgerlijke rechten maar de bestaande toestand vastgesteld van het rechts aanpalend perceel. De aanwezigheid van raamopeningen in het rechts aanpalend gebouw, die door de nieuwbouw minder lichtinval zouden genieten, is een aspect van goede ruimtelijke ordening, evenals het onbruikbaar worden van een driehoekig stuk grond van het aanpalend perceel. Door met deze elementen rekening te houden heeft de verwerende partij de in het eerste middel aangevoerde bepalingen niet geschonden.

Aan het voorgaande wordt geen afbreuk gedaan door de argumentatie die de verzoekende partij nu aandraagt voor de Raad, namelijk dat de in het bestreden besluit bedoelde raamopeningen in de voorgevel niet worden vermeld op de oorspronkelijk vergunde plannen. Er moet overigens vastgesteld worden dat in het bestreden besluit enkel sprake is van raamopeningen in de voorgevel. Uit het bestreden besluit blijkt niet dat een raamopening in de zijgevel of het niet uitgevoerd zijn van raamopeningen in de zijgevel op enige wijze hebben bijgedragen tot het weigeren van de vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij betwist onder het eerste middel nog dat het nieuwe gebouw het gebruiksgenot van het rechter perceel zou hypothekeken. In de bestreden beslissing wordt de beperking van het gebruiksgenot van het rechter perceel in verband gebracht met de verminderde lichtinval in de raamopeningen van de voorgevel en met het onbruikbaar worden van een driehoekig stuk grond. De verzoekende partij ontwikkelt het middelonderdeel niet verder dan het zonder meer poneren dat het gevraagde het gebruiksgenot van het rechter perceel niet zou hypothekeken. Het louter en zonder meer tegenspreken van een motief van een bestreden beslissing, zonder aan te geven, laat staan aan te tonen, waarom het motief ondeugdelijk zou zijn, is geen ontvankelijk middel. Het middelonderdeel is onontvankelijk.

Het eerste middel is de aangegeven mate onontvankelijk en voor het overige ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 §1 VCRO en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partij meent dat het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel geschonden zijn omdat de vergunning toch nog geweigerd wordt, terwijl ze er alles aan heeft gedaan om zich te confirmeren aan de voorwaarden opgelegd in het stedenbouwkundig attest van 30 juli 2007 en aan de motieven die ten grondslag lagen aan de vergunningsweigering van 12 januari 2009.

De tussenkomende partij repliceert dat de verwerende partij geen rekening diende te houden met het stedenbouwkundig attest aangezien het niet meer geldig was op het ogenblik van de bestreden beslissing. Ondergeschikt stelt de tussenkomende partij dat de bestreden beslissing het stedenbouwkundig attest niet tegensprekt door te beslissen dat niet tot tegen de perceelsgrens mag gebouwd worden, aangezien het stedenbouwkundig attest deze mogelijkheid toelaat. Bovendien kon er volgens de tussenkomende partij, op grond van artikel 5.3.1, § 2, 2° VCRO, rekening worden gehouden met de latere bezwaren van tussenkomende partij en met het feit dat deze partij zekerheid heeft gegeven over het blijvend karakter van de half open bebouwing op het naastliggend rechter perceel.

De verzoekende partij dupliceert dat het feit dat een stedenbouwkundig attest maar gedurende twee jaar geldig blijft, niet inhoudt dat er geen rekening meer moet mee gehouden worden. De verzoekende partij ziet in een stedenbouwkundig attest een beleidslijn die, in geval van ongewijzigde omstandigheden, omwille van het rechtszekerheidsbeginsel moet worden aangehouden.

Beoordeling door de Raad

De kritiek dat de bestreden beslissing zou ingaan tegen de motieven van het eerdere weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle na een vorige aanvraag is niet dienend, nu ingevolge de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep de overheid die in beroep uitspraak doet over een aanvraag, dit doet op grond van een eigen beoordeling, zowel in rechte als in feite, van de aanvraag en zij daarbij niet is gebonden door argumenten die werden aangewend en adviezen die werden gegeven in de daaraan voorafgaande administratieve procedure of in een vorige administratieve procedure in eerste aanleg. De verzoekende partij kan zich dan ook niet dienstig beroepen op een beoordeling

in een administratieve procedure in eerste aanleg naar aanleiding van een vorige aanvraag om een schending aan te voeren van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel.

Art. 5.3.1, § 3 VCRO bepaalt dat het stedenbouwkundig attest geldig blijft gedurende twee jaar vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan. Het betrokken stedenbouwkundig attest werd afgegeven door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle op 30 juli 2007. De verzoekende partij heeft op 16 december 2009 de bouwaanvraag ingediend, dit is alleszins méér dan twee jaar nadat het stedenbouwkundig attest werd afgegeven. Het stedenbouwkundig attest was op dat ogenblik vervallen. Het middelonderdeel is alleen reeds om die reden ongegrond.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

In een derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 §1 VCRO, van de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partij zet uiteen dat de bestreden beslissing de rechtsaanpalende woning ten onrechte als een woning in een half open bebouwing beschouwt. Volgens de verzoekende partij is deze woning te dicht ingeplant bij de perceelsgrens om als een half open bebouwing beschouwd te worden. Verder betwist de verzoekende partij het motief in de bestreden beslissing met betrekking tot het onderhoud van het driehoekig stuk grond op het rechter perceel en het motief met betrekking tot de beperking van lichtinval. Het motief met betrekking tot het driehoekig stuk grond zou niet kunnen weerhouden worden omdat ook nu onderhoud van dit stuk grond maar mogelijk zou zijn van op het perceel van de verzoekende partij. Het motief met betrekking tot de beperking van lichtinval zou ondeugdelijk zijn, hetgeen zou blijken uit de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle van 29 maart 2010. En volgens de verzoekende partij zou er geen rekening kunnen gehouden worden met het feit dat de nieuwbouw deels voor de bestaande woning op het rechter perceel zou komen te staan, aangezien de woning op dit perceel afwijkt van de bouwlijn van de overige bebouwing in de straat.

De tussenkomende partij repliceert dat de woning op het rechter perceel niet kan worden gezien als een gesloten bebouwing omdat de woning niet is opgericht tot op de perceelsgrens en omdat de linkerzijde geen wachtgevel is om tegen aan te bouwen. Met betrekking tot het driehoekig stuk grond wijst de tussenkomende partij er op dat zij dit stuk nu kan onderhouden doordat er geen muur is opgetrokken langs de noordzijde. Bovendien was er een doorgang naast de perceelsgrens die ook door de tussenkomende partij kon gebruikt worden. Met betrekking tot de beperking van lichtinval wijst de tussenkomende partij op het feit dat het schuin voor haar woning bouwen tot gevolg zal hebben dat in twee raamopeningen, in de keuken en in de slaapkamer, nog amper daglicht zal binnendringen. Ze verwijst naar het feit dat ook de GECORO oordeelde:

“ ...

De aansluiting op de rechtsaanpalende geuur is niet aanvaardbaar. De geuur wordt ingesloten. Het is aangewezen de bouwlijn achteruit te laten springen tot de bouwlijn van de geuur

... ”

De verzoekende partij dupliceert dat het advies van de GECORO niet bindend is en dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle er op gemotiveerde wijze is van afgeweken. Ze stelt verder dat het driehoekig stuk grond voordien ook al bestond en de realisatie van het gevraagde daar los van staat en dat ze als nieuwe eigenaar geen toestemming heeft verleend aan de tussenkomende partij om een doorgang te gebruiken.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij voert tegelijk de schending aan van de formele én de materiële motiveringsplicht, hetgeen niet mogelijk is. Een gebrek aan formele motivering maakt het een betrokkene onmogelijk uit te maken of de materiële motiveringsplicht geschonden is. Omgekeerd, wanneer men in staat is een schending van de materiële motiveringsplicht aan te voeren, betekent dit dat de verzoekende partij van een schending van de formele motiveringsplicht geen schade heeft ondervonden. Uit de uiteenzetting van het middel blijkt dat de verzoekende partij de motieven van de beslissingen kent en betwist. Het middel, voorzover het gesteund is op de schending van de formele motiveringsplicht, kan niet dienstig worden ingeroepen.

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat de woning op het rechter perceel, alhoewel dicht tegen de perceelsgrens ingeplant, een woning in half open bebouwing betreft waarbij de linkerzijgevel niet kan beschouwd worden als wachtgevel. In de bestreden beslissing wordt daarmee hoofdzakelijk aangegeven dat er niet kan aangebouwd worden aan de woning op het rechter perceel. Dit feit is correct vastgesteld aangezien het naastliggend gebouw op het rechter perceel is ingeplant op een afstand van respectievelijk 4 cm en 125 cm van de perceelsgrens.

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar zij stelt dat de woning niet als een half open bebouwing kan beschouwd worden omdat ze te dicht is ingeplant bij de perceelsgrens. Het type half open bebouwing wordt bepaald door de vorm van de woning, namelijk een driegevelwoning, en niet door de afstand van de woning tot de perceelsgrens.

Onder het eerste middel heeft de Raad reeds vastgesteld dat in de bestreden beslissing de aansluiting van het nieuwe gebouw naar het rechter perceel onaanvaardbaar wordt geacht om een dubbele reden, met name zou het nieuwe gebouw deels voor de rechts aanpalende woning komen te staan, met een beperking van lichtinval tot gevolg en zou er door het nieuwe gebouw een driehoekig stuk grond ontstaan, die met geen mogelijkheid meer bereikbaar zou zijn. De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar ze stelt dat met de beperking van lichtinval geen rekening zou kunnen gehouden worden omdat de bouwlijn van de woning op het rechter perceel afwijkt van de bouwlijn in de straat. Zoals hierboven reeds vastgesteld dient de vergunningsverlenende overheid immers uit te gaan van de bestaande toestand. Het feit dat de bestaande toestand van het rechter perceel naar bouwlijn zou afwijken van de bouwlijn van de rest van de straat, doet daar geen afbreuk aan.

Evenmin kan de verzoekende partij gevolgd worden waar ze stelt dat een nieuwbouw op de perceelsgrens met het rechter perceel geen verschil zal uitmaken naar gebruiksgenot van het driehoekig stuk grond, bedoeld in het bestreden besluit. De beoordeling in het bestreden besluit dat het gebruiksgenot voor het rechter perceel zal verminderen doordat een stuk grond nagenoeg onbereikbaar wordt, is niet kennelijk onredelijk.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 november 2011, 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