

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0218 van 14 april 2015
in de zaak 1112/0708/SA/2/0627

In zake: de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kristof UYTTERHOEVEN
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Potvlietlaan 4
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Alfred RUBENS
kantoor houdende te 2950 Kapellen, Oude Grachtlaan 14A
en door
advocaat Inke DEDECKER
kantoor houdende te 3600 Genk, Jaarbeurslaan 19 bus 31
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 juni 2012 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 29 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 20 december 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van 8 appartementen en 11 ondergrondse parkeerplaatsen.

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

VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 10 december 2013 met nummer S/2013/0262 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 1 juli 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yannick GRAUWELS die loco advocaat Kristof UYTTERHOEVEN verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaten Inke DEDECKER en Jean VAN DAMME die verschijnen voor de tussenkomende partijen, 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.

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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

II. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 10 juli 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 juli 2012 de tussenkomende partijen, aanvragers van de vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

III. FEITEN

Voor het volledige feitenrelaas verwijst de Raad naar het arrest van 10 december 2013 met nummer S/2013/0262.

Op 6 september 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van groepswoningen”*.

Uit de beschrijvende nota blijkt meer specifiek dat de aanvraag betrekking heeft op de bouw van 8 appartementen met 2 toegangen, een ondergrondse parkeerruimte en vier bovengrondse parkeerplaatsen in de zijtuinstrook. De aanvraag behelst eveneens de sloop van de op de percelen staande loods en berging.

Op de openbare zitting van 3 oktober 2012, gehouden naar aanleiding van de behandeling van de schorsingsvordering, werd vastgesteld dat de aanvraag betrekking heeft op de percelen met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen' voor de eerste 50m gelegen in woongebied met landelijk karakter en daarna in agrarisch gebied.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 september 2011 tot en met 8 oktober 2011, worden vier bezwaarschriften ingediend onder andere door de huidige verzoekende partij.

De brandweer van de gemeente [REDACTED] brengt op 15 september 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 25 oktober 2011 een voorwaardelijk gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 9 december 2011 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 20 december 2011 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen met verwijzing naar het eigen voorwaardelijk gunstig advies en het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 1 februari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 maart 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

" ...

9. GOED RO

niet OK

1. Controleren van de bestaande loods/berging:

De loods heeft een oppervlakte van 378,55m². De bijhorende verharding dient ook gesloopt te worden. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het slopen van deze loods/berging aanvaardbaar.

2. Het bouwen van een meergezinswoning

Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag is gelegen in een woonlint met de bestemming woongebied met landelijk karakter. Betreffend woonlint bestaat uit twee parallelle straten, zijnde de [REDACTED]. Achter het woonlint is agrarisch gebied gelegen.

Wanneer we de bebouwing ter plaatse bekijken, kan vastgesteld worden dat de typologie in de [] vnl. gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen, bestaande uit 1 of 2 bouwlagen (al dan niet met schuin dak), op ruime percelen. Er zijn eveneens een aantal landbouwbedrijven aanwezig. Verder zijn er groot aantal percelen onbebouwd. Er komen geen meergezinswoningen voor in deze straat.

In de [] is de bebouwing iets denser. Het betreft een bredere straat met afzonderlijk fietspad. Langsheen deze weg is eveneens de wijksschool gelegen.

Het oprichten van een meergezinswoning met 8 wooneenheden op de [] is functioneel niet inpasbaar.

Mobiliteitsimpact:

De aanvraag voorziet in het oprichten van een meergezinswoning met 8 wooneenheden. Er worden 11 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat deze parkeerplaatsen te klein zijn voorzien. Ze dienen parkeerplaatsen naast een muur/kolom een minimale breedte van 2m75 te hebben op functioneel bruikbaar te zijn (zie Neufert p.268). De meeste parkeerplaatsen hebben een breedte die kleiner is dan de vereiste 2m75 (P 2 en P4 t.e.m. P11). Bovendien is P2 niet optimaal bruikbaar: ze bevindt zich achter P3.

Wanneer de ondergrondse parkeerruimte niet optimaal kan gebruikt worden, zal dit ervoor zorgen dat de bewoners opteren om bovengronds te parkeren, op de openbare weg, hetgeen vandaag de dag niet aanvaard wordt. Er dienen bruikbare parkeerplaatsen op het eigen terrein voorzien te worden.

Bovengronds worden 4 parkeerplaatsen voorzien in de bouwvrije zijtuinstrook.

Schaal en ruimtegebruik:

Zoals reeds beschreven bij de het aspect functionele inpasbaarheid, wordt de meergezinswoning voorzien in een straat die vnl. gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen op ruime percelen. Voorliggende aanvraag voorziet een meergezinswoning met 8 wooneenheden. Ondanks de poging om het gebouw er visueel te laten uitzien als een eengezinswoning, door de middelste 8m00 1m00 vooruit te laten springen, wordt een voorgevel met een breedte van 24m00 voorzien, hetgeen duidelijk contrasteert met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Ook de voorziene profilering – 17m gelijkvloers, 12m00 + 2m50 terras eerste verdieping, 12m00 dakverdieping) staat in schril contrast met de bouwdiepten van de woningen in de omgeving. Zowel door het gabariet als door de voorgevelbreedte van 24m00 komt het geheel zwaar over en ontstaat een duidelijk contrast met de landelijke residentiële omgeving waar het perceel gelegen is. Verder wordt een verharding voorzien rondom het perceel (volledige zijtuinstrook en rondom tuin – waarvoor is niet duidelijk), hetgeen onaanvaardbaar is. De zones die niet bebouwd worden dienen als tuin te worden ingericht.

De typische en kleinschalige kenmerken van de omgeving worden niet gerespecteerd. Het toelaten van een grote meergezinswoning zou een precedent betekenen in deze landelijk woonstraat, waar nog verschillende onbebouwde percelen gelegen zijn. Grootchalige appartementsgebouwen zijn ontoelaatbaar in deze landelijke omgeving.

Visueel-vormelijke elementen:

Hiervoor kan verwezen worden naar het bovenstaande puntje: het gevraagde is te groot en laat zich niet integreren in de landelijke residentiële omgeving. De voorgestelde typologie is vreemd in de directe omgeving. Beroepers verwijzen naar andere meergezinswoningen in de omgeving. Deze zijn gelegen in de [] en niet in de []. De [] heeft andere karakteristieken (bredere straat met afzonderlijk fietspad, aanwezigheid van wijksschool, ...). Elke aanvraag dient getoetst te worden aan de

kenmerken van het betreffende perceel en haar directe omgeving.

Hinderaspecten en comfort:

Zoals reeds aangehaald is de voorzien parking erg klein. Hierdoor zal er veelal geparkeerd worden op de openbare weg. De kwantiteit primeert op de kwaliteit.

...

Na de hoorzitting van 27 maart 2012 beslist de verwerende partij op 29 maart 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3. Omschrijving en historie van de aanvraag:

De aanvraag betreft enerzijds het slopen van een bestaande bergplaats/loods en anderzijds het bouwen van een appartementsgebouw met 8 wooneenheden en 11 ondergrondse parkeerplaatsen.

De meergezinswoning heeft een voorgevelbreedte van 24m00, een maximale nokhoogte van 11m40 en een bouwdiepte van 17m00 op het gelijkvloers, 12m00 op de eerste verdieping (excl. terras van 2m50 diep) en 12m00 onder het schuin dak. In de voorgevel wordt een verspringing voorzien. Rechts in het gebouw wordt een toegang voorzien naar de ondergrondse parking waar 11 parkeerplaatsen en 8 bergingen voorzien worden. Het gebouw wordt voorzien op 6m27 van de zijdelingse perceelsgrenzen. Zowel links als rechts worden 2 parkeerplaatsen voorzien naast de bebouwing.

De gevels worden voorzien in rood-bruine gevelsteen, het buitenschrijnwerk wordt voorzien in beige kunststof en de deuren worden voorzien in hout (grijs gelakt). Het dak wordt uitgevoerd in grijze antraciet pannen, de kroonlijst in wit PVC.

...

2. De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

1. Slopen van de bestaande loods/berging

De loods heeft een oppervlakte van 378,55m². De bijhorende verharding dient ook gesloopt te worden. Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening is het slopen van deze loods/berging aanvaardbaar.

2. Het bouwen van een meergezinswoning

Deputatie wijst erop dat het project in overleg met de gemeentelijke diensten werd uitgewerkt, en dat de gemeente van oordeel is dat de bouwtypologie wel inpasbaar is in de omgeving (het gaat hier over een appreciatie).

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag is gelegen in een woonlint met de bestemming woongebied met landelijk karakter. Betreffend woonlint bestaat uit twee parallelle straten, zijnde de [REDACTED]. Achter het woonlint is agrarisch gebied gelegen.

Wanneer we de bebouwing ter plaatse bekijken, kan vastgesteld worden dat de typologie in de [REDACTED] vnl. gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen, bestaande uit 1 of 2 bouwlagen (al dan niet met schuin dak), op ruime percelen. Er zijn eveneens een aantal landbouwbedrijven aanwezig. Verder zijn er groot aantal percelen onbebouwd. Er komen geen meergezinswoningen voor in deze straat.

In de [REDACTED] is de bebouwing iets denser. Het betreft een bredere straat met afzonderlijk fietspad. Langsheen deze weg is eveneens de wijksschool gelegen.

Deputatie sluit zich aan bij de gemeente die in hun advies stellen dat in de nabije omgeving (■■■■) reeds verschillende meergezinswoningen vergund zijn in woongebied met landelijk karakter. Bovendien heeft het project eerder het uitzicht van 3 eengezinswoningen (cf. gelijkaardig project ■■■■).

Mobiliteitsimpact

De aanvraag voorziet in het oprichten van een meergezinswoning met 8 woongelegenheden. Er worden 11 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien. bovengronds worden 4 parkeerplaatsen voorzien in de bouwvrije zijtuinstrook. De aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen bij meergezinswoningen (1.5 parkeerplaats per woongelegheden).

Deputatie sluit zich aan bij de visie van de gemeente die stelt dat door de ondergrondse parking geen extra parkeerdruk in de omgeving zal komen.

De gemeente oordeelt dat de inplanting van het project enkel bestemmingsverkeer en geen sluipverkeer met zich zal meebrengen.

Schaal en ruimtegebruik:

De gemeente is van oordeel dat, ondanks het feit dat de voorgevel breder is dan 20m00 (nl. 24m00), door de brede zijtuinstroken het open karakter en de doorzichten naar het achterliggend gebied behouden blijven. Het project voldoet aan de 2/3 regel (max. 2/3 van de perceelsbreedte mag bebouwd worden).

Visueel-vormelijke elementen

Deputatie sluit zich aan bij de gemeente die in hun advies stellen dat in de nabije omgeving (■■■■) reeds verschillende meergezinswoningen vergund zijn in woongebied met landelijk karakter. Bovendien heeft het project eerder het uitzicht van 3 eengezinswoningen (cf. gelijkaardig project ■■■■).

Hinderaspecten en comfort:

Er wordt voldoende afstand gehouden van de perceelsgrenzen en er wordt voldoende parkeerruimte voorzien.

De gemeente meldt in haar advies dat het wenselijk is dat de betonverharding, behorende bij de bestaande loods ook verwijderd wordt zodat deze strook als tuin aangelegd kan worden. Deputatie treedt dit standpunt bij.

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

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd. Er worden hemelwaterputten voorzien met in totaal 20.000 liter.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat:

- Het advies van de brandweer d.d. 15.09.2011 dient strikt nageleefd te worden.
- Het advies van het centrum voor toegankelijkheid d.d. 04.10.2011 dient strikt

nageleefd te worden.

- *Het advies van Pidpa d.d. 22.09.2011 dient strikt nageleefd te worden.*
- *Het advies van Eandis d.d. 04.10.2011 dient strikt nageleefd te worden.*

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, op voorwaarde dat de betonverharding, behorende bij de bestaande loods ook verwijderd wordt zodat deze strook als tuin aangelegd kan worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij is een derde-belanghebbende en haar woning is schuin gelegen tegenover het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Zij voert aan dat zij zal uitkijken op een muur van 24m lang met aan de linkerzijde twee parkeerplaatsen die de doorkijk op het omringende agrarische gebied belemmeren. Zij wijst er verder op dat de bouwdiepte van de meergezinswoning 17m bedraagt en de [REDACTED] een uitgesproken residentieel en landelijk karakter heeft. Door de te grote dimensies en het massieve uitzicht van het vergunde project zal het landelijk karakter van de straat waar de woning van de verzoekende partij gelegen is, aangetast worden. Daarnaast dreigt volgens de verzoekende partij de aanvraag een precedent te worden waarvan de verzoekende partij bijkomende nadelen zal ondervinden omdat er in de straat nog vele onbebouwde percelen te vinden zijn. Ten slotte zal de verzoekende partij last ondervinden van toenemende verkeer- en parkeeroverlast in de straat.

De verzoekende partij verwijst naar het fotodossier met liggingsplan.

2.

De tussenkomen partijen betwisten het belang van de verzoekende partij. Zij voeren aan dat de verzoekende partij geen concrete toelichting geeft over de hinder of nadelen waartoe de bestreden beslissing aanleiding geeft. Zij halen ook verschillende elementen aan waaruit moet blijken dat de verzoekende partij geen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ondervindt van de vergunningsbeslissing.

In de eerste plaats stellen zij dat het onjuist is dat het zicht wordt weggenomen. Zij wijzen er op dat de woning van de verzoekende partij schuin gelegen is tegenover het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en dat de woning bijna geen ramen heeft aan de voorkant. Alleen in het rechtse gedeelte van de voorgevel bevindt zich één lang horizontaal raam. Het uitzicht van de verzoekende partij is derhalve heel miniem.

Er worden bovendien brede zijtuinstroken voorzien op 6m²⁷ van de perceelsgrenzen waardoor het open karakter en de doorzichten naar het achterliggend gebied behouden blijven.

Zij betwisten verder dat de [REDACTED] een uitgesproken residentieel en landelijk karakter heeft. Het zou om een gewone woonstraat gaan waar in de onmiddellijke omgeving, meer bepaald de [REDACTED], reeds meergezinswoningen zijn gebouwd.

Het argument van de verzoekende partij in verband met de precedentswaarde van het project, is volgens de tussenkomenende partijen niet relevant voor de aanvraag. Het is bovendien geen argument van stedenbouwkundige aard en dus louter hypothetisch.

De door de verzoekende partij ingeroepen verkeer- en parkeeroverlast wordt niet concreet onderbouwd, stellen de tussenkomenende partijen ook nog, en is onjuist omdat door het aantal voorziene parkeerplaatsen voldaan is aan de betreffende reglementering. De aangehaalde rust in de straat dient ook te worden gerelativeerd omdat er in de [REDACTED] ook schoolverkeer is.

Tot slot zou de verzoekende partij slecht geplaatst zijn om te beweren hinder en nadelen te zullen ondervinden door de meergezinswoning, omdat in haar achtertuin reeds een meergezinswoning werd opgericht, meer bepaald door de vader van de verzoekende partij.

3.

De verzoekende partij houdt in haar wederantwoordnota voor dat zij voldoende aangetoond heeft mogelijk hinder en nadelen te zullen ondervinden van de vergunningsbeslissing. Zij wijst er bijkomend op dat in de procedurele voorgaanden geen gebrek aan belang en hoedanigheid werd vastgesteld en dat de hinder en nadelen van de verzoekende partij omschreven en bevestigd worden in zowel het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij wijst het verweer van de tussenkomenende partij, dat louter betrekking zou hebben op de verkeerde interpretatie/verdraaiing van feiten, af als pure sfeerschepperij.

Een en ander zou blijken uit het arrest inzake de schorsingsvordering van 10 december 2013, waarin de onontvankelijkheid van het beroep niet werd vastgesteld.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij voert onder meer aan dat de [REDACTED] een uitgesproken en landelijk karakter heeft en dat het landelijk karakter van de [REDACTED] door de grote dimensies en het massieve uitzicht van het vergunde project aangetast zal worden.

De verzoekende partij heeft een uitgebreide fotoreportage toegevoegd aan haar verzoekschrift, op grond waarvan kan worden vastgesteld dat in de [REDACTED], en met name de omgeving van de bouwplaats en de woning van de verzoekende partij, voornamelijk residentieel, vrijstaande eengezinswoningen voorkomen. Ook het landelijk karakter van de straat blijkt enigszins uit de fotoreportage van de verzoekende partij.

De tussenkomenende partijen tonen niet aan dat de meergezinswoningen in de [REDACTED] het landelijk karakter van de [REDACTED] teniet doen. De tussenkomenende partijen betwisten ook de waarachtigheid van de fotoreportage niet.

De verzoekende partij maakt dan ook voldoende aannemelijk dat zij ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing hinder of nadelen kan ondervinden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, doordat het landelijk karakter van de [REDACTED] verloren dreigt te gaan door de bouw van de met de bestreden beslissing vergunde meergezinswoning.

De Raad aanvaardt eveneens de door de verzoekende partij aangevoerde mogelijkheid van toenemende verkeer- en parkeeroverlast in de straat. Dat deze hinder onjuist zou zijn omdat het aantal voorziene parkeerplaatsen voldoet aan de betreffende reglementering, zoals de tussenkommende partijen aanvoeren, wordt betwist door de verzoekende partij in haar uiteenzetting ten gronde, en kan dan ook geen reden zijn om de aangevoerde verkeer- en parkeeroverlast af te wijzen. Ook het feit dat de rust van de straat dient te worden gerelativeerd omwille van het schoolverkeer, doet geen afbreuk aan de mogelijke toename van verkeer- en parkeeroverlast als gevolg van de bouw van de meergezinswoning.

Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing worden vergund.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Zowel in het eerste als in het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 4.7.23, §1 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de schending van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

1.1.

In het eerste onderdeel van het eerste middel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij wat betreft de functionele inpasbaarheid van het project een inadequate motivering heeft gegeven die uitgaat van onjuiste gegevens.

Zij wijst er immers op dat de verwerende partij de beoordeling van de functionele inpasbaarheid van het project letterlijk overneemt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maar dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de benamingen [REDACTED] per vergissing verwisselt.

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij deze duidelijke verwisseling en onjuiste informatie niet opgemerkt en hieruit de verkeerde conclusie getrokken dat het project functioneel wel inpasbaar zou zijn en dit in tegenstelling tot de conclusie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij heeft dan ook de (materiële) motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden omdat zij haar beoordeling niet op de juiste feitelijke gegevens heeft gebaseerd. Ook het redelijkheidsbeginsel zou geschonden zijn.

In het tweede onderdeel van het eerste middel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij een inadequate motivering heeft gegeven met betrekking tot de schaal, het ruimtegebruik en de visueel-vormelijke aspecten van het project, waarbij zij tevens verwijst naar het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Meer concreet betoogt de verzoekende partij:

“ ...

Dat de [REDACTED] een straat is waarin op dit moment geen enkele meergezinswoning werd gebouwd. Dat het overwegend open ééngezinswoningen zijn en in mindere mate half open ééngezinswoningen. Dat in de [REDACTED] verder nog heel wat onbebouwde percelen zijn. Dat het inplanten van een meergezinswoning met een gevelbreedte van 24 meter is stedenbouwkundig geen doordachte keuze is en niet in overeenstemming is met de ééngezinswoningen in het straatbeeld. Dat bovendien het landelijk karakter in deze straat nadrukkelijk aanwezig is. Dat het landelijke residentiële karakter van de [REDACTED] door het inplanten van meergezinswoningen wordt geschaad. Dat ondanks het feit dat de architect getracht heeft deze meergezinswoning te doen lijken op ééngezinswoningen, dit een gebouw met een gevelbreedte van 24 meter en een bouwdiepte van 17 meter niet in overeenstemming is met de plaatselijke ruimtelijke ordening. Dat er immers een sterk contrast is met de gevelbreedte van de reeds aanwezige ééngezinswoningen. Dat dit alles niet enkel blijkt uit het met onderhavig verzoekschrift bijgebrachte fotodossier, maar evenzeer uit het administratief dossier, met name onder meer uit het advies van de Gemeentelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar en de ingediende bezwaren. Dat uit de bestreden beslissing blijkt dat verweerder niet is ingegaan op de bezwaren, noch afdoende motiveert waarom zij is afgeweken op de door de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar aangedragen beoordelingsgronden.

...”

1.2.

In haar tweede middel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij een inadequate motivering heeft gegeven met betrekking tot het mobiliteitsaspect van het project. Zij wijst er op dat het project voorziet in 11 ondergrondse en 4 bovengrondse parkeerplaatsen voor 8 woningen en dat er ernstige mobiliteitshinder te verwachten is.

In de eerste plaats stelt de verzoekende partij, met verwijzing naar het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat de ondergrondse parkeerplaatsen onvoldoende ruim zijn.

De vier bovengrondse parkeerplaatsen zouden onvoldoende de tekortkomingen aan de ondergrondse parkeerplaatsen compenseren en zijn bovendien nodig om de parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheden te behalen.

Voorts wijst de verzoekende partij er op dat de bouwrijpe zijtuinstroken waar de bovengrondse parkeerplaatsen worden voorzien, slechts 6,27m breed zijn, zodat de wagens op een hinderlijke wijze tot bijna tegen de perceelsgrenzen zullen worden gestald en dit bijkomende visuele hinder veroorzaakt voor de omwonenden en de verzoekende partij zelf.

Het voorgaande heeft volgens de verzoekende partij ook tot gevolg dat er geparkeerd zal worden op de openbare weg en dat er overlast zal zijn in de landelijke straat.

De verzoekende partij voert vervolgens aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet motiveert waarom afgeweken wordt van de beoordeling van het verslag van de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar en dat de motivering met betrekking tot het parkeren niet draagkrachtig en voldoende is.

Zij stelt in dit verband dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen bij meergezinswoningen van de gemeente ■■■■■, waaraan de verwerende partij de aanvraag toetst in de bestreden beslissing, niet van toepassing op de aanvraag omdat de verordening enkel van toepassing zou zijn in woongebieden in de enge zin van het woord. Het voorziene aantal parkeergelegenheden voldoet bovendien niet aan de verordening.

Ten slotte voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij zich slechts beperkt tot de vaststelling dat verkeer van en naar de woning “bestemmingsverkeer” betreft maar dat zij het toenemend aantal voertuigbewegingen per dag niet beoordeelt, waarbij rekening moet gehouden worden met bezoekers waarvoor geen bezoekersparking is voorzien.

2.

2.1.

Voorafgaandelijk stellen de tussenkomenende partijen dat de argumentatie die de verzoekende partij in het eerste middel aanwendt, neerkomt op het vragen om een opportuniteitsoordeel van de Raad. De Raad mag zich echter niet uitspreken over de opportuniteit van het project omdat hij dan in de plaats treedt van de verwerende partij.

2.2.

De tussenkomenende partijen stellen vervolgens dat artikel 4.7.23, §1 VCRO niet inhoudt dat de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verplicht moet worden gevolgd door de vergunningverlenende overheid. De vergunningverlenende overheid kan na een eigen onderzoek tot een eigen oordeel komen. Artikel 4.7.23, §1 VCRO verplicht de verwerende partij wel haar beslissing te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en na een hoorzitting.

Volgens de tussenkomenende partijen heeft de verwerende partij op basis van een eigen onderzoek én op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en na de hoorzitting van 27 maart 2012 een eigen oordeel gevormd, dat wel degelijk gegrond is op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dit zou uitdrukkelijk blijken uit de bestreden beslissing.

De tussenkomenende partijen wijzen er op dat niet alleen de relevante wettelijke bepalingen zijn genoemd en in concreto getoetst, maar dat ook alle deelaspecten van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, onderzocht, besproken en gemotiveerd zijn en dat dit de aspecten zijn die in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn uiteengezet. De bestreden beslissing doorstaat derhalve de toets van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het materieel motiveringsbeginsel en artikel 4.7.23, §1 VCRO.

Uit de motivering van de bestreden beslissing zou ook blijken dat afdoende is geantwoord op de ingediende bezwaren.

De tussenkomenende partijen merken nog op dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, de gemeente ■■■■■ gunstig heeft geadviseerd. De vergunning werd geweigerd omwille van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

2.3.

Wat betreft de verwisseling van de straatnamen, stellen de tussenkomende partijen dat deze verwisseling louter een “schrijfvergissing” is en helemaal niet determinerend is geweest bij de beoordeling van de aanvraag.

Volgens de tussenkomende partijen weet de verwerende partij heel goed waar het precies over gaat en heeft zij met kennis van zaken een beslissing genomen.

2.4.

De tussenkomende partijen sluiten zich integraal aan bij de motieven van de bestreden beslissing en besluiten dat de aanvraag in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen en verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en onmiddellijke omgeving. In toepassing van artikel 4.3.1 VCRO heeft de verwerende partij de vergunning terecht ingewilligd.

Zij wijzen in verband met het aangevoerde in het eerste middel op de volgende elementen:

“ ...

De vereiste verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving impliceert niet dat alle woningen er identiek moeten uitzien voor wat betreft bouwdiepte, bouwlagen,

Het uitzicht van de beoogde bouw is geenszins dat van een massief appartementsgebouw. Wel integendeel, de beoogde bouw ziet er - zoals blijkt uit de onder stuk 3 bijgebrachte plannen - conceptueel uit als 3 eengezinswoningen en heeft derhalve het uitzicht van aparte entiteiten; een gelijkaardig project is goedgekeurd in de

■■■■■

Zowel het uitzicht als de gebruikte materialen/kleuren (rood-bruine gevelsteen, beige kunststof buitenschrijnwerk, grijs gelakte houten deuren, grijze antraciet pannen) sluiten perfect aan in een woongebied met landelijk karakter.

Uit de onder stuk 3 bijgebrachte plannen blijkt dat in de voorgevel een verspringing wordt voorzien zodat de lengte wordt gebroken; bovendien - dit blijkt ook uit de onder stuk 3 bijgebrachte plannen - wordt maximaal 2/3 van de perceelsbreedte ingenomen hetgeen volstrekt aanvaardbaar is.

Een bouwdiepte van 17 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping is een gangbare bouwdiepte.

Uit het onder stuk 15 bijgebrachte kadasterplan blijkt dat de woningen op de percelen 158 F2 en 156 T2 die zich bevinden schuin tegenover de bouwplaats van de tussenkomende partijen een bouwdiepte hebben van, voor wat betreft perceel 158 F2, +/- 18 meter en voor wat betreft perceel 156 T2, een bouwdiepte van +/- 17 meter.

Het gebouw wordt voorzien op 6m27 van de zijdelingse perceelsgrenzen; er zijn dus brede zijtuinstroken waardoor er nog voldoende open ruimte en doorzicht naar het achterliggend gebied blijft.

Er wordt een grote groene tuinzone voorzien hetgeen eveneens perfect aansluit bij een woongebied met landelijk karakter.

Uit de onder stuk 9 bijgebrachte foto's blijkt dat:

- de ■■■■■ een gewone woonstraat is

- in de onmiddellijke omgeving o.m. in de [REDACTED] waarmee de [REDACTED] de onmiddellijke omgeving vormt, al meerdere meergezinswoningen zijn toegestaan ook in woongebied met landelijk karakter
- er in de tuin van verzoekende partij een appartementsgebouw met 9 appartementen staat van de vader van verzoekende partij
- er in de [REDACTED] een zeer grote nieuwbouwwoning staat in gelijke stijl als de beoogde bouw.

Ook op het vlak van verkeer/parkeren en van water is er geen enkel probleem en is de beoogde bouw volstrekt verenigbaar met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening/onmiddellijke omgeving; hiervoor verwijzen de tussenkomende partijen naar hetgeen onder 5.2.2. en 5.3.2. zal worden uiteengezet.

...

2.5

Specifiek met betrekking tot het tweede middel stellen de tussenkomende partijen dat er volgens hen ook geen sprake is van parkeeroverlast omwille van de volgende redenen:

“...

- Met het op de bouwplaats zelf voorzien van 11 ondergrondse parkeerplaatsen en parkeerplaats bovengronds is in elk geval - zelfs al zou er niet aan voldaan moeten zijn in woongebied met landelijk karakter - voldaan aan de norm zoals voorzien in art. 4 van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (stuk 13) : “...Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen aan te leggen door de aanvrager wordt als volgt bepaald : aantal woongelegenheden x 1,5 en af te ronden naar boven tot het volgend geheel getal...”. Dit betekent dus dat er voor 8 woongelegenheden 12 parkeerplaatsen moeten zijn hetgeen het geval is. Voormelde bepaling lezen als zouden het er 16 moeten zijn, slaat compleet de bal mis; de laatste zinsnede slaat op bijvoorbeeld het bestaan van 3 woongelegenheden waar bij vermenigvuldiging met 1,5 men uitkomt op 4,5 en dit moet dan afgerond worden naar 5 doch dit speelt in casu met 8 woongelegenheden niet.
- Voor de 8 woongelegenheden zijn de ter plaatse aan de bouwplaats voorziene 11 ondergrondse parkeerplaatsen en parkeerplaats bovengronds alleszins ruim voldoende om de parkeerdruk niet te verhogen. Dit geldt des te meer daar het in casu appartementen betreft met maar 2 slaapkamers zodat de woongelegenheden sowieso niet geschikt zijn voor grote gezinnen (met dan eventueel meerdere auto's en heel veel bezoek). Van een grote toename van het verkeer zal dan ook geen sprake zijn. Bovendien is er geen risico op sluipverkeer.
- De door verzoekende partij aangehaalde rust dient trouwens te worden gerelativeerd; zo is er in de [REDACTED] ook schoolverkeer hetgeen blijkt uit stuk 10. Uit het bijgebrachte stuk 10 en trouwens ook uit de onder stuk 9 bijgebrachte foto's blijkt dan ook dat de [REDACTED] geen “landelijke weg” is zoals verzoekende partij poneert.
- Ook de bewering dat de ondergrondse parking niet bruikbaar zou zijn vermits de parkeerplaatsen te klein zouden zijn en/of niet functioneel bruikbaar, is niet juist. Ten eerste is dit niet objectief aangetoond door verzoekende partij. Ten tweede zijn alle ondergrondse parkeerplaatsen wel degelijk bereikbaar/inrijdbaar; het tegendeel is niet bewezen. Bovendien beantwoorden de afmetingen van de

parkeerplaatsen aan de afmetingen die ■■■■■ gebruikt m.n. minstens 2m50 breedte (stuk 14). En men mag en moet er toch van kunnen uitgaan dat de door ■■■■■ gebruikte afmetingen bruikbaar en conform zijn. Voormelde 2m50 is trouwens ook de gehanteerde afmeting van een standplaats/parkeerplaats in art. 2 van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (stuk 13).

- *De visuele hinder die aan verzoekende partij zou kunnen worden veroorzaakt door het op een hinderlijke wijze tot bijna tegen de laterale perceelsgrenzen plaatsen van auto's en dit terwijl er aan weerszijden 2 bouwvrije zijtuinstroken van 6,27 meter zijn, is ook niet bewezen en trouwens onbestaand, dit te meer daar - het weze herhaald - verzoekende partij al (quasi) geen uitzicht heeft op de bouwplaats.*

...

Zij zien dan ook niet in hoe de verwerende partij haar beslissing wat betreft de mobiliteit nog meer had moeten motiveren en zij benadrukken opnieuw dat het college van burgemeester en schepenen positief heeft geadviseerd tegenover het aangevraagde, ook wat betreft de mobiliteit.

3.

3.1.

In haar toelichtende nota vergelijkt de verzoekende partij in concreto de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de functionele inpasbaarheid, het mobiliteitsaspect, de schaal en het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten en het comfort, met de beoordeling van de verwerende partij in de bestreden beslissing.

Met betrekking tot de functionele inpasbaarheid wordt volgens de verzoekende partij niet aangeduid waarom wordt afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarom teruggesproken wordt naar een terzijde geschoven advies van de gemeente en het onderscheid in bouwtypologie tussen beide straten achterwege dient te worden gelaten.

Met betrekking tot de schaal en het ruimtegebruik, beperkt de verwerende partij zich volgens de verzoekende partij tot de beoordeling van een element, zijnde de 2/3-regel voor de voorgevel, en laat zij alle andere elementen die mogelijk een afwijking van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zouden kunnen rechtvaardigen, onbeantwoord.

Met betrekking tot de mobiliteitsimpact stelt de verzoekende partij dat niettegenstaande de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op gemotiveerde wijze stelt dat de parkeerplaatsen onbruikbaar of te klein zijn, de verwerende partij dit niet tegensprekt en volstrekt ongemotiveerd tot de conclusie komt dat er geen extra parkeerdruk kan ontstaan.

Met betrekking tot de visueel-vormelijke elementen stelt de verzoekende partij dat niettegenstaande het feit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meent dat elke aanvraag getoetst dient te worden aan de kenmerken van het betrokken perceel en zijn directe omgeving, de verwerende partij het onderscheid miskent tussen beide straten en zij ongemotiveerd haar beslissing ent op het bestaan van meergezinswoningen in de andere drukkere en bredere straat. Er dient volgens de verzoekende partij rekening te worden gehouden met zowel het specifieke karakter als het onderscheid tussen beide straten zodat de ordening in de onmiddellijke omgeving niet buiten beschouwing wordt gelaten.

Ook met betrekking tot de hinderaspecten wijst de verzoekende partij er op dat de verwerende partij niet motiveert waarom zij afwijkt van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.2.

“Voor zover als nodig” en ondergeschikt aan de uiteenzetting over de inadequate motivering of enting op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, benadrukt de verzoekende partij dat het beroep bij de verwerende partij een devolutieve werking heeft. Zij verwijst naar artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO waarbij ze aangeeft dat de verwerende partij haar beslissing “op grond van” het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet nemen.

Volgens de verzoekende partij impliceert dit niet automatisch dat de verwerende partij gebonden is door de bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar wel een verscherpte motiveringsplicht indien van het verslag wordt afgeweken.

Zij stelt dat in artikel 4.7.23, §1 VCRO evenzeer een gebondenheid aan het advies kan worden gelezen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vormt wat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor de (niet-ontvoogde) gemeente vormt, met name een bindend adviesorgaan.

De devolutieve kracht staat niet in de weg van de gebondenheid door de verwerende partij aan een later advies door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij stelt ten slotte dat uit het voorgaande afdoende blijkt dat de beslissing van de verwerende partij gebaseerd is op het verouderde advies van de gemeente, maar dat haar beslissing overeenkomstig artikel 4.7.23, §1 VCRO genomen diende te zijn op grond van het verslag van provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Beoordeling door de Raad

1.

In het inleidend verzoekschrift bekritiseert de verzoekende partij in het eerste middel de beoordeling van de verwerende partij inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, en dit wat betreft de functionele inpasbaarheid, de schaal en het ruimtegebruik en de visueel-vormelijke elementen. In het tweede middel bekritiseert zij de beoordeling van de verwerende partij inzake de mobiliteit. Zowel in het eerste als in het tweede middel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij de tegenovergestelde beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende weerlegt heeft.

In de toelichtende nota vergelijkt de verzoekende partij voor elk van de in het inleidend verzoekschrift aangehaalde aandachtspunten en criteria de beoordeling van de verwerende partij met de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Anders dan in het inleidend verzoekschrift gaat de verzoekende partij daarbij ook in op de beoordeling over de hinderaspecten en het comfort.

Enkel het inleidend verzoekschrift kan aangemerkt worden als principieel uitgangspunt voor de beoordeling van de ontvankelijkheid en de gegrondheid van een beroep en van de middelen waarop dit beroep steunt.

Door in haar toelichtende nota ook in te gaan op de beoordeling van de verwerende partij over de hinderaspecten en het comfort, heeft de verzoekende partij haar middel zoals geformuleerd in het inleidend verzoekschrift uitgebreid. De Raad kan echter geen rekening houden met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van het middel, zoals opgenomen in de toelichtende nota, wanneer vastgesteld dient te worden dat deze uitbreiding van het middel reeds ontwikkeld had kunnen worden bij het indienen van het verzoekschrift.

Deze uitbreiding kan dan ook niet op ontvankelijke wijze in een toelichtende nota worden aangevoerd.

2.

De stelling van de tussenkomende partijen dat de argumentatie die de verzoekende partij ontwikkelt in het eerste middel, neerkomt op opportuiniteitskritiek waarover de Raad zich in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht niet mag uitspreken, kan niet worden bijgetreden.

De Raad is bevoegd om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur. Het komt aan de verzoekende partij toe om in haar verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze “onregelmatigheid” van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

De verzoekende partij zet in het eerste onderdeel van het eerste middel uiteen dat de verwerende partij bij het beoordelen van de functionele inpasbaarheid van de aanvraag uitgegaan is van onjuiste gegevens (verwisseling van de [REDACTED]) en dat de verwerende partij hieruit de verkeerde conclusie getrokken heeft dat het aangevraagde functioneel inpasbaar is.

In het tweede onderdeel uit de verzoekende partij kritiek op motivering van de verwerende partij inzake de schaal en het ruimtegebruik en de visueel-vormelijke aspecten van het project. De verzoekende partij voert daarbij aan dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij ingegaan is op de bezwaren noch afdoende motiveert waarom zij is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen beweren, beperkt de verzoekende partij zich dus niet tot loutere opportuiniteitskritiek maar voert zij in het eerste middel wel degelijk aan dat de bestreden beslissing behept is met een onregelmatigheid.

Uit de repliek van de tussenkomende partijen op het middel van de verzoekende partij, blijkt ook niet dat zij dit middel begrepen hebben als het louter inhoudelijk bekritisieren van de vergunningsbeslissing van de verwerende partij.

De exceptie van de tussenkomende partijen dient te worden verworpen.

3.

3.1.

Nu het aangevraagde niet gelegen is in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling bestaat, behoort het tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur om te onderzoeken of het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid, waarbij zij de beginselen van artikel 4.3.1, §2 VCRO in acht moet nemen. Deze beoordeling dient te gebeuren aan de hand van de **relevante** aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, en zij dient daarbij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Gelet op de aard van de aanvraag is de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, een relevant te beoordelen aspect, net zoals de hinderaspecten waaronder de mogelijke privacyhinder in hoofde van de verzoekende partij.

3.2.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid dient te onderzoeken. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

De formele en materiële motiveringsverplichting in hoofde van de verwerende partij houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de verwerende partij de plicht heeft om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en ze te steunen op een correcte feitenvinding. Zij dient zich te informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

De Raad kan zijn beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen. Daarbij kan enkel rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

3.3.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en legt daarmee aan de verwerende partij de verplichting op om het verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het artikel verplicht de deputatie daarentegen niet om het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wenst te volgen wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft.

De verwerende partij moet wel motiveren waarom wordt afgeweken van het andersluidend verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het

zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit veronderstelt niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij duidelijk kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

Ook wanneer er doorheen de administratieve procedure bezwaren zijn ingediend omtrent een relevant en te beoordelen aspect van de aanvraag en de verwerende partij afwijkt van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, geldt er een verscherpte motiveringsplicht en vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

3.4.

In het eerste onderdeel van het eerste middel voert de verzoekende partij aan dat provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de benamingen '■■■■' en '■■■■' per vergissing verwisselt, dat de verwerende partij deze duidelijke verwisseling niet heeft opgemerkt bij de beoordeling van de functionele inpasbaarheid van het project en dat de verwerende partij hieruit de verkeerde conclusie heeft getrokken dat het project functioneel wel inpasbaar zou zijn.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beoordeelt de functionele inpasbaarheid van het aangevraagde als volgt:

“ ...

De aanvraag is gelegen in een woonlint met de bestemming woongebied met landelijk karakter. Betreffend woonlint bestaat uit twee parallelle straten, zijnde ■■■■ en ■■■■. Achter het woonlint is agrarisch gebied gelegen.

Wanneer we de bebouwing ter plaatse bekijken, kan vastgesteld worden dat de typologie in de ■■■■ vnl. gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen, bestaande uit 1 of 2 bouwlagen (al dan niet met schuin dak), op ruime percelen. Er zijn eveneens een aantal landbouwbedrijven aanwezig. Verder zijn er groot aantal percelen onbebouwd. Er komen geen meergezinswoningen voor in deze straat.

In de ■■■■ is de bebouwing iets denser. Het betreft een bredere straat met afzonderlijk fietspad. Langsheen deze weg is eveneens de wijkschool gelegen.

Het oprichten van een meergezinswoning met 8 wooneenheden op de ■■■■ is functioneel niet inpasbaar.

...”

Het blijkt genoegzaam uit de stukken van het dossier dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij de beschrijving van de Hoge en de ■■■■ de benaming van beide parallelle straten heeft verwisseld.

De verzoekende partij merkt terecht op dat de verwerende partij deze verwisseling niet heeft opgemerkt aangezien de verwerende partij in de bestreden beslissing de beschrijving van beide straten letterlijk overneemt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Daar waar, los van de verwisseling van de benamingen, de conclusie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het oprichten van een meergezinswoning met acht wooneenheden in de ■■■■ functioneel niet inpasbaar is, nog overeenstemt met de door haar gegeven beschrijving van beide straten, is dit niet het geval voor de beoordeling die de verwerende partij heeft gemaakt.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing immers dat zij zich aansluit bij de gemeente die in haar advies zou stellen dat in de nabije omgeving (■■■■) reeds verschillende meergezinswoningen vergund zijn in woongebied met landelijk karakter en dat het project eerder het uitzicht heeft van drie eengezinswoningen, waarbij zij verwijst naar een gelijkaardig project in de ■■■■

Deze motieven stemmen niet overeen met de beschrijving van beide straten in de bestreden beslissing, aangezien in deze beschrijving wordt gesteld stelt dat de ■■■■voornamelijk gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen en er geen meergezinswoningen voorkomen in deze straat. Louter uit deze overwegingen volgt reeds een tegenstrijdige motivering.

De Raad merkt overigens op dat de verwerende partij geen antwoordnota heeft ingediend. Bij gebrek aan repliek van de verwerende partij kan niet zonder meer worden aangenomen dat de verwisseling van namen louter een “schrijfvergissing” betreft van de verwerende partij, zoals de tussenkomenende partijen aanvoeren. Het behoort immers tot de taak van de verwerende partij zich een eigen beoordeling te vormen van de goede ruimtelijke ordening, en meer specifiek terzake van de functionele inpasbaarheid, waarbij het vergunningverlenend bestuursorgaan een verscherpte motiveringsplicht heeft indien zij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Deze verscherpte motiveringsplicht slaat ook op het feitelijk onderzoek.

De tussenkomenende partijen kunnen evenmin gevolgd worden waar zij stellen dat de verwisseling van straatnamen niet determinerend geweest is bij de beoordeling van de aanvraag. Het wordt immers niet betwist dat de Hoge en de ■■■■een verschillende typologie hebben en dat de vraag of de vergunde meergezinswoning al dan niet functioneel inpasbaar is, onder meer afhankelijk is van de vraag welke bebouwing voorkomt in de straat waarin de meergezinswoning wordt opgericht.

Er dient dan ook te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing zowel de motiveringsplicht als het zorgvuldigheidsbeginsel schendt wat betreft de beoordeling van de functionele inpasbaarheid van de aanvraag.

3.5.

In het tweede onderdeel van het eerste middel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij een gebrekkige motivering heeft gegeven wat betreft de schaal en het ruimtegebruik en de visueel-vormelijke aspecten van het project. De verwerende partij zou onder meer niet ingegaan zijn op de bezwaren noch afdoende gemotiveerd hebben waarom zij afgeweken is van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Uit de bestreden beslissing en het administratief dossier blijkt dat er omtrent de schaal, het ruimtegebruik en de visueel-vormelijke aspecten bezwaren werden ingediend.

Op 9 december 2011 heeft de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag wat betreft de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening ongunstig geadviseerd. Hij heeft daarbij onder meer overwogen dat de voorgestelde bouwtypologie geen rekening houdt met de karakteristieken van de onmiddellijke omgeving, waarbij de typische en kleinschalige stedenbouwkundige kenmerken niet worden gerespecteerd, en dat de voorgestelde verdichting aanleiding geeft tot verlies van ruimtelijke kwaliteit. Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is het voorgestelde profiel onaanvaardbaar rekening houdende met de omschreven bebouwing in de omgeving en het karakter van de omgeving.

In zijn ongunstig verslag van 22 maart 2012 is de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel dat ondanks de poging om het gebouw er visueel te laten uitzien als een eengezinswoning, de voorgevel van 24m duidelijk contrasteert met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, dat ook de profilering in schril contrast staat met de bouwdiepten van de woningen in de omgeving, dat het geheel zwaar overkomt en er een duidelijk contrast ontstaat met de landelijke residentiële omgeving van het betrokken perceel. Ook de verhardingen rond het perceel zijn onaanvaardbaar volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dienen als tuin te worden ingericht.

Wat betreft de visueel-vormelijke aspecten van het project overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het project te groot is, zich niet integreert in de landelijke residentiële omgeving en dat de typologie vreemd is in de directe omgeving. Zij wijst er op dat de andere meergezinswoningen waarnaar de verzoekende partij in haar administratief beroepschrift verwijst, gelegen zijn in de [REDACTED] en niet in de [REDACTED], en dat de [REDACTED] andere karakteristieken heeft.

Zoals hierboven blijkt, stellen zowel de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op nadrukkelijke wijze dat de meergezinswoning, wat betreft schaal en ruimtegebruik, duidelijk contrasteert met de in de [REDACTED] voorkomende bebouwing en derhalve niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening aldaar.

De verwerende partij stelt daar in de bestreden beslissing tegenover dat, ondanks het feit dat de voorgevel breder is dan 20m (met name 24m), het open karakter en de doorzichten naar het achterliggend gebied behouden blijven door de brede zijtuinstroken, en dat het project voldoet aan de 2/3-regel (maximum 2/3 van de perceelsbreedte mag bebouwd worden). Zij verwijst daarbij naar het voorwaardelijk gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van 25 oktober 2011, dat daarna evenwel op grond van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de stedenbouwkundige vergunning heeft geweigerd.

Over de visueel-vormelijke elementen stelt de verwerende partij ook nog dat zij zich aansluit bij de gemeente die in haar advies zou stellen dat in de nabije omgeving ([REDACTED]) reeds verschillende meergezinswoningen vergund zijn in woongebied met landschappelijk karakter. Bovendien zou het project eerder het uitzicht hebben van 3 eengezinswoningen (cf. gelijkaardig project [REDACTED]). Uit het geheel van de gegevens dient evenwel gesteld dat de verwerende partij niet op afdoende wijze het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegt.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing alleen naar de zijtuinstroken om te stellen dat het open karakter en de doorzichten naar het achterliggende gebied behouden blijven, naar de 2/3-regel en naar de vergunde meergezinswoningen in de [REDACTED], maar zij laat na om op concrete en precieze wijze de aanvraag te toetsen aan de in [REDACTED] voorkomende bebouwing. Er dient te worden geoordeeld dat de verwerende partij, gelet op de inhoud van voormelde adviezen, onvoldoende rekening houdt met de bestaande bebouwing in de [REDACTED].

Het kan nochtans niet betwist worden dat de voor dit dossier relevante in de omgeving bestaande toestand in de eerste plaats **de** [REDACTED] is, niet het minst nu uit de beschrijving van de omgeving en de stukken van het dossier blijkt dat de [REDACTED] gekenmerkt worden door een verschillende typologie van bebouwing.

Uit de beschrijving van de omgeving (in de bestreden beslissing) blijkt dat in de [REDACTED], waar de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft gelegen zijn, voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen te vinden zijn, bestaande uit een of twee bouwlagen, al dan niet met schuin

dak en op ruime percelen. In deze straat zijn ook een aantal landbouwbedrijven aanwezig en zijn een groot aantal percelen onbebouwd.

De bebouwing in de ■■■■, die parallel loopt met de ■■■■, is, volgens de beschrijving in de bestreden beslissing, iets denser. Het betreft een bredere straat met afzonderlijk fietspad waar ook de wijksschool is gelegen. Het blijkt daarnaast ook dat in de ■■■■ verschillende meergezinswoningen vergund zijn.

Gelet op de ingediende bezwaren, het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dient vastgesteld te worden dat de verwerende partij het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet voldoende precies heeft weerlegd en dat de bestreden beslissing derhalve niet afdoende zorgvuldig is gemotiveerd.

De argumenten die de tussenkommende partijen aanhalen in hun toelichtende nota en die weergeven waarom zij van oordeel zijn dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, kunnen de vaststelling dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is, niet verhelpen en zijn als post factum motieven te beschouwen.

De bestreden beslissing schendt dan ook zowel artikel 4.7.23, §1 VCRO, de motiveringsplicht als het zorgvuldigheidsbeginsel.

3.6.

In het tweede middel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij een gebrekkige motivering heeft gegeven met betrekking tot het mobiliteitsaspect van het project.

De verzoekende partij verwijst met betrekking tot dit aspect onder meer naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet motiveert waarom daarvan wordt afgeweken.

De Raad stelt vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 22 maart 2012 vaststelt dat er 11 ondergrondse parkeerplaatsen worden voorzien maar dat deze parkeerplaatsen te klein zijn. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dienen parkeerplaatsen naast een muur/kolom een minimale breedte van 2,75m te hebben om functioneel bruikbaar te zijn (Neufert, p. 268). De meeste parkeerplaatsen (P2 en P4 tot en met P11) zouden een breedte hebben die kleiner is dan de vereiste 2,75m en P2 zou niet optimaal bruikbaar zijn omdat ze zich achter P3 bevindt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is van oordeel dat wanneer de ondergrondse parkeerplaatsen niet optimaal gebruikt kunnen worden, dit ervoor zal zorgen dat de bewoners opteren om bovengronds te parkeren, op de openbare weg, wat niet aanvaard kan worden omdat er bruikbare parkeerplaatsen op het eigen terrein dienen te worden voorzien.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat de aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen bij meergezinswoningen, dat 1,5 parkeerplaats per woongelegenheden oplegt. De verwerende partij sluit zich vervolgens aan bij de visie van de gemeente (sic) *“die stelt dat door de ondergrondse parking geen extra parkeerdruk in de omgeving zal komen”*. Verder zou de gemeente (sic) oordelen dat de inplanting van het project enkel bestemmingsverkeer en geen sluipverkeer met zich zal meebrengen.

Met deze overweging gaat de verwerende partij echter volledig voorbij aan hetgeen de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gesteld heeft over de beperkte breedte van de parkeerplaatsen.

Nochtans kan niet betwist worden dat de breedte van de ondergrondse parkeerplaatsen relevant is in het kader van de beoordeling van het mobiliteitsaspect van de meergezinswoning. Indien de ondergrondse parkeerplaatsen niet optimaal gebruikt kunnen worden zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beweert, dan kan de gunstige beoordeling van de mobiliteit zoals ontwikkeld door de verwerende partij in de bestreden beslissing en die gebaseerd is op het gebruik van de ondergrondse parkeerplaatsen, immers niet worden aangehouden.

De tussenkomende partijen mogen in hun schriftelijke uiteenzetting dan wel verschillende redenen aanhalen waarom zij van oordeel zijn dat de ondergrondse parkeerplaatsen wel bruikbaar zijn, deze redenen remediëren het gebrek aan een afdoende weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet. De Raad kan immers geen rekening houden met post factum motieven.

De verzoekende partij voert dan ook terecht aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet motiveert waarom afgeweken wordt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Om die reden kan de beoordeling van de verwerende partij over het mobiliteitsaspect niet als afdoende worden beschouwd en dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing zowel artikel 4.7.23, §1 VCRO als de motiveringsplicht schendt.

Aan deze vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door de omstandigheid dat het college van burgemeester en schepenen gunstig geadviseerd heeft over de mobiliteit.

Onverminderd het voorgaande, dient samen met de verzoekende partij te worden vastgesteld dat artikel 1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen bij meergezinswoningen bepaalt dat de in deze verordening bepaalde parkeernormen van kracht zijn in *“het woongebied in de enge zin volgens het gewestplan Antwerpen dd. 03.10.1979 en latere wijzigingen (niet in WLK en WUG)”*.

Onder de afkorting WLK kan redelijkerwijze enkel het woongebied met landelijk karakter worden begrepen. De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn gelegen in woongebied met landelijk karakter, zodat voormelde verordening strikt genomen niet van toepassing is op de vergunde meergezinswoning. Omtrent de toepassingsvoorwaarde van artikel 1 van de gemeentelijke verordening is evenwel in de bestreden beslissing niets gemotiveerd.

4.

Het middel is gegrond.

B. Overig middel

In het derde middel voert de verzoekende partij onder meer aan dat de wateroverlast niet afdoende werd onderzocht bij de beoordeling van de aanvraag. Dit middel wordt niet onderzocht aangezien het (eventueel gegrond bevinden ervan) niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 maart 2012, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van acht appartementen en elf ondergrondse parkeerplaatsen op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale [REDACTED]
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 14 april 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van
Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS