

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0294
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0113-A

Verzoekende partij	de bvba VG ARCHITECTEN vertegenwoordigd door advocaat Yves LOIX met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	1. de heer Rudi MARTENS 2. de heer Petrus DE COENE vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude Diestsesteenweg 13

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 oktober 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 juli 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout van 16 april 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van 34 appartementen op de percelen gelegen te 2920 Kalmthout, Kapellensteenweg 509 met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers. 593B3, 593K5, 593V3 en 593Z4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 13 december 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 15 januari 2019 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 november 2019.

Advocaat Nele ANSOMS loco advocaat Yves LOIX voert het woord voor de verzoekende partij.
Advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de tussenkomende partijen.
De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 22 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bouwen van 34 appartementen”* op de percelen gelegen te 2920 Kalmthout, Kapellensteenweg 509.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977 deels in woonparkgebied (voor wat de te bebouwen delen betreft) en deels in parkgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 januari 2018 tot en met 21 februari 2018, worden 574 bezwaarschriften ingediend, onder andere door de tussenkomende partijen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 12 april 2018 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 16 april 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 24 mei 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 juli 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 24 juli 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 juli 2018 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. BEOORDELING

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

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woonpark en parkgebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd,

voor groene ruimten, voor sociaal culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen voor agrarische bedrijven.
Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn mét de onmiddellijke omgeving.

De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat zet in de al dan niet verstedelijkte gebieden; hun sociale functie kunnen vervullen.

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

Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. De nog open gebleven ruimten mogen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. en met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van de percelen, bebouwde oppervlakte van perceel, bouwtrant, bestaand groen).

Alle inrichtingen en activiteiten die verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied zijn in principe toelaatbaar. Bijzondere aandacht dient niettemin te worden besteed aan 1 de vraag naar de bestaanbaarheid van een constructie met de eigen woonfunctie van het gebied en de verenigbaarheid ervan met de onmiddellijke omgeving. Gezien het een wezenlijk kenmerk van een woonpark is dat de gemiddelde woondichtheid er gering is en de groene ruimten er verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan, heeft dit tot gevolg dat de vestiging van niet residentiële inrichtingen en activiteiten doorgaans niet zal kunnen worden aangenomen.

De eventuele bouw- en verkavelingsaanvragen dienen met de meeste omzichtigheid te worden behandeld. De volgende normen moeten derhalve als richtlijn worden genomen zolang het bijzonder plan van aanleg niet is opgemaakt:

1. De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m² worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.

2. De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250m² bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.

3. De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.

4. Het niet-bebouwbaar gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.

5. Het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg.

De voorgestelde meergezinswoningen zijn niet in overeenstemming met de vastgestelde bestemming 'woonparkgebied' van het gewestplan van Turnhout,

Het perceel omvat verhoudingsgewijs veel groen. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 47.308r54m². Hiervan wordt 2.464,92m² bebouwd. Voor het uitvoeren van de voorziene werken is een ontbossing nodig van 11.084m². Voor het kappen van 57

hoogstammige bomen wordt een heraanplant voorzien met 259 hoogstammige bomen. Dit heeft een positieve impact op het groenaandeel van het perceel. Ook het voorzien van meergezinswoningen i.p.v. klassieke vrijstaande eengezinswoningen kan worden aanvaard omwille van de beperkte bebouwde oppervlakte. Echter dient de bestaande bebouwing in de omgeving mee in rekening te worden gebracht. Voorliggende aanvraag voorziet in 4 bouwlagen. Geen enkel gebouw in de nabije omgeving bestaat uit een dergelijk aantal bouwlagen.

Het gedeelte van het perceel dat gelegen is in parkgebied blijft ongewijzigd. De aanvraag is verenigbaar met deze bestemmingszone.

[...]

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

- De doorgang naar de ondergrondse fietsenberging heeft een breedte van 3,2m, [...]*

- Het niveauverschil tussen het maaiveld en de nulpas bedraagt 10cm.*

[...]

- Enkele deuren hebben geen vrije doorgangsbreedte van 90cm.*

[...]

- Enkele deuren beschikken niet over een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45cm naast de krukzijde.*

[...]

Op 23 juli 2018 werd door de aanvrager een aangepast plan bijgebracht van de kelderverdieping waarop enkele aanpassingen werden voorzien inzake de verordening Toegankelijkheid.

De doorgang naar de achterliggende fietsenberging werd verbreed naar 7,5m en de deuren in deze kelderverdieping werden aangepast. Echter werden er geen aangepaste plannen bijgebracht van de bovenliggende verdiepingen waardoor het nog steeds onduidelijk is hoe het niveauverschil van 10cm tussen het maaiveld en de nulpas wordt opgevangen en of de deuren op deze verdiepingen werden aangepast.

[...]

De aanvraag omvat wegeniswerken waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, maar de gemeenteraad heeft de vereiste beslissing over de zaak van de wegen (artikel 4.2.25 VCRO) niet genomen.

Art. 4.2.25. Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

In voorliggende aanvraag wordt een oprit voorzien naar de twee meergezinswoningen (ondergrondse parkings) vanuit de Missiehuislei. Net na de toegang tot de brandweg voor blok BI wordt de wegenis afgesloten met paaltjes en verder voorzien als een zone trage fietsverbinding naar de Van Dammedreef. Deze doorgang impliceert een openbaar karakter. Daarnaast is het onduidelijk waar de brievenbussen van de appartementen zich

bevinden en wordt er geen zone voor afvalophaling voorzien aan het begin van de oprit t.h.v. de Missiehuislei.

Uit art. 4.2.25 van de VCRO volgt dat de decreetgever niet heeft willen raken aan de volheid van de bevoegdheid van de gemeenteraad inzake de zaak van de wegen, waarbij wordt verwezen naar art. 2 en art. 42 van het gemeentedecreet.

Een vergunningsbeslissing voor een stedenbouwkundige aanvraag, die een aanpassing van de openbare wegenis omvat, kan niet worden verleend zonder voorafgaande beslissing van de gemeenteraad omtrent het openbaar karakter van de trage weg.

*Beroeper geeft in haar replieknota aan dat de brievenbussen worden voorzien aan het begin van de oprit t.h.v. de Missiehuislei. Ook wordt er een zone ingericht voor het verzamelen van afval. Deze IS echter wel op enige afstand van het openbaar domein gelegen. Beroeper IS bereid om beide ontsluitingen af te sluiten voor enkel bewoners en bezoekers om het openbaar karakter van de doorgang te vermijden. Echter zal hierdoor het afvalverzamelpunt helemaal met meer bereikbaar zijn voor de ophaling ervan.
[...]*

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

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

Omgeving:

De omgeving kenmerkt zich als een bosrijk gebied met voornamelijk vrijstaande villa 's op ruime percelen, Ten noorden van de voorliggende percelen bevindt zich een middelbare school (Gltok). Ten zuiden, op ca. 420m, is een tehuis gelegen voor personen met een handicap. Dit pand is het enige pand in de omgeving dat bestaat uit 3 bouwlagen (onder plat dak). De residentiële panden in de omgeving bestaan namelijk uit 1 tot 2 bouwlagen onder verschillende dakvormen.

Op het terrein bevinden zich momenteel paardenstallen en een voormalige rododendronkwekerij.

Toelichting:

De aanvraag is niet functioneel inpasbaar.

In een woonpark kunnen in principe alle functies worden toegelaten die kunnen worden toegelaten in woongebied, maar er dient bijzondere aandacht te worden besteed aan de bestaansbaarheid met de omgeving. Hieruit dient te worden vastgesteld dat dergelijke villa-appartementen niet voorkomen in de nabije omgeving en dat omwille van het voorziene aantal bouwlagen (4 t.o.v. max. 3 in de omgeving) deze functie niet kan worden ingepast in de omgeving.

De aanvraag zal een aanvaardbare impact hebben op de mobiliteit

Er worden in totaal 74 parkeerplaatsen voorzien op het eigen terrein, waarvan 50 Individuele garages in de ondergrondse parkings onder de twee appartementsgebouwen (25 garages per gebouw) en 24 parkeerplaatsen in de openlucht. 12 hiervan bevinden zich ten westen van blok A en de overige 12 worden voorzien voor blok Aa Dit betekent dat er min. 2 parkeerplaatsen per appartement worden voorzien (bezoekersparkeren inbegrepen), wat voldoende is.

De voorliggende aanvraag veroorzaakt Inderdaad bijkomende verkeersbewegingen, gelet op de hoeveelheid bijkomende appartementen (34). Het perceel ontsluit enkel Vla de Missiehuislei voor auto's. Deze straat is van voldoende breedte, beschikt over een vrijliggend fietspad en sluit aan op de Kapellensteenweg NI 22. Ontsluiten via de Missiehuislei is dan ook de meeste geschikte optie. Naar de Van Dammedreef wordt enkel een ontsluiting voorzien voor fietsers en voetgangers, waardoor er geen bijkomende vervoersbewegingen worden voorzien in deze woonwijk.

De oprit wordt enkel voorzien van rijwegbegeleiding in grasdallen. Het standpunt van de dienst Mobiliteit hieromtrent wordt gevolgd, dat dit niet comfortabel is om op te fietsen. Het is wenselijk om tussen deze grasdallen een fietspad/fietszone aan te leggen in een waterdoorlatende halfverharding. Dit kan als voorwaarde worden opgelegd in een eventuele vergunning.

De wandel- en fietsverbinding tussen de Missiehuislei en de Van Dammedreef heeft echter een openbaar karakter, waarvoor een gemeenteraadsbeslissing nodig is inzake de zaak van de wegen. Deze werd in voorliggende aanvraag niet genomen.

De twee appartementsgebouwen bestaan elk uit 4 bouwlagen.

In voorliggende aanvraag wordt er geopteerd om twee meergezinswoningen te voorzien met elk 17 woongelegenheden i.p.v. een klassieke verkaveling met 34 Individuele kavels bebouwd met vrijstaande bebouwing. Hierdoor wordt de bebouwde oppervlakte op het perceel beperkt en wordt zoveel mogelijk bestaand groen behouden. Er dienen 57 bomen te worden gekapt voor de inplanting van de wegenis, de parkings in de open lucht en de twee appartementsgebouwen. Hiervoor wordt een heraanplant met 259 bomen voorzien. Beide punten hebben een positieve impact op het groen karakter van de voorliggende percelen wat maakt dat het voorzien van meergezinswoningen en de daaruit voorkomende rendementsverhoging aanvaardbaar is. De woningdichtheid van 7,2 woningen/ha is eveneens in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

Om de bebouwing op het perceel te beperken tot deze twee meergezinswoningen en de bijhorende verhardingen, worden er door de aanvrager voorschriften bijgebracht waarbij het opsplitsen van het perceel wordt uitgesloten en het voorzien van nieuwe bijgebouwen niet wordt toegelaten. BIJ een eventuele vergunning dient de bijlage met deze voorschriften integraal deel uit te maken van de vergunning.

Ondanks dat er voldoende afstand wordt gehouden van de perceelsgrenzen en de aanpalende bebouwing, is het voorzien van 4 bouwlagen (de 4de bouwlaag wordt teruggetrokken voorzien) niet inpasbaar in de nabije en ruimere omgeving. Dergelijke bouwhoogtes komen niet voor. Enkel Dvc Sint-Jozef, een tehuis voor personen met een handicap, bestaat uit 3 bouwlagen onder een plat dak. Dit pand is gelegen op ca. 420m ten zuiden van voorliggende aanvraag. De overige bebouwing (voornamelijk residentieel en de middelbare school Gitok) bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen onder plat of schuin dak. Het

voorzien in 4 bouwlagen, creëert een precedent in de residentiële en bosrijke omgeving dat niet wenselijk is.

De appartementen worden kwalitatief ingericht

Er wordt een mix aan zeer ruime appartementen voorzien met 2 tot 4 slaapkamers. De appartementen beschikken over voldoende comfort, voldoende daglichttoetreding en elk appartement beschikt over een buitenruimte (privaat terras). Daarnaast heeft elke bewoner toegang tot de tuin/boszone.

Het materiaalgebruik van lichtgrijze gevelsteen, donker gebeitst hardhout en aluminium buitenschrijnwerk is inpasbaar in het straatbeeld.

De gekozen materialen zijn duurzaam en esthetisch en de moderne vormgeving kan worden aanvaard in de omgeving.

Er wordt geen schaduwhinder of inkijk gecreëerd naar de aanpalende woningen toe.

De beide appartementsgebouwen worden op ruim voldoende afstand ingeplant van de perceelsgrenzen en de aanpalende bebouwing, zijnde minstens 24m van de perceelsgrenzen en min. 89m van de dichtstbijzijnde bebouwing. Ook tussen de twee gebouwen onderling wordt voldoende afstand bewaard om geen inkijk te veroorzaken.

De appartementen (zowel op het gelijkvloers als de verdiepingen) en de gemeenschappelijke ruimtes in de kelder zijn niet toegankelijk voor personen met een handicap.

Door het niet voorzien in een helling voor de gemeenschappelijke inkomhallen vrije en vlakke draairuimtes en doorgangen met een breedte van 1,5m, vrije en vlakke vloer- en wandbreedte van 45cm naast de inkomdeuren van de gemeenschappelijke traphallen, liftsassen kelderverdieping, fietsenberging en het niet kunnen garanderen van een vrije doorgangsbreedte van 90cm bij de deuren van de afvalberging, fietsenberging en liftsassen in de kelder, wordt de toegang tot beide panden sterkt bemoeilijkt, wat onaanvaardbaar is. De beroeper heeft op 23 juli 2018 een aangepast plan bijgebracht van de kelderverdieping. De doorgang naar de achterliggende fietsenberging werd verbreed naar 1,75m en de deuren in deze kelderverdieping werden aangepast. Echter werden er geen aangepaste plannen bijgebracht van de bovenliggende verdiepingen waardoor het nog steeds onduidelijk is hoe het niveauverschil van 10cm tussen het maaiveld en de nulpas wordt opgevangen, en of de deuren op deze verdiepingen werden aangepast.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST - ONTVANKELIJKHEID WAT BETREFT HET BELANG VAN DE TUSSENKOMENDE PARTIJEN

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partijen verwijzen naar artikel 20 DBRC-decreet en artikel 59/3 Procedurebesluit dat procedureel de mogelijkheid regelt om een (vrijwillig) verzoek tot tussenkomst in te dienen indien dit de procedure niet vertraagt.

Zij wonen in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag. Zij hebben een bezwaar ingediend tijdens het openbaar onderzoek en zijn vrijwillig tussengekomen in de administratieve beroepsprocedure.

Volgens de tussenkomende partijen is het wegennet in de omgeving reeds verzadigd door het aantal verkavelingen in de buurt zodat de aangevraagde appartementen de verkeershinder nog doen toenemen. Door de verhardingen en onderkeldering vrezen zij bovendien een toename van wateroverlast.

De aanvraag is gelegen tussen het habitatrichtlijngebied 'Klein en Groot Schietveld' (BE2100016) en het habitatrichtlijngebied 'Kalmthoutse Heide' (BE2100015) waartussen het betrokken bos een verbindende functie heeft. Zij hebben in de beroepsprocedure reeds aangevoerd dat er een project-MER en passende beoordeling bij de aanvraag ontbreekt.

De woning van de eerste tussenkomende partij is gelegen binnen hetzelfde woonparkgebied als de voorliggende aanvraag. De typische kenmerken van het woonpark worden volgens hen door het aangevraagde teniet gedaan.

2.

De verzoekende partij betwist het belang in hoofde van de tussenkomende partijen. Zij stelt dat zij niet aantonen in welk opzicht de aangevoerde hinderaspecten hen persoonlijk benadelen. De eerste tussenkomende partij is bovendien niet woonachtig in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag en ontsluit langs een andere weg.

Bovendien wordt een stijging van de mobiliteitshinder niet aannemelijk gemaakt. Er is volgens de verzoekende partij evenmin sprake van een aantasting van de aangehaalde speciale beschermingszone omdat de 57 te vellen bomen gecompenseerd worden door een heraanplant van meer dan 200 nieuwe bomen.

Gezien de diepe inplanting op het perceel is er evenmin sprake van visuele hinder of een wijziging ten opzichte van het perceel van noch de eerste of van de tweede tussenkomende partij.

Beoordeling door de Raad

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft een uitgestrekt en grotendeels onbebouwd terrein beslaan dat dieperliggend gelegen is ten opzichte van de Kapellensteenweg. Ten zuiden grenst het te ontwikkelen gebied rechtstreeks aan de Missiehuislei, aan de oostzijde aan de Van Dammedreef.

De tussenkomende partijen hebben tijdens het openbaar onderzoek een bezwaar ingediend en zijn in de procedure bij de verwerende partij vrijwillig tussengekomen ter ondersteuning van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen. De bestreden beslissing weigert de aangevraagde bouw van 34 appartementen verdeeld over twee meergezinswoningen.

Rechtstreekse hinder of nadelen kunnen de tussenkomende partijen ingevolge deze weigeringsbeslissing niet ondervinden. Het door de verzoekende partij ingestelde administratief beroep bij de verwerende partij (tegen de weigeringsbeslissing in eerste aanleg) werd immers verworpen.

De tussenkomst kan evenwel ook aangewend worden ter ondersteuning van de bestreden beslissing om de middelen van de verzoekende partij te weerleggen. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep kan immers potentieel leiden tot de vernietiging van de

weigeringsbeslissing. Het belang van de tussenkomende partijen moet derhalve eveneens in die zin begrepen worden. In het licht van een gewaarborgde toegang tot de rechter, mag dit belangvereiste niet al te restrictief of formalistisch worden geïnterpreteerd.

Uit de (kadastrale) planuittreksels waarmee zowel de verzoekende partij als de tussenkomende partijen hun verzoekschrift, respectievelijk schriftelijke uiteenzetting illustreren, blijkt dat het perceel van de tweede tussenkomende partij gelegen is aan de Missiehuislei recht tegenover het te ontwikkelen gebied. Uit hetzelfde kaartmateriaal blijkt dat het perceel van de eerste tussenkomende partij gelegen is in de Hortensiadreef, parallel gelegen aan de Van Dammedreef.

In de bestreden beslissing wordt bij de omschrijving van de aanvraag aangegeven dat de ontsluiting van de nieuwbouwappartementen zal verlopen via een oprit die aansluit op de Missiehuislei. Tevens wordt een zone voor trage fietsverbinding voorzien richting de Van Dammedreef.

De tussenkomende partijen maken het bestaan van rechtstreekse of onrechtstreekse mobiliteitshinder door een toename aan verkeersbewegingen en door de ingeroepen aantasting van de groene woonparkomgeving als gevolg van de schaal en de omvang van de concrete aanvraag afdoende aannemelijk, ook wat de eerste tussenkomende partij betreft.

Deze vaststelling volstaat ter adstructie van het belang van de tussenkomende partijen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

Voor het overige is het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend en worden er geen excepties ingeroepen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO *juncto* artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij wijst erop dat de aanvraag werd geweigerd omdat zij niet functioneel inpasbaar is omwille van het aantal bouwlagen en het voorzien van villa-appartementen. De functionele inpasbaarheid heeft volgens de verzoekende partij echter enkel betrekking op de functie, en deze betreft 'wonen'. De vorm waarin dit wordt voorzien, is niet relevant voor de woonfunctie. In dat verband wijst de verzoekende partij op het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen. Daaruit blijkt dat de functie 'wonen' een op zichzelf staande functie betreft zonder onderscheid te maken in de vorm waarin het wonen wordt voorzien.

Het toevoegen van een voorwaarde aan het criterium van de functionele inpasbaarheid creëert bovendien rechtsonzekerheid aangezien de rechtsonderhorige op geen enkele wijze kan voorzien in een verenigbare aanvraag.

Ten tweede wijst de verzoekende partij erop dat de aanvraag werd geweigerd omwille van het feit dat in de omgeving geen vier bouwlagen voorkomen. Op de hoorzitting werd echter aangegeven dat de bebouwing op een zodanige afstand van de perceelsgrenzen en zeker van de openbare weg wordt voorzien dat zij op geen enkele wijze zichtbaar is van op de straat. Dit element wordt nergens in de beoordeling betrokken. Daaruit volgt dat de betrokken overweging niet volstaat om te oordelen dat het aangevraagde niet inpasbaar is in de omgeving.

2.

De tussenkomenende partijen stellen dat het middel louter opportuniteitskritiek is. Dat de verwerende partij niet overtuigd is door de argumenten van de verzoekende partij, maakt de bestreden beslissing niet onwettig. In de beslissing wordt duidelijk aangegeven dat een gebouw met vier bouwlagen onverenigbaar is in de omgeving. De motivering is volgens de tussenkomenende partijen ondubbelzinnig, niet tegenstrijdig, en niet feitelijk onjuist.

3.

De verzoekende partij voegt in haar toelichtende nota nog toe dat het belangrijkste element, namelijk dat de bebouwing vanop de straat niet zichtbaar zal zijn, niet mee in de beoordeling is betrokken. Evenmin wordt gemotiveerd waarom dit element de beoordeling van de verwerende partij niet heeft kunnen wijzigen.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet geweigerd worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

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

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

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht 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.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de

bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn. Er kan slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is de (juridische) gevolgen van zijn handelen, op voorhand in te schatten en waarbij deze moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur.

2.

De aanvraag die heeft geleid tot de bestreden weigeringsbeslissing heeft betrekking op de bouw van 34 appartementen, verdeeld over twee identieke bouwblokken (*“parkgebouwen”*) bestaande uit vier bovengrondse bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 13,7 m, een kelderverdieping met 25 garageboxen, gemeenschappelijke fietsenberging, 17 private bergingen, een gemeenschappelijke afvalberging en technische lokalen, na afbraak van de bestaande bebouwing. Het terrein (een voormalige rododendronkwekerij) betreft een grotendeels onbebouwde oppervlakte van 47.308,54 m² gelegen in een residentieel woonparkgebied ten zuiden van het centrum van Kalmthout. Het terrein is begroeid met hoogstammen en naaldbomen, en erover loopt een dreef met oude zomereiken, die een verbinding vormt tussen de Missiehuislei en de Vandammedreef.

Waar het woonparkgebied zich voornamelijk uitstrekt ten oosten en ten zuiden van de aanvraaglocatie, wordt de ruimere omgeving gekenmerkt – en dit wordt niet betwist – door een residentieel en bosrijk gebied met vrijstaande villa’s op ruime percelen. De noordzijde van het te ontwikkelen gebied (waar geen bebouwing wordt voorzien) maakt deel uit van een grotere zone bestemd als parkgebied. De zuidoostelijke tip van het gebied grenst aan een zone ingekleurd als natuurgebied. Verderop in de Missiehuislei bevindt zich het (voormalig) dag- en verzorgingscentrum Sint-Jozef, gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

3.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij in verband met de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening het volgende:

“ ...

De twee appartementsgebouwen bestaan elk uit 4 bouwlagen.

In voorliggende aanvraag wordt er geopteerd om twee meergezinswoningen te voorzien met elk 17 woongelegenheden i.p.v. een klassieke verkaveling met 34 individuele kavels bebouwd met vrijstaande bebouwing. Hierdoor wordt de bebouwde oppervlakte op het perceel beperkt en wordt zoveel mogelijk bestaand groen behouden. Er dienen 57 bomen te worden gekapt voor de inplanting van de wegenis, de parkings in de open lucht en de twee appartementsgebouwen. Hiervoor wordt een heraanplant met 259 bomen voorzien. Beide punten hebben een positieve impact op het groen karakter van de voorliggende percelen wat maakt dat het voorzien van meergezinswoningen en de daaruit voorkomende

rendementsverhoging aanvaardbaar is. De woningdichtheid van 7,2 woningen/ha is eveneens in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

Om de bebouwing op het perceel te beperken tot deze twee meergezinswoningen en de bijhorende verhardingen, worden er door de aanvrager voorschriften bijgebracht waarbij het opsplitsen van het perceel wordt uitgesloten en het voorzien van nieuwe bijgebouwen niet wordt toegelaten. Bij een eventuele vergunning dient de bijlage met deze voorschriften integraal deel uit te maken van de vergunning.

Ondanks dat er voldoende afstand wordt gehouden van de perceelsgrenzen en de aanpalende bebouwing, is het voorzien van 4 bouwlagen (de 4de bouwlaag wordt teruggetrokken voorzien) niet inpasbaar in de nabije en ruimere omgeving. Dergelijke bouwhoogtes komen niet voor. Enkel Dvc Sint-Jozef, een tehuis voor personen met een handicap, bestaat uit 3 bouwlagen onder een plat dak. Dit pand is gelegen op ca. 420m ten zuiden van voorliggende aanvraag. De overige bebouwing (voornamelijk residentieel en de middelbare school Gitok) bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen onder plat of schuin dak. Het voorzien in 4 bouwlagen, creëert een precedent in de residentiële en bosrijke omgeving dat niet wenselijk is.

...

Hieruit volgt dat de verwerende partij van oordeel is dat het aangevraagde in essentie omwille van de voorziene vier bouwlagen niet inpasbaar is in de ruimere omgeving die gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen bestaande uit één tot twee bouwlagen onder een schuin of plat dak, behoudens DVC Sint-Jozef bestaande uit drie bouwlagen onder een plat dak. In dat verband overweegt de verwerende partij dat het voorzien van vier bouwlagen bovendien niet opportuun is omdat zulks een onwenselijk precedent schept in de omgeving. Dat andere aspecten van de aanvraag (de beperkte bebouwde oppervlakte en het heraanplanten van 259 nieuwe bomen) een positieve impact hebben op het groen karakter van de aanvraaglocatie, weegt hier blijkens de motivering van de bestreden beslissing niet tegenop.

De verzoekende partij bekritiseert niet dat de omgeving nagenoeg uitsluitend gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen met één tot twee bouwlagen onder een plat of schuin dak. De verzoekende partij meent in de overwegingen van de verwerende partij ten onrechte de schijn te lezen alsof de bebouwing zichtbaar zal zijn vanop straat, wat volgens haar evenwel niet het geval is en dat enkel indien dit wel het geval was, *“de beoordeling dat dergelijke hoogte niet voorkomt op zich als redelijk [kan] worden aanschouwd”*. De verzoekende partij - die zelf een slag om de arm blijkt te houden over de inpasbaarheid van het aantal bouwlagen ten opzichte van de (ruimere) omgeving van de betrokken locatie – overtuigt niet dat het weigeringsmotief gesteund op de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, gelet op het aantal bouwlagen, kennelijk onredelijk is. De vraag of zulks al dan niet zichtbaar is van op de straat, is in dat verband overigens niet relevant, minstens toont de verzoekende partij de relevantie ervan *in casu* niet aan.

In de mate dat de verwerende partij in haar motivering concreet de omgeving van de aanvraaglocatie betreft, waaronder het door de verzoekende partij aangehaalde DVC Sint-Jozef (tehuis voor personen met een handicap) bestaande uit drie bouwlagen en een plat dak, is de motivering afdoende om de beslissing te schragen dat, ondanks de geruime afstand tot de perceelsgrenzen en de aanpalende bebouwing, een volume met vier bouwlagen niet inpasbaar is in de omgeving en een onwenselijk precedent schept.

Dat de verwerende partij het aantal bouwlagen ten onrechte onder de noemer van de functionele inpasbaarheid brengt, zoals de verzoekende partij stelt, is op zichzelf evenmin voldoende om tot de onwettigheid van het weigeringsmotief op grond van de onverenigbaarheid met de goede

ruimtelijke ordening te besluiten, inzonderheid gelet op het feit dat verderop in de motivering van de bestreden beslissing duidelijk wordt aangegeven waarom het aangevraagde volume zich qua aantal bouwlagen niet inpast in de omgeving.

Het middel wordt verworpen.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij niet aantoont of aannemelijk maakt dat de verwerende partij de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening onjuist of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld, noch dat de bestreden beslissing op dit punt gebrekkig is gemotiveerd. In zover de in de bestreden beslissing vastgestelde strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening als op zichzelf staand en afdoende weigeringsmotief derhalve overeind blijft, vormt de in het eerste, tweede en derde middel aangevoerde onwettigheid, kritiek op overvloedige motieven die niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden.

VII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Gelet op de verwerping van het beroep, worden de kosten ten laste gelegd van de verzoekende partij. De verwerende partij is niet vertegenwoordigd door een advocaat en vraagt geen rechtsplegingsvergoeding.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partijen niet ten laste van de verzoekende partij te leggen aangezien de tussenkomende partijen zelf beslissen om al dan niet tussen te komen in een procedure. Bovendien bestaat het risico dat door de tenlastelegging aan de verzoekende partij van de kosten van de tussenkomst het recht op toegang tot de rechter onredelijk wordt bezwaard.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Rudi MARTENS de heer Petrus DE COENE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkommende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 26 november 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH