

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0905 van 5 april 2016
in de zaak 1314/0117/A/2/0117

In zake: de bvba **BOUWCONCEPT MARCOEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat John TOURY
kantoor houdende te 1800 Vilvoorde, Jean Baptiste Nowélei 13
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 oktober 2013 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse van 15 april 2013 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van 2 appartementen, 3 duplexen en 2 commerciële ruimtes in gesloten bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3090 Overijse, Rozierensesteenweg 10 met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie K, nummers 25t en 25y.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 24 maart 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld en in beraad werd genomen.

2.

Met een beschikking van 15 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de tweede kamer.

Met een tussenarrest van 16 februari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0636 heeft de voorzitter van de tweede kamer de heropening van de debatten bevolen en de partijen opnieuw opgeroepen voor de openbare zitting van 8 maart 2016.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat John TOURY die verschijnt voor de verzoekende partij is gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 28 januari 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een gebouw met 2 appartementen, 3 duplexen en 2 commerciële ruimtes”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 februari 2013 tot en met 5 maart 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse verleent op 11 maart 2013 het volgende gunstig advies:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN HET PROJECT

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de structuur van het gebied bekend. In de omgeving komen uiteenlopende bouwwijzen en functies voor: handelszaken, verschillende woningtypes, opslagplaatsen, appartementen, openbare gebouwen ea. Het voorgelegde ontwerp voorziet het bouwen van 2 appartementen, 3 duplexen en 2 commerciële ruimten in gesloten bebouwing. Het terrein is momenteel braakliggend, maar was bebouwd tot december 2011. De vergunning tot afbraak werd bekomen op 11/03/2011 (doss.nr. 2011/0/44G).

De twee gebouwen links en rechts hebben een verschillende architectuur. Het aanpalend gebouw links is een appartementsgebouw, opgetrokken in 1992-93 (vergunning verkregen in 1992). Het heeft een gabarit van 2 volwaardige bouwlagen met een zadeldak over een bouwdiepte van 12.00m op de verdiepingen. Dit gabarit wordt gevolgd in het nieuwbouwproject.

Opbouw van het appartementsgebouw:

Op de gelijkvloerse verdieping werd een inrit voorzien naar een ondergrondse parking met 7 tot 9 parkeergelegenheden. Er zijn 2 inkomsten, links naar 2 appartementen en 2 duplexen en rechts naar 1 duplex. De overige ruimte op het gelijkvloers is ingenomen door 2 handelsruimten of ruimten voor vrije beroepen.

Op de kelderverdieping bevinden zich nog privatieve kelderruimten, gemeenschappelijke en technische lokalen, en de parkeergarage. De bouwdiepte hier is 20.00m.

Via de inkom links kan de 1^{ste} verdieping bereikt worden met trap of lift. Hier zijn 2 privatieve inkomhallen naar 2 appartementen: links een appartement met 2 kamers en rechts een appartement met 3 kamers.

Via de inkom rechts gaan we rechtstreeks door naar de 2^{de} verdieping. Hier vinden we rechts een duplex met 2 kamers, maar waarbij het volwaardig woongebeuren op de 2^{de} verdieping is en de dakverdieping een kamer heeft voor occasioneel gebruik.

Links hebben we 2 duplexen die mekaars spiegelbeeld zijn:

opnieuw is het volwaardig woongebeuren op de 2^{de} verdieping en heeft de ruimte onder het dak kamers voor occasioneel gebruik. Beide duplexen zijn te bereiken met trap en lift.

Het gebouw sluit volledig aan op het profiel van het aanpalend gebouw links: zelfde kroonlijsthoogte, zelfde dakhelling, zelfde bouwdiepte. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengt de voorgestelde inplanting de goede ordening van het gebied in het gedrang.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening: de voorgestelde bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels.

De draagkracht van het perceel wordt niet overschreden. Het voorgelegde ontwerp brengt de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang en integreert zich in de onmiddellijke omgeving.

ALGEMENE CONCLUSIE

Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 8 april 2013 het volgende ongunstig advies:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

- de bestaande toestand: onbebouwd eigendom gelegen tussen twee bebouwde terreinen. Het gabarit van beide gebouwen is een gelijkvloers met verdieping en zadeldak. Langs de achtergevel heeft het gebouw links een opstaande dakuitbouw tot op korte afstand van de perceelsgrenzen. Het aanpalend gebouw heeft een bouwdiepte op verdieping van 12m; het gebouw rechts meet 10.98m op verdieping. Langs de overzijde van de straat staan gebouwen met 3 bouwlagen.

- de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen: oprichten van een woongebouw met handelsruimten op gelijkvloers en garageafrit naar kelderniveau waar ruimte is voor het stallen van 9 wagens. De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 15m. Op de 1^{ste} verdieping komen 2 volwaardige appartementen met ruim terras langs de achtergevel, dit boven het achterste gedeelte van de handelsruimten. De bouwdiepte bedraagt 12.00m. De 2^{de} verdieping is uitgebouwd langs voor- en achtergevel; hierin alsmede in het bovenliggend dakvolume komen 3 appartementen in duplex. Om de ruimte binnen het dakvolume te optimaliseren en om een terras te creëren voor de appartementen op de 2^{de} verdieping wordt langs de achtergevel een bijkomende dakuitbouw uitgevoerd boven deze van de 2^{de} verdieping. Hierdoor ontstaan langs de achtergevel 4 bouwlagen.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

- functionele inpasbaarheid: de vooropgestelde bestemming van wonen met handelsruimten op gelijkvloers niveau is verenigbaar met het planologisch voorschrift voor woongebieden. Langs de voorgevel past de inplanting en het gabarit zich in binnen het straatbeeld. Door de uitbouw van twee boven elkaar gelegen dakuitbouwen (uitbouw voor 2de verdiep en voor dakvolume) over praktisch de volledige gevelbreedte ontstaat een gebouw met 4 bouwlagen. Dergelijk gabarit is sterk overdreven en staat onvoldoende in relatie tot de omringende bebouwing. Bijkomend worden er in de bovenste uitbouw terrassen voorzien ifv de logeerkamers/hobbykamer. Het gebruik ervan kan als hinderlijk beschouwd worden voor de bewoners van de omringende panden.

- mobiliteitsimpact: er zijn op kelderniveau voldoende parkingruimten aanwezig binnen het gebouw

- schaal: langs de straatzijde past de schaalverhouding van het ontwerp zich in binnen het straatbeeld; door 2 boven elkaar gelegen dakuitbouwen over bijna de volledige breedte van het gebouw vertoont het gebouw visueel 4 bouwlagen wat in schril contrast staat met de omringende gebouwen.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid: aanvaardbaar binnen de wijk

- visueel-vormelijke elementen: voorgevel past zich voldoende in binnen het bestaande straatbeeld

...

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse weigert op 15 april 2013 de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 16 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 juli 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 20 augustus 2013 beslist de verwerende partij op 22 augustus 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag voorziet in de oprichting van een gebouw in gesloten verband, met twee handelsruimtes op de benedenverdieping en vijf appartementen op de verdiepingen. Het gebouw heeft een gevelbreedte van 19.80m, een bouwdiepte van 15m op de benedenverdieping en 12m op de verdieping, met een zadeldak onder een hoek van 45%. Het gebouw wordt ingeplant op de rooilijn, en achter de achtergevel is op de parkeerkelder een terrasruimte voorzien met aansluitend een tuin. Het terrein is een kleine 8 are groot.

De kroonlijst meet 6.92m aan de voorgevel, wat maakt dat de tweede verdieping nog deels onder de kroonlijst en niet volledig in het dak is ondergebracht. Deze tweede verdieping is zowel aan de voor- als de achtergevel met een dakuitbouw vergroot. In de dakspits is nog een bijkomende bouwlaag waarvan de bewoonbaarheid vergroot is door een gelijkaardige dakuitbouw, maar enkel aan de achtergevel. Het hellende dak manifesteert zich aan de straatzijde nog over een breedte van ca. 1.20m vanaf de linkse perceelsgrens en ca. 2.70m vanaf de rechtse perceelsgrens en boven de dakuitbouw. Aan de achterzijde zijn de dakuitbouwen tot op 0.90m vanaf de beide perceelsgrenzen doorgevoerd, zodat het hellende dak tot enkele strookjes aan de zijdelingse perceelsgrenzen en de nok is herleid. De kroonlijsthoogte van het gebouw stemt overeen met dat van de beide aanpalende panden, de nok is overgenomen van het hoogste, links aanpalende, pand.

Het gebouw is onderkelderd over een diepte van 20m, met daarin 7 parkeerplaatsen en 7 bergingen voor de appartementen en de handelsruimtes. De kelder is toegankelijk via een hellend vlak vanaf een garagepoort in de voorgevel, waaronder nog een waterreservoir is aangelegd. Daarnaast zijn er enkele technische lokalen. Vanuit de kelder is er toegang tot twee verticale circulatieassen. Deze twee assen gaan tot op de tweede verdieping, waarbij de ene as uitgerust is met een lift en drie appartementen bedient, en de andere uitsluitend over een trap beschikt en twee appartementen bedient. Op de eerste verdieping zijn er twee appartementen met twee of drie slaapkamers voorzien, met de leefruimtes aan de tuinzijde, aansluitend op een dakterras. Op de tweede verdieping zijn drie duplexappartementen voorzien met telkens een kamer op deze verdieping en onder de daktip nog 'hobby- en logeerkamers', bereikbaar via binnentrappen in de appartementen.

De architectuur van het gebouw is opgevat met verspringende geveldelen, waarbij het basisgevelvlak in een donkergrijze steen is uitgewerkt en de uitspringende delen in lichtgrijze baksteen, houtdecorpanelen en crepi. De lichtgrijze steen komt niet voor in de

voorgevel, dewelke met meer verticale openingen is uitgewerkt. De achtergevel is meer met brede horizontale raampartijen uitgewerkt. De bedaking is voorzien in antraciet platte dakpannen.

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen aan de Rozierenweg in Maleizen. De Rozierenweg maakt vanaf de kerk aan de Terhulpensesteenweg (N253) een verbinding naar de kernen van Genval en Rixensart en is slechts over een lengte van ca. 150-200m vanaf het kruispunt bebouwd om vervolgens abrupt in het akkerlandschap over te gaan. De bebouwing heeft hier een historische origine maar is deels al vervangen door recentere inbreidingen. Er komen woningen, appartementen en ondergeschikt al een handelszaak voor. De omgeving is aldus heterogeen met een vermenging van kernfuncties. Aan deze zijde van de weg overheersen de gebouwen met twee volwaardige bouwlagen, aan de overzijde van de weg zijn er overwegend gebouwen met drie bouwlagen, zijnde bel-étages of op de hoek met de Terhulpensesteenweg appartementen met handelsingeljkvloers. Dit sluit aan bij de bebouwing langs de Terhulpensesteenweg.

...

5.6 Beoordeling

...

c) De aanvraag voorziet in een bouwprogramma met handel en appartementen. Beide functies komen al voor in de directe omgeving en zijn gepast binnen de context van een kern, met de kerk op minder dan 100m vanaf het perceel. De aanvraag werd dan ook niet geweigerd om principiële redenen inzake de bestemming. De aanvraag is functioneel inpasbaar op de plaats. De organisatie van het parkeren onder de grond vermijdt verder blinde gevels en een aantasting van de tuinstrook en kan onderschreven worden.

d) De aanvraag werd in hoofdzaak geweigerd om reden van de wijze waarop de verdiepingen voorzien werden van zeer brede dakkapellen, die zich als volwaardige verdiepingen manifesteren en de gevolgen die dit heeft voor zowel de schaal van het gebouw als de impact van het gebouw op de directe omgeving.

In deze kan gesteld worden dat door de dakuitbouwen op de tweede verdieping aan beide gevels over bijna de hele gevelbreedte te voorzien, en dit aan de voorgevel met 60cm uitkragend op het voorgevelvlak, inderdaad dermate veel bijkomende bewoonbare vloeroppervlakte wordt gecreëerd dat het een volwaardige derde bouwlaag betreft, en het zadeldak herleid is tot een overgangsstrook met de aanpalende gebouwen. De vraag dringt zich echter op of dit een probleem vormt. Vast te stellen is dat aan de overzijde van de straat een rij van drie gebouwen met drie bouwlagen voorkomt, die samen een straatlengte van meer dan 30m innemen, doorlopend over de hoek met de steenweg over grote lengte. Door met drie bouwlagen te werken wordt aldus tot een soort van 'spiegeling' overgegaan, waarbij de resten zadeldak zorgen voor een overgang met de lagere oudere bebouwing op de aanpalende percelen. Daarbij is ook nog met een accentuerende witte crepi-kader op deze uitsprong gewerkt, die schaalbrekend is. Dit alles maakt dat het om oplossing gaat die wat betreft de voorgevel aanvaardbaar is.

Aan de achtergevel komt daar echter nog de bijkomende dakuitbouw voor de derde verdieping bij. Deze is eenzijdig en kan niet geïnterpreteerd worden als een bijkomende bouwlaag. Niettemin is ze wel manifest aanwezig in deze achtergevel, wat niet voorkomt bij de andere panden die uitgeven op dit bouwblok en hier inderdaad tot een zeer massief en groot ogend geheel leidt. Terecht wordt ook opgemerkt dat de uitwerking met dakterrassen een grote impact heeft op de privacy van de tuinstroken achter dit gebouw.

Deze uitbouw kan wel als overdreven ervaren worden en een te maximalistische opvatting.

e) Deze maximalistische opvatting vertaalt zich ook in de planindeling. Met vijf appartementen op dit perceel wordt een grote woningdichtheid van ca. 60 woningen per ha bereikt, die nog enigszins gedrukt wordt door de aanwezige tuinzone, maar deze tuinzone is niet bereikbaar voor de appartementen en biedt geen meerwaarde. Dit maakt dat de dichtheid als te hoog kan ervaren worden voor de plaats. Maleizen is daarbij een woonkern waarin de voorzieningen beantwoorden aan de lokale behoeften en het wonen niet in het bijzonder moet gestimuleerd worden. De verschillende lokalen in de appartementen zijn veelal zeer krap bemeten. De zolderkamers zijn als hobby- en studeerkamers benoemd, maar te verwachten is dat ze als slaapkamers zullen worden aangewend, waarbij de leefruimtes niet in verhouding staan tot het aantal slaapkamers. Dit alles gaat ten koste van de leefkwaliteit.

f) Daarnaast dient opgemerkt dat de handelsruimtes zijn ontworpen op een wijze dat hun functionaliteit in twijfel kan getrokken worden. Ze zijn ontworpen met smalle ramen in de voorgevel en met brede beglaasde oppervlaktes die uitgeven op de tuin en hebben beiden maar een oppervlakte die overeenkomt met de oppervlakte van een appartement. Bij een handelsruimte kunnen de vitrines aan de voorzijde verwacht worden, en dienstruimte aan de achterzijde. Ook een wat ruimere berging voor stock of archief enz... is wenselijk voor een handelsruimte. Ook voor vrije beroepen is de indeling niet aangepast (geen afgescheiden wacht- of ontvangstgedeeltes, andere dienstlokalen). De gewestplanvoorschriften bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse laten geen derde woonlaag toe, zodat een omvorming naar woongelegenheden niet tot de mogelijkheden behoort wanneer de verhuring niet slaagt. Temeer dit gegeven dient gestreefd te worden naar een functionele opvatting van deze commerciële ruimtes (mogelijk samengevoegd) of ruimte voor vrije beroepen, die aantrekkelijk zijn om op een leefbare manier de deze functies in onder te brengen.

f) Het woekeren met ruimte binnen het maximale gabarit, zoals bepaald door de aanliggende panden, met dakuitbouwen, uitspringingen in de gevels en klein bemeten ruimtes, uit zich ook in de technische uitvoering van de ondergrondse keldergarage. De aanvraag voldoet niet aan de Ministeriële omzendbrief van 10 september 1965 betreffende de afritten van beneden de begane grond gelegen garages. Daarin wordt gesteld dat enkel afritten toegelaten worden, die een helling van hoogstens 4 procent hebben over een afstand van 5m, te rekenen vanaf de rooilijn. In dit geval bedraagt het hellingspercentage van de afrit circa 15%, direct achter de voorgevel, die op de rooilijn is voorzien. Hoewel het geen recente omzendbrief betreft dient opgemerkt te worden dat deze regel zijn actualiteit niet verloren is. De wagens zullen vanuit de ondergrondse garage met de nodige snelheid het voetpad en de straat moeten oprijden. Dit kan de veiligheid van de voetgangers en het verkeer op de openbare weg in het gedrang brengen.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het bouwprogramma is te zwaar voor het perceel en voor de omgeving;*
- de uitwerking met twee gevelbrede dakkapellen in het achterste dakvlak leidt tot een schaalbreuk met de omliggende bebouwing en tast de privacy in het binnengebied aan;*
- de appartementen zijn opgevat met erg krappe bemetingen voor de verschillende ruimtes, die ten koste van het wooncomfort gaan;*

- *het ontwerp van de handelsruimtes is niet afgestemd op de functionele behoeftes voor de handelsfunctie en kan daardoor aanleiding geven tot een navolgende aanvraag tot een bestemmingswijziging naar wonen, dewelke om planologische redenen niet vergunbaar is;*
- *de afrit naar de ondergrondse garage voldoet niet aan de Ministeriële omzendbrief van 10 september 1965 betreffende de afritten van beneden de begane grond gelegen garages.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit), de schending van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 1.1.4 VCRO, de artikelen 10 en 11 van de grondwet, de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de schending van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur meer bepaald het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het materieel motiveringsbeginsel en het legaliteitsbeginsel.

In een eerste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat haar project in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gebied en volledig inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving, maar ook in de ruimere omgeving. De verzoekende partij zet uiteen dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met het feit dat in de bestaande omgeving meerdere appartementsgebouwen werden opgericht met een minstens even grote woondichtheid. Volgens de verzoekende partij werd derhalve ook het gelijkheidsbeginsel geschonden *“ten aanzien van de andere eigenaars die wel meergezinswoningen konden oprichten in de onmiddellijke omgeving”*.

De verzoekende partij wijst op het initieel positief standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse.

In een tweede onderdeel wijst de verzoekende partij onder meer op artikel 1.1.4 VCRO waarin wordt vooropgesteld dat op een duurzame wijze met het ruimtegebruik moet worden omgesprongen. De verzoekende partij voert aan dat de aanvraag conform is met de Vlaamse Wooncode en dat de deputatie *“op kennelijk onredelijke wijze de goede ruimtelijke ordening in dit project beoordeelt evenals totaal foutief gesteld dat de oppervlakten ‘te krap bemeten zouden zijn’”*.

Zij verwijst naar de plannen van het project en de nota die zij indiende naar aanleiding van de hoorzitting bij de verwerende partij.

De verzoekende partij stelt in het derde onderdeel dat zij tijdens de hoorzitting haar aanvraag uitvoerig heeft toegelicht, een nota heeft ingediend, en het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft weerlegd. Volgens de verzoekende partij blijkt uit de bestreden beslissing niet dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met haar argumentatie.

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste onderdeel dat uit de bestreden beslissing wel degelijk blijkt dat zij rekening heeft gehouden met de onmiddellijke en ruimere omgeving.

De verwerende partij werpt op dat er geen sprake is van een schending van het gelijkheidsbeginsel, aangezien de verzoekende partij niet aantoont dat het om dezelfde concrete en specifieke plaatsgesteldheid gaat.

Met betrekking tot het tweede onderdeel wijst de verwerende partij op artikel 6.1.2.1 Inrichtingsbesluit waarin kwantitatieve waarden worden bepaald met betrekking tot de woningdichtheid in woongebied met landelijk karakter.

Op het derde onderdeel antwoordt de verwerende partij dat zij geenszins alle opgeworpen argumenten in het kader van het administratief beroep moet behandelen.

De verwerende partij stelt dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat zij zich aansluit bij de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

De verzoekende partij wijst er in haar wederantwoordnota op dat zij foto's heeft gevoegd waaruit blijkt dat er in de omgeving meerdere appartementsgebouwen gelegen zijn met een grotere woondichtheid.

De verzoekende partij stelt dat uit de bestreden beslissing niet blijkt waarom het andersluidend standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse niet wordt gevolgd en dat in de bestreden beslissing niet wordt tegemoetgekomen aan haar argumentatie met betrekking tot de aanwezigheid van gelijkaardige bebouwing in de omgeving.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij vermeldt in de conclusie van de bestreden beslissing vijf weigeringsmotieven:

1. *het bouwprogramma is te zwaar voor het perceel en voor de omgeving;*
2. *de uitwerking met twee gevelbrede dakkapellen in het achterste dakvlak leidt tot een schaalbreuk met de omliggende bebouwing en tast de privacy in het binnengebied aan;*
3. *de appartementen zijn opgevat met erg krappe bematingen voor de verschillende ruimtes, die ten koste van het wooncomfort gaan;*
4. *het ontwerp van de handelsruimtes is niet afgestemd op de functionele behoeftes voor de handelsfunctie en kan daardoor aanleiding geven tot een navolgende aanvraag tot een bestemmingswijziging naar wonen, dewelke om planologische redenen niet vergunbaar is;*

5. de afrit naar de ondergrondse garage voldoet niet aan de Ministeriële omzendbrief van 10 september 1965 betreffende de afritten van beneden de begane grond gelegen garages.

Deze weigeringsmotieven zijn determinerend en op zich staand. Elk van deze motieven, afzonderlijk beschouwd, volstaat om de weigeringsbeslissing in zijn geheel te verantwoorden.

Indien de bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

In haar verzoekschrift laat de verzoekende partij het tweede en vijfde weigeringsmotief zonder kritiek.

2.

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

De motieven van 'onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening' kunnen, elk afzonderlijk beschouwd, een weigering van de vergunning verantwoorden ongeacht of het aangevraagde verenigbaar is met de voorschriften in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO (legaliteitsbeoordeling) en ongeacht of er op geldige wijze is afgeweken van deze laatste voorschriften.

Het tweede weigeringsmotief verwijst naar de impact van de dakuitbouwen en dakterrassen aan de achtergevel van het appartementsgebouw en heeft duidelijk betrekking op een aspect van goede ruimtelijke ordening.

Bij gebreke aan een ruimtelijk uitvoeringsplan moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, moet zij daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en kan, maar is zij geenszins verplicht rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij moet in haar beoordeling ook rekening houden met ingediende bezwaren en adviezen.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet het vergunningverlenend bestuursorgaan 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 opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen 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.

Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot vage kritiek en beweringen, of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integraal gefundeerd aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening foutief of kennelijk onredelijk heeft uitgevoerd.

3.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert, heeft de verwerende partij in haar motivering wel degelijk rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing immers uitdrukkelijk naar de ‘context’ (kern van Maleizen, met de kerk gelegen op minder dan 100 meter van de percelen, zodat de aanvraag functioneel inpasbaar is). Ook houdt de verwerende partij rekening met de appartementsgebouwen en bel-étages aan de overzijde van de straat en de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen. De verwerende partij concludeert in de bestreden beslissing dat de dakuitbouwen in de voorgevel aanvaardbaar zijn (want een ‘*spiegeling*’ met de overzijde van de straat, waarbij de ‘*resten zadeldak zorgen voor een overgang met de lagere oudere bebouwing op de aanpalende percelen*’).

Met betrekking tot de achtergevel stelt de verwerende partij bij de beschrijving van de aanvraag evenwel vast dat “*in de dakspits (...) nog een bijkomende bouwlaag*” is verwerkt en dat de dakuitbouwen “*tot op 0.90m vanaf de beide perceelsgrenzen doorgevoerd (zijn), zodat het hellende dak tot enkele strookjes aan de zijdelingse perceelsgrenzen en de nok is herleid*”.

Bij de beoordeling van de aanvraag wordt hierover gemotiveerd als volgt:

“... ”

Aan de achtergevel komt daar echter nog de bijkomende dakuitbouw voor de derde verdieping bij. Deze is eenzijdig en kan niet geïnterpreteerd worden als een bijkomende bouwlaag. Niettemin is ze wel manifest aanwezig in deze achtergevel, wat niet voorkomt bij de andere panden die uitgeven op dit bouwblok en hier inderdaad tot een zeer massief en groot ogend geheel leidt. Terecht wordt ook opgemerkt dat de uitwerking met dakterrassen een grote impact heeft op de privacy van de tuinstroken achter dit gebouw. Deze uitbouw kan wel als overdreven ervaren worden en een te maximalistische opvatting.

“... ”

Als weigeringsmotief wordt dit vertaald als: “*de uitwerking met twee gevelbrede dakkapellen in het achterste dakvlak leidt tot een schaalbreuk met de omliggende bebouwing en tast de privacy in het binnengebied aan*”.

De verzoekende partij toont op geen enkele manier aan dat dit weigeringsmotief onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn en geen afdoende motivering zou kunnen vormen voor de bestreden beslissing.

Uit het aanvraagdossier kan afgeleid worden (in het bijzonder '*plan 10/13 Achtergevel*') dat het gebouw aan de achtergevel inderdaad nog een bijkomende uitbouw en terrassen voorziet in de dakverdieping, hetgeen overigens ook werd vastgesteld in het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar die meende dat "*langs de achtergevel 4 bouwlagen (ontstaan)*" wat "*in schril contrast (staat) met de omringende gebouwen*" en dat "*het gebruik (van de terrassen) hinderlijk als hinderlijk (kan) beschouwd worden voor de bewoners van de omringende panden*".

Het motief dat de dakkapellen en terrassen in de achtergevel leiden tot een schaalbreuk met de omliggende bebouwing en de privacy in het binnengebied aantasten, is een voldoende draagkrachtig motief om de vergunning te weigeren.

4.

Het voorgaande heeft tot gevolg dat elke verdere kritiek van de verzoekende partij op andere weigeringsmotieven betrekking heeft op overvloedige motieven. De kritiek van de verzoekende partij op deze motieven kan, ongeacht de eventuele gegrondheid ervan, niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

5.

Anders dan de verzoekende partij in haar verzoekschrift voorhoudt, blijkt uit de bestreden beslissing bovendien duidelijk dat de verwerende partij zich met haar motivering aansluit bij de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 24 juli 2013. In de bestreden beslissing wordt bevestigd dat de verzoekende partij gehoord werd op 20 augustus 2013 en wordt de argumentatie van de verzoekende partij samengevat.

Het eerste middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 2.1.14 VCRO samen gelezen met artikel 4.3.1 VCRO en artikel 1.1.4 VCRO, de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het beginsel '*patere legem quam ipse fecisti*'.

De verzoekende partij wijst op de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Overijse waarin de verdichting van de woonkern van Maleizen, waar het bouwperceel gelegen is, wordt vooropgesteld. Zij beschouwt dit als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling op gemeentelijk niveau.

De verzoekende partij zet uiteen dat dit eveneens op gewestelijk niveau een beleidsmatig gewenste ontwikkeling is en verwijst naar het Groenboek van het Beleidsplan Ruimte en artikel 1.1.4 VCRO.

De verzoekende partij verwijst naar artikel 1.1.4 VCRO, om duidelijk te maken dat “*men beleidsmatig een duurzame ontwikkeling wil van de dorpskern van Maleizen*”.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geen verordenende kracht heeft en wijst op artikel 2.1.2, §7 VCRO waaruit volgt dat ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsplichtige werken en handelingen.

Verder werpt de verwerende partij op dat een aanvraag, zelfs wanneer deze in overeenstemming is met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling van verdichting, hoe dan ook nog steeds moet getoetst worden aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij stelt tot slot dat een strijdigheid met het Groenboek van het Beleidsplan Ruimte, niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing, aangezien dit Groenboek geen bindende bepalingen bevat.

3.

In haar wederantwoordnota benadrukt de verzoekende partij dat de vergunningverlenende overheid, bij gebrek aan ruimtelijk uitvoeringsplan, rekening dient te houden met eigen beleidslijnen zoals opgenomen in de bindende bepalingen van het structuurplan.

Beoordeling door de Raad

1.

In het tweede middel wijst de verzoekende partij op artikel 1.1.4 VCRO, beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Overijse en het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

2.

Artikel 1.1.4 VCRO bevat geen verplichtingen maar is een doelstellingartikel, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden en waarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden met het streven naar ruimtelijke kwaliteit als doel.

Uit de beoordeling van het eerste middel blijkt dat de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning terecht kon weigeren op grond van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO. De Raad ziet niet in op welke manier er sprake is van een schending van artikel 1.1.4 VCRO nu de verwerende partij de vergunning geweigerd heeft nadat zij heeft vastgesteld dat het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

3.

In zoverre de verzoekende partij verwijst naar de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Overijse en het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, wijst de Raad op artikel 2.1.2, §7 VCRO waaruit blijkt dat een ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond is voor vergunningsaanvragen. De verwerende partij diende de bepalingen van de structuurplannen dan ook niet in overweging dient te nemen bij haar beslissing over het administratief beroep van de verzoekende partij.

4.

De Raad stelt tot slot vast dat artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO enkel de mogelijkheid biedt om desgevallend rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, doch dat zulks allerminst als een verplichting kan worden geïnterpreteerd. De verwerende partij dient derhalve niet te motiveren waarom ze geen toepassing heeft gemaakt van vermelde bepaling en dient niet te verantwoorden waarom ze geen rekening zou hebben gehouden met het Groenboek van het Beleidsplan Ruimte of andere beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Het tweede middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het derde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 5 van het Inrichtingsbesluit, van de artikelen 4.2.1 VCRO, 4.3.1 VCRO, de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de schending van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel evenals machtsoverschrijding.

De verzoekende partij zet uiteen dat in de aanvraagplannen zeer duidelijk werd aangegeven dat het gelijkvloers wordt geconcipieerd als twee commerciële ruimtes en het bestuur "*gebonden is door de kwalificatie die de aanvrager aan het voorwerp van zijn aanvraag heeft gegeven*". De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij op grond van loutere ongefundeerde vermoedens ten onrechte uitgaat van de hypothese dat voor deze handelsruimtes in de toekomst een functiewijziging naar woongelegenheid zal worden aangevraagd.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat, in zoverre de verzoekende partij de schending inroept van artikel 5 van het Inrichtingsbesluit en van de artikelen 4.2.1 VCRO en 4.3.1 VCRO, het middel niet voldoet aan artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit.

Verder antwoordt de verwerende partij dat zij met de bestreden beslissing heeft vastgesteld dat de voorziene handelsruimtes niet zijn afgestemd op de functionele behoeftes.

3.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij dat de verwerende partij haar beoordelingsmacht te buiten gaat door de vergunning te weigeren omdat zij in de veronderstelling is dat in de toekomst een functiewijziging voor het gelijkvloers zal worden aangevraagd.

Beoordeling door de Raad

In het derde middel voert de verzoekende partij in essentie aan dat de verwerende partij ten onrechte is uitgegaan van de hypothese dat de handelsruimtes op het gelijkvloers in de toekomst zouden worden omgevormd naar woongelegenheid.

Los van de vraag of het derde middel voldoet aan artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit, kan de kritiek van de verzoekende partij op de overwegingen omtrent de handelsruimtes, hoe dan ook niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

De overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot de handelsruimtes op het gelijkvloers zijn in het licht van de beoordeling van het eerste middel immers overtuigend.

Het derde middel is onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is onontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 april 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

HILDEGARD PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

HILDEGARD PETTENS

Hilde LIEVENS