

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 24 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1137
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0450/A

Verzoekende partij	de bvba IMMOPAT vertegenwoordigd door advocaat Willem DE BRABANDERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Recollettenlei 42
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partijen	1. de heer Dirk DE LANCKER 2. mevrouw Hendrika MERMANS vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 2 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 december 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 18 augustus 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van de bestaande villa en de vervanging ervan door een nieuwe meergezinswoning met 7 appartementen op een perceel gelegen te 9000 Gent, Patiëntjestraat 272, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie I, nr. 239/r2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 25 april 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partijen met een beschikking van 31 juli 2017 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 juni 2018.

Advocaat Konstantijn ROELANDT *loco* advocaat Willem DE BRABANDERE voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat Van KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Sandro DI NUNZIO *loco* advocaat Paul AERTS voert het woord voor de tussenkomende partijen.

3.

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 24 mei 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het afbreken van een bestaande (meergezins)woning en het bouwen van een nieuwe meergezinswoning” op een perceel gelegen te 9000 Gent, Patijntjestraat 272, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie I, nr. 239/r2.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (gRUP) nr. 166 ‘Rijsenberg’, goedgekeurd op 25 januari 2006, in stedelijk woongebied, zone voor voortuin en zone voor tuinen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd tijdens de beroepsprocedure van 28 oktober 2016 tot en met 27 november 2016, dienen (onder meer) de tussenkomende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen treedt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar met gelijkkluidende bewoordingen bij en verleent op 18 augustus 2016 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

5.1. Bestemming

(...)

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het RUP Rijsenberg:

- *De referentiehoogte bedraagt 3 bouwlagen. Hier kan +1 bouwlaag van afgeweken worden. Rekening houdend met de context is een 4e bouwlaag hier aanvaardbaar. Deze wordt bovendien teruggetrokken voorzien.*
- *Binnen de voorschriften van het stedelijk woongebied is een meergezinswoning op dit perceel toegelaten. De verschillende appartementen voldoen aan de eisen van het RUP.*
- *Minstens 50% van de voortuin moet onverhard zijn. Op basis van de oppervlaktegegevens op de plannen wordt aan dit voorschrift voldaan. Afsluitingen en hagen mogen maximaal 1m20 hoog zijn.*
- *Minstens 70% van de tuin moet groen ingericht worden en maximum 20% van de tuinzone mag bebouwd worden (voor in totaal maximaal 40m2). Afsluitingen bestaan uit levende hagen en zijn maximaal 2m hoog. Op basis van de informatie op de plannen voldoet het ontwerp aan deze voorschriften.*

5.2. Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

(...)

8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

(...)

PROGRAMMA

Het RUP stelt dat binnen de zone voor stedelijk wonen een meergezinswoning mag gebouwd worden aangezien de gevelbreedte groter is dan 8m en de referentiehoogte minstens 3 bouwlagen is. Rekening houdend met het feit dat in een verordenend plan (in dit geval het RUP) al een woningtype wordt bepaald, is het niet nodig de woningtypetoets op dit perceel uit te voeren.

In totaal worden 7 ruime appartementen voorzien: 5 2-slaapkamerappartementen (met extra bureau) en 2 3-slaapkamerappartementen. Deze zijn ruim, logisch en functioneel ingericht, met leefruimtes die in verhouding staan tot het aantal slaapkamers, en beschikken telkens over een eigen ruimte buitenruimte. De gemeenschappelijke tuin biedt bovendien een meerwaarde aan deze appartementen. Hiermee worden kwalitatieve woonentiteiten gerealiseerd.

(...)

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden: (...)

...”

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 20 september 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 december 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Enkel op onderstaand punt wijkt dit verslag af van de bestreden beslissing, waar het ook problemen vaststelt met het aantal bouwlagen en hij ook deze weigeringsgrond weerhoudt:

“ ...

2.4 De juridische aspecten

(...)

B. Toetsing aan de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Rijsenberg'

(...)

Ook inzake bouwhoogte is de aanvraag niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.

(...)

Een afwijking op de opgegeven referentiehoogte is enkel mogelijk indien de harmonieregel dit vereist. Dit is vooral toepasselijk bij rijwoningen of gekoppelde bebouwingen.

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op een alleenstaande bebouwing, gelegen in het bouwblok begrensd door de Patijntjestraat, Roeispaanstraat, Rijsenbergstraat en Gordunakaai. Binnen dit bouwblok (vooral omvattende bebouwing van het open of halfopen type) geldt overal dezelfde referentiehoogte, nl. 3 bouwlagen. Het bouwblok wordt vooral gedomineerd door een school (grotendeels 1 bouwlaag met plat dak, deels 2 bouwlagen onder zeer licht hellend dak) en een hotel (3 bouwlagen met plat dak). De woningen binnen dit blok bestaan uit 2 bouwlagen en een zadeldak.

De hier gevraagde bebouwing is qua bouwhoogte vreemd binnen dit bouwblok, laat staan dat de 'harmonieregel' hier tot een afwijking voor een bijkomende bouwlaag zou noodzaken.

De overzijde van de Patijntjestraat – ook aangeduid met referentiehoogte 3 bouwlagen – bestaat vooral uit woningen van het gesloten type, doorgaans van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog, soms ook van 3 bouwlagen met plat dak. Verderop (voorbij de Roeispaanstraat) bestaat de bebouwing vooral uit woningen van 3 bouwlagen en een zadeldak hoog.

Ook ten opzichte van deze bebouwing vereist de harmonieregel dus geen bijkomende bouwlaag op onderhavig perceel, integendeel.

Hetzelfde geldt voor de bebouwing aan de overzijde van de Roeispaanstraat, die vooral bestaat uit woningen van 3 bouwlagen en een zadeldak (veelal met zeer grote dakuitbouw erin) of 4 bouwlagen met plat dak. Deze bebouwing staat op het grafisch plan aangeduid met referentiehoogte 4 bouwlagen, vanuit de visie van het RUP is hier dus een hogere bebouwing gewenst dan op onderhavig bouwperceel.

(...)

De hierboven vermelde afwijkingen vallen niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1, § 1 VCRO.

Er kan immers geen afwijking worden toegestaan op het aantal bouwlagen, terwijl ook een afwijking op het gewenste woningtype (klassiek appartementsgebouw i.p.v. schakelwoningen) niet als 'beperkt' te beschouwen is.

...

Na de hoorzitting van 13 december 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 22 december 2016 gegrond en weigert de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist grotendeels in lijn met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

1.1 Planologische voorschriften

Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 25 januari 2006 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Rijsenberg'.

Het bouwperceel is bestemd als stedelijk woongebied, zone voor voortuin 2 en zone voor tuinen 1.

(...)

1.4 Historiek

2015/10037: vergunning van 21 mei 2015 voor een verbouwing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning.

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het voorwerp van de aanvraag is gelegen in de Rijsenbergwijk, op de hoek van de Patijntjestraat en de Roeispaanstraat. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk eengezinswoningen met voortuin in rijbebouwing in de Patijntjestraat, en hoofdzakelijk meergezinswoningen in de Roeispaanstraat. Het perceel paalt aan de linkerzijde aan een school.

Het ontwerp voorziet in de sloop van de bestaande, vrijstaande villa en de vervanging ervan door een nieuwe meergezinswoning. Deze wordt ingeplant op 6 m van de rooilijn zijde Patijntjestraat, op minstens 2,54 m van de rooilijn zijde Roeispaanstraat en op minstens 3,40 m van de linkerperceelsgrens.

De bouwbreedte bedraagt 29,97 m en de bouwdiepte 12 m. Het gebouw telt 3 volwaardige en 1 teruggetrokken bouwlaag, en wordt afgewerkt met een plat dak. (...)

2. Motivering

(...)

2.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag heeft betrekking op handelingen aan een meergezinswoning met minstens 6 wooneenheden en met toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus, zodat de aanvraag onder het toepassingsgebied valt van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (artikel 5 van de verordening).

De aanvraag is o.a. op volgende punten niet in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid:

- Art. 24: *Vóór en achter elke toegang of deur waarop dit besluit van toepassing is, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet voor een vrije en vlakke draairuimte (van diameter 1,50 m) worden gezorgd.*
De toegangsdeuren (private zijden niet mee beschouwd) van de appartementen 1 en 5 zijn hiermee niet in overeenstemming.
- Art. 25: *Bij een manueel te bedienen deur, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet naast de krukzijde voor een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte worden gezorgd, met een ruwbouwmaat van minstens 45 cm, zodat na de afwerking een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 50 cm gegarandeerd wordt.*
De toegangsdeuren van de appartementen 1, 2 en 5 zijn hiermee niet in overeenstemming.

2.4 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van dit bouwreglement.

B. Toetsing aan de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Rijsenberg'

Volgens het grafisch plan van dit RUP bevat het perceel de volgende 3 zones:

- *Een zone 'stedelijk woongebied' (SW) met maximum referentiebouwhoogte 3 bouwlagen, dit betreft de zone voor hoofdbouwen, gericht naar de Patijntjestraat;*
- *Een 'zone voor voortuin 2' (VT2) langs de Patijntjestraat en een klein gedeelte langs de Roeispaanstraat (gedeelte palend aan zone voor hoofdbouwen);*
- *Een 'zone voor tuinen 1' (T1) achter de zone voor hoofdbouwen, tot tegen de Roeispaanstraat.*

Omtrent de zone 'stedelijk woongebied' wordt in het niet-verordenend gedeelte van de stedenbouwkundige voorschriften o.a. het volgende gesteld:

"Rekening houdend met de ontwikkelingen langs de Koningin Fabiolalaan, vnl. bestaande uit appartementen, is het aangewezen om het aandeel eengezinswoningen te behouden en waar mogelijk te versterken. Op percelen waar 1 of meerdere eengezinswoningen voorkomen, worden enkel eengezinswoningen toegelaten.

Wanneer de bouwmogelijkheden ruimer zijn (referentiebouwhoogte is minimaal 3 bouwlagen en de perceelsbreedte is breder dan 8 meter), en om deze toegestane bouwmogelijkheden optimaal te benutten, zijn in deze gevallen ook kwaliteitsvolle meergezinswoningen toegelaten. Deze worden ook wel schakelwoningen genoemd. Omdat deze woningtypes de bedoeling hebben om zowel een aantal stedenbouwkundige en woonkwaliteiten van de eengezinswoning en de meergezinswoning te combineren, worden daarom volgende eisen gesteld. Een minimaal aantal slaapkamers. Een minimale en kwalitatieve buitenruimte hetzij een tuin, hetzij een terras en een minimale gemiddelde oppervlakte.

De beoordeling of een gebouw een eengezinswoning is, gebeurt op het moment van de aanvraag door de vergunningverlenende overheid.

De weergave op het plan feitelijke en juridische toestand is niet bindend."

In het verordenend gedeelte wordt o.a. het volgende gesteld:

“Op percelen waar één of meerdere eengezinswoningen voorkomen, de referentiebouwhoogte minstens 3 bouwlagen bedraagt en bij een perceelsbreedte vanaf 8 meter zijn, naast eengezinswoningen, ook meergezinswoningen toegelaten voor zover deze voldoen aan volgende eigenschappen: Iedere woonentiteit heeft een eigen toegang vanaf het publiek domein, heeft minstens 2 slaapkamers en heeft een private buitenruimte die onmiddellijk aansluit op de leefruimte (indien op het gelijkvloers min. 50 m² en indien op de verdieping min. 20 m²). De gemiddelde bruto vloeroppervlakte is min. 135 m² per woonentiteit.”

In de beroepschriften wordt terecht opgeworpen dat de bestaande bebouwing op het perceel op heden een eengezinswoning is.

Vermits de referentiebouwhoogte 3 bouwlagen bedraagt en het perceel breder is dan 8 m kan hier dus een ‘kwaliteitsvolle meergezinswoning’ toegestaan worden, maar enkel van het type ‘schakelwoningen’.

In de ‘handleiding bij de woningtypetoets Gent’ wordt een schakelwoning als volgt gedefinieerd:

“Elke woning die onderdeel is van een gebouw dat bestaat uit 2 of meer met elkaar verweven zelfstandige woningen, waarbij elke woning:

- geheel of gedeeltelijk op de begane grond is gebouwd*
- volledig onafhankelijk functioneert*
- een eigen hoofdtoegang naar het openbaar domein heeft*
- over een voldoende grote eigen tuin of terras beschikt”*

Een primair kenmerk van een schakelwoning is dus wel degelijk dat iedere woonentiteit een eigen toegang vanaf het publiek domein heeft, zoals opgenomen in bovenvermeld verordenend voorschrift van het RUP.

Het ontwerp voorziet in een klassieke meergezinswoning met 7 appartementen die toegankelijk zijn via één centrale inkomhal, en is op dit punt dus strijdig met de voorschriften van het RUP.

Artikel 1.3 heeft betrekking op de bouwhoogte en luidt als volgt (verordenend gedeelte):

“Op het grafisch plan is een maximale referentiebouwhoogte aangeduid in aantal bouwlagen. Een bouwlaag is minimum 2,7 m en maximum 3,2 m. Voor de gelijkvloerse bouwlaag wordt minimum 2,7 en max. 4,00 m gerekend.

Hiervan mag/moet maximaal één bouwlaag (in min of in meer) van afgeweken worden voorzover de harmonieregel dit vereist.

Specifiek voor het toevoegen van één bouwlaag is het ook vereist dat deze harmonieert met de bestaande architectuur, zonder deze te kopiëren. Het kan in dit geval een vereiste zijn om de bijkomende bouwlaag achter het bestaande gevelvlak te voorzien wanneer dit vanuit een architecturale en ruimtelijke afweging een betere verhouding tot de bestaande architectuur genereert.”

Artikel 1.4 heeft betrekking op de dakvorm en luidt als volgt (verordenend gedeelte):

“De dakvorm wordt gemotiveerd vanuit de relatie tot de dakvormen in de directe omgeving en vanuit de architectuur zelf van het gebouw.

Het dakvolume bevat maximaal 1 functionele bouwlaag.

Technische ruimtes en constructies worden geïntegreerd in het bouwvolume.”

De 'harmonieregel' wordt als volgt gedefinieerd:

"De hoogte en de diepte van de gebouwen moet in harmonie zijn met het straatbeeld, d.w.z. met die gebouwen welke inzake harmonische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat kunnen genoemd worden, die m.a.w. de stadslandschappelijke kwaliteit van de straatwand bepalen."

In het ontwerp is gekozen voor een plat dak als dakvorm, dit betekent dat dus voorzien wordt in 4 bovengrondse bouwlagen, ook al is de bovenste bouwlaag teruggetrokken t.o.v. de 4 gevelvlakken (maar wel met dakterrassen tot quasi tegen 3 van deze gevelvlakken).

Het college van burgemeester en schepenen stelt in de bestreden beslissing het volgende:

"De referentiehoogte bedraagt 3 bouwlagen. Hier kan +1 bouwlaag van afgeweken worden. Rekening houdend met de context is een 4e bouwlaag hier aanvaardbaar. Deze wordt bovendien teruggetrokken voorzien."

De voorschriften van een goedgekeurd RUP hebben bindende en verordenende kracht. Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

De hierboven vermelde afwijkingen vallen niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1, § 1 VCRO.

Er kan immers geen afwijking worden toegestaan op het gewenste woningtype (klassiek appartementsgebouw i.p.v. schakelwoningen) daar deze niet als 'beperkt' te beschouwen is.

De aanvraag dient dus om legaliteitsredenen geweigerd te worden.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Onontvankelijkheid wegens het niet-betwisten van alle weigeringsmotieven

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij werpt in haar antwoordnota de onontvankelijkheid van de vordering op omdat de verzoekende partij een dragend weigeringsmotief niet betwist, met name het niet voldoen aan de toegankelijkheidsvoorschriften van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (hierna: Toegankelijkheidsverordening). Ze argumenteert dat dit tot gevolg heeft dat de bestreden weigeringsbeslissing gedragen wordt door een wettig motief.

2.

De verzoekende partij antwoordt in haar wederantwoordnota dat ze hierop reeds anticipeerde in haar verzoekschrift, waar ze erop gewezen heeft dat het gaat om beperkte afwijkingen (ook naar impact toe) op de Toegankelijkheidsverordening, waardoor dit – gelet op het vaste gebruik van de verwerende partij - geen op zich staand weigeringsmotief is. Bijkomend verwijst ze ter illustratie naar twee beslissingen van de verwerende partij en beweert ze dat de enige reden dat een planaanpassing niet werd doorgevoerd, was omdat de verwerende partij dit niet nuttig achtte gelet op de andere weigeringsmotieven.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij het weigeringsmotief inzake de schendingen van de Toegankelijkheidsverordening niet geheel ongemoeid laat. Met haar eerste middel, tweede middelonderdeel betwist ze immers de wettigheid van dit weigeringsmotief in die mate dat ze meent dat het een kennelijk onredelijk weigeringsmotief zou betreffen, dat tevens het gelijkheidsbeginsel zou schenden.

De beoordeling van de exceptie van de verwerende partij, raakt de grond van de zaak en vraagt een onderzoek van de middelen, in het bijzonder van het eerste middel, tweede middelonderdeel.

2.

De exceptie wordt verworpen. De verzoekende partij beschikt als aanvrager in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO, over het rechtens vereiste belang.

3.

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Voorafgaand

De verwerende partij vermeldt als besluit van de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen voor inwilliging vatbaar zijn.

De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

Een nieuw ontwerp dat wel voorziet in schakelwoningen kan eerder voor vergunning in aanmerking komen. Een dergelijk ontwerp heeft als voordeel dat zonder vraag (via openbaar onderzoek) een extra bouwlaag kan worden voorzien conform het rup, gezien “afwijken met 1 bouwlaag” voorzien is.

...”

Hieruit volgt dat het determinerend en doorslaggevend weigeringsmotief gelegen is in het type woning dat met de voorliggende aanvraag wordt voorzien.

In de bestreden beslissing wordt tevens vastgesteld dat de voorliggende aanvraag niet voldoet aan de Toegankelijkheidsverordening en dat inzake de goede ruimtelijke ordening, de parkeerplaatsen anders ingetekend moeten worden.

In het licht van het determinerend weigeringsmotief zijn de motieven inzake de Toegankelijkheidsverordening en de goede ruimtelijke ordening ondergeschikt.

Met betrekking tot het aantal bouwlagen wordt, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij lijkt voor te houden, door de verwerende partij geen standpunt ingenomen.

Het determinerend weigeringsmotief inzake het aangevraagde type woning wordt door de verzoekende partij aangevochten in haar eerste middel, eerste middelonderdeel.

B. Eerste middel, eerste middelonderdeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept met dit middelonderdeel de schending in van artikel 2.2.2, §1, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de verordenende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 166 "Rijsenberg" (hierna: gRUP), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van de materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij ten onrechte overweegt dat de bestaande bebouwing op het perceel een eengezinswoning is, en daarmee negeert dat het gebouw juridisch als een meergezinswoning moet worden beschouwd, gelet op het feit dat er op 21 mei 2015 een (nog niet vervallen) vergunning werd verleend voor de omvorming van een éengezinswoning naar meergezinswoning.

Hierop aansluitend stelt ze dat *a contrario* op een perceel waar al een meergezinswoning staat, opnieuw een meergezinswoning kan opgetrokken worden zonder te moeten voldoen aan de voorwaarde van het gRUP dat elke woonentiteit een eigen toegang tot het publiek domein moet hebben).

De verzoekende partij besluit dat het oordeel van de verwerende partij dat de aanvraag strijdig is met het gRUP, omwille van de kwalificatie van het goed als ééngezinswoning, een ondeugdelijk weigeringsmotief betreft, zodat de bestreden beslissing de materiële motiveringsplicht schendt.

Bovendien meent ze dat er ook sprake is van een schending van de formele motiveringsplicht, nu het verweer van de verzoekende partij in haar nota's hieromtrent, niet wordt ontmoet.

2.

De verwerende partij antwoordt vooreerst dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middelonderdeel omdat de vergunning van 21 mei 2015 onmiskenbaar zal vervallen zijn op het ogenblik dat de Raad de zaak in beraad zal nemen. Ook bij een eventuele vernietiging stelt de verwerende partij bij de herstelbeslissing geen rekening te kunnen houden met een onbestaande vergunning. Ze vervolgt dat, zelfs indien de verzoekende partij tijdens de voorliggende procedure alsnog tot uitvoering van de vergunning van 21 mei 2015 zou overgaan, ze ook dan geen belang bij dit middelonderdeel heeft, aangezien ze dan lijkt aan te geven de tweede aanvraag niet te zullen uitvoeren.

Ondergeschikt stelt de verwerende partij dat er geen wettelijke bepaling bestaat die voorschrijft dat rekening moet gehouden worden met een louter juridische (en dus puur hypothetische) toestand. Het louter verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning wijzigt volgens haar de feitelijke toestand – ‘de in de omgeving bestaande toestand’ – niet, temeer aangezien ter zake blijkt dat de verzoekende partij haar reeds verkregen vergunning nooit zal uitvoeren. De verwerende partij meent dat het vergunningverlenend bestuursorgaan enkel met die feitelijke bestaande toestand moet houden, zodat de verkregen vergunning voor de beoordeling van een nieuwe aanvraag irrelevant is en minstens een louter hypothetische, onzekere toekomstige toestand uitmaakt.

De verwerende partij besluit dat ze de aanvraag feitelijk en juridisch correct beoordeelde door te stellen dat de aanvraag niet vergunbaar is omwille van de stedenbouwkundige voorschriften van het gRUP die van toepassing zijn op de bestaande feitelijke toestand.

3.

De tussenkomende partijen roepen de ongegrondheid van het middelonderdeel in verwijzende naar de voorschriften van het gRUP. Ze stellen dat deze voorschriften geen twijfel laten bestaan over het feit dat de juridische toestand van het perceel niet bindend is voor het vergunningverlenend bestuursorgaan. Ze menen dat de bestreden beslissing dan ook geheel logisch, rekening houdt met de bestaande toestand (eengezinswoning). Dit betreft volgens de tussenkomende partijen een dragend weigeringsmotief.

Ondergeschikt voeren ze aan dat, zelfs wanneer wordt uitgegaan van de veronderstelde aanwezigheid van een aanwezige meergezinswoning, dit hoe dan ook geen subjectief recht verleent voor de verzoekende partij en de vergunningverlenende overheid niet verplicht is om een vergunning te verlenen op grond van de voorschriften van het gRUP, maar zij dat *kan* doen.

De tussenkomen de partijen menen daarnaast dat er van een schending van de formele motiveringsplicht geen sprake kan zijn, en ze citeren een aantal overwegingen uit de bestreden beslissing, waaruit blijkt dat wel degelijk gemotiveerd wordt waarom niet wordt uitgegaan van een meergezinswoning, met name omdat de verwerende partij de feitelijke realiteit volgt boven de aangevoerde juridische realiteit. Dit is volgens de tussenkomen de partijen niet onjuist, noch kennelijk onredelijk.

Ze voegen daar nog aan toe dat de eerste vergunning intussen vervallen is, en dus niet meer bestaat, waardoor er na gebeurlijke vernietiging geen verschil meer zal bestaan tussen de feitelijke en juridische toestand (namelijk eengezinswoning). Ze benadrukken dat het referentietijdstip het moment van de aanvraag is. Uit deze vaststellingen leiden de tussenkomen de partijen af dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middel.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij met betrekking dat ze de vergunning van 21 mei 2015 vóór het verval ervan is beginnen uitvoeren en dat de werken inmiddels volledig zijn uitgevoerd. Daarmee geeft ze naar eigen zeggen niet te kennen dat ze de huidige (geweigerde) aanvraag niet zou willen uitvoeren – integendeel, ze drukt haar expliciete wens hiertoe uit - aangezien dit slechts als tussenoplossing en in afwachting van een uitspraak door de Raad werd uitgevoerd. Ze besluit dat de exceptie ongegrond is. Op de openbare zitting van 12 juni 2018 bevestigt ze nogmaals dat de verbouwing tot meergezinswoning is uitgevoerd.

Antwoordend op de kritiek van de verwerende partij stelt ze dat deze niet kan verwijzen naar artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO aangezien dit artikel betrekking heeft op de omgeving en niet op het bouwperceel zelf. Bovendien meent ze dat de juridische toestand niet puur hypothetisch is, aangezien men er geredelijk mag van uitgaan dat de vergunninghouder zijn vergunning zal uitvoeren. Ze voegt daar nog aan toe dat de interpretatie dat een vergunningverlenende overheid geen rekening moet houden met een verleende niet-vervallen vergunning, het zakelijk karakter van de vergunning op grond van artikel 4.2.22 VCRO schendt.

Ze meent dat de verwijzing van de tussenkomen de partijen naar het gRUP evenmin steek houdt en verduidelijkt dat ze niet betwist dat de beoordeling of het gebouw een meer- of eengezinswoning is, moet gebeuren op het moment van de aanvraag, maar net dat, op dit moment van de aanvraag, het gebouw reeds bestemd was tot meergezinswoning.

5.

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting maken de tussenkomen de partijen voorbehoud bij de bewering van de verzoekende partij dat de vergunning van 21 mei 2015 tijdig en volledig zou zijn uitgevoerd. Ze herhalen dat deze vergunning alleszins nog niet was uitgevoerd tijdens de beoordeling van de aanvraag, zodat de verwerende partij er geen rekening mee kon houden.

Ze stellen tevens dat de bewering van de verzoekende partij dat *“wanneer een vergunning verleend is, men er geredelijk mag van uitgaan dat de vergunninghouder deze zal uitvoeren”* kant noch wal raakt. De uitvoering van een afgeleverde vergunning is immers altijd hypothetisch, aangezien de uitvoering principieel niet verplicht is en het decreet bovendien voorziet in een vervalregeling.

Ze voegen nog toe dat het uitvoeren van de vorige vergunning niet logisch zou zijn, omdat dit een puur economisch verlies zou betekenen, aangezien deze werken niet dienstig zijn in functie van de eventuele realisatie van de nieuwe aanvraag.

Wat de verzoekende partij tot slot bedoelt met haar argumentatie inzake het zakenrechtelijk karakter van de vergunning, is voor de tussenkommende partijen onduidelijk en bovendien bijkomend. Het betreft een onontvankelijk middelonderdeel.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij heeft haar aanvraag ingediend als een verzoek tot afbraak van een bestaande meergezinswoning en het herbouwen van een nieuwe meergezinswoning.

2.

Na de vaststelling dat de bestaande bebouwing een eengezinswoning is en geen meergezinswoning, weigert de verwerende partij met de bestreden beslissing de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij omdat enkel een meergezinswoning van het type 'schakelwoningen' op het betreffend perceel is toegelaten, en niet het aangevraagde appartementsgebouw met 7 appartementen, toegankelijk via één centrale inkomhal.

3.

3.1

Uit artikel 4.3.1, §1 VCRO volgt dat een stedenbouwkundige vergunning geweigerd dient te worden 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 vaststelling dat het aangevraagde strijdig is met stedenbouwkundige voorschriften, zonder dat daarvan geldig wordt afgeweken, volstaat om een vergunning te weigeren.

Voorschriften opgenomen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn overeenkomstig artikel 1.1.2, 13° VCRO te beschouwen als stedenbouwkundig voorschrift.

3.2

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de redenen op te geven waarop ze haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

De op de verwerende partij rustende 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.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur.

Wanneer er doorheen de administratieve procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd over een relevant en te beoordelen aspect, dient de verwerende partij een bijzondere aandacht te hebben voor deze argumenten.

Het gegeven dat de betrokken standpunten of beroepsgrievens niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom ze de ingenomen argumentatie niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in andersluidende zin wordt beslist.

4.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij dit middelonderdeel.

Waar de verwerende partij louter stelt dat er geen potentieel voordeel kan worden gehaald uit de vernietiging van de bestreden beslissing omdat er na geen rekening kan worden gehouden met de vervallen vergunning van 21 mei 2015, zonder daarbij aan te tonen dat deze vergunning effectief vervallen is, is deze exceptie niet ernstig. Dit geldt des te meer nu dit gegeven ten stelligste betwist door de verzoekende partij, die aanvoert dat de vergunning wel degelijk tijdig werd uitgevoerd en daarvoor verwijst naar briefwisseling van 1 februari 2017 en 15 juli 2017 aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent.

Ook het ondergeschikt betoog van de verwerende partij dat, wanneer de vergunning nog niet zou zijn vervallen door de tijdige uitvoering ervan, er evenmin een belang is omdat dit impliciet zou inhouden dat de verzoekende partij de tweede aanvraag niet zou uitvoeren, kan niet worden weerhouden. Hoewel het economisch verlies in dergelijk geval inderdaad groot is, kan niet worden uitgesloten dat de verzoekende partij wel degelijk nog wenst over te gaan tot de sloop na het uitvoeren van de vergunning van 21 mei 2015. De verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota expliciet de wil daartoe.

De exceptie wordt verworpen.

5.

Met betrekking tot de onverenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP voor het “Stedelijk Woongebied”, meer bepaald inzake het toestaan van meergezinswoningen en de voorwaarden daaromtrent, stelt de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

Omtrent de zone ‘stedelijk woongebied’ wordt in het niet-verordenend gedeelte van de stedenbouwkundige voorschriften o.a. het volgende gesteld:

“Rekening houdend met de ontwikkelingen langs de Koningin Fabiolalaan, vnl. bestaande uit appartementen, is het aangewezen om het aandeel eengezinswoningen te behouden en waar mogelijk te versterken. Op percelen waar 1 of meerdere eengezinswoningen voorkomen, worden enkel eengezinswoningen toegelaten.

Wanneer de bouw mogelijkheden ruimer zijn (referentiebouwhoogte is minimaal 3 bouwlagen en de perceelsbreedte is breder dan 8 meter), en om deze toegestane bouw mogelijkheden optimaal te benutten, zijn in deze gevallen ook kwaliteitsvolle meergezinswoningen toegelaten. Deze worden ook wel schakelwoningen genoemd. Omdat deze woningtypes de bedoeling hebben om zowel een aantal stedenbouwkundige en woonkwaliteiten van de eengezinswoning en de meergezinswoning te combineren, worden daarom volgende eisen gesteld. Een minimaal aantal slaapkamers. Een minimale en kwalitatieve buitenruimte hetzij een tuin, hetzij een terras en een minimale gemiddelde oppervlakte.

De beoordeling of een gebouw een eengezinswoning is, gebeurt op het moment van de aanvraag door de vergunningverlenende overheid.

De weergave op het plan feitelijke en juridische toestand is niet bindend.”

In het verordenend gedeelte wordt o.a. het volgende gesteld:

“Op percelen waar één of meerdere eengezinswoningen voorkomen, de referentiebouwhoogte minstens 3 bouwlagen bedraagt en bij een perceelsbreedte vanaf 8 meter zijn, naast eengezinswoningen, ook meergezinswoningen toegelaten voor zover deze voldoen aan volgende eigenschappen: Iedere woonentiteit heeft een eigen toegang vanaf het publiek domein, heeft minstens 2 slaapkamers en heeft een private buitenruimte die onmiddellijk aansluit op de leefruimte (indien op het gelijkvloers min. 50 m² en indien op de verdieping min. 20 m²). De gemiddelde bruto vloeroppervlakte is min. 135 m² per woonentiteit.”

In de beroepschriften wordt terecht opgeworpen dat de bestaande bebouwing op het perceel op heden een eengezinswoning is.

Vermits de referentiebouwhoogte 3 bouwlagen bedraagt en het perceel breder is dan 8 m kan hier dus een ‘kwaliteitsvolle meergezinswoning’ toegestaan worden, maar enkel van het type ‘schakelwoningen’.

In de ‘handleiding bij de woningtypetoets Gent’ wordt een schakelwoning als volgt gedefinieerd:

“Elke woning die onderdeel is van een gebouw dat bestaat uit 2 of meer met elkaar verweven zelfstandige woningen, waarbij elke woning:

- geheel of gedeeltelijk op de begane grond is gebouwd
- volledig onafhankelijk functioneert
- een eigen hoofdtoegang naar het openbaar domein heeft
- over een voldoende grote eigen tuin of terras beschikt”

Een primair kenmerk van een schakelwoning is dus wel degelijk dat iedere woonentiteit een eigen toegang vanaf het publiek domein heeft, zoals opgenomen in bovenvermeld verordenend voorschrift van het RUP.

Het ontwerp voorziet in een klassieke meergezinswoning met 7 appartementen die toegankelijk zijn via één centrale inkomhal, en is op dit punt dus strijdig met de voorschriften van het RUP.

...

De verzoekende partij betwist de toepasselijkheid van de vermelde voorschriften van het gRUP enkel en uitsluitend omdat, naar haar oordeel, de woning op het betrokken perceel reeds juridisch een meergezinswoning zou zijn.

De verwerende partij daarentegen gaat uit van de feitelijke toestand op het perceel op het ogenblik van het indienen van de aanvraag.

De voorschriften van het gRUP 'Rijzenberg' voor de zone stedelijk woongebied (SW) luiden als volgt:

“ ...

2. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN PER ZONE

(...)

Stedelijk woongebied (SW)

Verordenend

Stedenbouwkundige voorschriften

Bestemming

(...)

Op percelen waar één of meerdere eengezinswoningen voorkomen, de referentiebouwhoogte 2 of minder bedraagt of de perceelsbreedte kleiner is dan 8 meter, worden enkel eengezinswoningen toegelaten.

Op percelen waar één of meerdere eengezinswoningen voorkomen, de referentiebouwhoogte minstens 3 bouwlagen bedraagt en bij een perceelsbreedte vanaf 8 meter zijn, naast eengezinswoningen, ook meergezinswoningen toegelaten voor zover deze voldoen aan volgende eigenschappen: Iedere woonentiteit heeft een eigen toegang vanaf het publiek domein, heeft minstens 2 slaapkamers en heeft een private buitenruimte die onmiddellijk aansluit op de leefruimte (indien op het gelijkvloers min. 50 m² en indien op de verdieping min. 20m²). De gemiddelde bruto vloeroppervlakte is min. 135 m² per woonentiteit.

...”

De Raad merkt vooreerst op dat uit deze voorschriften geenszins zou kunnen worden afgeleid dat voor de toepassing ervan, de juridische toestand in aanmerking zou moeten worden genomen, laat staan primeren op de feitelijke toestand.

Integendeel blijkt uit de uitdrukkelijke bewoordingen van de voorschriften (“Op percelen waar één of meerdere eengezinswoningen voorkomen”) dat niet de vergunningstoestand of juridische toestand, maar wel de bestaande feitelijke toestand relevant is. Immers, het woord “voorkomen”, betekent in zijn spraakgebruikelijke betekenis “aanwezig zijn” (Van Dale).

In de niet-verordende voorschriften bij dit artikel wordt het volgende toegelicht:

“ ...

Wanneer de bouw mogelijkheden ruimer zijn (referentie bouwhoogte is minimaal 3 bouwlagen en de perceelsbreedte is breder dan 8 meter), en om deze toegestane bouw mogelijkheden optimaal te benutten, zijn in deze gevallen ook kwaliteitsvolle meergezinswoningen toegelaten. Deze worden ook wel schakelwoningen genoemd. Omdat deze woningtypes de bedoeling hebben om zowel een aantal stedenbouwkundige en woonkwaliteiten van de eengezinswoning en de meergezinswoning te combineren, worden daarom volgende eisen gesteld. Een minimaal aantal slaapkamers. Een minimale en kwalitatieve buitenruimte hetzij een tuin, hetzij een terras en een minimale gemiddelde oppervlakte.

De beoordeling of een gebouw een eengezinswoning is, gebeurt op het moment van de aanvraag door de vergunningverlenende overheid.

De weergave op het plan feitelijke en juridische toestand is niet bindend.”

De verwerende partij hield dan ook terecht rekening met de feitelijke bestaande toestand op het ogenblik van het indienen van de aanvraag. Zelfs naar aanleiding van de behandeling van het administratief beroep werd door de verzoekende partij niet ontkend dat de eengezinswoning (villa) nog steeds aanwezig was op het aanvraagperceel zodat de verwerende partij bij het nemen van haar beslissing ook dan geen rekening diende te houden met de vergunning van 21 mei 2015 die op dat ogenblik nog niet was uitgevoerd.

Deze feitelijke gegevens worden door de verzoekende partij niet ontkend en het loutere feit dat de vergunning van 21 mei 2015 tijdens de jurisdictionele procedure werd uitgevoerd, doet geen afbreuk aan het correct beoordelen door de verwerende partij van het voorschrift dat stelt dat moet vertrokken worden van de bebouwing die op het perceel voorkomt.

De verzoekende partij die louter beweert dat ook met een juridische toestand rekening moet gehouden worden, vertrekt van een uitgangspunt dat indruist tegen de duidelijke voorschriften van het GRUP. Ze slaagt er niet in aan te tonen dat de motivering van de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk is.

Het motief dat het aangevraagde niet voldoet aan de voorwaarde dat elke woonentiteit een eigen toegang moet hebben tot het publiek domein, is dus geenszins ondeugdelijk.

6.

De verzoekende partij slaagt er evenmin in om aan te tonen dat haar verweer niet zou zijn ontmoet in de bestreden beslissing, zodat de formele motiveringsplicht zou zijn geschonden.

De Raad stelt immers vast dat uit de bestreden beslissing afdoende blijkt dat van de replieken werd kennis genomen, alsook waarom de verwerende partij de argumentatie van de verzoekende partij niet volgt. Ze geeft namelijk uitdrukkelijk aan dat ze de argumentatie uit de beroepschriften volgt, dat de bestaande bebouwing op het perceel op heden een eengezinswoning is. Deze argumentatie werd samengevat weergegeven in de bestreden beslissing (*“de te slopen woning betreft geen meergezinswoning, zoals verkeerdelijk wordt voorgesteld, maar een eengezinswoning. Op 21 mei 2015 werd wel vergunning verleend om deze tot tweewoonst te verbouwen, doch deze werken werden nooit uitgevoerd”*). De verwerende partij was zich terdege bewust van het bestaan van de eerdere vergunning, die ze expliciet vernoemt in de bestreden

beslissing, doch uit de bestreden beslissing kan worden afgeleid dat ze dit, in tegenstelling tot de feitelijke toestand, niet relevant achtte voor de toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gRUP.

7.

Tot slot oordeelt de Raad dat de argumentatie van de verzoekende partij inzake het zakenrechtelijke karakter van de vergunning onontvankelijk is, aangezien hiermee in de wederantwoordnota een nieuwe wending wordt gegeven aan het middelonderdeel en de verzoekende partij geenszins aannemelijk maakt, en er evenmin kan worden ingezien, dat dit niet reeds in het verzoekschrift kon worden uiteen gezet.

8.

Het eerste middelonderdeel van het eerste middel wordt verworpen.

C. Eerste middel, tweede middelonderdeel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middelonderdeel van het eerste middel voert de verzoekende partij aan dat de weigering op grond van de schendingen van de Toegankelijkheidsverordening kennelijk onredelijk is en het gelijkheidsbeginsel schendt, omdat het slechts om beperkte afwijkingen gaat die met een kleine plaanpassing kunnen worden geredieerd en die in andere dossiers nooit als een weigeringsgrond worden beschouwd.

2.

De verwerende partij stelt vooreerst vast dat de verzoekende partij niet betwist dat haar ontwerp niet voldoet aan de Toegankelijkheidsverordening, zodat deze weigeringsgrond onverkort blijft bestaan.

Vervolgens voert ze aan dat de verzoekende partij ook niet concreet aantoont waarom er een “ongelijkheid” of “onredelijkheid” zou bestaan in het vaststellen van een inbreuk op de Toegankelijkheidsverordening. In aansluiting hierop stelt ze vast dat een beginsel van behoorlijk bestuur nooit *contra legem* kan werken.

Aanvullend licht ze toe dat de Toegankelijkheidsverordening voor deze bepalingen geen afwijking toestaan en dat de verzoekende partij alleszins geen gemotiveerde verantwoording voor enige afwijking heeft voorzien in het aanvraagdossier.

3.

De tussenkommende partijen argumenteren dat de schendingen van de Toegankelijkheidsverordening legaliteitsbelemmeringen zijn die kunnen leiden tot een weigeringsbeslissing en dat het niet aan de Raad toekomt om zich hierover in de plaats te stellen van de verwerende partij.

Ze voegt nog toe dat de vraag in welke mate dit had kunnen worden opgelost met een voorwaarde, niet aan de orde is, minstens omdat dit niet de enige legaliteitsbelemmering betreft.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nogmaals dat de verwerende partij, door geen voorwaarde te willen verbinden met een kleine plaanpassing, afwijkt van haar vaste gedragslijn. Ze verwijst naar andere beslissingen van de verwerende partij.

5.

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting argumenteren de tussenkomende partijen dat de stelling dat de verwerende partij zou afwijken van een vaste gedragslijn geenszins bewezen en evenmin relevant is. Een stedenbouwkundige vergunning kan immers op grond van artikel 4.3.1, §1 VCRO worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, indien daar niet geldig is van afgeweken. De hypothese dat de onverenigbaarheid mogelijks zou kunnen worden opgelost mits het opleggen van voorwaarden, doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

Beoordeling door de Raad

De strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften van het gRUP, zoals vastgesteld onder de bespreking van het eerste middelonderdeel van het eerste middel, volstond voor de verwerende partij om de aanvraag te weigeren.

Dit heeft tot gevolg dat de kritiek, zoals geformuleerd in het tweede middelonderdeel, een kritiek betreft op overtollige motieven, wat zonder invloed is op het afdoende en dragend karakter van het weigeringsmotief dat het aangevraagde niet voldoet aan de voorschriften van het “stedelijk woongebied” van het gRUP.

De kritiek van de verzoekende partij op het andere weigeringsmotief inzake de schendingen van artikel 24 en 25 van de Toegankelijkheidsverordening, kan dus, ongeacht de eventuele gegrondheid ervan, niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Kritiek op overtollige motieven kan immers niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.

Het tweede middelonderdeel van het eerste middel wordt verworpen.

D. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in een tweede middel de schending in van artikel 1.3 van het gRUP, de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet.

Ze klaagt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing laat uitschijnen dat 4 bouwlagen niet toegelaten zouden zijn op het perceel, zonder enige motivering waarom het betrokken artikel 1.3 van het gRUP (dat onder meer stelt dat van de maximale referentiebouwhoogte met één bouwlaag in min of meer mag/moet worden afgeweken voor zover de harmonieregel dit vereist) niet kan toegepast worden.

Ze merkt daarbij allereerst op dat uit de letterlijke lezing van de bestreden beslissing niet volgt dat het aantal bouwlagen op zich een weigeringsgrond vormt. Ze is van oordeel dat de verwerende partij de indruk wekt dat de legaliteitsbelemmering – de schending van artikel 4.4.1 VCRO - ook betreft op het aantal bouwlagen, wat volgens de verzoekende partij niet correct kan zijn, aangezien het stedenbouwkundig voorschrift zélf voorziet in een afwijkingsmogelijkheid met één bouwlaag.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de bestreden beslissing geenszins bepaalt dat het aantal bouwlagen een weigeringsgrond is.

3.

De tussenkomende partijen wijzen er vooreerst op dat artikel 1.3 van het gRUP een uitzonderingsregel betreft die enkel voorziet in het eventueel afwijken van het aantal bouwlagen voor zover de harmonieregel dit vereist, waardoor deze bepaling restrictief dient te worden geïnterpreteerd en toegepast.

Ze argumenteert vervolgens dat de harmonieregel op die plaats die geen extra bouwplaats kan rechtvaardigen en dat er ook geen omgevingsfactor is die dit doet.

4.

De verzoekende partij betwist de stelling van de verwerende partij uit haar antwoordnota niet (en leidt eruit af dat de verwerende partij zou stellen dat er volgens het gRUP wel degelijk kan afgeweken worden van het aantal bouwlagen), doch meent dat een uitspraak over het middel toch aangewezen zou zijn om “proceseconomische redenen”, gelet op de andersluidende mening van de tussenkomende partijen.

5.

De tussenkomende partijen antwoorden hierop vooreerst dat het hoogst onduidelijk is wat de verzoekende partij beoogt met haar repliek in haar wederantwoordnota.

Ze verduidelijken nog dat ze niet van mening zijn dat *onder geen enkel beding* kan worden afgeweken van het aantal bouwlagen. Ze wensen tevens aan te stippen dat de verwerende partij in haar antwoordnota enkel gesteld heeft dat het aantal bouwlagen geen weigeringsgrond vormt in de bestreden beslissing, wat niet betekent dat ze stelt dat *in casu* een vierde bouwlaag toegelaten zou zijn. Aangezien de verwerende partij zich in de bestreden beslissing niet heeft uitgesproken over de vraag of in voorkomend geval een vierde bouwlaag al dan niet te verantwoorden is, is het opgeworpen middel volgens de tussenkomende partijen om die reden alleen al ongegrond.

Beoordeling door de Raad

1.

De motivering dat het aangevraagde niet voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gRUP voor het “stedelijk woongebied” volstaat om de bestreden beslissing te dragen.

De overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot de toepassing van artikel 1.3 van het gRUP inzake het aantal toegestane bouwlagen zijn in het licht van de bespreking van het eerste middel overmatig.

De kritiek van de verzoekende partij op die overwegingen, is kritiek op overmatige overwegingen die niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

2.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Dirk DE LANCKER en mevrouw Hendrika MERMANS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 van 24 juli 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Elien GELDERS

Hilde LIEVENS