

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0777
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0234-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad SINT-NIKLAAS vertegenwoordigd door advocaat Sofie DE MAESSCHALCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de bvba INTRABOUW vertegenwoordigd door advocaat Stefan WALGRAEVE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 december 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 oktober 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 3 juli 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met twaalf woongelegenheden en een hoogspanningscabine na het slopen van de bestaande bebouwing op de percelen gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Passtraat 396 - 410, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 0359H, 0363G, 0363H en 0364R.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 februari 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 26 juni 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 februari 2019. Op die zitting wordt de zaak uitgesteld naar de openbare zitting van 5 maart 2019 en wordt

de meest gereede partij uitgenodigd de vergunningen voor de andere constructies binnen het project neer te leggen.

De verzoekende partij bezorgt vervolgens op 12 februari 2019 een afschrift van de volgende vergunningen:

- De stedenbouwkundige vergunning van 21 maart 2016 voor de bouw van 1 meergezinswoning (5 woonegelegenheden) en 29 ééngezinswoningen na het slopen van bestaande gebouwen;
- De stedenbouwkundige vergunning van 17 oktober 2016 voor het bouwen van een meergezinswoning (5 woonegelegenheden) na het slopen van een loods en bijgebouwen.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk op de zitting van 5 maart 2019.

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

1.

De huidige aanvraag kadert in een ruimere ontwikkeling van het betrokken gebied.

1.1.

De tussenkomende partij vraagt op 24 november 2015 een eerste stedenbouwkundige vergunning aan voor de ontwikkeling van het linker gedeelte van het terrein met de oprichting van een meergezinswoning met 5 woonegelegenheden en 29 eengezinswoningen na het slopen van bestaande gebouwen.

Tijdens het openbaar onderzoek over deze aanvraag worden geen bezwaarschriften ingediend.

Op 21 maart 2016 verleent de verzoekende partij de gevraagde vergunning, met uitsluiting van de meergezinswoning en alle bovengrondse constructies voorzien in de voortuinstrook (twee fietsenbergingen, twee afvalbergingen en een elektriciteitscabine).

Deze vergunning werd niet aangevochten en is derhalve definitief.

1.2.

Vervolgens dient de tussenkomende partij op 10 juni 2016 een tweede stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in, met als voorwerp de bouw van een meergezinswoning met 5 woonegelegenheden. De bouwhoogte van de meergezinswoning is gereduceerd ten opzichte van de vorige aanvraag en tevens is voorzien in een gewijzigde inrichting van de voortuinstrook.

Tijdens het openbaar onderzoek over deze aanvraag worden evenmin bezwaarschriften ingediend.

Op 17 oktober 2016 verleent de verzoekende partij de gevraagde vergunning voor de meergezinswoning, met uitsluiting van de gewijzigde inrichting van de voortuinstrook.

2.

De tussenkomende partij dient op 22 februari 2017 bij de verzoekende partij een (derde) aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van 12 stapelwoningen en hoogspanningscabine na slopen bestaande gebouwen”* op de percelen gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Passtraat 396 - 410. Het betreft meer bepaald de ontwikkeling van de rechterzijde van het terrein en vormt het voorwerp van de bestreden beslissing.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied met landelijk karakter en in agrarisch gebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas’, goedgekeurd op 19 januari 2007, meer bepaald in een gebied voor wonen en agrarische productie.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 mei 2017 tot en met 31 mei 2017, dient de heer Herman Molders namens “het comité Passtraat / Damstraat / Hertjen / Kleine Breedstraat” een bezwaarschrift in.

De verzoekende partij weigert op 3 juli 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Zij beslist:

“ ...

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 02-05-2017 tot 31-05-2017 volgens artikel 3 §3, 3° en 4° van het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd namens het buurtcomité “Passtraat/Damstraat/Hertjen/Kleine Breedstraat” 1 bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift handelt over

- *de stedenbouwkundige voorschriften inzake bezetting en bouwprofiel*
- *de woondichtheid*
- *de procedure*
- *de parkeergelegenheid en fietsenstalling*
- *de watertoets*

De bezwaarindieners menen dat de aanvrager de geldende stedenbouwkundige voorschriften niet respecteert. Ze werpen op dat er in de omgeving tot nu toe geen meergezinswoningen zijn toegelaten en ook het gevraagde bouwprofiel is volgens hen in strijd met de gangbare profiel in de omgeving.

Evaluatie:

De betrokken percelen zijn volgens het gewestelijk RUP regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas (VI. Reg. 19-01-2007) gelegen in een gebied voor wonen en agrarisch productie (artikel 10). Het gebied is bestemd voor wonen, landbouw, openbare groengebieden en verharde ruimten en aan het wonen verwante activiteiten. Onder aan het wonen verwante activiteiten worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP beperken zich tot bestemmingsvoorschriften. Er zijn geen gedetailleerde voorschriften met betrekking tot de inrichting van het gebied. Evenmin is de aanvraag gelegen binnen de contouren van een goedgekeurde verkaveling.

Het is de bevoegdheid van de, overheid om de aanvraag te toetsen aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). De stedenbouwkundig ambtenaar is van mening dat het gevraagde niet voldoet aan deze

criteria en treedt het bezwaarschrift op dit punt bij. De aanvraag is stedenbouwkundig niet passend in de omgeving. De bebouwing in de straat kenmerkt zich voornamelijk door eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing. De woningen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen onder een zadeldak met een lage tot gemiddelde nokhoogte (de eerder vergunde eengezinswoningen van hetzelfde woonontwikkelingsproject hebben een nokhoogte van 8,70 m). Door de open en halfopen bebouwing ontstaat er een doorkijk naar het achterliggende agrarische gebied. Het gevraagde volume doet hier afbreuk aan en wijkt qua profiel en afmetingen in grote mate af van de bestaande bebouwing in de omgeving. Ondermeer de voorgevelbreedte (29,50 m) en de gevraagde bouwdiepte (29,25 m) vormen een te grote schaalbreuk en zorgen voor een bruuske en onwenselijke breuk met het landelijke karakter van de omgeving. De enige meergezinswoning in de omgeving behoort tot hetzelfde totaalproject (2016/309) en werd destijds gunstig geadviseerd gelet op de ligging in het stedelijk gebied en het bescheiden volume waarbinnen de entiteiten worden voorzien. De vijf gestapelde woningen vormen eveneens een ondergeschikt aandeel in het project waarbij in totaal 29 grondgebonden eengezinswoningen werden voorzien. Door toevoeging van 12 gestapelde woonentiteiten wordt het aandeel gestapelde woningen' te hoog. Het huidige ontwerp komt te zwaar over en creëert qua schaalgrootte en vormtaal een breuk in het bestaande straatbeeld.

Er wordt gedeeltelijk ingestemd met het bezwaar.

Het aantal woningen per hectare is volgens het bezwaarschrift te hoog. Als gevolg hiervan wordt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschreden.

Evaluatie:

Het perceel maakt deel uit van het stedelijk raster zoals opgenomen in de afbakening van het regionaalstedelijk gebied. Het afbakeningsproces heeft als doel om een aanbodbeleid te voeren, waarbij uiteraard rekening moet gehouden worden met de ruimtelijke draagkracht. Een aanbodbeleid gaat dus niet noodzakelijk gepaard met het bouwen van meergezinswoningen. Het gevraagde bouwprogramma hoort veeleer thuis in de compacte stedelijke kern, waar het voorzieningenniveau hoog is en geen onnodig verre verplaatsingen moeten worden gemaakt voor het vervullen van de dagelijkse behoeften (wonen, werken, leven, school,...). Er wordt ingestemd met het bezwaar.

Volgens de bezwaarindieners wordt de woonontwikkeling in de Passtraat (nummers 396 t.e.m. 410) onterecht voorgesteld als een totaalproject. De voorliggende aanvraag moet volgens het bezwaarschrift afzonderlijk worden bekeken, zo niet wordt de vergunningverlener verhinderd om een adequate beoordeling te maken.

Evaluatie:

Er is geen sprake van misleiding van de aanvrager, noch is er een verplichting om alle ontwikkelingen te bundelen in één overkoepelende stedenbouwkundige aanvraag. Dit is legitiem en verhindert de vergunningsverlener niet om de aanvraag zorgvuldig te beoordelen. In het dossier wordt bovendien een duidelijk onderscheid gemaakt tussen het totaalproject en het onderwerp van voorliggende aanvraag. Op die manier kan de voorliggende aanvraag beoordeeld worden waarbij ook rekening gehouden wordt met de inpassing in het reeds vergunde project. Dat de aanvrager de woonontwikkeling in de Passtraat (nummers 396 t.e.m. 410) als een totaalproject beschouwt (en zo voorstelt) biedt overigens kansen voor de organisatie van zaken zoals de waterafvoer en het voorzien van parkeergelegenheden.

Er wordt niet ingestemd met het bezwaar.

De bezwaarindieners vrezen voor een onaanvaardbare druk, op de lokale parkeergelegenheid en de openbare wegenis. De leefbaarheid van de wijk zou te veel aan kwaliteit inboeten.

Evaluatie:

Het voorliggende project voldoet aan de gebruikelijke parkeernormen. De mobiliteitsambtenaar heeft voor dit aspect van de aanvraag geen bezwaren. Het aantal fietsenstelplaatsen en de inplanting van de fietsenstalling is echter onaanvaardbaar. Het project slaagt er niet in om de fiets als alternatieve vervoersmodus te stimuleren. Er dienen per unit minstens 3 fietsparkeerplaatsen voorzien te worden. Dit komt neer op 36 fietsstelplaatsen in plaats van de 14 voorziene plaatsen. Ook de inplanting en maatvoering van de fietsenstalling voldoen niet aan de hedendaagse normen. De fietsenstalling wordt achteraan het perceel ingeplant en is slechts bereikbaar via een toegangspad met een breedte van (1,45 m). Een degelijke fietsenstalling wordt op een centrale ligging ingeplant en heeft ruime afmetingen zodat de fiets op een comfortabele manier in en uit de stalling geplaatst/gehaald kan worden. De dienst mobiliteit geeft een ongunstig advies. Er wordt gedeeltelijk ingestemd met het bezwaar.

Volgens de bezwaarindieners doorstaat het voorliggende project de watertoets niet. Onder meer de capaciteit van de infiltratievoorziening zou ontoereikend zijn.

Evaluatie:

In de loop van de procedure heeft de bouwheer de rioleringsplannen licht aangepast op vraag van de dienst projecten openbaar domein (07-06-2017). Onder meer de capaciteit van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening werden aangepast. Op basis van de aangepaste plannen heeft de dienst projecten openbaar domein een gunstig advies verleend (met voorwaarden die standaard worden opgelegd). Het project voldoet aan alle regelgeving met betrekking tot de waterafvoer. De aangepaste plannen komen tegemoet aan dit bezwaar indien rekening gehouden wordt met de voorwaarden van de dienst projecten openbaar domein.

...

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Ligging volgens de plannen + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestelijk RIJP regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas (VI. Reg. 19-012007) gelegen in een gebied voor wonen en agrarisch productie (artikel 10). Het gebied is bestemd voor wonen, landbouw, openbare groengebieden en verharde ruimten en aan het wonen verwante activiteiten. Onder aan het wonen verwante activiteiten worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private-nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. "

...

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

...

Overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

De bebouwing in de straat kenmerkt zich voornamelijk door eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing. De woningen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen onder een zadeldak met een lage tot gemiddelde nokhoogte (de eerder vergunde eengezinswoningen van hetzelfde woonontwikkelingsproject hebben een nokhoogte van 8,70 m). Door de open en halfopen bebouwing ontstaat er een doorkijk naar het achterliggende agrarische gebied. Het gevraagde volume doet hier afbreuk aan en wijkt qua profiel en afmetingen in grote mate af van de bestaande bebouwing in de omgeving. Onder meer de voorgevelbreedte (29,50 m) en de gevraagde bouwdiepte (29,25 m) vormen een te grote schaalbreuk en zorgen voor een bruuske en

onwenselijke breuk met het landelijke karakter van de omgeving. De enige meergezinswoning in de omgeving behoort tot hetzelfde totaalproject (2016/309) en werd destijds gunstig geadviseerd gelet op de ligging in het stedelijk gebied en het bescheiden

volume waarbinnen de entiteiten worden voorzien. Het afbakeningsproces heeft als doet om een aanbodbeleid te voeren, waarbij uiteraard rekening moet gehouden worden met de ruimtelijke draagkracht. Een aanbodbeleid gaat dus niet noodzakelijk gepaard met het bouwen van meergezinswoningen. Het gevraagde bouwprogramma hoort veeleer thuis in de compacte stedelijke kern, waar het voorzieningenniveau hoog is en geen onnodig verre verplaatsingen moeten worden gemaakt voor het vervullen van de dagelijkse behoeften (wonen, werken, leven, school,...). De vijf vergunde gestapelde woningen vormen eveneens een ondergeschikt 'aandeel in het project waarbij in totaal 29 grondgebonden eengezinswoningen werden voorzien. Door toevoeging van 12 gestapelde woonentiteiten wordt het aandeel gestapelde woningen te hoog. Het huidige ontwerp komt te zwaar over en creëert qua schaalgrootte en vormtaal een breuk in het bestaande straatbeeld. Er moet dan ook ingestemd worden met dit aspect van het bezwaar. Bovendien bedraagt de afstand tot de tuinen minstens 1,45' wat vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar kort is, zeker omdat de meergezinswoning ten zuiden van de woningen wordt ingeplant.

Verder besteedt het project te weinig aandacht aan het stimuleren van alternatieve vervoersmodi. De dienst mobiliteit geeft dan ook een ongunstig advies. Zowel de grootte als de inplanting van de fietsenstalling zijn ontoereikend. Hoewel de dienst mobiliteit minstens 36 fietsstelplaatsen vraagt, worden slechts 14 fietsstelplaatsen voorzien. De fietsenstalling wordt achteraan het perceel ingeplant en is slechts bereikbaar via een toegangspad met een breedte van 1,45 m. Een degelijke fietsenstalling wordt op een centrale ligging ingeplant en heeft de nodige afmetingen om de fiets op een comfortabele manier in en uit de stalling te plaatsen. Verder is het plan onvoldoende duidelijk over de aanleg van de groenzones. De grond rondom de meergezinswoning wordt op de plannen aangeduid met verschillende tinten groen. Wat deze tinten betekenen (hagen, gras, grindgazon, verharding,...) kan niet uit de plannen worden afgeleid. Ook over de heraanplant van de te rooien hoogstammige bomen ontbreekt alle info (waar zal de heraanplant plaatsvinden, met, hoeveel bomen, welke boomsoorten zullen gebruikt worden,...). De aanvraag komt niet voor een vergunning in aanmerking en dient geweigerd te worden.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 24 juli 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 september 2017 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 3 oktober 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 oktober 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.5 De juridische aspecten

Het ontwerp beantwoordt aan de voorschriften opgelegd door het gewestelijk RUP. De vastgelegde bestemming in het RUP voor deze omgeving is voornamelijk wonen. In de straat en omgeving zijn woningen aanwezig waardoor de ruimtelijke relatie tussen het project en zijn omgeving wordt aangehaald.

Het advies van de stedelijk planoloog dd 22 mei 2017 was gunstig, de aanvraag is conform het ruimtelijk structuurplan van Sint-Niklaas en het gewestelijk rup afbakening grootstedelijk gebied Sint-Niklaas.

De aanvraag is tevens in overeenstemming met de gemeentelijke verordening voor het creëren en wijzigen van het aantal woongelegenheden.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt de realisatie van 12 gestapelde woningen op een meer dan ruim terrein, en wordt uitgebouwd in combinatie met de rest van het terrein, waar een project van de sociale huisvestingsmaatschappij zal worden gerealiseerd. Ook in het linkse deel van het totaalproject werd reeds een meergezinswoning vergund, zodat een meergezinswoning niet vreemd is aan de functie wonen, maar evenmin vreemd is aan de onmiddellijke omgeving.

Door te werken met gestapelde woningen wordt bovendien meer openheid behouden in vergelijking met 12 grondgebonden eengezinswoningen.

De bezwaarindieners n.a.v. het openbaar onderzoek werpen op dat er in de omgeving tot nu toe geen meergezinswoningen zijn toegelaten en ook het gevraagde bouwprofiel is volgens hen in strijd met het gangbare profiel in de omgeving.

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt door voorliggende aanvraag niet overschreden, het ontwerp past perfect in de omgeving, achteraan aansluitend op het groen van de akkers/weiden, vooraan door aan te sluiten op de Passtraat. Door te werken met twee verspreid ingeplante volumes wordt eveneens geen bruuske en onwenselijke breuk met het landelijk karakter van de omgeving gerealiseerd, integendeel. Het straatbeeld wordt hoofdzakelijk bepaald door rijwoningen, open- en halfopen bebouwingen bestaande uit twee verdiepingen en zadeldak. Deze typische landelijke vormgeving wordt doorgetrokken in het nieuwe project door ook hier te werken met 2 tot 2,5 bouwlagen met zadeldak. De bezetting van het terrein beantwoordt volkomen aan de huidige normen welke duurzaam verantwoord grondgebruik vandaag hanteert. Het nieuwe project kadert wat vormgeving, terreinbezetting en functie betreft, volledig binnen de omgeving.

De bezwaarindieners vrezen voor een onaanvaardbare druk op de lokale parkeergelegenheid en de openbare wegenis. De leefbaarheid van de wijk zou te veel aan kwaliteit inboeten.

De parkeerdruk wordt echter volledig op het terrein opgevangen.

Alle woningen op de kelder hebben een dubbele ondergrondse garage.

In de kelder zijn 4 dubbele garages en 14 parkeerplaatsen. Hier wordt verondersteld dat de 10 afzonderlijke woningen (blok G + H) hier een parkeerplaats of garage zullen gebruiken. Er werden eveneens 40 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien. Deze zijn ook bedoeld voor de 12 stapelwoningen, doch deze kunnen ook deels terecht in de kelder.

Algemeen komt het erop neer dat er in de aanvraag, in geval dat de 4 dubbele garages gebruikt worden door blok G + H, er nog 48 parkeerplaatsen op het perceel aanwezig zullen zijn voor de 12 stapelwoningen.

Tevens dient te worden vastgesteld dat voorzien wordt in een fietsenstalling met maar liefst 38 fietsstelplaatsen, wat neerkomt op 2 meer dan gevraagd door de mobiliteitsdienst.

Door de inplanting van de bouwvolumes, de oriëntering van de terrassen, de grootte en de afwerking van de terreinen, de groenaanleg, enz. kan geconcludeerd worden, dat er geen hinder ontstaat voor de omgeving, zowel de privacy van de bewoners als van de burelen wordt in voorliggend ontwerp gegarandeerd.

Uit wat voorafgaat dient geconcludeerd te worden dat de aanvraag vatbaar is voor vergunning, onder voormelde voorwaarden uit de adviezen.

...

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

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van artikel 10.2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas', van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zet uiteen dat de tussenkomende partij als vergunningsaanvrager manifest foutieve gegevens heeft voorgelegd over het aantal beschikbare parkeerplaatsen. Het aanvraagdossier gaat uit van 40 bovengrondse parkeerplaatsen terwijl er slechts 29 bovengrondse parkeerplaatsen vergund zijn. De uitbreiding van de parkeerfaciliteiten maakt geen deel uit van de huidige vergunningsaanvraag.

De verwerende partij is volgens haar misleid door de verkeerde voorstelling van de voortuinstrook die niet overeenstemt met de vergunde toestand. De tussenkomende partij heeft de verwerende partij niet in kennis gesteld van de vorige vergunningen en bouwplannen maar heeft enkel de onjuiste gegevens uit de huidige aanvraag meegedeeld. Deze onjuiste voorstelling van de parkeermogelijkheden heeft de verwerende partij als doorslaggevend element in overweging genomen om de parkeercapaciteit gunstig te beoordelen en tot het oordeel te komen dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk zal ontstaan. Op grond hiervan werd ook het bezwaar van de omwonenden over een toename van de parkeerdruk niet bijgetreden.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij een onzorgvuldige, onjuiste en onredelijke beoordeling heeft gedaan van de goede ruimtelijke ordening op het vlak van parkeerhinder.

Bovendien schrijft artikel 10.2 van het GRUP voor dat onder meer aandacht moet besteed worden aan de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid. Door de mobiliteitsimpact onjuist te beoordelen, schendt de bestreden beslissing het aangehaalde stedenbouwkundig voorschrift.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de aanvraag en de beschrijvende nota uitdrukkelijk aangeven dat de huidige aanvraag kadert in het totaalproject gelegen aan de Passtraat 396 – 410.

Bovendien heeft zij over het aantal parkeerplaatsen precies hetzelfde standpunt ingenomen als de verzoekende partij in eerste administratieve aanleg. De verzoekende partij weigerde weliswaar de aanvraag maar niet op basis van het aantal parkeermogelijkheden, waar zij geen probleem in zag. Het is niet ernstig nu te stellen dat de verwerende partij zich heeft gebaseerd op foutieve en misleidende gegevens, terwijl dit dezelfde gegevens zijn waarop de verzoekende partij zich in eerste administratieve aanleg zelf heeft gebaseerd.

Evenmin wordt aangetoond dat de vermeende misleiding doorslaggevend geweest is. De verzoekende partij toont niet aan dat het oordeel van de verwerende partij anders zou zijn geweest als zij het werkelijk aantal parkeerplaatsen zou gekend hebben. Sowieso is er zelfs in dat geval een ratio van 31 plaatsen voor 12 meergezinswoningen, wat neerkomt op 2,5 plaatsen per meergezinswoning, waardoor de parkeerbalans onmiskenbaar gunstig blijft.

3.

De tussenkomen partij geeft aan dat in het aanvraagdossier verkeerdelijk geen rekening is gehouden met de vergunning van 17 oktober 2016 waarbij de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen in de voortuinstrook van 29 naar 40 plaatsen uit de vergunning werd gesloten.

De 11 parkings minder heeft echter niet de minste invloed op het feit dat de parkeerdruk wel degelijk volledig op eigen terrein wordt opgevangen. Er blijven voor de 46 woongelegenheden 99 parkeerplaatsen ter beschikking wat ruimschoots volstaat.

Er is derhalve wel degelijk rekening gehouden met de invloed van de aanvraag op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid. De onjuistheden uit het aanvraagdossier hebben de verwerende partij niet misleid, noch waren zij beslissend voor de toekenning van de aanvraag.

4.

De verzoekende partij reageert in haar wederantwoordnota dat het niet betwist wordt dat in de bestreden beslissing verkeerdelijk is uitgegaan van 114 parkeerplaatsen, terwijl er in werkelijkheid slechts 99 beschikbaar zijn en dat het feit dat zij als vergunningverlenende overheid in eerste aanleg eveneens is misleid geworden door het aanvraagdossier, geen reden kan zijn om de foutieve beoordeling van de verwerende partij te verantwoorden.

Het kan bovendien bezwaarlijk worden aangenomen dat er door 11 parkeerplaatsen minder geen parkeerhinder zou ontstaan, aangezien de parkeerplaatsen immers ook voor eventuele bezoekers moeten dienen.

Ten overvloede merkt de verzoekende partij nog op dat de bestreden beslissing het mobiliteitsaspect en de parkeerdruk onvoldoende motiveert, met name gelet op het GRUP dat mobiliteit en verkeersleefbaarheid als belangrijk beoordelingscriterium aanmerkt.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO luidt, in de toepasselijke versie, als volgt:

“ ...

Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,
- b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

...”

Artikel 10.1 en 10.2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP “Regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas” luidt als volgt:

“...

10.1. Het gebied is bestemd voor wonen, landbouw, openbare groengebieden en verharde ruimten en aan het wonen verwante activiteiten. Onder aan het wonen verwante activiteiten worden verstaan:

handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

10.2. De werken, handelingen en wijzigingen moeten wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de activiteiten in de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie van de activiteit met de in de omgeving aanwezige functies;
- de relatie van de activiteit met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen;
- de invloed van de activiteit wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.

...”

De beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening behoort tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij. Het komt de Raad niet toe om zich wat deze beoordeling betreft in de plaats te stellen van de verwerende partij. De Raad kan slechts nagaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en of zij met name niet kennelijk onjuist of onredelijk heeft geoordeeld.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven

moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt, wat met name impliceert dat de verwerende partij ertoe gehouden is haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te steunen op een correcte feitenvinding.

2.

Uit de feitelijke gegevens van het dossier blijkt dat het totaalproject wordt vergund via drie afzonderlijke vergunningsaanvragen, waarvan de voorliggende de derde en laatste aanvraag betreft.

Wat betreft parkeervoorzieningen blijkt uit de gegevens van de zaak dat de *eerste* vergunningsaanvraag voor de oprichting van 29 eengezinswoningen tevens voorzag in de inrichting van 29 bovengrondse (bezoekers)parkings aan de straatzijde. Op 21 maart 2016 vergunt de verzoekende deze aanvraag, met inbegrip van de bovengrondse parkings (enkel de gevraagde meergezinswoning en bepaalde constructies in de voortuinstrook werden uitgesloten).

In de *tweede* vergunningsaanvraag voor de oprichting van de meergezinswoning op het linker gedeelte van de projectzone (vijf woongelegenheden), is de inrichting van de voortuinstrook gewijzigd ten opzichte van de eerste vergunningsaanvraag in de zin dat de eerder geweigerde constructies zijn geschrapt en thans 36 bovengrondse parkeerplaatsen worden voorzien aan de straatzijde. In de vergunningsbeslissing van 17 oktober 2016 beslist de verzoekende partij de gewijzigde inrichting van de voortuinstrook aan de straatzijde uit de vergunning te sluiten door de onduidelijkheid over het feit of deze gewijzigde indeling deel uitmaakt van de aanvraag aangezien de aanvraag formeel enkel betrekking had op de oprichting van een meergezinswoning.

Met de thans bestreden beslissing (*derde* vergunningsaanvraag) vergunt de verwerende partij de bouw van een meergezinswoning met twaalf woongelegenheden en een hoogspanningscabine na het slopen van de bestaande bebouwing.

3.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij bij haar beoordeling uitgaat van manifest onjuiste gegevens in de zin dat er tot op heden slechts 29 bovengrondse parkeerplaatsen werden vergund. Zij baseert zich hiervoor op het feit dat met de eerste vergunningsaanvraag 29 bovengrondse parkings werden vergund en in de tweede vergunningsaanvraag de gewijzigde invulling van de voortuinstrook die neerkwam op een uitbreiding van dat aantal naar 40 parkeerplaatsen, van de vergunning werd uitgesloten. Bijgevolg zijn er volgens de verzoekende partij slechts 29 parkeerplaatsen vergund, en wordt zowel in het aanvraagdossier als in de bestreden beslissing ten onrechte uitgegaan van 40 bovengrondse parkeerplaatsen.

De tussenkomen partij bevestigt dat in het aanvraagdossier verkeerdelijk geen rekening werd gehouden met de in de vergunning van 17 oktober 2016 opgelegde voorwaarde dat de gewijzigde inrichting van de voortuinstrook (met name de aanpassing van 29 bovengrondse parkeerplaatsen naar 40 parkeerplaatsen) uit de vergunning werd gesloten.

Er bestaat bijgevolg geen betwisting over dat er slechts 29 bovengrondse parkeerplaatsen zijn voorzien, naast de ondergrondse parkeerplaatsen en garages. Dit blijkt tevens uit de samenlezing van de bijgebrachte stedenbouwkundige vergunning van 21 maart 2016 en de stedenbouwkundige vergunning van 17 oktober 2016.

De beschrijvende nota bij het aanvraagdossier kadert het voorwerp van de voorliggende aanvraag uitdrukkelijk binnen de totaalontwikkeling van het projectgebied en vermeldt onder meer het volgende:

“ ...

Het ontwerp beantwoordt aan de voorwaarden opgelegd door het gewestelijk RUP en name:

...

- *De eventuele parkeerdruk wordt volledig op het terrein opgevangen:*

...

- *Er zijn 40 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien. Deze zijn of bedoeld voor de 12 stapelwoningen, doch deze kunnen ook deels terecht in de kelder.*

... ”

De verwerende partij neemt deze gegevens zonder meer over in de bestreden beslissing en overweegt dat er *“eveneens 40 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien”* worden.

In zover er geen betwisting bestaat over het feit dat er voor het totale project (vooralsnog) slechts 29 bovengrondse parkeerplaatsen werden vergund en dit ook wordt bevestigd door de eerder verleende stedenbouwkundige vergunningen voor het project, blijkt dat de verwerende partij bij haar beoordeling is uitgegaan van kennelijk onjuiste gegevens voor wat de beoordeling van de parkeercapaciteit betreft. Bovendien is de bestreden beslissing bijgevolg niet gesteund op in feite correcte motieven. Het louter feit dat de verzoekende partij dit aspect over het hoofd heeft gezien in eerste aanleg, en zich eveneens op de verkeerde feitelijke gegevens vermeld in de aanvraag heeft gesteund in haar beoordeling van de parkeercapaciteit, ontnemt haar niet het belang om dit alsnog voor de Raad op te werpen.

Dat de beoordeling bij kennisname van het werkelijke aantal parkeerplaatsen eveneens gunstig zou zijn geweest, zoals de verwerende partij stelt, kan niet afgeleid worden uit de bestreden vergunning en vergt bovendien een opportuniteitsafweging waarop de Raad niet kan vooruitlopen. De parkeercapaciteit betreft een essentieel onderdeel van de beoordeling van het aangevraagde op het vlak van mobiliteit als onderdeel van de goede ruimtelijke ordening. De inhoudelijke en feitelijke appreciatie daarvan behoort in essentie tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij. Het komt de Raad niet toe om in de plaats van de verwerende partij, en in weerwil van het in het aanvraagdossier genoemde aantal parkeerplaatsen, te oordelen welk aantal eventueel kan volstaan in het licht van de concrete elementen van de voorliggende aanvraag, hierbij tevens rekening houdend met het nodige aantal parkeerplaatsen voor de eerder verleende vergunningen binnen het totaalproject.

Deze vaststelling volstaat om te besluiten tot de gegrondheid van het voorliggende middel.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een tweede middel aan de schending van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij licht toe dat zij de aanvraag in eerste aanleg negatief beoordeelde wat betreft de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, dat zij oordeelde dat het aandeel

gestapelde woningen te hoog wordt in een dergelijke buitenstedelijke omgeving, en dat ook het buurtcomité in haar bezwaar kritiek had op het gabarit en de ruimtelijke inpasbaarheid in de omgeving.

De bestreden beslissing is slechts summier gemotiveerd aan de hand van stijlformules en getuigt van een foutieve en kennelijk onredelijke beoordeling.

Zo is de verwijzing naar het feit dat in het linkse deel van het project reeds een meergezinswoning werd vergund niet afdoende om het gabarit van de thans aangevraagde meergezinswoning te verantwoorden, aangezien de bestaande meergezinswoning een nokhoogte heeft van 9,25 meter en het thans aangevraagde volume een nokhoogte zal hebben van 12,90 meter. Bovendien bevindt de thans aangevraagde meergezinswoning zich in tweede bouworde zowel ten opzichte van de eerste meergezinswoning als ten opzichte van woningen van de blokken G-H.

De stellingname dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden, de aanvraag in de omgeving past en er geen onwenselijke breuk met het landelijk karakter ontstaat, is volgens haar een loutere stijlformule die op iedere bebouwing kan toegepast worden en bovendien niet meer is dan het louter tegenspreken van het standpunt van de verzoekende partij.

Ook de overwegingen over het straatbeeld en de terreinbezetting zijn beperkt tot loutere stijlformules. In de onmiddellijke noch in de ruimere omgeving komt een vergelijkbaar gabarit voor, ook niet binnen het project zelf. De motivering is niet afdoende en is bovendien onjuist.

Tot slot is ook de motivering over de inplanting van de bouwvolumes, de oriëntering van de terrassen en de bespreking van de hinderaspecten, geen concrete motivering noch onderzoek van de aanvraag voor de directe omwonenden. Zo wordt een afstand van slechts 1,45 meter voorzien tussen het tweede bouwvolume en de woningen van blok G. Dergelijke afstand is redelijkerwijze niet afdoende gelet op de hoogte van maar liefst 12,90 meter. Ook het oordeel dat de privacy van de aanpalenden niet in het gedrang zal komen is kennelijk onredelijk gelet op de aanwezige terrassen en ramen van de leefruimtes in de zijgevel.

Het ingediende inrichtingsplan wijkt daarenboven af van de vorige inrichtingsplannen omdat op het inrichtingsplan van de eerste vergunning (29 eengezinswoningen) de tuinen van blok G een diepte hebben van 6,20 meter, terwijl in het huidige inrichtingsplan deze tuinen een diepte hebben van 10,30 meter.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij wel degelijk een concreet oordeel heeft geveld over de aanvraag en hierbij geenszins slechts stijlformules heeft gebruikt. Een motivering die op sommige punten summier is, staat niet gelijk aan een gebrek aan pertinente, concrete en afdoende motivering.

Een gabarit van 2 à 2,5 bouwlagen met zadeldak wijkt niet op kennelijk onredelijke wijze af van het in de omgeving courante gabarit van 2 bouwlagen onder een zadeldak. Bovendien heeft de bestaande en te slopen bebouwing ook een nokhoogte van 11,48 meter die zodoende mee de omgeving heeft bepaald. Voorts stemt de doorkijk naar het achterliggende agrarisch gebied overeen met de in de omgeving bestaande toestand en wijkt de voorgevelbreedte niet af van de omgeving met rijwoningen die aldus ook een langgerekte gevel vormen. Ook valt niet in te zien waarom geen verwijzing mag gemaakt worden naar de vergunde meergezinswoning op het linkse deel waaruit blijkt dat de functie meergezinswoning reeds aanwezig is in de omgeving. De meergezinswoningen worden niet vergeleken qua gabarit en het is geen verplichting om eenzelfde gabarit te hanteren, te meer nu er wel aansluiting wordt gevonden bij de rest van de omgeving.

Tot slot merkt de verwerende partij op dat de stelling dat het aanbod van woongelegenheden de vraag zou overstijgen geen ruimtelijk argument is. Het standpunt in eerste aanleg over het aantal fietsenstallingen wordt niet gevolgd aangezien er twee meer voorzien worden dan gevraagd door de mobiliteitsdienst.

3.

De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partij aanstuurt op een herbeoordeling van de opportuniteit van het aangevraagde waarvoor de Raad niet bevoegd is. De argumentatie van de verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid te buiten is gegaan.

Bovendien heeft de verzoekende partij zelf bewust getracht een en ander verkeerd voor te stellen door telkens te spreken van een gevelbreedte van 29,5 meter en een diepte van 29,25 meter terwijl het aangevraagde in werkelijkheid bestaat uit twee volumes, één met een breedte van 17 meter en een diepte van 13,55 meter en een tweede volume met een breedte van 17 meter en een diepte van 12 meter. De verwerende partij heeft hier wel rekening mee gehouden en met name op grond daarvan geoordeeld dat er geen bruuske en onwenselijke breuk met het landelijk karakter van de omgeving ontstaat.

De foto's van de omgeving in het verzoekschrift bevestigen daarenboven de stelling dat de omgeving vooral bestaat uit open- en halfopen eengezinswoningen met twee bouwlagen en een zadeldak. Voorts beantwoorden de voorgestelde terreinbezetting, vormgeving en functie aan de huidige normen inzake duurzaam en verantwoord grondgebruik.

Beoordeling door de Raad

1.

Op basis van artikel 4.3.1, §1 VCRO dient het aangevraagde te worden geweigerd indien het strijdig is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en/of onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. De goede ruimtelijke ordening wordt overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO voor zover noodzakelijk of relevant onder meer beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, en hinderaspecten.

De beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening behoort tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij. Het komt de Raad niet toe om zich wat deze beoordeling betreft in de plaats te stellen van de verwerende partij. De Raad kan slechts nagaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en of zij met name niet kennelijk onjuist of onredelijk heeft geoordeeld.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt, wat met name impliceert dat de verwerende partij ertoe gehouden is haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te steunen op een correcte feitenvinding.

Een schending van het redelijkheidsbeginsel, ten slotte, ligt voor indien de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het niet denkbaar is dat

een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot deze besluitvorming komt.

2.

In het kader van het openbaar onderzoek werd door buurtbewoners een bezwaar ingediend dat onder meer betrekking heeft op de vaststelling dat in de omgeving geen meergezinswoningen voorkomen en dat het bouwprofiel in strijd is met het gangbare profiel in de omgeving.

In eerste administratieve aanleg ontleende de verzoekende partij eveneens een weigeringsmotief aan het feit dat de bebouwing in de straat zich voornamelijk kenmerkt door eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing, met twee bouwlagen onder een zadeldak met lage tot gemiddelde nokhoogte waardoor een doorkijk ontstaat naar het achterliggende agrarisch gebied. De verzoekende partij oordeelde dat de huidige aanvraag hieraan afbreuk doet, dat er een te grote schaalbreuk is, dat een te bruuske breuk met de landelijk omgeving ontstaat en dat de andere meergezinswoning binnen het project wel werd vergund wegens de ligging in stedelijk gebied en het bescheiden volume ervan. Voorts oordeelde de verzoekende partij dat door de thans aangevraagde meergezinswoning met 12 entiteiten bovenop de reeds bestaande meergezinswoning met 5 woongelegenheden, het aandeel gestapelde woningen te hoog wordt en dat bovendien de afstand van 1,45 meter tot de aanpalende tuinen onaanvaardbaar kort is.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij het volgende:

“ ...

De bezwaarindieners n.a.v. het openbaar onderzoek werpen op dat er in de omgeving tot nu toe geen meergezinswoningen zijn toegelaten en ook het gevraagde bouwprofiel is volgens hen in strijd met het gangbare profiel in de omgeving.

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt door voorliggende aanvraag niet overschreden, het ontwerp past perfect in de omgeving, achteraan aansluitend op het groen van de akkers/weiden, vooraan door aan te sluiten op de Passtraat. Door te werken met twee verspreid ingeplante volumes wordt eveneens geen bruuske en onwenselijke breuk met het landelijk karakter van de omgeving gerealiseerd, integendeel. Het straatbeeld wordt hoofdzakelijk bepaald door rijwoningen, open- en halfopen bebouwingen bestaande uit twee verdiepingen en zadeldak. Deze typische landelijke vormgeving wordt doorgetrokken in het nieuwe project door ook hier te werken met 2 tot 2,5 bouwlagen met zadeldak. De bezetting van het terrein beantwoordt volkomen aan de huidige normen welke duurzaam verantwoord grondgebruik vandaag hanteert. Het nieuwe project kadert wat vormgeving, terreinbezetting en functie betreft, volledig binnen de omgeving.

...”

Uit de weergegeven motieven blijkt dat de verwerende partij oordeelt dat met name door de opdeling in twee verspreid ingeplante volumes, geen bruuske en onwenselijk breuk met het landelijk karakter van de omgeving wordt gerealiseerd. Voorts overweegt de verwerende partij dat de in de omgeving bestaande bouwtrant met twee verdiepingen en zadeldak wordt doorgetrokken in het project door te werken met 2 tot 2,5 bouwlagen, wat bovendien beantwoordt aan de hedendaagse normen inzake duurzaam en verantwoord grondgebruik.

Dat de verwerende partij in de gehanteerde motivering verwijst naar de concrete vormgeving in twee verspreide volumes, dat zij de bebouwing en het straatbeeld schetst en vervolgens de aanvraag daaraan aftoetst wat het aantal bouwlagen betreft, maakt dat deze motivering, anders dan de verzoekende partij het ziet, niet louter tot standaardformuleringen beperkt is en daarentegen

het aangevraagde concreet beschrijft en aftoetst aan de hand van de concrete vormgeving met de onmiddellijke omgeving.

Waar de verzoekende partij opwerpt dat de weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg alsook het ingediende bezwaar, onvoldoende worden ontmoet en weerlegd in de bestreden beslissing, moet in herinnering worden gebracht dat de verwerende partij er niet toe gehouden is elk bezwaar of elk argument dat in de loop van de procedure wordt aangevoerd, punt voor punt te beantwoorden of te weerleggen. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing afdoende blijkt op grond van welke doorslaggevende redenen de verwerende partij deze bezwaren of standpunten niet bijtreedt en een andersluidende beslissing neemt.

In het voorliggende geval overweegt de verwerende partij met name dat het in de omgeving gangbare bouwpatroon met open- en halfopen bebouwingen bestaande uit twee verdiepingen en zadeldak wordt doorgetrokken in de vormgeving van de huidige aanvraag in de zin dat ook hier gewerkt wordt met volumes bestaande uit 2 tot 2,5 bouwlagen met zadeldak. Bovendien wordt ook niet betwist dat op de projectsite reeds een meergezinswoning met vijf woonegelegenheden door de verzoekende partij werd vergund, dat deze vergunning definitief is en dat er derhalve wel degelijk een meergezinswoning in de relevante omgeving voorkomt.

De thans aangevraagde meergezinswoning biedt echter ruimte aan 12 woonegelegenheden waar de andere vergunde meergezinswoning bestaat uit 5 woonegelegenheden.

Wat betreft het in eerste administratieve aanleg aangehaalde weigeringsmotief van een te grote schaalbreuk en bruuske overgang met de landelijke omgeving, neemt de verwerende partij in overweging dat het feit dat de aangevraagde meergezinswoning bestaat uit twee verspreid ingeplante volumes ervoor zorgt dat er een geen onwenselijke en brute breuk ontstaat en dat derhalve het gabarit van de aangevraagde nieuwbouw inpasbaar wordt bevonden. Anders dan de verzoekende partij het ziet blijft deze motivering niet beperkt tot stijlformules.

Dat de verzoekende partij er op deze punten een andere ruimtelijke visie op nahoudt, betreft de opportuniteit van het aangevraagde en volstaat niet om te doen besluiten dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is. Bovendien vinden de motieven inzake bouwtypologie en inplantingswijze steun in het aanvraagdossier en meer bepaald in de voorgelegde plannen.

Voorts stelt de verzoekende partij dat de hinderaspecten onvoldoende werden beoordeeld en gemotiveerd in de zin dat een afstand van amper 1,45 meter wordt gehanteerd tussen het tweede bouwvolume en de linkeraanpalende woningen van blok G met sterke visuele hinder en geen enkele garantie voor de privacy van de burens als gevolg.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat onder meer door de inplanting van de bouwvolumes en de oriëntering van de terrassen geen hinder voor de omgeving ontstaat en de privacy van de omwonenden gegarandeerd wordt. Deze overwegingen vinden steun in de bouwplannen waarop de aangevraagde meergezinswoning haaks staat ingeplant ten opzichte van de aanpalende woningen van blok G en waarbij de oriëntatie van de terrassen eveneens loodrecht staat ten opzichte van de ligging van de aanpalende tuinen. De verwijzing in de bestreden beslissing naar de betrokken groenaanleg vindt eveneens bevestiging in de bouwplannen waar ter hoogte van de terrassen (hoogstammige) beplanting wordt voorzien.

Besluitend kan worden gesteld dat de verwerende op grond van rechtens aanvaardbare motieven niet kennelijk onredelijk oordeelt dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, onder meer wat betreft de inpasbaarheid in de omgeving, minstens wordt zulks door de verzoekende partij niet aannemelijk gemaakt.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

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

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

Gelet op het gegrond bevonden eerste middel, is er grond om de gevraagde rechtsplegingsvergoeding toe te kennen.

2.

De tussenkomende partij vraagt op haar beurt om de kosten met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding ten laste te leggen van de verzoekende partij.

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of van die vergoeding genieten. Het verzoek van de tussenkomende partij om een rechtsplegingsvergoeding wordt verworpen.

Bovendien mag de (vrijwillige) tussenkomst van de tussenkomende partij de inzet van de procedure niet verzwaren voor de verzoekende partij noch voor de verwerende partij, zodat het passend voorkomt de kosten van de tussenkomst ten laste te leggen van de tussenkomende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba INTRABOUW is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 oktober 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met 12 woongelegenheden en een hoogspanningscabine na het slopen van de bestaande bebouwing op de percelen gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Passtraat 396 - 410, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 0359H, 0363G, 0363H en 0364R.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

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

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH