

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/0951
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0252/A

Verzoekende partijen	1. de heer Janusz BUTRUK 2. de heer Miroslaw MILKOWSKI vertegenwoordigd door advocaat Carina VAN CAUTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9552 Herzele-Borsbeke, Pastorijstraat 30
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 12 december 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kraainem van 10 mei 2016 ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een meergezinswoning na afbraak van een loods op de percelen gelegen te 1950 Kraainem, Jef Thumasstraat 3-5, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 145s, 147g, 147c2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 april 2018.

De verzoekende partijen en de verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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 partijen dienen op 28 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kraainem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een meergezinswoning na afbraak loods” op de percelen gelegen te 1950 Kraainem, Jef Thumasstraat 3-5.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 9 maart 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 10 mei 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen om de volgende redenen:

- het voorgestelde gabarit met drie bouwlagen en een totale gevelhoogte van 9,10 meter is overdreven; de kroonlijsthoogte is dominant en niet in harmonie met de omliggende bebouwing; de straatbreedte van de J. Thumasstraat staat een dergelijke kroonlijsthoogte niet toe;
- bij een eventuele uitbreiding van de linker aanpalende woning kan zeer moeilijk op een kwalitatieve manier aangesloten worden op het profiel van de aanvraag, dit omwille van de kroonlijsthoogte en de dakvorm die niet overeenkomen;
- de bouwdichtheid is te groot;
- het betreden van het project via meerdere trappen is niet functioneel en ongebruiksvriendelijk; hierdoor sluit men mindervalide en oudere personen uit wat sociaal niet verantwoord is;
- de verhoogde terrassen van appartement 4 en 12 bieden rechtstreeks zicht op het aanpalend erf hetgeen in strijd is met het veldwetboek;
- de buitenruimte van bepaalde appartementen is te klein;
- het perceel is gelegen binnen effectief overstromingsgebied; het voorzien van een ondergrondse parking in een dergelijke zone is onverantwoord en creëert een onveiligheidsgevoel voor de buurt;
- er kan niet akkoord worden gegaan met de hemelwaterputten van 40.000 liter en er wordt onvoldoende aangetoond dat de bodem voldoende infiltratiecapaciteit heeft en de vijver voldoende buffering kan voorzien.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 17 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 september 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 20 september 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 29 september 2016 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

d) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is voor een groot deel gelegen binnen een effectief overstromingsgevoelige zone en is gekend als recent overstroomd gebied volgende ROG kaart. Het betreft een gebied dat bij wateroverlast blank staat, er kan bijgevolg verwacht

worden dat de aanvraag een significant effect heeft op het watersysteem. Het oppervlaktewater van de aanvraag wordt verzameld in de Woluwe, onbevaarbare waterloop van eerste categorie die beheerd wordt door de Vlaamse Milieumaatschappij. Bij effectieve overstromingsgebieden komt het erop aan de nieuwe gebouwen te beschermen tegen de overstromingen. Er moeten dus maatregelen worden getroffen om het gebouw zelf te beschermen tegen de risico's en 'overstromingsvrij' te bouwen.

De Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) bracht op 9 maart 2016 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De VMM erkent dat deze regio zeer gevoelig is voor wateroverlast, vooral bij hevige zomeronweders met veel neerslag op korte tijd. De collector van de Kleine Maalbeek, die onder de Oud Strijderslaan loopt, komt dan onder druk te staan en het water komt langs de putdeksels omhoog.

Vervolgens stroomt het water richting het laagste punt van de omgeving J. Thumasstraat en Jozef Van Hovestraat. De VMM adviseert een overstromingsveilig bouwpeil van minstens 37.60mTAW. Uit het terreinprofiel blijkt dat het gelijkvloerse bouwpeil zich op ongeveer 1.52m boven het straatniveau van de J. Thumasstraat bevindt. De VMM baseert zich op het digitaal hoogtemodel en stelt dat het straatniveau zich op 36.80mTAW bevindt, waardoor het vloerpeil van de benedenverdieping zich op ongeveer 38.30mTAW bevindt.

Daarnaast stelt de VMM dat ondergrondse parkeergarages in effectief overstromingsgebied afgeraden worden gezien het risico op wateroverlast en dat indien toch een parkeergarage zou worden toegestaan, er voor moet gezorgd worden dat er geen overstromingswater de kelder kan inlopen. Volgens de gevelaanzichten bevindt het niveau van de inrit zich op ongeveer 37.80mTAW, ongeveer 0.20m boven het overstromingsveilig bouwpeil van minstens 37.60mTAW dat de VMM adviseert aan te houden.

De gemeente Kraainem is van mening dat het niet verantwoord is om op deze plek af te stappen van het algemeen beleid om geen parkeergarages toe te laten in waterziek gebied. Uit het advies van de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant dat deel uitmaakt van het vorig dossier op het betrokken perceel, blijkt ook dat het realiseren van ondergrondse benutte ruimtes hier niet wenselijk is, gelet op de waterproblematiek. De dienst waterlopen stelt ook dat uit een buurtonderzoek gebleken is dat bij hoge waterstanden de J. Van Hovestraat blank komt te staan tot aan de hoek van het huis nr. 74. Volgens het veilig vloerpeil gehanteerd door de dienst waterlopen, ligt het niveau van de inrit dus 0.48m te laag en zal er wel degelijk instroom van overstromingswater zijn in de ondergrondse parkeergarage.

De mening van de gemeente Kraaiem wordt bijgetreden. Het risico op instroom van overstromingswater in de ondergrondse garage is te groot. Het is niet verantwoord om hier af te stappen van het algemeen gehanteerd beleid om geen ondergrondse parkeerruimtes toe te laten in effectief overstromingsgevoelig gebied.

Na de hoorzitting van 20 september 2016 werd een bijkomend onderzoek uitgevoerd met betrekking tot het overstromingspeil en het veilig vloerpeil. Er bestaat namelijk een contradictie tussen het veilig vloerpeil gehanteerd door de Vlaamse Milieumaatschappij (37.60mTAW) en de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant (38.30mTAW). Daarnaast werd er ook vastgesteld dat in het advies van de VMM een rekenfout was geslopen. Om deze reden werd contact opgenomen met de Vlaamse Milieumaatschappij en werd het dossier nogmaals besproken met de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant.

In verband met de rekenfout wordt door de VMM erkend dat het peil van de inrit op 37.84mTAW ligt, en niet op 38.30mTAW zoals gesteld in het advies van 9 maart 2016. De vraag of dit een overstromingsveilig peil betreft, is natuurlijk afhankelijk van het veilig bouwpeil dat men hanteert.

In een mail van 22 september 2016 verklaart de VMM dat het overstromingspeil dat zij gehanteerd hebben in het advies van 9 maart 2016 gebaseerd is op foto's waarover ze beschikken, bij gebrek aan een model. Aan de hand van een foto genomen vanuit de J. Van Hovestraat naar het kruispunt met de J. Thumastraat werd bepaald dat bij een overstroming het kruispunt net onder water staat, maar het gebouw op de hoek niet meer. Op basis van deze gegevens werd een waterpeil afgeleid van +/- 37.10mTAW, hetgeen met een veiligheid van 0.50m resulteert in een minimaal bouwpeil van 37.60mTAW. Het geïntegreerde model voor de Woluwe is nog niet definitief en zit nog in zijn laatste afrondingsfase.

In een navolgende mail van de VMM wordt echter opgemerkt dat op basis van de voorlopige resultaten van het geïntegreerde model van de Woluwe het T100-peil voor die locatie op 37,62m TAW komt te liggen en er in de toekomst dus ook met een hoger overstromingspeil en veilig vloerpeil zal rekening gehouden worden.

De dienst waterlopen houdt vast aan hun veilig vloerpeil van 38.30mTAW. Dit vloerpeil is gebaseerd op metingen uitgevoerd na een overstroming en getuigenissen van de buurtbewoners. Hieruit blijkt dat er in het verleden overstromingen hebben plaatsgevonden waarbij een overstromingspeil van 37.80mTAW werd bereikt. Om deze reden hanteert de provincie Vlaams-Brabant op deze plek een veilig vloerpeil van 38.30m. Er werd ook nogmaals aangehaald dat het op deze plek in Kraainem sowieso niet raadzaam is een ondergrondse parkeergarage toe te laten.

Uit de bovenstaande informatie kan geconcludeerd worden dat de inrit van de ondergrondse parkeergarage, gelegen op 37.80mTAW, niet voldoet aan de principes van overstromingsveilig bouwen. Zoals hierboven reeds aangehaald ligt het niveau van de inrit 0.48m lager dan het veilig vloerpeil gehanteerd door de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. Uit de mail van de VMM blijkt echter dat het niveau van de inrit ook niet voldoet aan de voorlopige resultaten van het geïntegreerd model van de Woluwe. Op basis van deze resultaten zal het overstromingspeil (T100-peil) namelijk op 37.62mTAW komen te liggen. Om overstromingsveilig te bouwen moet het T100-peil + 0.30 à 0.50m aangehouden worden, zijnde het veilig vloerpeil op die plek. Rekening houdend met deze nieuwe gegevens van de VMM zal het niveau van de inrit dus 0.08 tot 0.28m lager liggen dan het veilig vloerpeil dat waarschijnlijk in de toekomst zal gehanteerd worden.

Het bijkomend onderzoek brengt dus een aantal nieuwe elementen bij ten overstaan van de stukken die al gekend waren voor de hoorzitting. Dit bijkomend onderzoek onderbouwt echter het eerder ingenomen standpunt dat het risico op instroom van overstromingswater in de ondergrondse garage te groot is. Het is niet verantwoord om op deze plek een ondergrondse parkeergarage toe te laten.

e) De aanvraag betreft het afbreken van een bestaande loods en het realiseren van een appartementsgebouw met 12 appartementen en 18 autostaanplaatsen in de ondergrondse garage. De meergezinswoning voorziet in een hoekafwerking op een plaats die voor woonontwikkeling in aanmerking komt.

De aanvraag ligt in een residentiële omgeving met voornamelijk gesloten en halfopen bebouwing. In de omgeving komen ook andere functies voor zoals handel en horeca. Er is in de omgeving een voldoende draagvlak om deze kern verder uit te bouwen en een beperkte verdichting toe te laten op het betrokken perceel. Het voorliggend ontwerp voorziet een meergezinswoning met 12 appartementen. De netto woningdichtheid van het voorliggend project, rekening houdend met een perceelsdiepte van ongeveer 50m bedraagt ± 84 wo/ha. Dit is hoog, maar gelet op het uitrustingsniveau binnen een straal van 500m is het voorliggend ontwerp qua dichtheid principieel aanvaardbaar binnen zijn onmiddellijke omgeving.

f) Ongeacht de kwestie of appartementen hier kunnen aanvaard worden, moet verder afgewogen worden in hoeverre de afwikkeling op het terrein aanvaardbaar is. Het is cruciaal dat het bouwvolume zich inpast in de bestaande bebouwde omgeving en het straatbeeld en geen onaanvaardbare negatieve impact heeft op de aanpalende percelen.

Het project is een hoekgebouw dat aansluit tegen de bestaande woning in de J. Van Hovestraat. Ter hoogte van de aansluiting met de bestaande woning langs de J. Van Hovestraat bestaat het gebouw uit één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van 3.80m en een beperkte bouwdiepte van 6.70m. Deze aansluiting is ruimtelijk verantwoord en houdt voldoende rekening met de geknikte perceelsvorm en de bestaande bebouwing op de omliggende percelen.

Langs de zijde van de J. Thumasstraat houdt het project echter onvoldoende rekening met de bestaande bebouwde omgeving. Langs deze zijde bestaat het gebouw uit drie volwaardige bouwlagen en is afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 9.10m ten opzichte van de nulpas. De omliggende bebouwing bestaat uit één tot twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak. De schaalbreuk met deze omliggende bebouwing is te groot. Ter verantwoording van deze hogere kroonlijsthoogte wordt door de aanvrager verwezen naar het hoekgebouw aan de overzijde van de J. Thumasstraat. Dit gebouw heeft echter een kroonlijsthoogte van ongeveer 9.00m ten opzichte van het niveau van de stoep, terwijl het ontworpen gebouw een kroonlijsthoogte heeft van 9.10m ten opzichte van de nulpas die 0.86m tot 1.22m boven het niveau van de stoep ligt.

Het enige gebouw langs de J. Thumasstraat dat ook drie volwaardige bouwlagen telt is gelegen op de hoek van de J. Thumasstraat en de Statieplaats. De ruimtelijke impact van een gebouw bestaande uit drie bouwlagen en een plat dak en palend aan een plein, kan niet vergeleken worden met de impact dat hetzelfde gebouw heeft langs een straat met een gemiddelde breedte. Het voorliggend gebouw heeft door zijn ligging op de hoek van twee straten een zekere draagkracht. De omgeving wordt echter ook bepaald door de bestaande bebouwing doch hier houdt het voorliggend ontwerp onvoldoende rekening mee.

g) De 12 appartementen die gerealiseerd worden zijn op zich kwalitatieve wooneenheden. Elk appartement beschikt over voldoende wooncomfort inzake lichtinval, privacy en aanwezigheid van berging. Inzake de buitenruimte kunnen wel een aantal opmerkingen worden gemaakt. Op het dak van het laagbouwvolume aan de zijde van de J. Van Hovestraat wordt een terras ingericht bij het appartement nr. 12 op de eerste verdieping. Dit terras reikt tot op de zijdelingse perceelgrens en is dus in strijd met het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten. Het terras moet over de volledige diepte en over een breedte van minimum 1.90m toegankelijk worden gemaakt door middel van een groendak of een balustrade. Ook het verhoogd terras bij het appartement 4 reikt tot op de perceelsgrens en is in strijd met het Burgerlijk Wetboek. Ook hier zal een aanpassing aan het terras moeten gebeuren. Daarnaast zijn de terrassen bij vier van de acht duplexen

zeer klein. Het hoofdterras aansluitend aan de leefruimte heeft een oppervlakte van ongeveer 4m², hetgeen voor een appartement met twee slaapkamers ontoereikend is.

h) Het voorliggend project houdt onvoldoende rekening met de omliggende bestaande bebouwing, de bestaande waterproblematiek en heeft een negatieve impact op de aanpalende percelen. Rekening houdend met het uitrustingsniveau van de omgeving en feit dat het een hoekperceel betreft, komt het perceel in principe in aanmerking voor een beperkte verdichting. Het is duidelijk dat het perceel een zeker potentieel heeft, maar daarnaast zijn er ook een aantal beperkende factoren die wegen op de bebouwingmogelijkheden van het betrokken goed. Het perceel is gelegen binnen een effectief overstromingsgevoelig gebied, gelegen langs een straat van gemiddelde breedte met uitsluitend bebouwing bestaande uit twee bouwlagen en afgewerkt met een hellend dak. Het project dient een evenwicht te zoeken tussen deze verschillende factoren.

Rekening houdend met deze context, is de ruimtelijke impact van het ontworpen gebouw bestaande uit drie volwaardige bouwlagen en voorzien van een ondergrondse parkeergarage, naar de onmiddellijke omgeving toe is te groot. De optelsom van de bovenstaande beschouwingen getuigt van een maximalistische invulling van het hele perceel. Het project zoekt op verschillende punten de uiterste grenzen van de draagkracht van het perceel en de omgeving op en het is vooral de combinatie van alle maximalistisch ontworpen ordeningselementen dat maakt dat het project niet meer inpasbaar is in de omgeving. Het zou binnen de goede ruimtelijke ordening wenselijk zijn om het bouwprogramma aan te passen naar maximum acht woongelegenheden. Zo kan er een meer bescheiden bouwvolume gerealiseerd worden dat zich beter inpast in de omgeving met een parkeergarage op een deel van de benedenverdieping.

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

- er wordt onvoldoende aangetoond dat het gebouw, meer bepaald de ondergrondse parkeergarage voldoende beschermd is tegen de instroom van overstromingswater;*
- het is op deze plek niet verantwoord om af te stappen van het algemeen gehanteerd beleid om geen ondergrondse parkeerruimtes toe te laten in effectief overstromingsgevoelig gebied;*
- het ontworpen gebouw bestaande uit drie volwaardige bouwlagen zal zich niet integreren in de bestaande bebouwde omgeving;*
- de aanvraag is op gebied van programma een maximalistische invulling, hetgeen blijkt uit het overdreven gabarit en de zeer beperkte private buitenruimte bij bepaalde appartementen;*
- gelet op de overstromingsproblematiek zou een ontwerp met een lager aantal woongelegenheden en zonder ondergrondse parking, meer gepast zijn.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en *in fine*, van artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° annex artikel 1.1.4 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder “het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat in een algemene motiveringsverplichting in hoofde van ieder bestuurlijk orgaan voorziet” en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Zij zetten uiteen:

“ ...

In eerste orde wensen verzoekende partijen te beklemtonen dat het voorliggende ontwerp er is gekomen na eerdere aanvragen ingediend in 2012 en 2013, dit met de diensten van de Gemeente KRAAINEM voorafgaandelijk werd besproken, en slechts als vergunningsaanvraag is ingediend geworden nadat voorafgaandelijk met de gemeentelijke diensten een consensus was bereikt geworden.

Dit nadat eerder door deze diensten reeds was aangegeven dat de Gemeente de voorkeur gaf aan het ontwikkelen van het betreffende perceel middels een appartementsgebouw, dat richtinggevend zou kunnen worden genoemd voor toekomstige gelijkaardige projecten in de Jef Thumasstraat en op naburige gemeentelijke eigendommen (Marktplaats en parking).

Het is dan ook eerder onbegrijpelijk te noemen dat de Deputatie, in navolging van de Gemeente KRAAINEM, komt te stellen dat een ondergrondse parking ter plaatse niet kan en het voorgestelde bouwprogramma te zwaar en te maximalistisch zou zijn opgevat.

Temeer daar van een nadelige ruimtelijke impact uitgaande van het project op de onmiddellijke en ruimere omgeving, onder gelet op de relatieve grootte van het perceel, geen sprake is.

De in de bestreden beslissing opgegeven motieven om de vergunningsaanvraag te weigeren zijn ondeugdelijk en inpertinent te noemen, waarbij de bestreden beslissing eveneens door een onzorgvuldige opbouw wordt gekenmerkt, dan wel van overwegingen en uitgangspunten is voorzien welke van een onredelijk strenge beoordeling getuigen, die eerder door louter principiële redenen lijken te zijn ingegeven.

Zoals reeds eerder aangegeven onder het voorgaande eerste middel, heeft de Deputatie na de hoorzitting van 20 september 2016 een bijkomend onderzoek gevoerd, teneinde het voorwaardelijk gunstig advies van de VMM dd 09/03/2016 te verwerpen.

Op grond hiervan werd dan uiteindelijk beslist dat aan het standpunt van de dienst Waterlopen de voorkeur diende te worden gegeven, teneinde het standpunt van de VMM - dat de voorziene ondergrondse garage met inrit ter plaatse mogelijk is - als onjuist af te doen, en aldus te besluiten dat het ter plaatse onmogelijk of minstens niet aangewezen zou moeten worden genoemd om in een ondergrondse parkeergarage te voorzien.

Evenwel volgt uit de bestreden beslissing zelf en uit de verwijzing naar de bijkomende inlichtingen en gegevens welke na de hoorzitting werden verzameld, dat de door de Deputatie aangenomen uitgangspunten en conclusies flou en geheel betwistbaar op zich dienen te worden genoemd, want geenszins op vaststaande en objectieve gegevens gesteund, doch op louter bijkomend gefabriceerde en gestuurde interpretaties .

- *het gehanteerde overstromingspeil werd bepaald aan de hand van foto's (VMM), dan wel aan de hand van metingen uitgevoerd na een overstroming en getuigenissen van buurtbewoners (Dienst Waterlopen van de Provincie) ,*
- *er dient thans rekening te worden gehouden met de voorlopige resultaten van het geïntegreerde model van de Woluwe wat betreft het T100-peil voor de betreffende locatie, dat evenwel nog niet definitief is en zich in zijn laatste afrondingsfase bevindt ;*
- *om overstromingsveilig te bouwen moet het T-100 peil op + 0,30 à 0,50 m worden aangehouden,*

Het blijkt aldus dat omtrent het bepalen van het zogenaamd overstromingsveilig peil verschillende parameters worden gehanteerd, welke geenszins geobjectiveerd dan wel vaststaand kunnen worden genoemd (foto's, getuigenissen,...), alsook in voorliggend geval weid uitgegaan van modellen welke zich in een voorlopig uitgewerkt stadium bevinden.

Tevens blijkt dat op dit bekomen cijfermateriaal dan nog een veiligheidsmarge kan worden toegepast welke op zich aldus 20 cm verschilt (+ 0,30 à 0,50 m).

Dit dient te worden gepositioneerd tegenover de volgende wel gekende en vaststaande gegevens van het dossier:

- *het peil van de inrit bevindt zich op minstens 37,84 m TAW (tweede algemene waterpassing), terwijl aanvankelijk werd aangenomen dat deze zich op 38,30 m TAW bevindt;*
- *eerder werd een waterpeil afgeleid van 37,10m TAW, waardoor het maximaal overstromingsveilig bouwpeil — rekening houdend met een veiligheid van 0,50 m — zich op minimaal 37,60 m TAW bevindt;*
- *op basis van de voorlopige resultaten van het geïntegreerde model van de Woluwe komt het T100-peil (de kans op overstrooming eens om de 100 jaar !) voor die locatie op 37,62m TAW komt te liggen;*

Aldus blijkt dat zelfs bij een veiligheidsmarge van 0,50 m - alwaar ook van 0,30 m zou kunnen worden uitgegaan - het overstromingsveilig peil zich op 37,60 m TAW kan bevinden, terwijl de inrit in kwestie zich op een niveau van 37,84m TAW bevindt.

Ook het geïntegreerd model van de Woluwe - dat uitgaat van het waterniveau bij de ergste overstroming eens om de 100 jaar (T100-peil) — wordt gesproken van een concrete waterstand op 37,62m TAW.

Het blijkt aldus dat de inrit naar de ondergrondse parkeergarage wel degelijk qua niveau is ingeplant geworden op een hoogte ten overstaan van de zeespiegel dat als overstromingsveilig kan worden bestempeld (37,84 m TAW), zelfs wanneer met de hoogst mogelijke waterstand eens om de 100 jaar (T100-peil) rekening wordt gehouden.

Geen enkel redelijk en weldenkend mens, zelfs wanneer deze met de voorliggende materie is vertrouwd, zal in deze omstandigheden komen aan te nemen dat ter plaatse geen ondergrondse parkeergarage kan worden ingeplant met een inrit voorzien op 37,84m TAW, wanneer zelfs uit het geïntegreerde model voor de Woluwe blijkt dat het maximale overstromingsgevaar om de 100 jaar zich op 37,62m TAW bevindt.

Bovenop deze uitzonderlijke situatie om de 100 jaar dan nog eens onverkort een veiligheidsmarge van 30 à 50 cm hanteren, is bijgevolg niet evenredig aan de beoogde situatie van een mogelijks overstromingsgevaar en niet meer naar rede te noemen.

De bestreden beslissing is dan ook ten onrechte komen vast te houden aan het veilig vloerpeil van 38,30m TAW zoals dooi de dienst Waterlopen van de Provincie naar voor gebracht.

Daarnaast is de Deputatie volledig ten onrechte abstractie komen te maken van het gegeven dat het waterdicht maken van een kelder of inrit naar dergelijke parkeergarage een technische aangelegenheid betreft, welke haalbaar en mogelijk is, en waarbij door verzoekende partij zelf werd aangehaald dat de sectionaalpoort ter hoogte van de inrit van waterdichte schotten zal worden voorzien.

Het is bijgevolg niet correct te noemen dat ter plaatse een ondergrondse parkeergarage als uitgesloten zou moeten worden aanzien, minstens is er sprake van een onzorgvuldig aanschouwen van de voorhanden zijnde gegevens van de zaak, dan wel van een onredelijke interpretatie ervan.

De in de bestreden beslissing op het vlak van overstromingsproblematiek gestelde uitgangspunten en dienaangaande genomen conclusies zijn dan ook op een ondeugdelijke feiten- en rechtsvinding gestoeld, minstens zijn deze inhoudelijk onzorgvuldig tot stand gekomen en onredelijk van aard.

Het gehanteerde peil van de inrit, zelfs indien dit slechts 37,84m TAW zou bedragen, kan wel degelijk overstromingsgevoelig worden genoemd, mede in acht genomen het gegeven dat overstromingen van het bouwperceel op deze hoogte niet gekend zijn, noch gegevens inzake schadegevallen ingevolge wateroverlast ter plaatse ontbreken en in de bestreden beslissing ook niet door de Deputatie naar voor worden gebracht.

Ten onrechte poneert de bestreden beslissing dat de voorziene terrassen bij de appartementen 4 en 12 in strijd met het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten dienen te worden genoemd.

Dienaangaande neemt de bestreden beslissing louter het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar over, zonder dat met de bemerking en oplossing zoals door de verzoekende partijen in hun replieknota bij de Deputatie aangereikt, rekening wordt gehouden:

Wat betreft het terras aan de zijde van de Jozef Van Hovestraat kan artikel 678 van het burgerlijk wetboek niet zomaar onverkort worden toegepast, want een open terras is niet gelijk te stellen met een muur, balkon of andere soortgelijke vooruitspringende weken, zoals dit wetsartikel stelt. Er is ook geen sprake van rechtstreeks uitzicht gevende vensters, zodat enige strijdigheid niet de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake zichten en lichten met voorliggend ontwerp niet voorhanden is.

Wat betreft het tegengaan van eventuele inkijk, kunnen de terrassen m.b.t. de appartementen nr 4 en 12 over de volledige diepte en over een breedte van 1,90 meter ontoegankelijk worden gemaakt door middel van een groen dak of balustrade. Verzoekers verzoeken de deputatie zulks n.a.l. van de inwilliging van de vergunningsaanvraag als voorwaarde worden op te leggen.

Dergelijke beperkte aanpassing schrijft zich in de mogelijkheden als voorzien niet artikel 4.3.1. VCRO in, waarbij een beperkte aanpassing van de plannen als voorwaarde kan worden opgelegd.

Deze aanpassing is eerder bijkomstig van aard en komt tegemoet aan het gestelde advies. De terrassen bij de vier duplexappartementen zijn inderdaad klein.

Evenwel ziet de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar over het hoofd dat de bewoners gebruik zullen kunnen maken van een zeer ruime gemeenschappelijke tuin.

De andersluidende motieven in de bestreden beslissing zijn dan ook niet deugdelijk en pertinent te noemen, minstens is er sprake van een onzorgvuldige omgang van de van het beroepsdossier deel uitmakende gegevens.

Ten onrechte poneert de bestreden beslissing dat het tegenoverliggende gebouw niet als referentie zou kunnen worden gehanteerd, teneinde de integratie van de aangevraagde meergezinswoning in de omgeving te beoordelen.

Wat betreft de gehanteerde bouwhoogte, houdt het ontwerp rekening met de voorwaarde als gesteld door de VMM in haar oorspronkelijk advies van 09/03/2016, en wordt aldus de inplanting van het gelijkvloers op een hoogtepeil van 38,20 m TAW voorzien (daar waar het advies minimaal 37,60 m TAW voorschrijft).

Daarnaast brengen de EPB-normen en de verplichting tot het plaatsen van zonnepanelen eveneens een verhoging van de totale bouwhoogte met zich mede.

Hiermede dient onbetwistbaar bij de beoordeling van de aanvraag qua bouwhoogte en gabarieten rekening te worden gehouden, en eveneens moet er worden van uitgegaan dat de aanwezige bestaande bebouwing noodzakelijkerwijze zich ooit naar eenzelfde inplantingshoogte zullen dienen te conformeren, daar dezelfde eisen zullen worden geformuleerd met betrekking tot toekomstige aanvragen voor nieuwbouw en verbouwingen met uitbreiding.

Door de verhoogde inplanting van het project bekomt men een kroonlijst van 9,10 m hoogte, doch dergelijke hoogte kan niet als problematisch of als onaangepast aan de bestaande omgeving worden aanzien.

Daarbij hebben verzoekende partijen terecht verwezen naar de woning nr 2 gelegen aan de overzijde van de Jef Thumasstraat, en waarvan de kroonlijst zich op een vergelijkbare hoogte bevindt.

Wanneer het aangevraagde project als 0-pas wordt beschouwd, blijkt dat in de onmiddellijke omgeving meerdere bouwwerken voorhanden zijn, welke een kroonlijsthoogte van 8 meter en meer bezitten, zoals ook tijdens de beroepsprocedure de visa werd naar voor gebracht.

Daar waar de geplande meergezinswoning georiënteerd is in de Jozef Thumasstraat richting Jozef Van Hovestraat, bevinden zich in het onmiddellijke gezichtsveld van de ingangen van het geplande project 3 meergezinswoningen met hetzelfde gabariet of 3

bouwlagen onder plat dak, meer bepaald ter hoogte van de Jozef Van Hovestraat 68 evenals de twee meergezinswoningen recht over nr. 62.

Het gegeven dat het project drie bouwlagen omvat, betekent aldus op zich niet dat daarmee een bouwhoogte zou worden gehanteerd welke in de omgeving niet voorkomt en er volledig in strijd mee zou moeten worden genoemd wel integendeel.

In de onmiddellijke omgeving komen nog bouwvolumes voor welke een vergelijkbare bouwhoogte en bouwdiepte als het project kennen, zodat het voorwerp van de aanvraag geenszins als een onaangepast en overdreven groot volume zal naar voor komen.

De Deputatie is zich dan ook onredelijk komen op te stellen, door van deze aangebrachte gegevens volkomen abstractie te maken, minstens is er sprake van een onzorgvuldige behandeling van dit gegevensmateriaal, en is de voorhanden zijnde feiten- en rechtsvinding welke aan de conclusies van de Deputatie ten grondslag ligt, door ondeugdelijke motivering aangetast.

Tevens heeft de Deputatie bij de beoordeling van het bouwvolume en de gabarieten van het project nagelaten om rekening te houden met het gehanteerde ruimtegebruik en de dienaangaande zich voordoende beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zoals voorzien met artikel 4.3.1. § 2, 2° VCRO.

In het 'beleidsplan Ruimte Vlaanderen' voorziet de Vlaamse Regering in het incorporeren van maatregelen, onder meer in de VCRO, welke het ruimtelijk rendement in Vlaanderen dienen op te krikken, en waarbij onder meer het aantal bouwlagen niet langer een belemmering zal kunnen komen te vormen voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning.

Dit werd door de Minister, bevoegd voor ruimtelijke ordening, in een toelichting op 17/02/2016 nader uiteengezet (www.jokeschauvlieg.be/sites/jschauvlieg/files/VCRO.pdf).

De bestreden beslissing getuigt dan ook geenszins van enig toekomstgericht perspectief, waaraan het voorgelegde project nochtans volledig voldoet, en waarbij de Deputatie zelf erkent dat de voorziene woonegelegenheden kwalitatief zijn opgevat en uitgewerkt.

Impliciet geeft de Deputatie ten andere toe dat ter plaatse wel degelijk drie bouwlagen kunnen worden gehanteerd, alwaar zij suggereert om een project met 8 woonegelegenheden te voorzien, en parkeerplaatsen op de benedenverdieping.

Binnen dergelijke constellatie zijn alsdan ook zeker drie bouwlagen noodzakelijk, zodat het verschil met het thans voorgelegde project zo goed als nihil bedraagt.

Het door de Deputatie ter zake veruitwendigde standpunt is dan ook niet redelijk, onzorgvuldig qua opbouw en inconsistent qua motivering/

Met betrekking tot de bestreden beslissing dient in het licht van het voorgaande te worden vastgesteld dat deze inconsistent en onzorgvuldig is opgesteld, en de motieven om te stellen dat de aanvraag dient te worden geweigerd zijn niet deugdelijk, pertinent en coherent te noemen, alsook is zij — in het licht van de bestaande situatie en de gewenste beleidsmatige ontwikkelingen — gekenmerkt door een visie welke door kennelijke onredelijkheid is aangetast.

”
...

De verwerende partij repliceert:

“
...

Voor zover de kritiek in dit tweede middel betrekking heeft op het motief dat op het betrokken perceel geen ondergrondse garages kunnen worden vergund, herhaalt verwerende partij voor zover als nodig hetgeen werd uiteengezet bij de weerlegging van het eerste middel.

Op basis van het geïntegreerde model van de Woluwe dat zich in september 2016 in een afrondingsfase bevond, kon de VMM in haar mail van 22 september 2016 bevestigen dat het T100-peil voor het betrokken perceel op 37.62m ligt en niet op +-37.10m, zoals tot op dat ogenblik werd aangehouden o.b.v. foto's. De VMM bevestigt nog uitdrukkelijk dat zij naar de toekomst toe met dit hoger overstromingspeil van 37.62m zullen werken. In een telefonisch onderhoud heeft de VMM bovendien erkend een rekenfout te hebben gemaakt waardoor de inrit van de ondergrondse garages zich bevindt op 37.84m TAW i.p.v. op 38.30m TAW.

Indien bij dit T100-peil van 37.62m de gangbare veiligheidsmarge van 0.50m wordt gehanteerd, resulteert dit in een minimaal bouwpeil van 38.12m. Hoewel er nog steeds een verschil bestaat van 0.18m, ligt het minimaal bouwpeil van de VMM hiermee wel dicht bij het minimaal bouwpeil van 38.30m dat door de Dienst Waterlopen van de provincie wordt gehanteerd.

Het veilig vloerpeil dat door de Dienst Waterlopen wordt gehanteerd, is gebaseerd op metingen uitgevoerd na overstroming en getuigenissen waaruit blijkt dat er in het verleden overstromingen hebben plaatsgevonden waarbij een overstromingspeil van 37.80mTAW werd bereikt. Om die reden meent de deputatie dan ook te kunnen vasthouden aan het veilig vloerpeil van 38.30m TAW.

Aangezien de inrit van de ondergrondse parkeergarage gelegen is op 37.80m TAW, ligt de inrit aanzienlijk lager dan het veilig vloerpeil dat gehanteerd wordt door de Dienst Waterlopen en voldoet de voorliggende aanvraag niet aan de principes van overstromingsveilig bouwen.

Zoals het een zorgvuldige overheid betaamt, heeft de deputatie rekening gehouden met alle beschikbare gegevens die zij vervolgens tegen heeft elkaar afgewogen. Daarbij heeft zij geoordeeld dat het op grond van het model van de Woluwe en rekening houdende met de metingen en getuigenissen van recente overstromingen, niet wenselijk is om het gehanteerde veilig vloerpeil van 38.30m TAW te verlagen.

Het gegeven dat de inrit van de ondergrondse garages aanzienlijk onder het veilig vloerpeil ligt en de aanvraag dus niet voldoet aan de principes van overstromingsveilig bouwen, is een afdoende motief om de aanvraag te weigeren.

De kritiek m.b.t. het motief dat het bouwprogramma te zwaar en maximalistisch is, kan worden beschouwd als kritiek op een overtoollig motief dat in geen geval, zelfs als de kritiek gegrond zou zijn, kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. (R.v.St. nr. 212.904 van 3 mei 2011; RvVb, arrest nr. RvVb/A/1516/0362 van 15 december 2015; RvVb arrest nr. A/2013/0520 van 3 september 2013; R.v.st nr. 206.075 van 29 juni 2010)

Alleszins is de kritiek ongegrond.

Uit het verzoekschrift blijkt dat verzoekende partij aan voorliggende aanvraag een andere inhoudelijke appreciatie geeft dan de deputatie. Dit impliceert echter niet ipso facto dat de deputatie bij haar beoordeling tot een onredelijke, laat staan een kennelijk onredelijke beoordeling van de aanvraag is gekomen.

Bovendien stelt verwerende partij vast dat verzoekende partij zich in haar verzoekschrift enkel steunt op een feitelijke beoordeling van de zaak en niet aantoont dat de beslissende overheid bij de beoordeling van de bouw aanvraag, de grenzen van haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid zou hebben overschreden. (R.v.St., De Boeck, nr. 172.926 van 28 juni 2007)

Dit terwijl het afleveren van een vergunning meestal gepaard gaat met een zekere discretionaire bevoegdheid c.q. beleidsruimte ; de overheid maakt een bepaalde afweging omtrent de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, wat uiteraard een bepaalde beleidsmatige invulling vergt. In een aantal gevallen zal deze discretionaire ruimte tot (quasi) nul worden herleid, ofwel omdat het voorschriftencorpus dermate dwingend en nauwkeurig is, ofwel omdat het gaat om gebruikelijke werken aan of in de omgeving van een bestaande constructie. (Parl.St.VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/01, randnr. 304)

Dit is in casu niet het geval: het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Bijgevolg komt het aan de vergunningverlenende overheid toe om de aanvraag inhoudelijk te beoordelen en aldus na te gaan of zij verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. (R.v.St., Del Turco, nr. 209.315 van 30 november 2010; Raad voor vergunningsbetwistingen, arrest nr. A/2011/0076 van 24 mei 2011; arrest nr. A/2011/0081 van 31 mei 2011; nr. A/2011/0021 van 15 maart 2011)

Bij die beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, gaat de deputatie de verenigbaarheid na van de vergunningsaanvraag met de onmiddellijke omgeving. De toetsing aan de onmiddellijke omgeving, maakt een belangrijk onderdeel uit van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Zij dient hierbij uit te gaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten.

Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag, kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

(Van Waes, R.v.St., nr. 199.185 van 22 december 2009; Vercammen, R.v.St., nr. 212.038 van 15 maart 2011; Coppens, R.v.St., nr. 184.531 van 24 juni 2008; De Meersman, R.v.St., nr. 213.640 van 1 juni 2011; R.v.St., Vercammen, nr. 81.063 van 17 juni 1999; Anthonissen, R.v.St., nr. 205.647 van 23 juni 2010; Van Dormael, R.v.St., nr. 186.619 van 30 september 2008, en Raad voor Vergunningsbetwistingen, nr. A/2011/0049 van 20 april 2011).

Verzoeker meent dat de voorziene kroonlijsthoogte van 9.10m op die plek aanvaardbaar is gezien het gebouw aan de overzijde van de straat een 'vergelijkbare' bouwhoogte zou hebben. Verder verwijst de verzoeker nog naar 3 meergezinswoningen met vergelijkbaar gabariet of 3 bouwlagen onder plat dak, meer bepaald ter hoogte van de J. Van Hovestraat 68 en twee woningen recht over nr. 62. Bovendien zouden er in de onmiddellijke omgeving nog bouwvolumes voorkomen met vergelijkbare bouwhoogte en bouwdiepte als voorliggende aanvraag.

Verzoeker blijft echter vaag en laat na om in concreto aan te tonen in welke mate de kroonlijsthoogtes, gabarieten, bouwhoogtes en bouwdieptes van de gebouwen waar naar verwezen wordt, vergelijkbaar zouden zijn met het voorliggende bouwprogramma. Verzoeker laat m.a.w. na om haar standpunt te staven aan de hand van concrete gegevens.

Alleszins is het, zoals de deputatie reeds aangeeft in de bestreden beslissing, cruciaal dat het bouwvolume zich inpast in de bestaande bebouwde omgeving en het straatbeeld en geen onaanvaardbare negatieve impact heeft op de aanpalende percelen.

Langs de zijde van de J. Thumasstraat houdt het project echter onvoldoende rekening met de bestaande bebouwde omgeving. Langs deze zijde bestaat het gebouw uit drie volwaardige bouwlagen en is afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 9.10m ten opzichte van de nulpas. De omliggende bebouwing bestaat uit één tot twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak. De schaalbreuk met deze omliggende bebouwing is te groot.

Ter verantwoording van deze hogere kroonlijsthoogte wordt door de aanvrager verwezen naar het hoekgebouw aan de overzijde van de J. Thumasstraat. Echter, het enige gebouw langs de J. Thumasstraat dat ook drie volwaardige bouwlagen telt, is gelegen op de hoek van de J. Thumasstraat en de Statieplaats. De ruimtelijke impact van een gebouw bestaande uit drie bouwlagen en een plat dak en palend aan een plein, kan niet vergeleken worden met de impact dat hetzelfde gebouw heeft langs een straat met een gemiddelde breedte. De ruimtelijke situatie van het betrokken pand is dan ook geenszins vergelijkbaar met deze van de voorliggende aanvraag.

De overige vergelijkbare gebouwen waarnaar verzoekende partij verwijst, zijn gelegen in de ruimere omgeving en kunnen er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

De deputatie kon dan ook in alle redelijkheid oordelen dat het bouwproject onvoldoende rekening houdt met de bestaande bebouwing langs de J. Thumasstraat, alwaar de omliggende bebouwing bestaat uit één tot twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak. Het oprichten van een gebouw bestaande uit drie volwaardige bouwlagen dat is afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 9.10m ten opzichte van de nulpas, leidt toe een schaalbreuk die ruimtelijk niet verantwoord is.

De deputatie heeft bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

Uit het bestreden besluit zelf blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag niet vergunbaar is.

De motieven van de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing zelf.

...”

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota:

“ ...

Verzoekende partijen zijn van oordeel dat deze bepalingen en beginselen door de bestreden beslissing zijn geschonden, doordat de verwerende partij is komen te oordelen dat ter plaatse geen ondergrondse parkeergarage kan worden toegelaten en dat het voorgestelde bouwprogramma te maximalistisch zou moeten worden genoemd.

De daartoe aangevoerde motieven zijn ondeugdelijk en impertinent, en er werd een onzorgvuldige, minstens onredelijk strenge beoordeling van de aanvraag gemaakt.

Verwerende partij stelt dat zij op grond van de beschikbare gegevens in het dossier zich kan houden aan het veilig vloerpeil van 38,30m TAW, zoals ook door de Dienst Waterlopen gehanteerd.

Dit terwijl de inrit van de ondergrondse parkeergarage zich op 37,84m TAW bevindt, aldus aanzienlijk lager dan het veilig vloerpeil dat door de Dienst Waterlopen wordt gehanteerd, zodat de aanvraag niet voldoet aan de principes van overstromingsgevoelig bouwen.

Verzoekende partij zou nalaten om in concreto aan te tonen in welke mate de kroonlijsthoogtes, gabarieten, bouwhoogtes en bouwdieptes van het gebouw waarnaar wordt verwezen, vergelijkbaar zouden zijn met het voorliggende bouwprogramma.

Langs de zijde van de J. Thumastraat houdt het project onvoldoende rekening met de bestaande bouwomgeving, alwaar het gebouw bestaat uit drie volwaardige bouwlagen, afgewerkt is met een plat dak en een kroonlijsthoogte kent van 9,10m ten opzichte van de nulpas. De omliggende bebouwing bestaat uit één tot twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak, zodat de schaalbreuk met de omliggende bebouwing te groot zou moeten worden genoemd.

Het enige gebouw langs de J. Thumasstraat dat ook drie volwaardige bouwlagen kent, is gelegen op de hoek van de J. Thumasstraat en de Statieplaats, palend aan een plein, hetgeen niet kan worden vergeleken met de impact dat hetzelfde gebouw heeft langs een straat met een gemiddelde breedte.

De overige vergelijkbare gebouwen waarnaar wordt verwezen, zijn gelegen in de ruimere omgeving en kunnen er niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten.

De Deputatie kon aldus oordelen dat het bouwproject onvoldoende rekening houdt met de bestaande bebouwing langs de J. Thumasstraat, alwaar de omliggende bebouwing bestaat uit één tot twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak. Het oprichten van een gebouw bestaande uit drie volwaardige bouwlagen dat is afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 9,10m ten opzichte van de nulpas, leidt tot een schaalbreuk die ruimtelijk niet verantwoord is.

Wat de voorziene ondergrondse parkeergarage, moet worden vastgesteld dat de verwerende partij niet het argument van de verzoekende partijen ontmoet, overeenkomstig hetwelk het waterdicht maken van een ondergrondse kelder of de inrit naar dergelijke parkeergarage een technische aangelegenheid betreft, welke haalbaar is, en waarbij de voorziene ondergrondse parkeergarage bouwtechnisch even goed waterdicht en instromingsvrij kan worden gerealiseerd als een bovengrondsgebouw dat eveneens rondom waterdicht dient te worden gebouwd.

Tevens toont de verwerende partij niet aan dat haar standpunt, dat het veilig vloerpeil op 38,30m TAW dient te worden bepaald, op vaststaande en geobjectiveerde parameters is gestoeld.

De door de Deputatie aangenomen standpunten zijn flou en betwistbaar op zich, waarbij het duidelijk mag zijn dat de macht en invloed vanwege de Deputatie ten overstaan van de VMM een rol hebben gespeeld, teneinde diens oorspronkelijk ingenomen standpunt te doen herzien.

Uit het eerder en later advies van de VMM blijkt dat, teneinde het zogenaamde overstromingsveilig peil te bepalen verschillende parameters worden gehanteerd, welke onder meer worden bepaald aan de hand van foto's en persoonlijke getuigenissen, alsook werd uitgegaan van modellen welke zich in een voorlopig uitgewerkt stadium bevinden.

Tevens blijkt dat een veiligheidsmarge kan worden toegepast welke op zich evenwel 20 cm verschilt (+ 0,30 à 0,50 m), hetgeen toch bepalend kan zijn bij de beoordeling van een dossier.

Dit terwijl de wel gekende en vaststaande gegevens van het dossier aangeven:

- het peil van de inrit bevindt zich op minstens 37,84 m TAW (tweede algemene waterpassing), terwijl aanvankelijk werd aangenomen dat deze zich op 38,30 m TAW bevindt ;*
- eerder werd een waterpeil afgeleid van 37,10m TAW, waardoor het maximaal overstromingsveilig bouwpeil – rekening houdend met een veiligheid van 0,50 m – zich op minimaal 37,60 m TAW bevindt ;*
- op basis van de voorlopige resultaten van het geïntegreerde model van de Woluwe komt het T100-peil (de kans op overstroom een keer om de 100 jaar !) voor die locatie op 37,62m TAW komt te liggen;*

Verzoekende partijen poneren aldus terecht dat de inrit naar de ondergrondse parkeergarage wel degelijk qua niveau is ingeplant geworden op een hoogte ten overstaan van de zeespiegel dat als overstromingsveilig kan worden bestempeld (37,84 m TAW), zelfs wanneer met de hoogst mogelijke waterstand eens om de 100 jaar (T100-peil) rekening wordt gehouden.

De bestreden beslissing is dan ook ten onrechte komen vast te houden aan het veilig vloerpeil van 38,30m TAW zoals door de dienst Waterlopen van de Provincie naar voor gebracht.

Het is bijgevolg niet correct te noemen dat er ter plaatse een ondergrondse parkeergarage als uitgesloten zou moeten worden aanzien, minstens is er sprake van een onzorgvuldig aanschouwen van de voorhanden zijnde gegevens van de zaak, dan wel van een onredelijke interpretatie ervan.

De verwerende partij weerlegt niet dat de voorziene terrassen bij de appartementen 4 en 12 wel degelijk in overeenstemming met de principes gelegen in het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten kunnen worden genoemd.

De andersluidende motieven in de bestreden beslissing zijn dan ook niet deugdelijk en pertinent te noemen, minstens is er sprake van een onzorgvuldige omgang van de van het beroepsdossier deel uitmakende gegevens.

Wat betreft de gehanteerde bouwhoogte en gabarieten, houdt het ontwerp rekening met de voorwaarde als gesteld door de VMM in haar oorspronkelijk advies van 09/03/2016, en wordt aldus de inplanting van het gelijkvloers op een hoogtepeil van 38,20 m TAW voorzien (daar waar het advies minimaal 37,60 m TAW voorschrijft).

Hierdoor alleen al komt het bouwwerk zich automatisch hoger te positioneren dan de bestaande omgevende bebouwing, welke niet met een vermeend veilig vloerpeil rekening diende te houden.

De bestaande feitelijke toestand en het bestaande straatbeeld, waarnaar de bestreden beslissing stelt zich te spiegelen, is in wezen niet meer bestaande, wanneer wordt uitgegaan van het verplicht aanhouden van een vloerpeil op 38,30m TAW, zoals dit met de aanvraag van verzoekende partijen het geval is.

Alle omgevende bebouwing zoals aldus op korte dan wel lange termijn op dit vloerpeil dienen te worden gebracht voor wat betreft het gelijkvloers.

Daarnaast brengen de EPB-normen en de verplichting tot het plaatsen van zonnepanelen eveneens een verhoging van de totale bouwhoogte met zich mede.

Door de verhoogde inplanting van het project bekomt men een kroonlijst van 9,10 m hoogte, doch dergelijke hoogte kan niet als problematisch of als onaangepast aan de bestaande omgeving worden aanzien.

De recht tegenoverliggende woning nr. 2 in de Jef Thumassstraat, heeft een kroonlijsthoogte van 8,33 m, met daarop nog een twee woonlagen in het dakvolume, zodat van een totale nokhoogte van een 12 meter sprake is.

Ook de foto nr. 5 van stuk 4 van de verzoekende partijen (overzichtsplan van de omgeving met fotomateriaal), toont aan dat het aanpalend gebouw links in de J. Thumasstraat een nokhoogte ten belope van 10,14 m kent.

In de onmiddellijke en wijdere omgeving komen nog bouwvolumes voor welke een vergelijkbare bouwhoogte en bouwdiepte als het project kennen, zoals in het verzoekschrift tot vernietiging aangegeven.

Het gegeven dat het project drie bouwlagen omvat, betekent aldus op zich niet dat daarmee een bouwhoogte zou worden gehanteerd welke in de omgeving niet voorkomt en er volledig in strijd mee zou moeten worden genoemd wel integendeel.

De Deputatie is zich dan ook onredelijk komen op te stellen, door aan te nemen dat dit met betrekking tot het voorliggende project niet mogelijk zou zijn, terwijl vergelijkbare referenties in de omgeving wel degelijk voorhanden zijn.

Wat betreft de densiteit, wensen verzoekende partijen te herhalen dat het voorgelegde concept zich op kwalitatieve wijze inschrijft in de tendens en maatschappelijke nood om dichter en compakter te gaan bouwen, teneinde de nog beschikbare bebouwbare gronden maximaal te benutten.

De bestreden beslissing getuigt dan ook geenszins van enig toekomstgericht perspectief, waaraan het voorgelegde project nochtans volledig voldoet, en waarbij de Deputatie zelf erkent dat de voorziene woonegelegenheden kwalitatief zijn opgevat en uitgewerkt.

Het door de Deputatie ter zake veruitwendigde standpunt is dan ook niet redelijk, onzorgvuldig qua opbouw en inconsistent qua motivering.
..."

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen bekritiseren de beoordeling in de bestreden beslissing dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Ze benadrukken dat er voorafgaand aan de betrokken aanvraag overleg is geweest met de diensten van de gemeente Kraainem en dat de aanvraag is ingediend nadat er een consensus was. Ze achten het onbegrijpelijk dat het college van burgemeester en schepenen en vervolgens de verwerende partij thans stellen dat een ondergrondse garage ter plaatse niet kan en het voorgestelde bouwprogramma te zwaar is.

Uit deze toelichting blijkt wel het ongenoegen van de verzoekende partijen met de bestreden beslissing, maar het blijkt niet dat deze kritiek bedoeld is of dient/kan beschouwd worden als middelonderdeel.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

De beoordeling dat een aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening is derhalve een draagkrachtig motief en volstaat/verplicht om een vergunning te weigeren.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole wel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing, aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt dat de verwerende partij om meerdere redenen, eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, oordeelt dat het aangevraagde niet in aanmerking komt voor vergunning, met name:

- (1) er wordt onvoldoende aangetoond dat het gebouw, meer bepaald de ondergrondse parkeergarage, voldoende beschermd is tegen de instroom van overstromingswater;
- (2) het is op deze plek niet verantwoord om af te stappen van het algemeen gehanteerd beleid om geen ondergrondse parkeerruimtes toe te laten in effectief overstromingsgevoelig gebied;
- (3) het ontworpen gebouw, bestaande uit drie volwaardige bouwlagen, zal zich niet integreren in de bestaande bebouwde omgeving;
- (4) de aanvraag is op gebied van programma een maximalistische invulling, hetgeen blijkt uit het overdreven gabarit en de zeer beperkte private buitenruimte bij bepaalde appartementen;
- (5) gelet op de overstromingsproblematiek zou een ontwerp met een lager aantal wooneenheden en zonder ondergrondse parking, meer gepast zijn.

De eerste twee weigeringsmotieven houden verband met de watertoets die de verwerende partij om een dubbele reden ongunstig beoordeelt. Het middelonderdeel dat betrekking heeft op de watertoets is grotendeels een herhaling van wat de verzoekende partijen ook aanvoeren in het eerste middel. De verzoekende partijen hekelen het feit dat na de hoorzitting een bijkomend onderzoek werd uitgevoerd met betrekking tot het overstromingspeil en het veilig vloerpeil, zonder echter in te gaan op het (tweede) motief, met name dat het onverantwoord is om af te stappen van het algemeen gehanteerd beleid om geen ondergrondse parkeerruimtes toe te laten in effectief overstromingsgevoelig gebied. Evenmin tonen de verzoekende partijen aan dat dit motief niet zou volstaan om de weigering tot vergunning te dragen.

Bovendien kunnen de verzoekende partijen evenmin gevolgd worden in hun kritiek op het derde weigeringsmotief, dat duidelijk verband houdt met de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

De vergunningverlenende overheid beschikt bij het beoordelen van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening over een ruime appreciatiebevoegdheid. Het komt aan een verzoeker toe om aan te tonen dat de vergunningverlenende overheid de grenzen heeft overschreden van haar appreciatiebevoegdheid door kennelijk onredelijk of foutief te oordelen.

De verzoekende partijen houden voor dat de verwerende partij het gebouw aan de overzijde van het betrokken bouwperceel ten onrechte niet weerhoudt om het aangevraagde aanvaardbaar te achten. Ze stellen dat de hoogte van het aangevraagde mede in functie staat van de noodzaak te bouwen op een bepaald hoogtepeil omwille van de waterproblematiek en van de verplichtingen die de EPB-normen meebrengen, hetgeen op zich echter geen reden kan uitmaken om de werkelijke bouwhoogte van het aangevraagde niet te beoordelen naar goede ruimtelijke ordening. De visie

van de verzoekende partijen is vervolgens dat het pand aan de overzijde een kroonlijst heeft “op vergelijkbare hoogte”. Deze vage bewering doet geen afbreuk aan de overwegingen in de bestreden beslissing dat het aangevraagde langs de zijde van de J. Thumasstraat onvoldoende rekening houdt met de bestaande bebouwde omgeving, dat langs deze zijde het gebouw bestaat uit drie volwaardige bouwlagen en afgewerkt is met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 9,10 meter ten opzichte van de nulpas, dat de omliggende bebouwing bestaat uit één tot twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak, dat de schaalbreuk met deze omliggende bebouwing te groot is, dat ter verantwoording van deze hogere kroonlijsthoogte de aanvrager verwijst naar het hoekgebouw aan de overzijde van de J. Thumasstraat, maar dat dit gebouw een kroonlijsthoogte heeft van ongeveer 9,00 meter ten opzichte van het niveau van de stoep, terwijl het ontworpen gebouw een kroonlijsthoogte heeft van 9,10 meter ten opzichte van de nulpas die 0,86 meter tot 1,22 meter boven het niveau van de stoep ligt.

In de mate dat de verzoekende partijen verwijzen naar de panden gelegen in de Jozef Van Hovestraat 68 en aan de overzijde van huisnummer 62, beweren ze wel, maar tonen ze niet aan, dat deze panden deel uitmaken van de relevante omgeving van het aangevraagde. Uit de gegevens van het dossier blijkt eerder het tegendeel.

Ten slotte verwijzen de verzoekende partijen naar de mogelijkheid voor een vergunningverlenende overheid om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Vooreerst tonen de verzoekende partijen niet aan dat de toelichting door de Vlaamse minister waar ze naar verwijzen, te beschouwen valt als een beleidsmatige gewenste ontwikkeling in de zin van artikel 4.3.1, § 2, 2° VCRO. Bovendien doet de mogelijkheid om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, geen afbreuk aan de verplichting om bij de beoordeling van verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, rekening te houden met de relevante omgeving van de aanvraag.

4.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partijen er niet in slagen de onwettigheid aan te tonen van het motief dat het aangevraagde zich niet integreert in de bestaande bebouwde omgeving, dat zich aandient als een draagkrachtig motief.

De kritiek van de verzoekende partijen op de overige weigeringsmotieven betreft kritiek op aanvullende, doch overtoollige motieven die niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden.

Het tweede middel wordt verworpen.

B. Eerste middel

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.7.23 en 4.7.22 VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

1.

De verzoekende partijen bekritisieren in essentie de omstandigheid dat na de hoorzitting een bijkomend onderzoek werd gevoerd met betrekking tot het overstromingspeil en het veilig vloerpeil.

2.

Zoals reeds vastgesteld bij de bespreking van het tweede middel houdt die kritiek verband met de ongunstige watertoets in de bestreden beslissing, die steunt op twee redenen. Tevens werd reeds

vastgesteld dat de verzoekende partijen nalaten aan te tonen dat het motief dat het onverantwoord is om af te stappen van het algemeen gehanteerd beleid om geen ondergrondse parkeerruimtes toe te laten in effectief overstromingsgevoelig gebied, onwettig is, en evenmin aantonen dat dit motief niet volstaat om de gevraagde vergunning te weigeren.

Bovendien blijkt uit de bespreking van het tweede middel dat de verzoekende partijen er niet in slagen om de onwettigheid aan te tonen van een draagkrachtig motief dat verband houdt met de goede ruimtelijke ordening, zodat de kritiek op de ongunstige watertoets in de bestreden beslissing te beschouwen is als kritiek op een overmatig motief dat niet tot de vernietiging kan leiden van de bestreden beslissing.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 juni 2018 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ