

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0667 van 19 november 2012
in de zaak 1213/0042/SA/4/0053

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente KAMPENHOUT**

vertegenwoordigd door:
de heer Paul VAN OPSTAL en de heer Stijn BRUWIER

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Veerle DEDOBBELEER

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 september 2012 en geregulariseerd bij aangetekende brief van 5 oktober 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 30 juli 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tijdelijke vennootschap CASA MILA, hierna de aanvrager, tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het afbreken van een bestaande constructie en het bouwen van 7 appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 1910 Kampenhout, Bergstraat 65 b 1-4 en Bergstraat 67 b 1-3 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 233G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad heeft met het arrest van 12 februari 2013 met nummer A/4.8.14/2013/0006 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kennelijk onontvankelijk verklaard.

2.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De heer Paul VAN OPSTAL en de heer Stijn BRUWIER die verschijnen voor de tussenkomende partij en mevrouw Veerle DEDOBBELEER die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

III. FEITEN

1.

Op 13 oktober 2008 wordt voor het bouwperceel een voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest afgeleverd voor de bouw van een meergezinswoning.

Op 4 juli 2011 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse garages na afbraak van de bestaande constructies.

2.

Op 25 november 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van Kampenhout een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de afbraak van bestaande gebouwen en de bouw van 7 appartementen”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 december 2011 tot en met 31 december 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De brandweer van Vilvoorde brengt op 20 december 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, onroerend erfgoed, stelt op 4 januari 2012 geen bezwaar te hebben tegen het voorwerp van de aanvraag.

De gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar brengt niet tijdig een advies uit zodat aan de adviesvereiste wordt voorbijgegaan.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kampenhout stelt op 26 maart 2012 vast dat er binnen de wettelijke vergunningstermijn geen beslissing is genomen zodat de aanvraag stilzwijgend geweigerd is. In deze beslissing stelt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kampenhout nog wat volgt:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Gewestplan

De aanvraag is volgens het gewestplan HALLE-VILVOORDE-ASSE (KB 07/03/1977) gelegen in een woongebied.

...

Ruimtelijk uitvoeringsplan

Niet van toepassing

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 07/03/1977) is van toepassing.

Overeenstemming met dit plan

Het voorgelegde ontwerp stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. art 5 van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen?.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het perceel is gelegen op de hoek van de Bergstraat en de Kerkhoflaan in de deelgemeente Berg.

De aanvraag betreft het afbreken van de bestaande constructies en het bouwen van een appartementsgebouw met 7 appartementen (met ondergrondse garages).

Het perceel is momenteel bebouwd met een oud handelshuis (herberg) met een aanliggende oude feestzaal. De feestzaal is grotendeels gelegen op de perceelsgrenzen. Aan de achterzijde is de eigendom begrensd door voetweg nr. 48.

De bestaande gebouwen, met een totale oppervlakte van 582m² op het perceel worden afgebroken.

Op het perceel wordt een nieuwbouw appartementsgebouw opgetrokken met 7 appartementen. Er wordt een ondergrondse garage voorzien met toegang langs de zijkant (rechts) naast de voetweg nr. 48. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15m en 12m op de verdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,15m tot 6,35m vooraan en 6,35m achteraan. De nokhoogte bedraagt 11,45m. (Alle hoogten zijn gemeten tot aan de nulpas = binnenpas gelijkvloers; maaiveld varieert van -8cm tot -25cm onder deze pas)

Het appartementsgebouw heeft 2 ingangen, één uitgevende op de Bergstraat, één op de Kerkhoflaan. De inrit naar de ondergrondse parking is voorzien aan de rechterzijde van het gebouw, naast voetweg nr. 48, en geeft uit op de Kerkhoflaan.

Er is geen lift voorzien in het gebouw.

De ondergrondse verdieping bevat een berging voor elke appartement en een autostaanplaats per appartement, waarvan 1 voor mindervaliden.

Op het gelijkvloers worden 3 appartementen voorzien; appartement nr. 1 & 2 met 2 slaapkamers; appartement nr. 3 met 1 slaapkamer. Deze drie appartementen hebben een terras op het gelijkvloers aansluitend aan de leefruimtes. Deze terrassen bevinden zich boven de ondergrondse verdieping.

Het appartement nr. 3 heeft binnenin 2 vloerniveaus en 2 plafondniveaus. Dit volgt uit de inrit naar de ondergrondse garage die zich deels onder appartement 3 bevindt.

Op de eerste verdieping bevinden zich 4 duplexappartementen. Deze appartementen hebben hun leefruimtes op de eerste verdieping en hebben een open trap vanuit de leefruimte naar de bovenverdieping (onderdaks).

Op de dakverdieping hebben appartementen nr. 4, 5 en 7 telkens 2 slaapkamers en een badkamer. Appartement nr. 6 heeft 3 slaapkamers en badkamer.

De 4 duplexappartementen hebben via een zolderluik toegang tot een kleine zolder onder de nok.

De voorgestelde materialen zijn een roodbruine gevelsteen, dorpels en dekstenen in blauwe hardsteen, buitenschrijnwerk in aluminium in een grijze kleur, dakbedekking in platte pannen of grijze leien en borstweringen in staal, bankirai of glas afhankelijk van de positie.

In de voorgevel (Bergstraat & Kerkhoflaan) worden 2 dakkapellen voorzien. Deze worden uitgewerkt in zink.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:

- functionele inpasbaarheid: Het voorgelegde ontwerp stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. art. 5 van het KB van 28/12/1979 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.*
- mobiliteitsimpact: De aanvraag voorziet voor 1 autostaanplaats per appartement. Dit is conform het stedenbouwkundig attest, dat evenwel reeds vervallen is. Gezien de huidige context is dit ook een absoluut minimum, enkele parkeerplaatsen meer voorzien dan er appartementen zijn is hier toch aangewezen. De inrit van de ondergrondse garage bevindt zich naast voetweg nr. 48. Deze inrit heeft een vrije breedte van 3,18 meter. Volgens plan 3/9 wordt tussen de inrit en de voetweg een muur in zichtbeton voorzien met een balustrade erop. Deze ballustrade is echter maar voorzien vanaf 3 meter achter de rooilijn, waar de helling naar beneden een aanvang neemt op de rooilijn. Dit betekend een gevaar voor de gebruikers van de voetweg nr. 48. Het verlengen van de ballustrade is echter ook niet aangewezen daar de inrijmogelijkheid vanuit de Kerkhoflaan dan zwaar belemmerd wordt.*
- schaal: De schaal van het project is **niet** in overeenstemming met de schaal van de*

omgeving die vooraal uit ééngezinswoningen bestaat in wisselend verband.

Een kroonlijsthoogte van meer dan 6 meter, met hierop een zadeldak met een nokhoogte van meer dan 11,50 meter is echt overdreven in deze omgeving. De twee dakkapellen met een hoogte tot meer dan 8,80 meter verzwaren nog eens de impact van dit gebouw.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid: De bouwdichtheid van de huidige aanvraag is zeer hoog. Er worden 7 appartementen voorzien op een perceel waar tevoren 2 handelszaken en 1 woongelegenheden aanwezig waren. Dit betekent een toename van de dichtheid. Het ruimtegebruik op het perceel verkleint tegenover de bestaande bebouwing.
- visueel-vormelijke elementen: De gebruikte materialen zijn aanvaardbaar. De gemene muur langs links vergroot aanzienlijk. Het is aangewezen de zichtbaar blijvende delen van deze muur af te werken met leien. Een open tuin gericht naar voetweg nr. 48 is niet aangewezen op deze plaats. Een bakstenen tuinmuur met een hoogte van 2 meter vormt hier geen gepaste afscheiding naar de voetweg toe.
- cultuurhistorische aspecten: De aanvraag ligt in het gezichtsveld van een beschermd monument. Het advies van Onroerend Erfgoed heeft geen uitspraken gedaan betreffende deze aanvraag.
- het bodemreliëf: In de tuin worden beperkte reliëfwijzigingen voorzien.
- hinderaspecten: gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: De appartementen beschikken niet over een lift, hetgeen nadelig is voor het gebruiksgemak. Appartement 3 heeft een vloer- en plafondniveau in 2 niveaus, hetgeen in deze aanvraag niet esthetisch noch praktisch is uitgewerkt: een plafondhoogte van 2,20 meter in een leefruimte (keuken) is ruim onvoldoende. Verder vermelden de plannen afvoerleidingen in woningscheidende muren hetgeen geluidshinder kan veroorzaken.

De terrassen op de eerste verdieping zijn niet conform met de voorwaarde zoals gesteld in het stedenbouwkundig attest, dat evenwel vervallen is. Deze terrassen aanpassen volgens de voorwaarden van het attest, wat opnieuw opgelegd zou worden om een goede ruimtelijke ordening te bekomen, zou resulteren in zeer kleine terrassen, hetgeen de woonkwaliteit niet ten goede komt.

Gezien er toch een aantal belangrijke opmerkingen zijn wat betreft schaal, bouwdichtheid, woonkwaliteit en mobiliteit wordt deze aanvraag **ongunstig** geadviseerd. Deze opmerkingen kunnen immers niet via het opleggen van voorwaarden worden verholpen.

Om bovenvermelde redenen brengen de geplande werken de goede ruimtelijke ordening wel in het gedrang. **Het project is stedenbouwkundig-architecturaal niet verantwoord.**

Watertoets

...

Het ontwerp is slechts verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, **indien de infiltratievoorziening op een correcte manier uitgevoerd wordt.**

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 26 maart 2012 HET VOLGENDE:

Betreffende deze vergunningsaanvraag werd binnen de wettelijke vergunningstermijn geen beslissing genomen. Dientengevolge werd deze aanvraag stilzwijgend geweigerd.

...

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 26 april 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 juli 2012 om de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen.

Na de hoorzitting van 30 juli 2012 beslist de verwerende partij op dezelfde dag om het beroep in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 19 juli 2012 met kenmerk

...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag houdt in eerste instantie de afbraak in van een bestaand café met aanpalende feestzaal, om vervangen te worden door een appartementsgebouw met 7 appartementen. Dit appartementsgebouw is opgevat in gesloten bebouwing op een hoekperceel, waarbij er ter hoogte van de linkse zijgevel nog geen volledige aansluiting zal zijn met de oude bebouwing die op ongeveer 1 m is ingeplant. Aan de rechtse perceelsgrens bevindt zich een voetweg, waarbij enkel een kleine uitsprong op de benedenverdieping, aan de tuinzone, tot tegen de voetweg zou gebouwd worden. Voor de rest is het gebouw hier opgevat met een bouwvrije strook van 3m, en dus ook een totale afstand van ca. 6m tegenover de eerste aanpalende woning. Het gebouw zal een totaal bouwvolume van ca. 3477m³ krijgen (volgens het statistisch formulier), met een vloeroppervlakte van 1015m², op een terrein van 5a 21ca.

Het nieuwe gebouw is volledig onderkelderd, tot op een diepte van 19.10m vanaf de Bergstraat, met een afrit ter hoogte van de rechtse perceelsgrens aan de Kerkhoflaan. In de kelder zijn 7 staanplaatsen ondergebracht voor wagens en 7 bergingen van 7.4m² groot tot 10.9m². Daarnaast bevindt zich onder de afrit een hemelwaterkelder. Op de benedenverdieping zijn drie appartementen ondergebracht, tot op een diepte van 15m vanaf de Bergstraat, met aansluitend telkens een terras op het dak van de onderkeldering. De terrassen zijn met bloembakken en schermen van elkaar gescheiden. Elk appartement beschikt over twee slaapkamers. De keukens zijn open opgevat in de leefruimte. Op de verdieping zijn 4 duplexappartementen voorzien met de slaapkamers onder het dak. Deze appartementen zijn met de leefruimte naar de tuin gericht, waarbij elk appartement over een terras beschikt op het dak van uitspringende eerste bouwlaag. Drie van deze appartementen hebben twee slaapkamers onder het dak, één heeft drie slaapkamers.

Het gebouw krijgt een kroonlijst van 6.35m en een nokhoogte van 11.45m. De architectuur is hedendaags opgevat met een gevelafwerking in rood-bruin gevelmetselwerk en het schrijnwerk en de bedaking in antraciet grijs. Aan beide straten zijn er dakkapellen die doorlopen als erkers over de voorgevel op de verdieping.

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen op de hoek van de Bergstraat en de Kerkhoflaan in de kern van Berg, tegenover de kerk met kerkplein. Berg is de meest westelijk gelegen deelgemeente

van Kampenhout, nabij de gemeentegrens met Steenokkerzeel op een tweetal kilometer vanaf de luchthaven van Melsbroek. De kern sluit zuidelijk aan op de N21 (Haachtsesteenweg). De Bergstraat maakt deel uit van de verbinding van Berg met Nederokkerzeel. De Kerkhofstraat is een lokale weg. Ter hoogte van de kerk is er een kleine verdichting in de bebouwing vast te stellen met hoofdzakelijk aaneengesloten bebouwing, de rest van de kern is weinig dicht bebouwd en heeft nog een landelijk karakter.

...

5.5 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er één bezwaarschrift ontvangen.

Dit bezwaarschrift handelt voornamelijk over technische aangelegenheden en burgerrechtelijke zaken.

Het college van burgemeester en schepenen heeft het bezwaarschrift behandeld en grotendeels niet in aanmerking genomen. Een opmerking aangaande de wenselijkheid tot behoud van de bakstenen muur ter hoogte van de voetweg werd bijgetreden.

5.6 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het oprichten van een appartementsgebouw is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats.

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (...) 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 niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. Op de plannen is onder de afrit een hemelwaterkelder voorzien met een volume van 12.270 liter voor hergebruik, de ingevulde aanstijplijsten bevinden zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) Het ontworpen gebouw is opgevat als een meergezinswoning. Ter plaatse kan vastgesteld worden dat aan de Bergstraat, verspreid, nog enkele meergezinswoningen zijn gerealiseerd. Dit onder meer ook onder de vorm van bel-étages met drie bouwlagen en een plat dak. Gezien binnen deze landelijke kern aldus eerder al werd toegestaan om het woonweefsel van karakter te laten veranderen, kan niet langer bezwaar geopperd worden tegen een verder vervolg op deze trend. Uit het openbaar onderzoek blijkt ook dat er een voldoende draagvlak bestaat in de omgeving om deze dorpskern verder uit te bouwen met een woningtypologie van kleinere wooneenheden. Elke wooneenheid beschikt daarbij over het nodige wooncomfort, een buitenruimte, een berging en een parking in de kelder, en een bijkomende berging in het appartement zelf.

De oppervlakte van de appartementen varieert van ca. 50m² voor het kleinste appartement (app. 3) tot ca. 98m² voor het grootste appartement (app. 7), met een gemiddelde van ca. 70m². Het aantal slaapkamers varieert van 1 tot 3. Er wordt dus een goede vermenging van verschillende afmetingen voorgesteld, zodat een sociale mix kan bekomen worden.

Ongeacht de kwestie of appartementen hier kunnen aanvaard worden, moet verder afgewogen worden in hoeverre de afwikkeling op het terrein aanvaardbaar is. Voor het bouwprofiel werd gerefereerd naar de overheersende vorm van twee bouwlagen en een zadeldak, zoals dat in de omgeving overheerst. De twee links aanpalende panden zijn hierbij evenwel lager, maar zijn dermate oud en afwijkend voor het straatbeeld dat deze niet als referentie kunnen dienen. Voor de invulling van het straatbeeld kan abstractie gemaakt worden van deze twee links aanpalende panden en uitgegaan worden van een aanzet tot toekomstige ordening.

Daarbij wordt een gepast nieuw bouwprofiel voorgesteld dat niet maximalistisch is opgevat. Met het aanhouden van een bouwdiepte van 15m op de benedenverdieping, 12m op de verdieping, een kroonlijsthoogte van 6.35m en een dakhelling van 40° wordt een gangbaar bouwprofiel bekomen. De dak/geveluitbouw die worden voorgesteld, zijn beperkt van breedte en aantal (slechts 2, naar de twee verschillende straten georiënteerd), zodat deze slechts een zeer beperkte bijkomende vloeroppervlakte doen ontstaan en niet tot gevolg hebben dat zich een bijkomende bouwlaag duidelijk manifesteert in het straatbeeld. De uitbouwen hebben veeleer een markerend architecturaal accent tot gevolg, die voor een hoeksituatie gepast is. Het gebouw heeft een ontwikkelde gevelbreedte van 24.48m aan de straat, die in de hoeksituatie enigszins gefragmenteerd wordt en niet als monolithisch naar voor komt. Daarbij wordt links tot op de perceelsgrens gebouwd, zodat tot een latere volledige gesloten afwerking kan gekomen worden, wat passend is voor de ligging in de dorpskern. Tegenover de voetweg aan de rechter perceelsgrens wordt enkel met een lager volume aangesloten, wat beantwoordt aan de opbouw van een voetweg dat als een steegje tussen de gebouwen ligt, zonder met een hoog gebouw volledig van alle zonlicht ontstoken te worden.

Verrekend naar de perceelsoppervlakte wordt wel een hoge woningdichtheid bekomen. De betrokken grond betreft een hoekperceel dat achteraan toeloopt in een punt en slechts een diepte heeft van ca. 35m. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 5a 95ca, waarop 7 woongelegenheden zouden gerealiseerd worden. Het feit dat het een hoekperceel betreft maakt dat de dichtheid hoger is dan verwacht kan worden van een gebouw met de gestelde ontwikkelde gevelbreedte. Dit is eigen aan hoekpercelen. Voor hoekpercelen wordt doorgaans een grotere bouwdichtheid en terreinbezetting aanvaardbaar geacht, gezien de specifieke oplossingen die voor dergelijke situaties moeten geboden worden.

d) In het besluit tot stilzwijgende weigering werden door het college van burgemeester en schepenen de beoordelingselementen, zoals in het ongunstig vooradvies werden geformuleerd, hernomen. Hieruit blijken nog nevenargumenten inzake de gemene muur ter hoogte van het links aanpalende pand, de afscheiding met de aanpalende voetweg 48 rechts van het goed, de wijze waarop de terrassen zijn aangelegd en de plafondhoogte van de keuken in appartement nr. 3. Inzake de gemene muur is vooropgesteld dat deze bekleed moet worden met leiden, dit is evenwel als opgenomen op de plannen. Wat betreft de hoogte in de keuken van slechts 2.2m kan opgemerkt worden dat deze keuken een volledig open keuken betreft naar de leefruimte toe, die

opgetild werd omwille van de onderliggende afrit naar de garage, en met de vloerplas 70cm boven de leefruimte komt. De hoogte van een ruimte heeft invloed op de woonkwaliteit omwille van de verluchting en de belevingskwaliteit. Gezien de keuken geïntegreerd is in de leefruimte zij deze beide aspecten voldoende verzekerd. Inzake de terrassen werd uitgegaan van afstandsregels die de oppervlakte van de terrassen sterk zouden inkrimpen. In het ontwerp is echter gewerkt met schermen onder de vorm van plantenbakken en daarop rekken waar de planten kunnen tegen klimmen. Dergelijke schermen bieden op termijn ook een afdoende privacy, gelijkwaardig aan afstandsregels, zonder een bijkomende bouwdiepte te creëren. Gezien deze schermen slechts tussen de nieuwe appartementen komen, en bij de burens ter hoogte van de bedaking van bijgebouwen, kan hiervan geen nadelige schaduwwerking verwacht worden.

Aangaande de openheid ten aanzien van de voetweg, kan de opmerking van het college van burgemeester en schepenen bijgetreden worden. De voetweg is een traditioneel weggetje dat zich nu tussen muren bevindt, en het is aangewezen dat dit ook na de realisatie van de appartementen zo blijft. Een traditionele gemetste tuinmuur, met eventueel een toegang daarin geeft een gepaste afwerking ter hoogte van de tuinzone. Hierover creëren de plannen geen duidelijkheid, zodat dit als een voorwaarde aan de vergunning kan verbonden worden.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bepalingen voor het woongebied;*
- de ligging pal in de kern, tegenover de kerk, in een omgeving waarin reeds meerdere appartementsgebouwen voorkomen;*
- de opvatting in halfopen verband, aansluitend bij het links aanpalende gebouw – dat op termijn te vervangen is – verzekert de bebouwingsmogelijkheden op de aanpalende percelen;*
- er is voldoende diversiteit in de woongelegenheden en een gemiddelde netto vloeroppervlakte van ca. 70m² is aanvaardbaar;*
- de terreinbezetting en de bebouwingsgraad is gezien de ligging op een hoekperceel aanvaardbaar;*
- er wordt voldoende woonkwaliteit geboden, met bijhorende buitenruimte, berging en parkeergelegenheid;*
- het bouwprofiel is met een kroonlijsthoogte van 6.35m en een dakhelling van 40° in overeenstemming met de bepalende omliggende bebouwing;*
- het gebouw zal zich met de voorgestelde volumes en de hedendaagse architectuur inpassen in deze historische landelijke dorpskern.*

Aan de vergunning dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:

- de tuinstrook ter hoogte van de voetweg 48 wordt afgewerkt met een bakstenen muur van 2m hoog.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 7 augustus 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 14 september 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO over het vereiste belang.

De verzoekende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing van 3 september 2012 voor om in rechte te treden.

C. Schending van artikel 11 van het besluit van 23 juli 2012 van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen

Standpunt van de partijen

De verwerende partij zet onder meer uiteen:

“..."

Verzoekende partij beperkt er zich in haar verzoekschrift toe haar eigen standpunt m.b.t. de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag uiteen te zetten. Zo is verzoekende partij bv. van oordeel dat 1 autostaanplaats per appartement een absoluut minimum is en dat bijkomende staanplaatsen aangewezen zijn. Verder is zij van oordeel dat de in- en uitrit van de ondergrondse parkeergarage verkeerstechnisch niet bruikbaar is en een onveilige situatie meebrengt op het openbaar domein, meer bepaald ter hoogte van het kruispunt Kerkhoflaan en Bergstraat. Tot slot is verzoekende partij van oordeel dat het project o.w.v. zijn densiteit niet aanvaardbaar is binnen de kleinschalige dorpskern.

Verzoekende partij laat echter na om haar standpunt op afdoende wijze te motiveren. Zij voert geen enkel argument aan ter ondersteuning van haar standpunt.

Verzoekende partij voert bovendien op geen enkel ogenblik aan dat de beoordeling van de aanvraag door de deputatie onredelijk zou zijn, laat staan kennelijk onredelijk. Voor zover dit impliciet mag worden afgeleid uit het feit dat een verzoek tot nietigverklaring werd ingediend, dient in ieder geval te worden vastgesteld dat verzoekende partij nalaat om aan te voeren dat de deputatie daadwerkelijk een onredelijke, laat staan kennelijk onredelijke beoordeling van de aanvraag heeft gemaakt.

In ieder geval wordt niet aangetoond welke bepalingen in de regelgeving, stedenbouwkundig voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur zouden geschonden zijn door de vermeende onredelijke beoordeling.

...”

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij:

“ ...

Artikel 4.3.1., § 2, 1° VCRO bepaalt echter dat de aanvraag dient beoordeeld te worden aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op ondermeer de mobiliteitsimpact die de voorliggende aanvraag veroorzaakt en dat dit dient beoordeeld en afgewogen te worden met het oog op de goede ruimtelijke ordening.

In de vergunning, afgeleverd door de deputatie van de provincieraad Vlaams-Brabant dd. 30 juli 2012, en in de antwoordnota van de verwerende partij blijft de beoordeling en afweging van het mobiliteitsaspect echter beperkt tot de mobiliteitsafwikkeling binnen in het gebouw en wordt dit in de enge zin van ‘mobiliteitsaspect’ enkel beperkt tot een voldoende aantal parkeerplaatsen in verhouding tot het aantal woongelegenheden.

De beoordeling en afweging met betrekking tot het criterium ‘mobiliteitsaspect’, wat onderdeel is in de beoordeling ‘goede ruimtelijke ordening’ kan niet strikt gezien worden als de interne verkeersafwikkeling op privaat terrein. Het privaat terrein staat rechtstreeks in relatie tot de mobiliteitsafwikkeling op openbaar domein. Verwerende partij heeft echter nagelaten om de mobiliteitsafwikkeling op openbaar domein mee te nemen in haar beoordeling van voorliggende aanvraag.

Het college van burgemeester en schepenen van Kampenhout heeft in haar aanvulling op het verzoekschrift een duidelijke toelichting gegeven in verband met de beoordeling van het criterium ‘mobiliteitsaspect’:

De inrit van de ondergrondse garage bevindt zich naast voetweg nr. 48. Deze inrit heeft een vrije breedte van 3,18 meter. De in- en uitrit van de ondergrondse parkeergarage zijn verkeerstechnisch niet bruikbaar en creëert een verkeersonveilige situatie ter hoogte van het openbaar domein (kruispunt Kerkhoflaan en Bergstraat). Bij het uitrijden van de ondergrondse parking kan men bovendien geen overzicht van het aankomende verkeer verkrijgen. Eens het project wordt gerealiseerd, kan dit nadeel niet meer worden hersteld en genereert dit een ernstig nadeel op het toekomstig gebruik van de openbare ruimte met name de verkeersveiligheid.

Het blijkt dus zeer duidelijk dat naast het niet bruikbaar zijn van de ondergrondse parking omwille van verkeerstechnische elementen, zoals helling en draaicirkels, de verkeersafwikkeling tussen privaat en openbaar domein eveneens een doorslaggevend criterium is in de beoordeling van de aanvraag. De in- en uitrit is ongeveer 7m gesitueerd van het kruispunt van de Bergstraat en Kerkhoflaan en komt zonder een veiligheidszone rechtstreeks en onmiddellijk uit op het voetpad en de voorliggende Kerkhoflaan. Het gebruikt van de in- en uitrit op een te korte afstand van het kruispunt brengt de verkeersveiligheid van de weggebruikers en van de gebruikers van de ondergrondse parking in het gedrang. Bijgevolg brengt dit mobiliteitsgegevens wel degelijk de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

In de beoordeling van de aanvraag heeft verwerende partij echter met dit mobiliteitsaspect geen rekening gehouden.

De dichtheid van het aantal woongelegenheden en het aantal parkings in de ondergrondse garage hebben een rechtstreekse invloed op het aantal verkeersbewegingen van privaat naar openbaar domein en omgekeerd. Het criterium ‘mobiliteitsimpact’ wordt bijgevolg rechtstreeks bepaald door de dichtheid van de woongelegenheden in voorliggende aanvraag waardoor in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat de dichtheid in voorliggende aanvraag te hoog is in relatie tot de mobiliteitsimpact en bijgevolg op de goede ruimtelijke ordening.

Aangezien bij de beoordeling van voorliggende aanvraag door de deputatie van Vlaams-Brabant dit criterium niet afgewogen werd in relatie tot de verkeersveiligheid op het aangrenzend openbaar domein is verzoekende partij wel degelijk van oordeel dat de deputatie van Vlaams-Brabant nagelaten heeft dit aspect in haar beoordeling mee te nemen en is verzoekende partij wel degelijk van oordeel dat de verwerende partij in haar beoordeling tot een kennelijk onredelijk beoordeling van de aanvraag is gekomen.

Verzoekende partij is dan ook van oordeel dat de vordering tot nietigverklaring ontvankelijk is aangezien dat de verwerende partij heeft nagelaten in haar beoordeling volgens artikel 4.3.1. VCRO alle aspecten van de mobiliteitsimpact mee te nemen om tot een redelijke afweging van de vraag te komen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het procedurebesluit bepaalt:

“Het verzoekschrift wordt gedagtekend en bevat :

(...)

7° een omschrijving van :

a) de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur;

b) de wijze waarop de regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden;

(...)”

2.

De verzoekende partij verwijst in haar verzoekschrift naar artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, b) VCRO en naar artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, om vervolgens te stellen dat zij op 30 januari 2012 de aanvraag ongunstig adviseerde, waarna zij de “beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” citeert die is opgenomen in haar beslissing “stilzwijgende weigering van de stedenbouwkundige vergunning” van 26 maart 2012, zoals aangehaald onder de feiten uiteenzetting.

3.

De vergunningverlenende overheid beschikt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening van een aanvraag over een ruime beoordelingsbevoegdheid, waarbij de Raad, in de uitoefening van zijn wettigheidscontrole, enkel bevoegd is na te gaan of de betrokken overheid bij het uitoefenen van deze bevoegdheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Uit het voorgaande volgt dat een verzoekende partij, door het enkel citeren van de eigen visie/beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, niet omschrijft waarom naar haar oordeel artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, b) VCRO en naar artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO zijn geschonden door de verwerende partij. Uit het louter citeren van een eigen beoordeling kan wel blijken dat een verzoekende partij een andere visie heeft, maar daarmee is nog niet omschreven of en waarom de verzoekende partij van oordeel is dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de grenzen van haar beoordelingsbevoegdheid heeft overschreden.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat niet voldaan is aan artikel 11, tweede lid, 7°, b) van het procedurebesluit en het beroep derhalve onontvankelijk is.

De argumentatie van de verzoekende partij dat zij in haar aanvulling op het verzoekschrift een duidelijke toelichting heeft gegeven in verband met de beoordeling van het criterium 'mobiliteitsaspect' en dat haar beroep ontvankelijk is aangezien de verwerende partij heeft nagelaten in haar beoordeling alle aspecten van de mobiliteitsimpact mee te nemen om tot een redelijke afweging van de aanvraag te komen, kan niet tot een andere conclusie leiden. De vereiste van artikel 11, tweede lid, 7°, b) van het procedurebesluit heeft immers betrekking op de uiteenzetting in het verzoekschrift, zodat argumentatie in latere procedurestukken niet in aanmerking kan worden genomen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is onontvankelijk.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 november 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ