

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0147 van 17 maart 2015  
in de zaak 1011/0916/SA/2/0860

In zake: [REDACTED]

*verzoekende partij*

*tegen:*

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het  
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marc VAN BEVER  
kantoor houdende te 1850 Grimbergen, Pastoor Woutersstraat 32 bus 7  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

[REDACTED]  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Michel KIEKENS  
kantoor houdende te 1082 Brussel, Dr. Schweitzerplein 18

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 30 juni 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant van 26 mei 2011 waarbij aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het oprichten van 9 stadvilla's met 54 appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED]  
en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 27 september 2011 met nummer S/2011/0116 de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 november 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw Dominique GILLET-WOLTER HOFMAN, die als verzoekende partij in persoon is verschenen, advocaat Ingrid DURNEZ die loco advocaat Marc VAN BEVER verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Michel KIEKENS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### **III. TUSSENKOMST**

■ verzoekt met aangetekende brieven van 22 juli 2011 en 3 augustus 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 16 augustus 2011 de tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomende partij werd verzocht om een afschrift van haar actueel geldende statuten, van de akte van aanstelling van haar organen en een bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden bij te brengen.

In het schorsingsarrest van 27 september 2011 met nummer S/2011/0116 van 27 september 2011, bevestigt de Raad de voorlopige toelating, zoals verleend in de beschikking van 16 augustus 2011.

Na een onderzoek van de stukken die de tussenkomende partij na en in uitvoering van het arrest inzake de schorsingsvordering neerlegde, dient de Raad vast te stellen dat artikel 29 van de gecoördineerde statuten bepaalt dat de rechtsgedingen worden gevoerd door “de raad van bestuur, vertegenwoordigd door de voorzitter of door een daartoe door de raad van bestuur aangestelde gedelegeerde bestuurder”.

Het verzoek tot tussenkomst in de schorsingsprocedure van 22 juli 2011 werd ondertekend door de gedelegeerd bestuurder en de voorzitter, doch hield enkel een verzoek tot tussenkomst in de schorsingsprocedure in. Het verzoek tot tussenkomst in de vernietigingsprocedure werd ingesteld bij aangetekende brief van 3 augustus 2011 en werd ondertekend door de raadsman van de tussenkomende partij, zonder dat hierbij een beslissing om in rechte op te treden werd bijgevoegd. Op verzoek van de Raad brengt de tussenkomende partij een beslissing bij van het Directiecomité van 1 september 2011 waarbij het Directiecomité bevestigt om tussen te komen in de procedure.

De tussenkomende partij brengt op de zitting van 29 november 2011 nog een beslissing bij van haar Raad van Bestuur van 19 september 2011 waarin het besluit van het Directiecomité van 1 september 2011 om bij de Raad een verzoek tot tussenkomst in te dienen wordt bekrachtigd.

Los van de vraag welke beslissing kan worden beschouwd als een beslissing om in rechte op te treden om tussen te komen in de vernietigingsprocedure, stelt de Raad echter vast dat zowel de beslissing van het Directiecomité van 1 september 2011 als de bekrachtiging van de Raad van Bestuur op 19 september 2011 werd genomen nadat het verzoek tot tussenkomst reeds bij de Raad werd ingediend en beide dus laattijdig zijn.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

#### **IV. FEITEN**

Voor het volledige feitenrelaas verwijst de Raad naar het arrest van 27 september 2011 met nummer S/2011/0116.

Op 30 mei 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de oprichting van 9 stadvilla’s met 54 appartementen te [REDACTED]”*.

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 eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 29 september 1989 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 4 Strombeek (Romeinse Steenweg) – nr. 4 Strombeek (Romeinse Steenweg) Wijziging 1. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 oktober 2008 tot 7 november 2008, worden 50 bezwaarschriften ingediend, waarvan 49 in bijna identieke bewoordingen.

Een van de “collectieve” bezwaren betreft de terreinbezetting, en meer bepaald de maximum bebouwbare oppervlakte van 50 %.

Het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] brengt op 1 december 2008 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 20 augustus 2008 een gunstig advies uit.

Op 30 oktober 2009 beslist de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de vergunning te verlenen.

Dit besluit wordt door de Raad met een arrest van 22 februari 2011 met nummer A/2011/0013 vernietigd.

De verwerende partij heeft de aanvraag van de tussenkomende partij dan opnieuw in overweging genomen en op 26 mei 2011 besloten de vergunning onder voorwaarden te verlenen.

“ ...

Evaluatie bezwaren

*Het college heeft over de bezwaren beraadslaagd. Er wordt akkoord gegaan met het standpunt van het college. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar maakt zich het standpunt van het college eigen en vult het aan zoals hieronder weergegeven.*

....

*- (B5) Mogelijk gegrond. De beoordeling van dit advies (noot: lees bezwaar) hangt af van de interpretatie van het schorsingsarrest nr 159.606 van de Raad van State van 6.06.2006, dat ondermeer stelt dat:*

.....

*Dit bezwaar is, gelet op het eerder arrest van de Raad van State, ongegrond. In het arrest van de Raad van State nummer 173.483 van 12 juli 2007 wordt gesteld dat het aanleggen van een brandweerweg bestemmingsongevoelig is. Daarom kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat de oppervlakte van de brandweerweg niet meegerekend wordt bij de berekening van de maximaal mogelijk bebouwbare oppervlakte. Overigens bestaat de brandweerweg uit een honingraatstructuur die ingezaaid is met gras. Daardoor heeft deze weg en de parkings niet het uitzicht of het karakter van een constructie. In de praktijk zal er geen verschil zijn tussen de brandweerweg en een gewoon grasperk. In de beslissing van 30 oktober 2011 werd gesteld dat een grasperk dat versterkt wordt door dergelijke honingraatstructuur onverminderd zijn uitzicht als grasperk blijft behouden, ook al worden sommige delen ervan gebruikt als parking en dat bij de berekening van de maximaal toelaatbare bebouwde oppervlakte deze parkings in met honingraat versterkt gras niet bij de bebouwde oppervlakte zouden moeten worden meegerekend. De Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelde echter dat de parkeerplaatsen wel degelijk in rekening moeten gebracht worden. Daardoor overschrijdt de bebouwbare oppervlakte de maximaal toelaatbare.*

.....”

Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening oordeelt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar onder meer als volgt:

“ ...

*De ordening van het gebied ligt in detail vast in de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg. De aanvraag is grotendeels in overeenstemming met het van toepassing zijnde bijzonder plan van aanleg. De aanvraag past bijgevolg in de gewenste ordening van het gebied.*

*Het ontwerp is in strijd met de bepalingen van BPA 4 – Herziening (M.B. 29.09.1989) voor wat betreft het materiaalgebruik (zinkkleurige PVC en fotovoltaïsche cellen als dakbedekking) en de bouwdiepte (16m04 voor bouwblok D) van de gebouwen. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructie, de dakvorm en de gebruikte materialen (artikel 4.4.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening).*

*Er kan akkoord gegaan worden met een afwijking op de voorschriften in verband met het uiterlijk van de bouwwerken. Het BPA legt op dat daken dienen uitgevoerd te worden in donker gesmoorde pannen of donker gekleurde natuur- of kunstleien, terwijl het ontwerp zinkkleurige pvc en geïntegreerde fotovoltaïsche cellen voorziet. De in het BPA voorgestelde dakmaterialen zijn eigen voor de tijd waarin het BPA werd opgesteld, het*

ontwerp voorziet hedendaagse materialen. Door het gebruik van identieke materialen voor het hele project wordt een esthetisch waardevol geheel gecreëerd. Het gebruik van duurzame energie kan bovendien aangemoedigd worden. Zonnepanelen zijn luidens de bepalingen van artikel 4.4.1 van de codex niet strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften.

Het ontwerp wijkt eveneens af van de opgelegde bouwdiepte van 15 meter. Voor blok D wordt een bouwdiepte van 16.04m voorzien. Afhankelijk van de interpretatie van het begrip bouwdiepte kan, zoals aangehaald in de bezwaarschriften, gesteld worden dat voor alle bouwdelen de bouwdiepte van 15m overschreden wordt. Redelijkerwijs kan echter geoordeeld worden dat de bouwdiepte gerekend dient te worden vanaf de zijde van het gebouw waarin met de hoofdingang geplaatst is. Er kan akkoord gegaan worden met een afwijking op de bouwdiepte van 15m voor blok D, gezien dit bouwblok kadert in het algemeen ontwerp van het project en geen hinder veroorzaakt voor aanpalende eigendommen. Het project vormt een eigen stedenbouwkundige eenheid, wat zijn weerspiegeling vindt in de voorschriften van het BPA.

In het ontwerp worden bovengronds 28 parkeerplaatsen voorzien (waarvan volgens plan 6 voorbehouden voor personen met een handicap) en 73 parkeerplaatsen ondergronds (waarvan 9 voorbehouden voor personen met een handicap). Dit maakt een totaal van 101 parkeerplaatsen waarvan er 15 voorbehouden zijn voor personen met een handicap, of 1,87 parkeerplaats per appartement. Dit is in overeenstemming met het gemeentelijk reglement op aanleg van parkeerplaatsen en kan als voldoende worden beschouwd.

De achtergelegen blokken beschikken evenwel niet over bovengrondse parkeerplaatsen. Het gebruik van grasraat zowel voor de brandweg als voor de parkeerplaatsen bovengronds kan mogelijk verwarring scheppen en aanzetten in het achterste gedeelte op de grasraat te parkeren. Er dient een duidelijk visueel onderscheid te zijn tussen de grasraten gebruikt als parking en deze gebruikt als brandweg.

Naast parkeerplaatsen voor personenwagens worden er ook op verschillende plaatsen open fietsenstallingen voorzien. Voor brom- of motorfietsen zijn er geen specifieke voorzieningen. Rekening houdende met nieuwe tendensen qua vervoersmodi zit deze categorie duidelijk in stijgende lijn en wordt er best rekening mee gehouden. Door een interne herstructurering kunnen eventueel enkele stallingen voor brom- en motorfietsen gecreëerd worden. Het doortrekken van de [REDACTED] geeft directe aansluiting op een ondergrondse parking waardoor het verkeer en eventuele lawaaihinder tot een minimum zal beperkt worden.

Het hemelwater wordt opgevangen in regenwaterputten met een totale inhoud van 170.000 liter, maar de recuperatie van dit regenwater is niet voorzien op de plannen, net zomin als de buffering van overtollig water. Gelet op de recente rioleringsproblematiek (capaciteit) in [REDACTED] dient de riolaansluiting op de openbare riolering in de [REDACTED] beperkt te worden tot maximum diameter 30 cm (RWA/DWA samen), het overtollige water dient op het eigen terrein maximaal hergebruikt en gebufferd te worden, zoals aangegeven op de aanstiplijst van de provinciale stedenbouwkundig verordening hemelwater.

...

In verband met de berekening van de maximaal bebouwbare oppervlakte kan in het bijzonder nog het volgende vermeld worden:

Artikel 11 van het BPA stelt heel algemeen dat de totale bebouwbare oppervlakte 50% is van de perceelsoppervlakte. Hierbij moet niet enkel rekening gehouden worden met de eigenlijke gebouwen, maar met elke vorm van bevloering, met de aan te leggen terrassen

en met iedere andere vorm van verharding, tenzij deze verharding als bestemmingsongevoelig te beschouwen is.

Wat de eventueel aan te leggen gelijkvloerse terrassen betreft, kan enkel worden vastgesteld dat deze niet zijn ingetekend op de voorliggende plannen hoewel ze inderdaad op sfeerbeelden van het project te zien zijn. De vergunningverlenende overheid vermag terzake echter enkel rekening houden met de voorliggende plannen zodat er van moet worden uitgegaan dat op de gelijkvloerse verdieping geen terrassen zullen worden aangelegd.

De brandweerweg is in deze te beschouwen als zijnde bestemmingsongevoelig, aangezien deze weg niet participeert aan de bestemming van het gebied. Dergelijke weg wordt immers als voorwaarde gesteld door de brandweer in meerdere bestemmingszones.

Dit kan echter niet worden gesteld voor de parkeerplaatsen die op de grasraten zullen gebruikt worden. Deze parkeerplaatsen leunen zonder enige twijfel aan bij de woonfunctie die in de te bouwen appartementen zal tot stand worden gebracht. Zonder de grasraten wordt het immers onmogelijk om op het betrokken grasperk te parkeren. Het motief dat het betrokken grasperk –met de grasraten- het uitzicht als grasperk blijft behouden, kon de Raad niet overtuigen omdat de door de aanvrager gewenste functie van parking zonder de verharding door middel van grasraten niet mogelijk is. De niet boven de ondergrondse parking gelegen grasraten die tot parking bestemd zijn, moeten dan ook als verharding meetellen in de berekening van de totale bebouwbare oppervlakte die door het project op het betrokken perceel tot stand zal komen.

Uit plan 9 gevoegd bij het stedenbouwkundig dossier blijkt dat dit niet het geval is. Zowel van de parkings gelegen naast de blokken A, A', C en C' zijn er een aantal volledig en andere voor een deel niet boven de ondergrondse parking gelegen. Deze parkings moeten dan ook qua oppervlakte worden meegeteld in de totaal te realiseren bebouwbare oppervlakte van het perceel. Nu aan de hand van plan nummer 5.01 kan worden vastgesteld dat één parkeerplaats bij benadering 5m x 2,5 m groot is, moet dan ook worden geconcludeerd dat bij het meetellen van die verhardingen in grasraten bestemd voor parkings, voor zover die nog niet zijn meegeteld, de 50%-norm van artikel 11 van het BPA is overschreden.

Op het eerste zicht lijkt artikel 4.4.1 geen mogelijkheid te bieden om af te wijken van de maximaal toelaatbare bebouwde oppervlakte. Daarom zal een deel van de parkeerplaatsen met honingraatstructuur worden uitgesloten uit de vergunning.

De volgende bebouwing en verharding werden bij de berekening betrokken:

- Bebouwing (boven- en ondergronds): 4105.42m<sup>2</sup>;
- Oppervlakte verharding: 668.57m<sup>2</sup>
- Oppervlakte parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte in honingraatstructuur ter hoogte van de blokken A en A': 224m<sup>2</sup>

De volgende oppervlakten worden NIET in rekening gebracht:

- de grasraat tussen blokken D, E en F, want deze is dienstig als brandweerweg, dewelke bestemmingsongevoelig is;
- de strook grasraat naast de verharde toegangsweg, want deze zijn dienstig als brandweerweg. De breedte van de gewone verharding volstaat voor de personenwagens, en de overbreedte met grasraat is enkel nodig voor een vlotte doorgang van de hulpdiensten.

In dat geval bedraagt de bebouwde oppervlakte  $4105.42\text{m}^2 + 668.57\text{m}^2 + 224\text{m}^2 = 4998\text{m}^2$ . daardoor bedraagt de B/T index iets méér dan 52%.

Wanneer de parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte in honingraatstructuur ter hoogte van blokken A en A' in mindering worden gebracht, dan bedraagt de bebouwde oppervlakte 4774m<sup>2</sup>. In dat geval bedraagt de B/T index 49,8%. Deze parkeerplaatsen zullen dus uit de vergunning worden gesloten.

### **Algemene conclusie**

De aanvraag is om bovenvermelde redenen en mits naleven van de onderstaande voorwaarden planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

### **BIJGEVOLG WORDT OP 26 MEI 2011 HET VOLGENDE BESLIST**

...

2° de volgende voorwaarden na te leven :

- de parkeerplaatsen in honingraatstructuur ter hoogte van de blokken A en A' worden uit de vergunning gesloten; de uitgesloten zones staan aangeduid op de plannen;
- de voorwaarden van het advies van de provinciale dienst Waterlopen met referentie ist/wat/M/19/08/1978 met datum van 28 oktober 2008;
- de voorwaarden van het advies van Onroerend Erfgoed met referentie 2008-3348/arch 13336/ep en datum 1 juli 2008;
- er moeten binnen het gebouw fietsen- en motorfietsenstallingen voorzien worden;
- het opvangen regenwater moet maximaal hergebruikt worden;
- de rioolaansluiting op de openbare riolering in de Luitberg beperkt wordt tot maximum diameter 30 cm (RWA/DWA samen) en het overtollige water op het eigen terrein gebufferd wordt;
- het originele compensatieformulier voor de ontbossing maakt integraal deel uit van de stedenbouwkundige vergunning.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Dit werd eveneens vastgesteld in het schorsingsarrest van 27 september 2011 met nummer S/2011/0116. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de voorschriften vervat in artikel 2 “algemeenheden” en artikel 3 “algemene bepalingen” van het bij koninklijk besluit van 29 september 1989 goedgekeurd BPA nr. 4 Strombeek, van artikel 4.3.1 VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur met name de materiële en formele motiveringsplicht.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing in strijd is met artikel 2 van het BPA nummer 4 Strombeek. Dit artikel stelt dat de alleenstaande en gegroepeerde gebouwen een samenhangend geheel zullen vormen op het vlak van vormgeving en andere bestanddelen. De verzoekende partij meent dat dit betekent dat het project een samenhangend geheel moet vormen met de bestaande woningen op de aanpalende gronden uit de directe omgeving. De verzoekende partij meent dat, aangezien de meeste omringende percelen bebouwd zijn met eengezinswoningen, het betrokken perceel ook moet worden bebouwd met eengezinswoningen. De verzoekende partij meent dat de verwerende partij het onderscheid tussen artikel 2 en artikel 11 van het BPA niet goed heeft begrepen en meent dat het project niet enkel een eenheid moet vormen op de eigen grond doch ook in samenhang met de omringende gronden. De architect volgt, volgens de verzoekende partij, dit oordeel doordat het project omschreven wordt als stadsvilla's. De verzoekende partij is echter van oordeel dat dit een bedrieglijke omschrijving is, aangezien de wooncomplexen duidelijk het uitzicht hebben van woonblokken die niets gemeen hebben met een villa. De verzoekende partij meent dat de verwerende partij nalaat te motiveren op grond waarvan er tot een samenhang met een omgeving van eengezinswoningen kan worden beslist.

Bovendien meent de verzoekende partij dat de bevolkingsdichtheid veel te groot wordt in vergelijking met de omringende woonwijk doordat het project voorziet in 54 wooneenheden. De verzoekende partij verwijst hierbij naar een brochure van de gemeente Grimbergen van 1993 waarin het woonbeleid wordt toegelicht.

De verzoekende partij besluit dan ook dat het project onverenigbaar is met de eisen van een goede aanleg van de plaats en van een behoorlijke ruimtelijke ordening.

In een tweede onderdeel haalt de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing in strijd is met artikel 3 van het BPA nummer 4 Strombeek. De verzoekende partij meent dat het project te veel bouwlagen omvat, nu het BPA bepaalt dat de technische verdieping als bouwlaag moet beschouwd worden. De verzoekende partij stelt dat geen van de 9 bouwblokken meer dan één of twee bovengrondse bouwlagen mag bevatten, terwijl ze allemaal 2 of 3 bovengrondse bouwlagen hebben.

De verzoekende partij is van oordeel dat ook de bouwdiepte overschreden wordt. Het BPA bepaalt dat de maximale bouwdiepte 15 meter bedraagt, maar de verzoekende partij stelt dat dit door alle 9 bouwblokken overschreden wordt. De verzoekende partij kan niet akkoord gaan met de verwerende partij, waar deze stelt dat de bouwdiepte moet berekend worden vanaf de zijde van het gebouw waarin de hoofdingang geplaatst is. Doordat er geen definitie bestaat van bouwdiepte, meent de verzoekende partij dat de middenweg (verlengde van de Luitberg) richtinggevend is voor het bepalen van de rooilijnen en de bouwlijnen, en dus ook voor het bepalen van de bouwdiepte.

De verzoekende partij stelt tot slot dat nergens een correcte definitie van het begrip bouwdiepte wordt gegeven en dat de meergezinswoningen een afwijkend karakter hebben ten opzichte van de andere aanpalende woningen en een storend karakter ten opzichte van de burens.

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste onderdeel door te verwijzen naar het advies van de GECORO waarin gesteld wordt dat het project aansluit bij het actueel stedenbouwkundig denken. De verwerende partij is van mening dat het samenhangend geheel niet slaat op het BPA in zijn geheel, maar op een groep woningen of een zone binnen het BPA. Bovendien wijst de verwerende partij er op dat er zich in de buurt een Mormonenkerk en een warenhuis bevindt.

De gemeentelijke brochure waarnaar de verzoekende partij verwijst, is volgens de verwerende partij geen reglementaire tekst zodat de vergunningverlenende overheid er niet door gebonden is.



De verwerende partij stelt in haar antwoordnota betreffende het tweede onderdeel dat ondergrondse constructies niet meegerekend moeten worden in de bepaling van het aantal bouwlagen. De verwerende partij verwijst hiervoor naar het BPA.

Met betrekking tot de bouwdiepte is de verwerende partij van mening dat enkel blok D de toegelaten bouwdiepte overschrijdt. Volgens de verwerende partij wordt de bouwdiepte berekend vanaf de zijde van het gebouw waarin de hoofdingang geplaatst is. Met betrekking tot blok D stelt de verwerende partij dat dit een toegelaten afwijking is, omdat dit geen intrinsieke hinder zal veroorzaken doordat een voldoende grote afstand tussen de bebouwing en de eerstvolgende zonegrens wordt voorzien en de hoogte van de gebouwen beperkt wordt.

3.

De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij bij de uiteenzetting van haar middelen (niet alleen bij haar eerste middel, maar ook bij middel drie, vier en vijf) zowel de schending inroept van de formele motiveringsplicht zoals uitgedrukt in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, als de schending van de materiële motiveringsplicht. Uit de uiteenzetting van haar middelen blijkt evenwel dat zij de motieven van de bestreden beslissing wel degelijk kent, doch deze bekritiseert op feitelijke en juridische juistheid.

Waar de verzoekende partij kritiek uitoefent op de deugdelijkheid van de motieven en met name aanvoert dat de beoordeling van de verwerende partij inzake de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening manifest onredelijk of onzorgvuldig werd beoordeeld en bijgevolg niet afdoende is, is het duidelijk dat zij eerder doelt op de materiële motiveringsplicht.

De Raad verstaat de ingeroepen schending van de motiveringsplicht dan ook als een schending van de materiële motiveringsplicht en van artikel 3 van de formele motiveringswet aangezien ook daar de afdoende motiveringsplicht is opgenomen.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat het bestreden besluit moet worden gedragen door rechtens verantwoorde motieven die kunnen blijken, hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit de stukken van het administratief dossier. De Raad moet kunnen nagaan of bij het nemen van de beslissing werd uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of die gegevens correct werden beoordeeld en of de verwerende partij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

Vermits de vergunningverlenende overheid over een discretionaire bevoegdheid beschikt, mag de Raad zijn beoordeling omtrent de feiten en de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de deputatie.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of de bevoegde overheid haar 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 het bestreden besluit is kunnen komen.

2.

De verzoekende partij stelt in een eerste onderdeel van dit middel dat de aanvraag geen “samenhangend geheel” vormt zoals bepaald in artikel 2 van het BPA Strombeek omdat de grond paalt aan bebouwde percelen waarop slechts eengezinswoningen staan. De verzoekende partij acht het ontwerp ook onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

2.1

Artikel 2 van dit BPA stelt:

“...

*Naar gelang van bouwen en/of verbouwen zullen de bouwvolumes ontworpen zijn in hedendaagse trant, eenvoudig en voornaam van vormgeving, d.w.z. dat onechte neo-antieke strekkingen dienen geweerd. De materialen zullen van eenvoudige aard zijn en sober van toon. Dienen o.a. geweerd: gewone bepleistering met grijze cement, glasmortels en andere glanzende materialen zoals de zogenaamde “gevelsteen” met harde, schelle kleuren. Daar achter- en zijgevel te beschouwen zijn als essentiële elementen van een gebouw, dienen ze op architecturaal gebied evenzeer verzorgd en met dezelfde materialen uitgevoerd als de voorgevel.*

*Qua vormgeving en andere bestanddelen zullen zowel de alleenstaande als de gegroepeerde gebouwen een samenhangend geheel vormen; Met dit voorschrift worden evenwel geen stereotiepe concepties nagestreefd, d.w.z. dat waardevolle, originele opvattingen niet uitgesloten worden.*

...”

De verwerende partij stelt hierover in de bestreden beslissing, als antwoord op een aldus geformuleerde bezwaar, dat “de verwijzing in het BPA naar een “samenhangend geheel” niet slaat op het BPA in zijn geheel maar op een groep woningen of een zone binnen het BPA” en dat het ontwerp “wel degelijk een samenhangend geheel (vormt)”.

2.2

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een BPA gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van het BPA, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze de decretale criteria en aandachtspunten regelt en behandelt.

Hoewel het BPA, voor wat de betrokken zone betreft, regels bevat over bouwdiepte, dakvorm, maximaal bebouwbare oppervlakte en te gebruiken materialen bevat het BPA voor de betrokken zone geen voorschriften omtrent de vraag of er eengezinswoningen of meergezinswoningen toegelaten zijn. Zoals uit de bespreking van het tweede middel zal blijken is de Raad van oordeel dat artikel 11 van het BPA geen meergezinswoningen verbiedt noch de bouw van eengezinswoningen oplegt. De functionele inpasbaarheid van de gevraagde woningen wordt dan ook niet door het BPA in detail geregeld, zodat dan ook wel degelijk een onderzoek dient te gebeuren naar de verenigbaarheid van de voorziene meergezinswoningen met de in de omgeving bestaande toestand.

2.3

Het BPA legt op dat de gebouwen (zowel alleenstaande als gegroepeerde gebouwen) een “samenhangend” geheel moeten vormen zowel qua vormgeving als wat de andere bestanddelen betreft.

Uit deze ruime formulering kan enkel begrepen worden dat binnen het BPA als geheel en onderling tussen de verschillende zones in het BPA een zekere samenhang moet bestaan tussen de verschillende soorten bebouwing wat betreft vormgeving.

Aangezien in het voorschrift 'en andere bestanddelen' niet gespecificeerd wordt, kan dit niet door interpretatie ingevuld worden.

Uit het grafisch plan horende bij het BPA blijkt evenwel dat de verschillende zones, waar diverse bouwtypes mogelijk zijn (eengezinswoningen, halfopen bebouwing, meergezinswoningen, collectieve bebouwing) kort bij elkaar liggen, zodat begrijpelijkerwijs de 'samenhang' tussen de verschillende zones dient begrepen te worden als een harmonieus samengaan op basis van de in het BPA voorgeschreven bepalingen, zonder evenwel afbreuk te mogen doen "aan originele opvattingen" inzake bouwstijl.

De beoordeling omtrent deze samenhang tussen de verschillende onderdelen van het BPA en binnen elke zone onderling, behoort tot de soevereine beoordelingsbevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

Dit neemt evenwel niet weg dat, zo het vergunningverlenend bestuursorgaan oordeelt dat het aangevraagde binnen de zone 'collectieve bebouwing' een samenhangend geheel vormt, wel nog dient na te gaan of deze bebouwingsvorm in overeenstemming is met de in de omgeving bestaande toestand. Zoals reeds gesteld bevat het BPA immers geen specifieke bouwvormen voor deze zone zodat de verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand moet getoetst worden.

### 3.

Bij de beoordeling van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid, waarbij zij de beginselen van artikel 4.3.1, §2 VCRO in acht moet nemen. Deze beoordeling dient te gebeuren aan de hand van de **relevante** aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, en zij dient daarbij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

De aanvraag wordt in de bestreden beslissing omschreven als grenzend voor het grootste gedeelte aan een zone bestemd voor halfopen bebouwing (eengezinswoningen) volgens het BPA met ten zuidwesten een grootwarenhuis en ten zuidoosten een Mormonenkerk.

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat het ontwerp "wel een samenhangend geheel" vormt, dat het project "een eigen stedenbouwkundige eenheid (vormt), wat zijn weerspiegeling vindt in de voorschriften van het BPA" en dat de hinder ten opzichte van de "andere zones" wordt beperkt door "enerzijds een voldoende grote afstand te verplichten tussen de bebouwing en de eerstvolgende zonegrens en anderzijds de hoogte van de gebouwen te beperken". Verder beperkt de verwerende partij zich tot het stellen dat de aanvraag in overeenstemming is met het BPA en bijgevolg past in de gewenste ordening van het gebied en tot het stellen dat het project een eigen stedenbouwkundige eenheid vormt.

De verwerende partij verwijst voor de verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand naar het BPA en naar de afstand met de perceelsgrens en de beperking van de hoogte van de gebouwen en dat er meergezinswoningen zijn toegelaten.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij het project, dat bestaat uit 9 meergezinswoningen met in totaal 54 appartementen, niet afdoende toetst met de in de omgeving bestaande toestand, met name de verenigbaarheid van de 9 meergezinswoningen met de omliggende eengezinswoningen.

Het is niet omdat het BPA de bouwheer de keuze laat tussen een- of meergezinswoningen, dat de verwerende partij geen diepgaander onderzoek dient te voeren naar de keuze voor meergezinswoningen en de impact daarvan op de omliggende eengezinswoningen. Het BPA laat hier immers de keuze, dus dient gemotiveerd te worden waarom de keuze voor het ene type woningen boven het andere type woningen ruimtelijk te verantwoorden is.

Het feit dat er “voldoende grote afstand” is met de “eerstvolgende zonegrens” en dat de hoogte wordt beperkt kan niet volstaan om de verenigbaarheid van de 9 meergezinswoningen met in totaal 54 appartementen met de aanpalende eengezinswoningen te motiveren. Immers stelt deze motivering niets over de verenigbaarheid van meergezinswoningen met de in de omgeving bestaande toestand.

4.

Met betrekking tot de kritiek over de bevolkingsdichtheid, stelt de Raad vast dat de gemeentelijke brochure geen reglementaire tekst is en de verwerende partij daardoor dan ook niet kan gebonden zijn. Het BPA bevat bovendien geen voorschriften omtrent de bevolkingsdichtheid, waardoor de verwerende partij terecht heeft besloten dat *“een plaatselijke verdichting van de bebouwing en de bewoning op deze plaats (...) stedenbouwkundig aanvaardbaar (is)”*.

5.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

6.

Wat het tweede onderdeel van het eerste middel betreft, stelt de Raad vast dat artikel 3.1 a van het betrokken BPA het volgende stelt over de bouwhoogte:

“ ...

*De bouwhoogten worden beschreven door cijfers. Ze duiden het aantal bouwlagen aan, gelijkvloers en technische verdieping inbegrepen.*

... ”

Voor het overige bevat het betrokken BPA geen definitie van de term bouwhoogte.

Deze term moet dan ook in zijn spraakgebruikelijke betekenis worden gebruikt. De bouwhoogte is dan de hoogte van een gebouw gemeten tussen het maaiveld en het hoogste punt van het gebouw met uitzondering van de ondergeschikte delen van een gebouw zoals antennes en schoorstenen. Ook de kelderverdieping van een gebouw kan niet als bouwlaag worden beschouwd indien deze enkel dient als parking en technische ruimte. De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar zij stelt dat een technische verdieping als bouwlaag moet beschouwd worden.

Voor het berekenen van de bouwhoogte dient dus vertrokken te worden van het maaiveld en kan enkel rekening worden gehouden met de bovengrondse hoogte van het gebouw. Ten deze kan

worden vastgesteld dat geen enkele van de ontworpen constructies meer dan 2 of 3 bouwlagen boven het maaiveld telt.

De Raad is dan ook van oordeel dat, doordat het BPA uitdrukkelijk stelt dat de bouwhoogte omschreven wordt in een aantal bouwlagen, enkel met de bovengrondse bouwlagen rekening mag worden gehouden, ook al bevindt zich in het specifieke geval de technische ruimte in de ondergrondse bouwlaag.

De bestreden beslissing oordeelt dan ook correct dat de bouwhoogte niet wordt overschreden.

7.

Ook wat de bouwdiepte betreft, stelt de Raad vast dat het BPA hierover geen nadere omschrijving bevat zodat ook deze term in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen. Het BPA stelt enkel dat de bouwdiepte maximaal 15 meter is, zonder dit verder te verduidelijken.

De bouwdiepte is dan de afstand van de voorgevel tot en met de achtergevel van het hoofdgebouw en aansluitende bijgebouwen. Het BPA bevat geen verdere voorschriften over de bepaling van de bouwdiepte dus moet naar de gewone spraakgebruikelijke betekenis gekeken worden: de bouwdiepte kan dan als de afmeting van de kleinste gevel worden beschouwd, terwijl de bouwbreedte de afmeting is van de grootste gevel. Het feit dat het BPA indicatief een middenweg heeft aangeduid op het plan, is geen voldoende aanwijzing dat deze richtinggevend is voor het bepalen van de bouwdiepte. Het BPA bevat immers geen voorschrift dat stelt dat het vanaf deze middenweg is dat de bouwdiepte moet worden berekend.

Uit de plannen, en in het bijzonder de plannen 11 tot en met 13, toegevoegd in het administratief dossier, blijkt duidelijk wat gezien wordt als de voorgevel en de achtergevel van de verschillende bouwblokken. Met name wordt steeds de langste gevel als voorgevel beschouwd en de kleinste gevel als zijgevel. De verwerende partij stelt dan ook terecht dat de bouwdiepte gerespecteerd wordt en dat enkel blok D een feitelijke overschrijding is van de toegelaten bouwdiepte van 15 meter. De verwerende partij heeft echter gebruik gemaakt van de mogelijkheid om deze afwijking toe te staan met toepassing van artikel 4.1.1 VCRO. De wijze waarop de verwerende partij gebruik heeft gemaakt van artikel 4.1.1 VCRO wordt door de verzoekende partij niet betwist.

Aangezien het BPA de vrijheid laat aan de bouwheer over de keuze van de inplanting van de gebouwen, waarbij enkel de bouwdiepte van 15 meter en de totale bebouwbare oppervlakte van 50 % en de V/T index van 1 wordt voorgeschreven, stelt de Raad wel vast dat de verwerende partij niets motiveert over de keuze van inplanting van de meergezinswoningen op het terrein. Nergens wordt onderzocht of de keuze van inplanting zoals deze nu voorligt met de huidige aanvraag niet storend kan zijn vergeleken met de in de omgeving bestaande toestand, en meer specifiek naar de aanpalende percelen met eengezinswoningen.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is ongegrond in zoverre de schending wordt ingeroepen van de voorschriften van het BPA.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is gegrond in zoverre de schending wordt ingeroepen van de goede ruimtelijke ordening.

8.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 11 van het bij koninklijk besluit van 29 september 1989 goedgekeurd BPA nr. 4 Strombeek en van de voorschriften vervat in artikel 2 “algemeenheden” van het BPA nr. 4 Strombeek.

De verzoekende partij wijst er op dat binnen de zone voor collectieve bebouwing zowel meergezinswoningen als eengezinswoningen zijn toegestaan, en stelt deze term gelijk met groepswooningbouw. De verzoekende partij meent evenwel met een verwijzing naar artikel 2 van het BPA dat beide soorten woningen ruimtelijk moeten samenhangen met de bestaande aanpalende en niet aanpalende eengezinswoningen in de directe omgeving. Volgens de verzoekende partij laat de gemeente verkeerdelijk uitschijnen dat enkel meergezinswoningen aldaar zijn toegestaan doch dan had dit gebied volgens de verzoekende partij ingetekend moeten zijn als enkel bestemd voor meergezinswoningen en vallende onder artikel 7 van het BPA.

De verzoekende partij stelt dat de ontworpen constructies geen samenhangend geheel vormen met de omgevende eengezinswoningen.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het ontwerp overeenkomt met de bestemming collectieve bebouwing. Verder antwoordt de verwerende partij dat het tweede middel identiek is aan de inhoudelijke kritiek geformuleerd in het eerste onderdeel van het eerste middel.

3.

De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 11 van het BPA nr. 4 Strombeek, dat van toepassing is op het betrokken perceel, bepaalt het volgende:

*“Zone voor collectieve bebouwing*

*Bestemming : gebouwen met uitsluitelijk woonfunctie.*

*De vloer/terrein-index bedraagt max. 1, de totale bebouwbare oppervlakte is 50% van de perceelsoppervlakte. De bouwhoogte varieert van 2 tot 3 bouwlagen, volgens de maxima aangeduid op het plan. Het aangegeven wegentracé is richtgevend en kan in zijn ligging variëren binnen een strook van 20m.”*

In verband met de term “collectieve bebouwing” moet er worden nagegaan naar wat er destijds binnen deze zone gewenst werd.

Artikel 11 van het BPA stelt uitdrukkelijk dat er gebouwen worden toegelaten met enkel een woonfunctie.

Deze zone staat los van de zone in hetzelfde BPA voor gesloten en half-open bebouwing waarin ook nevenfuncties toegestaan zijn, los van de zone voor meergezinswoningen waarin woongelegenheden met aansluitende ruimte voor de beoefening van de vrije beroeper zijn

toegestaan, los van het gebouw ten behoeve van de erediensten, los van de zone voor handelscentrum en los van de zone voor open zone bestemd onder andere voor groenaanleg. Binnen de zones voor half-open en open bebouwing zijn ook nog horeca, toonzalen, handel en kantoren toegelaten.

Het is dan ook duidelijk dat de zone voor collectieve bebouwing de enige zone is waarin geen enkele nevenfunctie is toegestaan maar dat voor het overige deze zone louter stelt dat uitsluitend gebouwen met enkel een woonfunctie toegestaan zijn. De term “collectief” kan in die zin geïnterpreteerd worden dat het wel de bedoeling is om verschillende gebouwen op te richten en het niet de bedoeling kan zijn om slechts één enkele (meer)gezinswoning op te richten.

Zowel één- als meergezinswoningen met een uitsluitend woonfunctie zijn toegestaan. Dat is in casu gebeurd. Er is op dat vlak dan ook geen schending van artikel 11 BPA.

Nergens wordt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk gesteld, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij laat uitschijnen, dat enkel meergezinswoningen kunnen worden toegelaten binnen deze zone.

2.

De Raad stelt vast dat het tweede middel voor het overige een herhaling is van de inhoudelijke kritiek die ook reeds onder het eerste onderdeel van het eerste middel werd uiteengezet. Dit eerste onderdeel van het eerste middel is gegrond bevonden en de Raad verwijst dan ook naar de bespreking van het eerste middel.

Het middel is ongegrond.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 11 van het koninklijk besluit van 29 september 1989 goedgekeurd BPA nr. Strombeek, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur met name de materiële en de formele motiveringsplicht.

De verzoekende partij meent dat artikel 11 van het BPA geschonden wordt nu de bebouwbare oppervlakte volgens haar meer bedraagt dan 50% van de perceelsoppervlakte. De verzoekende partij meent dat er onterecht geen rekening is gehouden met alle door grasraten verharde oppervlaktes, met de terrassen bij de gelijkvloerse appartementen en met de 17 hemelwaterputten.

De verzoekende partij kan niet akkoord gaan met de stelling dat er geen rekening gehouden wordt met de terrassen omdat ze niet op de plannen zijn getekend. Volgens de verzoekende partij zullen die terrassen er toch komen, aangezien er op de plannen wel schuifdeuren zijn getekend die direct uitgeven op aarde of op gras.

Wat de hemelwaterputten betreft wijst de verzoekende partij er op dat deze dienen om het regenwater op te vangen met de bedoeling om dit water te hergebruiken voor het dagelijks leven en wonen. Zij meent dan ook dat deze waterputten niet bestemmingsongevoelig zijn en dat de 97,24m<sup>2</sup> die zij innemen dienden meegeteld te worden als bebouwde oppervlakte;

De verzoekende partij stelt, met verwijzing naar artikel 12 van het BPA dat de circulatie- en toegangswegen moeten worden verhard. De verzoekende partij meent dan ook dat alle oppervlakten binnen een perceel, ingenomen door verharde wegen of andere verhardingen zoals in casu, bebouwde oppervlakten zijn

Met betrekking tot de brandweerweg is de verzoekende partij van mening dat deze weg ook door personenwagens zal gebruikt worden en dus niet bestemmingsongevoelig is. Volgens verzoekende partij kunnen de bewoners van de achterliggende blokken enkel gebruik maken van de ondergrondse parking en hebben zij geen mogelijkheid om bovengronds te parkeren. Dit zal er toe leiden dat zij de brandweerweg zullen gebruiken om hun auto te parkeren of om boodschappen uit te laden.

De verzoekende partij verwijst naar het advies van de gemeentelijke verkeersdienst hetgeen ongunstig was waaruit zou blijken dat er nog meer verhardingen moeten voorzien worden om een degelijke toegankelijkheid te hebben. Verder verwijst de verzoekende partij naar het advies van de brandweer dat stelt dat een maximale helling slechts 6% mag zijn, terwijl de verzoekende partij stelt dat de draaicirkels zich gedeeltelijk bevinden in de bouwvrije zone en dat dit gedeelte van de weg een helling van 25% heeft door het niveauverschil van 2m.

De verzoekende partij wijst er ook op dat de uitgesloten parkeerplaatsen op geen enkel plan zijn aangeduid. Dit bewijst, volgens de verzoekende partij, dat er geen nauwkeurige berekeningen zijn gedaan.

De verzoekende partij meent dat de Raad proactief moet optreden en nu reeds dient te zeggen dat het project de toelaatbare bebouwbare oppervlakte overschrijdt. Als hij dit niet doet, zal deze overschrijding bij de uitvoering van het project duidelijk worden. De verzoekende partij meent immers dat de terrassen en de bovengrondse parkeerplaatsen toch zullen worden geplaatst.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop door te stellen dat er geen terrassen zijn getekend op de plannen en dat deze dus ook niet in rekening kunnen worden gebracht. Met betrekking tot de hemelwaterputten meent de verwerende partij dat deze niet meegeteld moeten worden, aangezien zij van oordeel is dat de oppervlaktes van de ondergrond, de delen van de gebouwen op volle grond en de terreinverhardingen moeten worden samengeteld om de totale bebouwbare oppervlakte te verkrijgen.

De verwerende partij wijst er op dat zij het arrest A/2011/0013 van 22 februari 2011 heeft gevolgd en dat zij de parkeerplaatsen voor de blokken A en A' uit de vergunning heeft gesloten.

3.

De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 11 van het BPA stelt heel algemeen dat de totale bebouwbare oppervlakte 50% is van de perceelsoppervlakte.

Artikel 4.1.1, 3° VCRO bepaalt onder andere dat als een constructie moet worden beschouwd: een verharding, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit en bestemd om ter plaatse te



blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar worden genomen, worden verplaatst of is het goed volledig ondergronds.

2.

De grasraten die in het voorliggende project worden aangewend voor het aanleggen van parkings en het aanleggen van de brandweg zijn in wezen een verharding van de ondergrond die bestemd is om ter plaatse te blijven.

De grasraten die dienstig zijn als brandweerweg zijn als bestemmingsongevoelig te beschouwen aangezien dergelijke weg niet participeert aan de bestemming van het gebied en de aanwezigheid van dergelijke weg vaak als voorwaarde wordt gesteld door de brandweer in meerdere bestemmingszones. Dit wordt ook zo vastgesteld in de bestreden beslissing. De Raad besliste dit reeds in zijn arrest van 22 februari 2011 met nummer A/2011/0013.

Waar de verzoekende partij meent dat deze grasraten ook voor een ander gebruik dan een brandweg zullen worden gebruikt, is de Raad van oordeel dat dit een onderdeel is van de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning en dus van handhaving waarin de Raad niet kan tussenkomen.

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar zij zegt dat de verwerende partij zelf stelt dat de weg ook door personenwagens zal gebruikt worden en dus niet bestemmingsongevoelig is. De toegangsweg naar de blokken D, E en F bestaat uit klinkers met langs beide kanten grasraten als brandweerweg en is hierdoor niet volledig bestemmingsongevoelig: dit geldt enkel voor de naast de klinkers voorziene grasraten. De klinkers die voorzien zijn voor de toegang naar de blokken D, E en F werden, voor zover ze niet gelegen zijn boven de ondergrondse parking, meegeteld bij de totale bebouwbare oppervlakte zoals blijkt uit het plan met nummer 9. De weg in klinkers zal dus wel degelijk “dagdagelijks gebruikt worden” en de weg in klinkers is, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, niet bestemmingsongevoelig, maar maakt deel uit van de aangevraagde bebouwde oppervlakte.

De enkele verwijzing naar een ongunstig advies van de verkeersdienst van de gemeente [REDACTED] dat stelt dat de blokken niet voldoende toegankelijk zijn doet hieraan geen afbreuk, aangezien in het verslag van de brandweer staat dat het enkel noodzakelijk is dat de voertuigen van de brandweer “ten minste in één punt een gevel kunnen bereiken die op herkenbare plaatsen toegang geeft tot iedere bouwlaag”. De verzoekende partij toont door de verwijzing naar het advies van de verkeersdienst ook niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij omtrent de parkeerplaatsen kennelijk onredelijk of onjuist is.

De verzoekende partij levert ook kritiek op de draaistralen voor de brandweerwagens en stelt dat de helling van 6% is overschreden. Echter stelt het advies van de brandweer uitdrukkelijk dat “de te volgen draaicirkels worden gerespecteerd” en dat “bijkomende verhardingen om het vlot te draaien mogelijk te maken geschikt voor 13t worden voorzien”. De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar zij stelt dat de brandweg niet toegankelijk is voor brandweerwagens van 13 ton. De verzoekende partij verwijst naar een bouw van een steunmuur doch deze staat niet op de plannen vermeld.

3.

Hetzelfde bestemmingsongevoelige karakter geldt voor de regenwaterputten aangezien deze niet participeren aan de bestemming van het gebied. Bovendien worden ondergrondse hemelwaterputten meestal als voorwaarde opgelegd door de bevoegde overheid. De provinciale dienst Waterlopen heeft op 28 oktober 2008 haar advies uitgebracht en daarin wordt gesteld dat de nodige maatregelen moeten worden genomen voor de opvang en recuperatie van

hemelwater. Door de plaatsing van de ondergrondse hemelwaterputten wordt het gebruik van de grond volgens het geldend BPA niet gehinderd noch voor lange tijd ongeschikt.

4.

Wat de eventueel aan te leggen gelijkvloerse terrassen betreft, kan de Raad enkel vaststellen dat deze niet zijn ingetekend op de voorliggende plannen hoewel deze inderdaad op sfeerbeelden van het project te zien zijn. Dit werd ook vastgesteld door de verwerende partij in de bestreden beslissing. De Raad vermag terzake echter enkel rekening houden met de voorliggende plannen zodat ervan moet worden uitgegaan dat op de gelijkvloerse verdiepingen geen terrassen zullen worden aangelegd. Een proactief optreden van de Raad is hier dan ook niet mogelijk. Het doet niet ter zake of de verzoekende partij meent dat er in elk geval terrassen worden aangelegd omdat er schuifdeuren op het plan staan die zullen uitgeven op aarde of gras. Ook hier kan de Raad enkel stellen dat een eventuele aanleg van de gelijkvloerse terrassen in weerwil van de goedgekeurde plannen een stedenbouwkundig misdrijf inhoudt, dat via de geëigende wegen van de handhaving kan worden beteugeld doch niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden. De verwerende partij hoefde dus niet, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, als voorwaarde op te leggen dat gelijkvloerse terrassen uitgesloten zijn.

5.

Wat de geweigerde parkeerplaatsen betreft ter hoogte van de gebouwen A en A' dient te worden vastgesteld dat het administratief dossier een kopie bevat van het plan 03.1 waarop deze parkeerplaatsen groen omrand zijn met in hetzelfde groen de boodschap "uitgesloten". Dit plan is aangehecht aan de bestreden beslissing. Ook hier mist het verwijt van de verzoekende partij dus feitelijke grondslag.

6.

De Raad kan enkel vaststellen dat de verwerende partij minutieus berekend heeft of de 50% norm al dan niet werd overschreden en tot het besluit is gekomen dat er geen overschrijding is. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat deze berekening niet correct is gebeurd, noch brengt zij voldoende bewijs aan om haar bewering te ondersteunen.

Het middel is ongegrond.

#### **D. Vierde middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur met name de formele en materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij is van oordeel dat nu het BPA niets bepaalt over mobiliteit, de verwerende partij de mobiliteitsimpact van het project had moeten beoordelen om tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te besluiten. De verzoekende partij meent dat op spitsuren en andere ogenblikken van de dag de grens van de redelijke, en dus toelaatbare, verkeer- en parkeerlast in de omliggende straten overschreden zal worden. De verzoekende partij gaat daarbij uit van 325 à 405 auto's per dag.

Ook stelt de verzoekende partij dat er bovengrondse parkeerplaatsen ontbreken voor de achtergelegen blokken. De verzoekende partij is van oordeel dat de beoordeling door de

verwerende partij miniem en onvolledig is omdat er geen rekening gehouden wordt met het probleem van de parkings en de vraag waar de bezoekers zullen parkeren.

2.

De verwerende partij wijst er op dat er 1,65 parkeerplaats per appartement is voorzien en dat dit in overeenstemming is met het gemeentelijk reglement op de aanleg van parkeerplaatsen. In antwoord op de ingediende bezwaren werd, zo stelt de verwerende partij, reeds gesteld dat de bestaande infrastructuur voorzien is op de bewegingen veroorzaakt door 54 bijkomende woongelegenheden. De berekening van de verzoekende partij aangaande het aantal auto's per dag is louter hypothetisch.

De verwerende partij wijst er nog op dat het doortrekken van de Luitberg werd voorzien in het project en dat deze weg is voorzien in het BPA. Ze stelt dat deze weg directe aansluiting geeft op een ondergrondse parking waardoor het verkeer en eventuele lawaaihinder tot een minimum zal worden herleid. De verwerende partij verwijst desbetreffend naar de bestreden beslissing waarin dit letterlijk opgenomen staat.

3.

De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij levert kritiek op de beoordeling van de mobiliteitsaspecten in de bestreden beslissing.

De Raad mag in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht echter niet zijn beoordeling inzake de mobiliteitsproblematiek in de plaats stellen van die van het bevoegde vergunningverlenend bestuursorgaan.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht kan nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en of het deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen. Het betreft hier slechts een marginale toetsing waarbij de Raad enkel tot de vernietiging zal besluiten indien er sprake is van een kennelijke onredelijkheid.

2.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zich het standpunt van het college van burgemeester en schepenen omtrent de ingediende bezwaren heeft eigen gemaakt. In haar antwoord op bezwaar B7 stelt het college dat de bestaande infrastructuur voorzien is op de bewegingen veroorzaakt door 54 bijkomende woongelegenheden. Het college meent dat er 1,5 ritten per appartement op een spitsuur zullen plaatsvinden, wat dus 81 bewegingen per spitsuur veroorzaakt.

De overwegingen uit het advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] volstaan om een deugdelijke beoordeling te zijn van de mobiliteitsimpact. De verzoekende partij slaagt er niet in om aan te tonen dat deze berekening van de aantal ritten kennelijk onredelijk of onjuist is. De verzoekende partij geeft een berekening mee van het aantal auto's per dag en de verwerende partij van het aantal bewegingen per spitsuur doch het

cijfermateriaal van de verzoekende partij is niet gefundeerd en louter hypothetisch. Er is wel degelijk een beoordeling gebeurd van het aantal autobewegingen waardoor er wel degelijk in de bestreden beslissing een beoordeling werd gemaakt van de mobiliteitshinder.

Het feit dat de bewoners van de achtergelegen blokken alles dienen te verhuizen via de ondergrondse parking bij gebrek aan bovengrondse parkeerplaatsen, zoals de verzoekende partij aanhaalt, kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden aangezien de keuze voor een ondergrondse parkeergelegenheid tot de soevereine beoordelingsbevoegdheid behoort van de verwerende partij en de verzoekende partij niet aantoonde dat de beoordeling omtrent de parkeerplaatsen kennelijk onredelijk of onjuist is.

De verzoekende partij beperkt zich tot slot tot de loutere bewering dat het aantal parkeerplaatsen ontoereikend is en dat er geen rekening wordt gehouden met waar de bezoekers van het project zullen parkeren, zonder dit in concreto te onderbouwen. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij heeft nagekeken hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn en de verzoekende partij toont niet aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk of onjuist is.

3.

Een schending van het redelijkheidsbeginsel veronderstelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij het nemen van de beslissing een manifest onjuist gebruik van haar beleidsvrijheid heeft gemaakt.

De Raad kan wel tot de schending van het redelijkheidsbeginsel besluiten indien de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het gewoon niet denkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot deze besluitvorming komt.

De verzoekende partij verduidelijkt echter niet in welke mate de bestreden beslissing een schending zou zijn van het redelijkheidsbeginsel.

4.

Het middel is ongegrond.

## **E. Vijfde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.2.19, §2 VCRO, van artikel 2 van het Besluit van de Vlaamse regering van 16 februari 2001 tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing, van de artikelen 2 en 3 van de Weg van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de beginselen van behoorlijk bestuur met name de formele en materiële motiveringsplicht en ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke grondslag.

De verzoekende partij is van oordeel dat de stedenbouwkundige vergunning niet had mogen verleend worden zonder dat er voorafgaand een vergunning werd verleend voor het vellen, kappen of rooien van de hoogstammige bomen die nu op het perceel staan.

Verder is de verzoekende partij van oordeel dat het Agentschap voor Natuur en Bos in haar gunstig advies en haar compensatievoorstel is uitgegaan van een te kleine beboste oppervlakte. Zij is van oordeel dat er in werkelijkheid een grotere oppervlakte bebost is. Ze meent verder ook

dat de op de plannen aangegeven te behouden bomen in werkelijkheid bij de uitvoering van de plannen niet zullen behouden blijven zodat deze ook in compensatievoorstel hadden moeten betrokken. De verzoekende partij concludeert dan ook dat de stedenbouwkundige vergunning en het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos werd verleend op basis van onjuiste feitelijke gegevens. Ze meent tot slot dat de gegevens aangebracht door de vergunningaanvrager niet correct zijn.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het duidelijk is dat het rooien van de bomen begrepen is in de huidige aanvraag en dat een aantal bestaande bomen behouden blijven. Zij wijst verder op het gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos en op de compensatiemaatregel voor de ontbossing.

3.

De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad dient vast te stellen dat artikel 4.2.19, §2 VCRO op het ogenblik dat de bestreden beslissing werd genomen, niet meer bestond. Artikel 10, 2° van het decreet van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het decreet van 10 maart 2006 houdende decretale aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van het bestuurlijk beleid heeft met ingang van 19 augustus 2010 paragraaf 2 van artikel 4.2.19 VCRO opgeheven.

De Raad onderzoekt dus enkel de overgebleven ingeroepen schendingen.

2.

Artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 februari 2001 tot vaststelling van de nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing stelt het volgende:

*“De stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing kan niet worden verleend vooraleer het Agentschap voor Natuur en Bos het door de aanvrager van de vergunning ingediende voorstel tot compensatie van de ontbossing al dan niet stilzwijgend heeft goedgekeurd of heeft aangepast.*

*De verkavelingsvergunning voor een geheel of ten dele beboste grond, waarvoor de aanvraag wordt ontvangen na de inwerkingtreding van het decreet van 17 juli 2000, kan niet worden verleend vooraleer het Agentschap voor Natuur en Bos het door de aanvrager van de vergunning ingediende voorstel tot compensatie van de beboste delen van de verkaveling al dan niet stilzwijgend heeft goedgekeurd of heeft aangepast.”*

De Raad dient vast te stellen dat er een boscompensatievoorstel werd uitgewerkt voor het ontbossen van een oppervlakte van 4.165m<sup>2</sup>. Deze compensatie gebeurt door middel van de storting van een bosbehoudsbijdrage, ten bedrage van 12.371,04 euro. De verzoekende partij kan dan ook geen schending inroepen van het artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 februari 2001.

Verder meent de verzoekende partij dat deze compensatie gebaseerd is op onjuiste feitelijke gegevens en dat er meer zal ontbost worden dan hetgeen op het plan werd aangeduid. De Raad is echter van oordeel dat de verwerende partij zich wel degelijk op de juiste feitelijke gegevens

heeft gebaseerd. Er ligt immers een plan voor, plan 2 uit het administratief dossier, waaruit zowel het Agentschap Natuur en Bos als de verwerende partij terecht konden afleiden hoeveel oppervlakte bomen moeten worden gekapt. Het louter stellen dat uit een luchtfoto kan worden afgeleid dan 3/4<sup>de</sup> van het bouwterrein bebost is zodat over een oppervlakte van 7000 m<sup>2</sup> bomen gekapt worden, is een loutere bewering die niet ondersteund wordt door duidelijke stukken, aangezien de verzoekende partij niet verduidelijkt waar op de luchtfoto te zien zou zijn dat het plan nr. 2 onjuist zou zijn.

De vrees van de verzoekende partij dat er in werkelijkheid meer bomen zullen worden gerooid maakt deel uit van de uitvoering van de vergunning en behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad. Indien er meer wordt gerooid dan toegestaan, impliceert dit een stedenbouwkundig misdrijf, dat via de geëigende wegen en kanalen van de handhaving kan worden beteugeld doch niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

Bovendien wijst de Raad erop dat de voorliggende stedenbouwkundige vergunning een vergunning tot het rooien van de bomen impliceert. Het boscompensatieformulier maakt integraal deel uit van de vergunning. De ontbossing kan, overeenkomstig artikel 90bis Bosdecreet, pas worden toegestaan na voorafgaand advies van het Agentschap Natuur en Bos. Dit advies werd verleend op 20 augustus 2008, waardoor noch het Bosdecreet noch het besluit van 16 februari 2001 werden geschonden.

Het middel is ongegrond.

## **F. Zesde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO voor wat betreft de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreffende het bouwvolume en de schending van artikel 2.3 van het BPA.

De verzoekende partij is van oordeel dat de 9 bouwblokken een te groot volume vormen voor de oppervlakte van het perceel en onverenigbaar zijn met de omringende kleinschalige bebouwing. De verzoekende partij meent dat het door de vergunningaanvrager in het dossier opgegeven volume niet klopt.

2.

De verwerende partij wijst er op dat de verzoekende partij niet betwist dat het bouwvolume binnen het bouwvolume vooropgesteld door het BPA blijft. De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij in haar middel zeer vaag blijft en zich enkel beperkt tot de stelling dat er een gegrond vermoeden is dat het opgegeven volume merkkelijk kleiner is dan het werkelijk totale volume van de geplande gebouwen.

3.

De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad stelt samen met de verwerende partij vast dat het bouwvolume binnen de grenzen voorgeschreven door het BPA valt. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de vergunningsaanvrager terzake verkeerde gegevens zou hebben verstrekt in het dossier. Het volstaat niet om een “gegrond vermoeden” in te roepen dat het volume in werkelijkheid groter zou zijn.

2.

De Raad dient vast te stellen dat de verzoekende partij verder de schending van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening inroept. Artikel 4.3.1 VCRO houdt eveneens in dat de vergunningverlenende overheid een weerslag van het onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening opneemt in zijn beslissing. Wat dat betreft moet dit onderdeel van het middel beschouwd worden als een herhaling van het eerste onderdeel van het eerste middel. Dit eerste onderdeel van het eerste middel is gegrond bevonden en de Raad verwijst dan ook naar de bespreking van het eerste middel.

Het middel is ongegrond.

### **G. Zevende middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van artikel 127 van het decreet van 18 mei 1999 en zijn wijzigingen.

De verzoekende partij is van mening dat, na de nietigverklaring van de vorige beslissing door de Raad, opnieuw een openbaar onderzoek had moeten plaatsvinden en een advies had moeten gevraagd worden aan de gemeente.

2.

De verwerende partij wijst er op dat de verzoekende partij niet verduidelijkt welke bepaling van artikel 127 van het decreet van 18 mei 1999 zij geschonden acht. Zij wijst er tevens op dat op de huidige procedure de VCRO moet worden toegepast. Zij meent dan ook dat het zevende middel niet kan worden beschouwd als een middel in de zin van artikel 4.8.16, §3, 5° VCRO. Voor zover nodig merkt de verwerende partij nog op dat zij in uitvoering van het vernietigingsarrest van de Raad een beslissing heeft genomen over dezelfde aanvraag en dit binnen en termijn van drie maanden na ontvangst van het arrest.

3.

De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

### *Beoordeling door de Raad*

De Raad dient vast te stellen dat het door de verzoekende partij ingeroepen artikel niet meer van toepassing is. Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening werd immers, met uitzondering van enkele tijdens een overgangsperiode nog toe te passen bepalingen, volledig vervangen door de VCRO.

Op de vergunningprocedure die geleid heeft tot de bestreden beslissing was de VCRO integraal van toepassing zodat een schending van het vermelde decreet van 18 mei 1999 niet dienstig kan worden ingeroepen.

Niettemin wenst de Raad op te merken dat de vernietiging van de vorige beslissing tot gevolg heeft dat de verwerende partij werd teruggeplaatst op dat ogenblik in de besluitvorming waarop de onwettigheid zich heeft voorgedaan. Nu de vernietigingsgrond in het vernietigingsarrest van de Raad gelegen was in het motief dat de bebouwbare oppervlakte te hoog was, kon en mocht de verwerende partij de vergunningprocedure hernemen op het ogenblik vlak voor de besluitvorming en diende er geen openbaar onderzoek of het opvragen van adviezen te gebeuren.

Het middel is ongegrond.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en deels gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 mei 2011, waarbij aan [REDACTED]
4. de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van 9 stadvilla's met 54 appartementen op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van [REDACTED] en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,            voorzitter van de tweede kamer,  
  
                                 met bijstand van

Katrien WILLEMS,        toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,



Katrien WILLEMS

Hilde LIEVENS