

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0113 van 27 maart 2012  
in de zaak 2010/0718/A/2/0653

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Wim DE CUYPER  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partij :*

de nv [REDACTED], met zetel te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Godfried DE SMEDT  
kantoor houdende te 9160 Lokeren, Roomstraat 40

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 22 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 24 juni 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke van 18 maart 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een meergezinswoning met drie woongelegenheden, met een kantoor- of handelsruimte op het gelijkvloers en 6 parkeerplaatsen en de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de bijkomende parking voor 21 wagens.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 februari 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Erika RENTMEESTERS die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ■■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Wim DE LANGHE die loco advocaat Godfried DE SMEDT verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

De nv ■■■■■ vraagt met een op 27 september 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft, met een beschikking van 24 januari 2011, de verzoekende partij tot tussenkomst voorlopig toegelaten om in de debatten betreffende het beroep tot vernietiging tussen te komen. De verzoekende partij tot tussenkomst werd verzocht om een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, voor te leggen.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij tot tussenkomst een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen heeft bijgebracht. De beslissing om in rechte te treden was reeds gevoegd bij het verzoek tot tussenkomst.

Na onderzoek van de stukken verklaart de Raad het verzoek ontvankelijk en wordt het verzoek tot tussenkomst ingewilligd.

## **IV. FEITEN**

Op 8 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“DEEL –A-: OPRICHTEN VAN EEN MEERGEZINSWONING – 3 WOONGELEGENHEDEN – MET EEN KANTOOR- OF HANDELSRUIMTE OP HET GELIJKVLOERS – MET 6 PARKEERPLAATSEN DEEL –B- : REALISEREN VAN 21 PARKEERPLAATSEN”*.

De aanvraag heeft volgende voorgeschiedenis.

Op 14 juni 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke aan de vorige eigenaars van het perceel een stedenbouwkundig attest voor het slopen van een bestaande drankgelegenheid met woning en bijgebouwen en de oprichting van appartementen met garages. In dit stedenbouwkundig attest wordt onder meer de voorwaarde opgelegd om de kroonlijst, het dakvlak en de nokhoogte van de buurwoning rechts te volgen.

Op 30 juli 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een vrijstaand hoofdgebouw/woning.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'Dendermonde', gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Winkelkern', dat werd goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 10 december 2009. De meergezinswoning met 6 parkeerplaatsen is gelegen in een zone voor centrumfuncties. De achterliggende 21 parkeerplaatsen zijn gelegen in een zone voor cultuurerf.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 januari 2010 tot en met 6 februari 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

TMVW integraal waterbedrijf brengt op 15 januari 2010 een gunstig advies uit.

De brandwaar brengt op 16 januari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

IMEWO INTERGEM brengt op 19 januari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Belgacom brengt op 19 januari 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke weigert op 18 maart 2010 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

*De aanvraag situeert zich in de [REDACTED] in het centrum van Lebbeke. In de onmiddellijke omgeving komt bebouwing voor met twee bouwlagen onder hellende of platte bedaking.*

*Het betreft het oprichten van een gesloten bebouwing met 3 woongelegenheden.*

*De achterliggende garages zijn bereikbaar via een overdekte doorgang op het gelijkvloers. Voor elke woongelegenheid is een garage voorzien. De overige garages zijn bestemd voor het personeel van de voorliggende handelszaak. Achteraan de appartementen bevindt zich een terras met groenvoorziening*

*De bouwdiepte op het gelijkvloers is 20m over de helft van de perceelbreedte, anders bedraagt dit 18m.*

*De diepte over het verdiep meet 12m.*

*De aanvraag is gelegen in het gebied van het RUP 'Winkelkern', deze werd op de gemeenteraad d.d. 29 oktober 2009 definitief vastgesteld en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie d.d. 10 december 2009, de bestemming van het gebied is*

*'centrumfuncties'. De achterliggende parkeerplaatsen die voorzien zijn voor het personeel van de voorliggende handelszaak zijn volgens het RUP 'Winkelkern' gelegen in de zone voor cultuurerf.*

*De meergezinswoning is gelegen in de zone voor centrumfuncties C volgens bovenvermeld RUP. De hoogte op de voorbouwlijn is voor de zone C vastgelegd op minimum 7m en maximum 8m. De aanvraag is in strijd met deze voorwaarde, de kroonlijsthoogte bedraagt namelijk 8,85m.*

*De aanvraag is deels in overeenstemming met de voorschriften van het RUP 'Winkelkern'.*

*De aanvraag is in overeenstemming met het bovenvermeld attest.*

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Overwegende dat de aanvraag deels in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP 'Winkelkern';*

*Overwegende dat parkeerplaatsen voor het personeel voorzien worden in de zone voor het cultuurerf;*

*Overwegende dat hier een andere bestemming wordt gegeven aan deze zone dan voorzien in het RUP 'Winkelkern';*

*Overwegende dat de meergezinswoning gelegen is in de zone C volgens het RUP 'Winkelkern';*

*Overwegende dat de kroonlijsthoogte in de aanvraag in strijd is met de voorschriften van het RUP 'Winkelkern';*

*Overwegende dat het toegestane gabarit wordt overschreden;*

*Overwegende dat het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften opleverde;*

### **Algemene conclusie**

*Tegen de aanvraag zijn er stedenbouwkundige bezwaren.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 16 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 16 juni 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen met uitzondering van de bijkomende parking voor 21 wagens.

Na de partijen te hebben gehoord op 15 juni 2010, beslist de verwerende partij op 24 juni 2010 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. Het gedeelte met betrekking tot de aanleg van een bijkomende parking voor 21 wagens wordt uit de vergunning gesloten. De verwerende partij overweegt hierbij het volgende:

*“ ...*

*Het voorliggende project volgt volledig het gabariet en volume van de rechts aan te bouwen meergezinswoning, zowel wat betreft bovenzijde van de kroonlijst op hoogte 8,85 m, de oversteek met 50 cm als de dakhelling, welke voorzien is met afgeknotte nok. Het project volgt zowel het gabariet van de voor- als achtergevel van de aan te bouwen meergezinswoning rechts.*

*Dit was opgelegd in een stedenbouwkundig attest nr. II, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen juli 2009.*

*Dit stedenbouwkundig attest is principieel niet vervallen.*

*...*

Voor het perceel van de aanvraag werd in juli 2009 (niet vervallen) een stedenbouwkundig attest afgeleverd, terwijl de planologische opmaak van het RUP Winkeln kern al in mei 2008 aan de gang was, met het houden van een plenaire vergadering. De gemeenteraad stelde het RUP Winkeln kern definitief vast in zitting van 29 oktober 2009, slechts drie maand na het afleveren van het voornoemde stedenbouwkundige attest. De deputatie keurde het RUP Winkeln kern goed in zitting van 10 december 2009. Het RUP verscheen in het Belgisch Staatsblad op 18 januari 2010.

Met toepassing van bovenvermeld artikel 5.3.1. §2 van de Vlaamse Codex, dient gesteld te worden, dat de bevindingen van het stedenbouwkundig attest bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet kunnen worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften.

In voorliggende aanvraag werden echter, tijdens de geldingstermijn van het stedenbouwkundige attest, de stedenbouwkundige voorschriften voor deze omgeving gewijzigd door voorschriften van het nieuwe RUP, welke dan ook in principe dienen toegepast te worden.

Art. 4.4.1. van de Vlaamse Codex stelt dat in een vergunning en na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Deze aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen zodat er zich op procedureel vlak geen problemen stellen.

Voorliggende aanvraag beoogt vooreerst wat betreft de invulling van de hoofdbouw, een kroonlijsthoogte van 8,70 m gemeten tot de onderzijde van de kroonlijst, overeenkomstig de kroonlijsthoogte van het rechtse aan te bouwen (en volgens het stedenbouwkundig attest verplicht te volgen) appartementengebouw.

Het voorste deel van het terrein van de aanvraag is binnen het RUP Winkeln kern gelegen in een zone voor centrumfuncties C. De hoogte op de voorbouwlijn is voor de zone C in het RUP vastgelegd op minimum 7 m en maximum 8 m.

Het beoogde project, stelt zich aldus over een afwijkende kroonlijsthoogte van ongeveer 70 cm, afwijkend op tegenover de van kracht zijnde voorschriften van het RUP.

Vanuit het oogpunt van een realisatie van een goede ruimtelijke ordening dient gesteld te worden dat, eveneens gelet op de vrij hoge – zelfs hogere – gebouwen binnen deze omgeving en de volwaardige, volgens het afgeleverde, doch voorbijgestreefde stedenbouwkundig attest verplichte, aansluiting op het rechtse gebouw, een afwijking kan verleend worden.

Appellant verwijst terecht in zijn beroepschrift, naar de meerdere bebouwingen met ruime hoogte, tot zelfs op kroonlijsthoogte 10,35 m (■■■■■) en eveneens van het achterliggende cultureel centrum ■■■■■ dat meer dan 9 m hoogte heeft.

Een afwijkende kroonlijsthoogte van 70 cm op een totale gevelhoogte van 8 m tot 8,70 m hoogte kan terecht als beperkte afwijking van de afmetingen van een bouwwerk/constructie worden aanzien en doet gelet op de omgeving geen afbreuk aan

*de goede ruimtelijke ordening, integendeel het sluit hiermee perfect aan op het rechts aanpalende en aan te bouwen gabariet, dat volledig wordt overgenomen in voorliggend project.*

*Een tweede deel van de aanvraag omvat de aanleg van 21 parkeerplaatsen achter de hoofdbouw.*

*De achterliggende parkeerplaatsen zijn volgens het RUP 'Winkelkern' gelegen in de zone voor cultuurerf. Het RUP bepaalt dat 40% van de volledige zone dient te bestaan uit een open ruimte, zoals groenvoorzieningen, parkings, circulatieruimte en dergelijke.*

*Voorliggende aanvraag binnen de op plan aangeduide zone B, betreft een parking met achterliggende groenzone, wat hieraan tegemoet komt en zelfs gelegen is naast de al bestaande parking gebruikt bij het cultureel centrum [REDACTED].*

*De beoogde 21 parkeerplaatsen zouden in functie staan van het personeel van de tegenover liggende [REDACTED] vestiging, een uitbating van de appellant, teneinde de aan deze vestiging behorende parking te ontlasten van de wagens van het eigen personeel.*

*Appellant stelt dat hierdoor de bij de handelsvestiging voorziene parking kan gebruikt worden enkel door de klanten en met een meer capaciteit van 20 wagens, wat eveneens een ontlasting met zich mee brengt van de [REDACTED], waar nu wordt geparkeerd wanneer de parking bij de [REDACTED] vestiging reeds vol met wagens staat.*

*De aanvraag voor de aanleg van de parking voor 21 wagens, is volgens het RUP 'Winkelkern' gelegen in de zone voor cultuurerf. De bestemmingsvoorschriften voor deze zone worden bepaald op gemeenschapsvoorzieningen van culturele aard (schouwburg, bibliotheek, ontmoetingscentrum,...).*

*De aanvraag beoogt de aanleg van een private parking in functie van het personeel van de tegenover liggende [REDACTED] en staat aldus niet in functie van gemeenschapsvoorzieningen van culturele aard.*

*Voorliggende aanvraag valt onder de toepassing van de voorschriften van het nieuwe RUP, dat werd gepubliceerd op 18 januari 2010 als hoger al omschreven, en welke dan ook in principe dienen toegepast te worden.*

*Dit deel van de aanvraag is strijdig met de van kracht zijnde voorschriften van het betreffende RUP.*

*Het hoger al vermelde en voor de hoofdbouw al toegepaste art. 4.4.1. van de Vlaamse Codex, dat stelt dat in een vergunning en na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, kan hier niet worden toegepast.*

*De aanvraag voorziet immers in een andere bestemming (parking bij private handelszaak in plaats van in functie van culturele aard) dan voorzien in de voorschriften van het RUP.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming.*

*Bijgevolg bestaat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de parking voor de 21 wagens.*

*Dit deel van de aanvraag dient dan ook uit de vergunning gesloten te worden.*

*De goede ruimtelijke ordening*

*Voorliggende aanvraag doet wat betreft de oprichting van de meergezinswoning, gelet op de aanwezige bebouwing in de directe omgeving, op geen enkele wijze afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening.*

*Integendeel, het sluit perfect aan op het rechts aanpalende en aan te bouwen gabariet, dat volledig wordt overgenomen in voorliggend project.*

*De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.*

*Er bestaat, als hoger omschreven, een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de parking voor de 21 wagens.*

*Gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering kunnen geen opportuniteitsafwegingen erin resulteren dat dit gedeelte van de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vatbaar wordt.*

*De door de aanvrager gemaakte bespiegelingen aangaande dit deel van het project zijn bijgevolg niet dienend voor deze aanvraag.*

*Het deel bijkomende parking voor 21 wagens, dient dan ook, gelet op de strijdigheid met de voorschriften van het RUP, uit de vergunning gesloten te worden.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 1 juli 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 22 juli 2010, is dus tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan is en haar beslissing om in rechte op te treden heeft bijgebracht. Conform artikel 4.8.16 §1, 2° VCRO beschikt de verzoekende partij over het rechtens vereiste belang.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij vordert 'de nietigverklaring van het besluit van de Deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen dd. 24 juni 2010 houdende het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning aan NV [REDACTED] voor het bouwen van een meergezinswoning met drie woongelegenheden, een kantoor- of handelsruimte op het gelijkvloers, 6 parkeerplaatsen en het realiseren van 21 parkeerplaatsen te [REDACTED]...'

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij een niet bestaande beslissing aanvecht aangezien de verwerende partij de 21 parkeerplaatsen juist uit de vergunning heeft gesloten. De vordering moet volgens de verwerende partij hierdoor 'in globo' als onontvankelijk worden beschouwd.

De verzoekende partij antwoordt hierop dat zij is uitgegaan van het principe dat een vergunningsbeslissing één en ondeelbaar is en niet zonder meer opgesplitst kan worden. De verzoekende partij stelt hierbij dat indien een opsplitsing wel mogelijk is, de vordering tot nietigverklaring van het besluit houdende het verlenen van een vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning overeind blijft.

#### *Beoordeling door de Raad*

De Raad stelt vast dat de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning slechts heeft verleend voor het gedeelte met betrekking tot het oprichten van de meergezinswoning met drie woongelegenheden, met een kantoor- of handelsruimte op het gelijkvloers en 6 parkeerplaatsen en dat het gedeelte met betrekking tot de aanleg van 21 parkeerplaatsen expliciet uit de stedenbouwkundige vergunning wordt gesloten.

Ongeacht de vraag of de stedenbouwkundige aanvraag opgesplitst kon worden is de Raad van oordeel dat enkel de door de verwerende partij genomen beslissing bij de Raad kan worden aangevochten.

Ongeacht de omschrijving die de verzoekende partij eraan geeft, is het voorwerp van het beroep voldoende duidelijk: het beroep is gericht tegen de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 24 juni 2010 en deze beslissing werd door de verzoekende partij bij haar stukken gevoegd.

Bovendien heeft de door de verzoekende partij gegeven omschrijving van het beroep de tussenkomende en de verwerende partij niet belet een afdoend antwoord te formuleren. Gelet op voorgaande vaststellingen kan er naar het oordeel van de Raad geen onduidelijkheid bestaan met betrekking tot het voorwerp van het beroep.

De exceptie kan daarom niet worden aangenomen.



## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### A. Enig middel

#### *Standpunt van de partijen*

In een enig middel roept de verzoekende partij de schendingen in van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, §1 en §2, 4.4.1 en 5.3.1 van de VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij is uitgegaan van foutieve feiten en informatie door te steunen op een stedenbouwkundig attest dat niet dateert van juli 2009 maar wel van 14 juni 2007 en dus vervallen is.

Volgens de verzoekende partij is de verwerende partij ten onrechte, via de toepassing van artikel 4.4.1 VCRO en artikel 5.3.1, §2 VCRO afgeweken voor de in het stedenbouwkundig attest opgelegde stedenbouwkundige voorschriften.

Zij licht dit toe als volgt:

“ ...

*Dit betekent bovendien dat de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundig attest niet slechts enkele maanden vóór de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gebeurde, maar wel ruim 2,5 jaar eerder, op basis van fundamenteel andere inzichten. Dit betekent tot slot dat verzoekende partij nog niet bezig was met de opmaak van het RUP toen zij het stedenbouwkundig attest nr. 2 beoordeelde, zoals verwerende partij ten onrechte stelt en dat zij toen dus geen rekening hield of kon houden met de beleidslijnen uit dit RUP.*

... ”

*De facto hecht verwerende partij een groot belang aan voormeld stedenbouwkundig attest nr. 2 als (mede-)verantwoording voor de toegelaten afwijking. Zoals gezegd gaat verweerster hierbij echter uit van verkeerde feiten nu het stedenbouwkundig attest nr. 2 veel eerder werd uitgereikt dan gedacht, namelijk op 14 juni 2007. Er kan dan ook niet van uitgegaan worden dat bij de beoordeling van het stedenbouwkundig attest en bij het op dat moment opleggen van de voorwaarde om het bestaande gabariet van het aanpalende gebouw te volgen, reeds voldoende rekening gehouden was met de goede ruimtelijke ordening zoals die gewenst is op datum van afgifte van een stedenbouwkundige vergunning anno 2010 en zoals die vastgelegd zou worden in een RUP. Nochtans is dat wel wat verwerende partij doet.*

... ”

De verwerende partij antwoordt hierop dat bij de beoordeling de verwijzing naar het stedenbouwkundig attest niet doorslaggevend was, maar wel de aansluiting met het bestaande rechts aanpalende gebouw, wat op zich een afwijking op het RUP impliceert. Zij stelt dit als volgt:

“ ...

*Dat bij de overweging wordt verwezen naar het stedenbouwkundig attest is in deze duidelijk niet doorslaggevend, het attest wordt zelfs letterlijk aangeduid als “voorbijgestreefd”. Het is uit de lezing van het bestreden besluit echter duidelijk dat de beoordeling van de deputatie waar zij stelt dat het geplande bouwwerk, om reden van de*

*goede ruimtelijke ordening, best aansluit met het bestaande, rechts aanpalende gebouw, als doorslaggevend element in de beoordeling dient te worden aangemerkt.*

*Verzoekster kan ook niet in redelijkheid voorhouden dat de deputatie geen rekening heeft gehouden met de voorschriften van het RUP 'Winkelkern'. Er wordt uitdrukkelijk erkend dat deze voorschriften van toepassing zijn en dat aangevraagde project een afwijking van deze voorschriften inhoudt.*

*...*

*Het wordt niet betwist dat de deputatie in haar beslissing is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens van het dossier, met uitzondering van het stedenbouwkundig attest nr. 2. Dit attest is echter geen doorslag gevend element in de beoordeling, zoals blijkt uit de motivering van de beslissing. Het attest wordt enkel vermeld om aan te tonen dat het CBS van Lebbeke zelf van mening is geweest dat een bouwproject met eenzelfde gabariet als dat van het huidig aangevraagde project, waarbij er op vandaag nog geen wijziging is gebeurd aan de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel, perfect in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

*...”*

De tussenkomende partij stelt vooreerst vast dat de verzoekende partij voor artikel 1.1.4 VCRO geen gronden aanbrengt waaruit enige schending zou blijken.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat het stedenbouwkundig attest waarnaar de verzoekende partij verwijst niet het stedenbouwkundig attest is dat door de tussenkomende partij werd aangevraagd en afgeleverd in juli 2009 maar een stedenbouwkundig attest dat door de vorige eigenaars van het perceel werd aangevraagd en afgeleverd in juni 2007. De tussenkomende partij stelt dat het stedenbouwkundig attest nummer 2, afgeleverd in juni 2009 nog geldig was op het ogenblik van de aanvraag. Ter openbare terechtzitting bevestigt de raadsman van de tussenkomende partij op vraag van de Kamervoorzitter dat het hem voorstaat dat er in 2009 een tweede stedenbouwkundig attest voor het perceel is verkregen, maar dat ze dit niet kan staven met een concreet stuk.

De verzoekende partij repliceert hierop in haar wederantwoordnota dat er in 2009 geen nieuw stedenbouwkundig attest werd aangevraagd door de tussenkomende partij en dat de verwijzing naar het stedenbouwkundig attest van 14 juni 2009 in de stedenbouwkundige sloopvergunning van 30 juli 2009 een vergissing betreft. De verzoekende partij stelt daarbij dat de tussenkomende partij deze datum had overgenomen in haar huidig aanvraagdossier en dat de verwerende partij dit zonder verder onderzoek heeft overgenomen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De door de verzoekende partij ingeroepen schending van artikel 1.1.4 VCRO wordt niet uitgewerkt en kan dan ook niet als middel worden aanvaard.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen bij de uiteenzetting van het middel zowel de schending inroepen 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. Ter openbare terechtzitting van 7 februari 2012 verduidelijkt de raadsman van de verzoekende partij dat de ingeroepen schending van de motiveringsplicht in de eerste plaats betrekking heeft op de materiële motiveringsplicht.

Krachtens het materiële motiveringsbeginsel moet elke administratieve beslissing steunen op rechtens aanvaardbare motieven met een voldoende feitelijke grondslag, die kunnen blijken hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit de stukken van het administratief dossier.

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede plaatselijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningsverlenend bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatie-bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

Met motieven die slechts tot uiting komen in de wederantwoordnota of die worden aangebracht door de tussenkommende partij, kan, gelet op het beginsel van de materiële motiveringsplicht, geen rekening gehouden worden.

3.

In haar antwoordnota erkent de verwerende partij dat zij is uitgegaan van een foutief gegeven, met name het stedenbouwkundig attest nummer 2. Zij stelt evenwel dat dit attest geen doorslaggevend element is geweest in de beoordeling van de stedenbouwkundig aanvraag.

Volgens de tussenkommende partij bestaat er wel een stedenbouwkundig attest nummer 2 dat afgeleverd is in juni 2009 en dus nog geldig was op het ogenblik van de indiening van de voorliggende aanvraag.

De Raad dient vast te stellen dat het stedenbouwkundig attest nummer 2 van juni 2009 waarnaar de verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing en de tussenkommende partij in haar nota tot tussenkomst, niet in het administratief dossier terug te vinden is, noch in het stukkenbundel van de tussenkommende partij.

In de stukken van de tussenkommende partij bevindt zich wel de stedenbouwkundige vergunning van 30 juli 2009 afgeleverd door de verzoekende partij waarin wordt verwezen naar *“een voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest afgeleverd A/2007/4 (RWO 8.00/42011/3426.1) d.d. 14/06/2009 voor het slopen van bestaande drankgelegenheden + woning en bijgebouwen en het bouwen van appartementen”*.

De Raad stelt vast dat de verwijzing naar de datum van het stedenbouwkundig attest een materiële vergissing betreft. Immers, het stedenbouwkundig attest van 14 juni 2007, dat wel wordt toegevoegd aan het stukkenbundel van de verzoekende partij, heeft als dossiernummer SA/2007/4 en onder het gedeelte ‘standpunt van het college van burgemeester en schepenen’ wordt verwezen naar *“het advies van RWO d.d. 07/06/2007 refnr. 8.00/42011/3426.1”*, hetgeen overeenkomt met de nummers van het stedenbouwkundig attest waar in de stedenbouwkundige vergunning van 30 juli 2009 naar verwezen wordt.

Het is voor de Raad dan ook duidelijk dat er met betrekking tot de kwestieuze percelen slechts één stedenbouwkundig attest werd afgeleverd, met name het stedenbouwkundig attest van 14 juni 2007, dat betrekking heeft op het slopen van een bestaande drankgelegenheden met woning en bijgebouwen en de oprichting van appartementen met garages.

4.

Artikel 5.3.1 §3 VCRO bepaalt dat het stedenbouwkundig attest geldig blijft gedurende twee jaar vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan. De aanvraag van het voorliggend project werd ingediend op 8 december 2009. Hieruit volgt dat het stedenbouwkundig attest op het ogenblik van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning niet meer geldig was. Bijgevolg mocht

de verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening houden met het stedenbouwkundig attest van 14 juni 2007.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt, was de inhoud van het stedenbouwkundig attest wel een doorslaggevend motief bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag. Dit blijkt uit de volgende overwegingen van de bestreden beslissing:

“ ...

*Het voorliggende project volgt volledig het gabariet en volume van de rechts aan te bouwen meergezinswoning, zowel wat betreft bovenzijde van de kroonlijst op hoogte 8,85 m, de oversteek met 50 cm als de dakhelling, welke voorzien is met afgeknotte nok. Het project volgt zowel het gabariet van de voor- als achtergevel van de aan te bouwen meergezinswoning rechts. Dit was opgelegd in een stedenbouwkundig attest nr. II, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen juli 2009. **Dit stedenbouwkundig attest is principieel niet vervallen.***

...

*Voor het perceel van de aanvraag werd in juli 2009 (niet vervallen) een stedenbouwkundig attest afgeleverd, terwijl de planologische opmaak van het RUP Winkelkern al in mei 2008 aan de gang was, met het houden van een plenaire vergadering. De gemeenteraad stelde het RUP Winkelkern definitief vast in zitting van 29 oktober 2009, slechts drie maand na het afleveren van het voornoemde stedenbouwkundige attest.*

...

*Voorliggende aanvraag beoogt vooreerst wat betreft de invulling van de hoofdbouw, een kroonlijsthoogte van 8,70 m gemeten tot de onderzijde van de kroonlijst, overeenkomstig de kroonlijsthoogte van het rechtse aan te bouwen **(en volgens het stedenbouwkundig attest verplicht te volgen)** appartementengebouw.*

...

*Vanuit het oogpunt van een realisatie van een goede ruimtelijke ordening dient gesteld te worden dat, eveneens gelet op de vrij hoge – zelfs hogere – gebouwen binnen deze omgeving en de volwaardige, volgens het afgeleverde, doch voorbijgestreefde **stedenbouwkundig attest verplichte**, aansluiting op het rechtse gebouw, een afwijking kan verleend worden.*

*...” (eigen markering)*

5.

De Raad stelt vast dat bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag de verwerende partij gesteund heeft op onjuiste feitelijke en juridische gegevens. Het stedenbouwkundig attest van 14 juni 2007 was vervallen en mocht in geen enkel opzicht bij de beoordeling in rekening gebracht worden.

De materiële motiveringsplicht is dan ook geschonden.

De Raad stelt tevens vast dat de verwerende partij onzorgvuldig is tewerk gegaan aangezien uit deze handelwijze blijkt dat zij het stedenbouwkundig attest niet aan een eigen onderzoek heeft onderworpen, zodat het zorgvuldigheidsbeginsel eveneens is geschonden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN VAN HET GEDING**

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad evenwel kennelijk zonder meer verzoekt om *'in bijkomende orde en in voorkomend geval'* de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende aangelegenheid, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

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

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. Het verzoek tot tussenkomst wordt ontvankelijk verklaard en kan worden ingewilligd.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 juni 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een meergezinswoning met drie woongelegenheden, met een kantoor- of handelsruimte op het gelijkvloers en 6 parkeerplaatsen en de stedenbouwkundige vergunning geweigerd heeft voor de bijkomende parking voor 21 wagens. op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest.
5. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 maart 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS