

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2011/0013 van 22 februari 2011
in de zaak 2009/0100/SA/2/0064

In zake:



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 Wouterstraat 32 bus 7
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel KIEKENS
kantoor houdende te 1082 Brussel, Dokter Schweitzerplein 18
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 5 december 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant, van 30 oktober 2009 waarbij aan de tussenkomen de partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van 9 stadsvilla's met in totaal 54 appartementen.

Het betreft een perceel gelegen te  en met kadastrale omschrijving .

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 april 2010, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij, die in persoon is verschenen, advocaat Marc VAN BEVER die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Barbara VAN EECKHOUDT die loco advocaat Michel KIEKENS verschijnt voor de tussenkomen de 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 [REDACTED] vraagt met een op 15 januari 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 9 februari 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

Op 30 mei 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen de partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen een stedenbouwkundige aanvraag in voor het oprichten van 9 stadsvilla's met 54 appartementen.

De bouwaanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED], gekend ten kadaster onder [REDACTED].

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan "Halle-Vilvoorde-Asse", gelegen in woongebied.

De aanvraag is tevens gelegen binnen de grenzen van een op 29 september 1989 bij koninklijk besluit goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 4 Strombeek (Romeinse Steenweg), wijziging 1.

Er is een onder voorbehoud gunstig advies verleend door de afdeling Onroerend Erfgoed (cel Archeologie) van het Agentschap R-O Vlaanderen (thans het Agentschap Ruimte en Erfgoed), een gunstig advies door het Agentschap voor Natuur en Bos, een onder voorbehoud gunstig

advies door de dienst Provinciale Waterlopen, een gunstig advies door de afdeling Natuurlijke Rijkdommen en een voorwaardelijk gunstig advies door het college van burgemeester en schepenen.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek worden 50 bezwaarschriften ingediend, waarvan 49 in bijna identieke bewoordingen.

Een der “collectieve” bezwaren betreft de terreinbezetting en wordt als volgt geformuleerd:

“.....

Krachtens artikel 11 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA is “de totale bebouwbare oppervlakte 50% van de perceelsoppervlakte”. Ook de huidige aanvraag dient wegens onverenigbaarheid met dat artikel afgewezen te worden.

De Raad van State heeft steeds als vaste rechtspraak gehuldigd dat wegen in metselwerk of met verharde of harde materialen, of andere verhardingen, bv. met asfalt of betonklinkers – zoals parkings -, bouwwerken zijn in de zin van de stedenbouwwet. Die stelling is thans als regel opgenomen in artikel 99, § 1, eerste lid, 1^o, en tweede lid, van het Vlaams decreet van 18 mei 1999, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Laatstgenoemde decreetbepaling stelt met name uitdrukkelijk dat “onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1^o, wordt verstaan o.m. “het aanbrengen van verhardingen”.

Er zij bovendien nog aan herinnerd dat artikel 12 van de stedenbouwkundige voorschriften de verplichting oplegt de “circulatie- en toegangswegen” te verharden.

Oppervlakte binnen een bouwperceel, ingenomen door verharde wegen of andere verhardingen (zoals asfalt, betonklinkers of rasters in beton of baksteen), zoals voorzien in het bouwproject, vormen derhalve bebouwde oppervlakten in de zin van de stedenbouwwet en haar uitvoeringsreglementen. Zij moeten derhalve aanzien worden als bebouwde oppervlakten en dus meegeteld worden voor de berekening van de “grondbezetting of bebouwingsdichtheid”.

In de “verklarende nota”, gevoegd bij de huidige bouwaanvraag, geeft de bouwaanvrager opnieuw 4.773,99 m² als totale bouwoppervlakte aan.

In zijn schorsingsarrest nr. 159.606, van 6 juni 2006 heeft de Raad van State overwogen wat volgt:

“...dat niet enkel met de eigenlijke gebouwen, maar met de bevloeringen, de terrassen en andere verhardingen rekening moet worden gehouden voor de berekening van “de totale bebouwbare oppervlakte” in de zin van artikel 11 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg”.

Dit betekent dus dat de grondbezetting in het bouwproject als volgt berekend moet worden:

<i>oppervlakte ondergrond:</i>	<i>2.962,39 m²</i>
<i>oppervlakte delen op volle grond:</i>	<i>1.443,03 m²</i>
<i>oppervlakte terrassen en verhardingen op volle grond:</i>	<i>1.200,73 m²</i>
<i>totale verharde oppervlakte:</i>	<i>5.306,15 m²</i>

Volgens het bouwplan “plan oppervlakteberekening”, plan nr 9, neergelegd in het huidige bouwdoossier, bedragen de “verhardingen op volle grond” 668,57 m².

Bij deze schatting wordt geen rekening gehouden met de verhardingen die noodzakelijk zijn voor de vereiste parkeerplaatsen en voor de brandwegen, geschikt voor wagens van tenminste 13 ton.

Hoewel elk appartement op de eerste en tweede verdieping (in alle blokken), over een terras beschikken, is dat niet het geval voor de appartementen op de gelijkvloerse verdieping. Wordt er rekening mee gehouden 1) dat ook de gelijkvloerse appartementen over een terras beschikken – hetgeen ons een veel redelijker en met de te verwachten realiteit beter overeenstemmende hypothese lijkt, - en 2) dat de onmisbare brandwegen en parkeerplaatsen door middel van grasraten verhard worden, dan is de verhouding B/T $5.306,15 : 9.587 = 55,34 \%$ dit is duidelijk meer dan toegelaten door artikel 11 van de stedenbouwkundige voorschriften.

De ingediende bouwplannen moeten derhalve worden afgewezen als bestaanbaar met meergenoemd artikel 11, dat stelt dat de totale bebouwbare oppervlakte 50 % is van de perceelsoppervlakte

....”

Op 1 december 2008 neemt het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot dit bezwaar het volgende standpunt in:

“ ...

(B5) Mogelijk gegrond. De beoordeling van dit advies (noot, dient gelezen te worden als 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: “overwegende dat (...) niet enkel met de eigenlijke gebouwen, maar ook met de bevloeringen, de terrassen en andere verhardingen rekening moet worden gehouden voor de berekening van de “totale bebouwbare oppervlakte”, in de zin van artikel 11 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg;”

Volgens de interpretatie van de aanvrager en ontwerper dienen de oppervlakte van de ondergrond, de delen van gebouwen op volle grond en de terreinverhardingen (uitgezonderd waterdoorlatende verhardingen in grasraten) samengeteld te worden teneinde de totale bebouwde oppervlakte te bekomen. Volgens deze berekening (plan 9) bedraagt deze dan 4773,99 m² of 49,80% van de totale perceelsoppervlakte, en is de totale bebouwbare oppervlakte bijgevolg conform de voorschriften van het BPA.

Bezwaarindieners menen echter dat eveneens de verhardingen in grasraten, gebruikt als brandweg en parkeerplaatsen, in rekening gebracht moeten worden. Volgens de berekening in het bezwaarschrift wordt zo een totale verharde oppervlakte van 5306,15 m² bekomen, of 55,34% van de oppervlakte van het perceel. Dit bezwaar is, gelet op het eerder arrest van de Raad van State, mogelijk gegrond.

Een alternatieve interpretatie van het arrest van de Raad van State is dat de ondergrondse bebouwing niet in rekening dient gebracht te worden bij de bepaling van de totale bebouwbare oppervlakte, gezien die in het arrest niet expliciet vermeld worden. In dat geval bedraagt de totale bebouwde oppervlakte, berekend door het optellen van de oppervlakten van bovengrondse bouwdelen en verhardingen (zoals vermeld op plan 3 en plan 9), 4531m², of 47,26%.

Een laatste interpretatie is dat brandwegen enkel aangelegd worden uit veiligheidsoverwegingen en gebruikt worden in noodgevallen. De oppervlakte van deze groene verhardingen dient bijgevolg niet meegerekend te worden in de bepaling van de “totale bebouwde oppervlakte”. De parkeerplaatsen uitgevoerd in grasraten zullen echter wel dagelijks gebruikt worden, waardoor deze verhardingen deel uitmaken van de totale bebouwde oppervlakte.

Volgens eigen berekeningen blijkt dat de oppervlakte aan parkeerplaatsen en toeritten, niet gelegen boven ondergrondse verhardingen, ongeveer 250m² bedraagt. Wanneer deze oppervlakte bijkomend in rekening wordt gebracht bedraagt de totale bebouwde oppervlakte ongeveer 5025 m², of meer dan 52% van de totale perceelsoppervlakte.

De definitieve beoordeling van dit bezwaar, en de interpretatie van het schorsingsarrest van de Raad van State, rust bij de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

...

Op 30 oktober 2009 beslist de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de vergunning te verlenen onder meer op grond van de volgende overwegingen:

“ ...

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. Een grasperk dat versterkt wordt door dergelijke honingraatstructuur blijft onverminderd zijn uitzicht als grasperk behouden, ook als worden sommige delen ervan gebruikt als parking. Bij de berekening van de maximaal toelaatbare bebouwde oppervlakten moet in alle redelijkheid dergelijke parkings in met honingraat versterkt gras niet bij de bebouwde oppervlakte worden meegerekend.

....”

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 fotonvoltaïsche cellen als dakbedekking) en de bouwdiepte (16m04 voor bouwblok D) van de gebouwen. Op een met redenen omkleed advies van het college van burgemeester en schepenen kan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar afwijkingen toestaan van de voorschriften van

het BPA, voor wat betreft de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk (art 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening van 22.10.1996 en wijzigingen).

Er kan akkoord gegaan worden met een afwijking op de voorschriften in verband met het uiterlijk van de bouwwerken.

.....

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 het 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 (...) en 73 parkeerplaatsen ondergronds (...). (...) Dit is in overeenstemming met het gemeentelijk reglement op de aanleg van parkeerplaatsen en kan als voldoende beschouwd worden voor het project.

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 om op de grasraat te parkeren. Er dient een duidelijk visueel onderscheid te zijn tussen de grasraten gebruikt als parking en deze gebruikt als brandweg.

....

In het advies van het college wordt erop gewezen dat er geen fietsenstallingen voorzien zijn. De inrichting van fietsenstallingen in het gebouw is vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning in zoverre er geen constructieve ingrepen gebeuren. De aanvrager kan dus intern fietsenstallingen realiseren, zonder daar een stedenbouwkundige vergunning voor aan te vragen. Zelfs indien daarvoor enkele parkeerplaatsen zouden moeten opgeofferd worden, dan nog zijn er voldoende parkeerplaatsen (nu 101 parkeerplaatsen voor 54 woonegelegenheden).

Algemene conclusie

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

...."

Dit is de bestreden beslissing.

Bij arrest nr. S/2010/0008 van de Raad van 9 maart 2010 wordt de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing wordt door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar aan het college van burgemeester en schepenen overgemaakt bij brief van 30 oktober 2009 met het verzoek, overeenkomstig artikel 4.7.26, §4, 6° VCRO, over te gaan tot aanplakking van de beslissing op de bouwplaats.

De verwerende partij brengt een verklaring op eer bij waaruit kan worden afgeleid dat, zoals eerder door haar gesteld, de aanplakking van de bestreden beslissing gebeurde op 20 november 2009. Uit deze verklaring zou evenwel ook kunnen worden afgeleid dat de aanplakking slechts gebeurde op 30 november 2009. Tevens wordt er een verklaring van eer bijgevoegd waaruit blijkt dat de aanplakking slechts op 11 januari 2010 gebeurde.

Nu er omtrent de precieze datum van aanplakking geen eenduidige stavingsstukken worden voorgelegd, moet alleszins worden aanvaard, wat door de verzoekende partij niet wordt betwist, dat de mondelinge stelling van de verwerende partij dat de aanplakking gebeurde op 20 november 2009 als correct te beschouwen is. Het door de verzoekende partij bij aangetekende brief van 5 december 2009 ingediende beroep is dan ook tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de verweerder

De bestreden beslissing werd genomen door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Ter zitting van 13 april 2010 heeft de raadsman van de verwerende partij, die als Vlaams Gewest voor de Raad werd geroepen, verklaard dat hij optreedt voor het Vlaams Gewest aangezien deze de werkgever is van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De Raad aanvaardt dat uit artikel 4.8.16, § 1 VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald dienst procesbevoegdheid. De Raad duidt dan ook in casu, ingevolge zijn inquisitoriale bevoegdheid, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als verwerende partij aan.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Onderzoek van het derde middel

Standpunt van de partijen

In een derde middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...
Schending van artikel 11 van het bij koninklijk besluit van 29 september 1989 goedgekeurd BPA nr. Strombeek voor wat betreft de totale bebouwbare oppervlakte en de schending van 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.
...”

De verzoekende partij meent dat het betrokken project artikel 11 van het BPA schendt. Zij wijst erop dat de totale bebouwbare oppervlakte van de aanvraag meer dan 50% van de totale perceelsoppervlakte bedraagt. Volgens haar hebben zowel de verwerende als de tussenkomenende partij bij de berekening van de totale te bebouwen oppervlakte in de zin van artikel 11 van het BPA ten onrechte geen rekening gehouden met de parkings die op het perceel worden voorzien in grasraten. De verzoekende partij wijst erop dat dit duurzame materialen zijn die het oppervlak geschikt maken voor de beoogde functie en deze oppervlakten dus hadden moeten worden meegeteld.

Daarenboven worden volgens de verzoekende partij, hoewel dit niet wordt ingetekend op de plannen bij de aanvraag, ook terrassen voorzien op de gelijkvloerse verdiepingen. Dit blijkt volgens de verzoekende partij uit foto's van het te realiseren project die worden gevoegd bij het aanvraagdossier. De verzoekende partij wijst erop dat ook deze gelijkvloerse terrassen niet werden betrokken in de berekening van de totale te bebouwen oppervlakte.

Verder meent de verzoekende partij dat ook de in grasraten voorziene brandweerweg had moeten worden betrokken in de berekening van de totale te bebouwen oppervlakte.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de brandweg bestemmingsongevoelig is zodat de oppervlakte van deze weg niet moest worden meegeteld. Verder wijst de verwerende partij erop dat noch de parkings noch de brandweg het uitzicht of karakter hebben van een constructie. Er zal volgens de verwerende partij geen enkel onderscheid zijn met een gewoon grasperk. Ook met de oppervlakte van de parkings diende dus in alle redelijkheid geen rekening te worden gehouden nu deze het uitzicht van een grasperk zullen blijven behouden ongeacht het gebruik ervan als parking.

De tussenkomenende partij antwoordt hierop dat er geen terrassen voorzien zijn op de gelijkvloerse verdieping zodat het logisch is dat deze niet werden opgenomen in de berekening van de totaal te bebouwen oppervlakte. Verder wijst de verwerende partij erop dat wel degelijk door middel van grasraten verharde oppervlakten mee werden opgenomen in de berekening. Enkel die met grasraten verharde oppervlakten die enerzijds dubbel gebruik uitmaken met de reeds als ondergrondse garage verrekende oppervlakte en die anderzijds uitsluitend bedoeld zijn als toegangsweg voor de brandweer werden niet meegerekend. Volgens de verwerende partij beperkt de discussie zich dan ook enkel tot de vraag of de brandweg in de berekening van de totaal te bebouwen oppervlakte had moeten worden opgenomen. De verwerende partij meent dat dit niet het geval is nu de brandweg als bestemmingsongevoelig te beschouwen is.

Beoordeling door de Raad

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.

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. Het is niet terzake doend dat deze grasraten het regenwater toelaten gemakkelijker te infiltreren en dat zij toelaten dat een grasperk tot ontwikkeling komt in de honingraatstructuur en aldus het uitzicht krijgen van een grasperk. De verharding middels de grasraten moet immers toelaten dat de ondergrond stevig genoeg wordt voor het parkeren van auto's en voor het overrijden door brandweerwagens.

Zonder de grasraten zou de graszone niet tot het voorgestelde gebruik kunnen worden bestemd. De grasraten moeten dan ook worden gezien als een verharding in de zin van artikel 4.1.1, 3° VCRO.

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

De Raad meent dat terzake niet enkel rekening moet worden gehouden met de eigenlijke gebouwen doch ook met elke vorm van bevoering, 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 de Raad enkel vaststellen dat deze niet zijn ingetekend op de voorliggende plannen hoewel deze inderdaad op sfeerbeelden van het project te zien zijn. 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.

De brandweerweg is in deze, zoals de verwerende partij en de tussenkomende partij terecht stellen, 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, kan de Raad niet overtuigen nu de door de tussenkomende partij 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, hadden dan ook als verharding moeten 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 hadden dan ook qua oppervlakte moeten 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 2,5m groot is, moet dan ook worden geconcludeerd dat bij het meetellen van de verhardingen in grasraten bestemd voor parkings, voor zover die nog niet zijn meegeteld, de 50%-norm van artikel 11 BPA is overschreden.

Artikel 11 van het van toepassing zijnde BPA wordt dan ook geschonden.

Verder wenst de Raad op te merken dat, conform artikel 7.5.8, §3, tweede lid VCRO de voorliggende vergunningsaanvraag had moeten worden behandeld met onmiddellijke gebruikmaking van de nieuwe regels van het vergunningenbeleid. In deze zaak stelt de Raad echter vast dat, voor de door de verwerende partij weerhouden afwijkingen op het BPA, nl. op artikel 3.2 en artikel 3.1.b, zij gebruik heeft gemaakt van artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 terwijl zij verplicht was om artikel 4.4.1 VCRO toe te passen.

De overige door de verzoekende partij ingeroepen middelen worden niet onderzocht nu het derde middel gegrond is bevonden. De overige middelen kunnen immers niet leiden tot een verdere vernietiging.

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.

3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de datum van de betekening van het huidige arrest

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 22 februari 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De voorzitter van de tweede kamer,

Hilde LIEVENS