

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0356
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0484-A

Verzoekende partij	mevrouw Ingrid VEKEMANS vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude Diestsesteenweg 13
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de heer Bert MINNEN vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 37-41

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 april 2018 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 25 januari 2018.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst van 7 september 2017 gedeeltelijk ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met drie woongelegenheden op het perceel gelegen te 2520 Ranst, Broechemsesteenweg 127, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 300H7.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 december 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 15 januari 2019 toe in de debatten.

2.
De Raad verwerpt met het arrest van 19 juni 2018 met nummer RvVb/UDN/1718/1042 de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid. Met een arrest van 16 oktober 2018 met nummer RvVb-S-1819-0204 wordt ook de vordering tot schorsing verworpen. Verzoekende partij dient tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

Verwerende partij dient geen antwoordnota in maar wel het administratief dossier. Tussenkomen de partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 april 2019.

Advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor verzoekende partij. Verwerende partij verschijnt niet op de zitting, hoewel behoorlijk opgeroepen. Advocaat Laura VAN DOOREN *loco* advocaat Reiner TIJS voert het woord voor tussenkomen de partij.

5.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Tussenkomen de partij dient op 30 mei 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met drie woongelegenheden.

De aanvraag kent een historiek. Een eerdere gelijkaardige aanvraag wordt op 22 juni 2017 door het college van burgemeester en schepenen geweigerd.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woongebied en (achteraan) deels in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan '*Broechem Centrum Zuid*', goedgekeurd op 27 juni 2016 (hierna: GRUP), achtereenvolgens in een voortuinstrook, een strook voor gegroepeerde bebouwing en een strook voor binnenplaatsen en tuinen, type I.

Het perceel ligt tenslotte ook binnen de omschrijving van een vergunde, niet-vervallen verkaveling met nummer 2005/00001 van 8 maart 2016 (hierna: de verkaveling), waarin het is bestemd voor gegroepeerde bebouwing.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 juli 2017 tot en met 8 augustus 2017, dient onder meer verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 7 september 2017 de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

De aanvraag gaat over het bouwen van een meergezinswoning met 3 appartementen in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling. De verkaveling werd niet opgeheven door het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Broechem Centrum-Zuid'. Daardoor is een meergezinswoning nog vergunbaar, hoewel het RUP langs deze straat geen appartementen meer voorziet. Het college van burgemeester en schepenen wil de visie die ontwikkeld is in het RUP doortrekken,

hoewel een kleinschalige meergezinswoning in deze omgeving, waar er al verschillende kleinschalige meergezinswoningen staan, wel kan passen. De term 'woonhuis' kan juridisch geïnterpreteerd worden als een meergezinswoning. De bepalingen in het decreet grond- en pandenbeleid zijn niet relevant in de beoordeling van de ruimtelijke ordening (overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Het betreft dus geen afwijking van de bestemmingsvoorschriften. Het bezwaar hierover wordt niet gevolgd. De mail waarnaar verwezen wordt bevestigt enkel dat de mogelijkheden van de geldende verkaveling niet beperkt worden door de goedkeuring van het RUP. De eigenaar had hier immers vragen over gesteld bij de goedkeuringsprocedure van het RUP.

Een meergezinswoning met een volwaardig appartement in het dak brengt echter een te grote belasting naar de onmiddellijke omgeving. De terrassen aan de tweede verdieping hebben uitzicht op de naastliggende percelen. Het bezwaar hierover wordt gevolgd. Dit werd ook reeds gesuggereerd in de beslissing van 22 juni 2017. De dakverdieping mag niet gebruikt worden als volwaardige woning. Het college van burgemeester en schepenen suggereert de mogelijkheid om behalve het appartement op het gelijkvloers, nog twee duplexen te voorzien met leefruimte (met eventueel terras) op de eerste verdieping en slaapruimte in het dak. Aan de tweede verdieping wordt dan geen terras voorzien.

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling worden niet gevolgd. Zo is de kroonlijsthoogte van 6,3 meter hoger dan de voorgeschreven 6 meter. Het betreft echter een kleine afwijking. Deze kroonlijsthoogte (maximaal 6,5 meter) wordt in de hele gemeente als aanvaardbaar beschouwd. Ook wordt de dakhelling 45°, wat groter is dan in de verkavelingsvoorschriften bepaald is, maar wat wel overeenkomt met de voorschriften in de onmiddellijke omgeving en het RUP.

Via een onderdoorgang is er toegang voorzien tot 3 garages in de achtertuin. Er wordt aan de parkeernorm van 1 parkeerplaats per woongegelegenheid voldaan. Het voorstel van de aanvrager om bijkomende parkeerplaatsen te voorzien in de voortuinstrook is niet gewenst omdat de voortuinstrook groen dient gehouden te worden om het groene karakter van de gemeente te kunnen vrijwaren.

Via de Salielaan is er een toegang voorzien tot de garages met een gewone deur. De voortuinstrook langs de Salielaan is dus wel bereikbaar en kan onderhouden worden. De inplanting volgt de bouwzone van de verkaveling, waarvan niet afgeweken kan worden. Parkeren in de Salielaan door bezoekers is onwaarschijnlijk, omdat het pand niet gemakkelijk kan bereikt worden via de Salielaan.

...

4.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 13 oktober 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 januari 2018 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

LEGALITEIT: NIET OK ...

De aanvraag is niet in overeenstemming met ... het RUP ...

In het RUP wordt als bestemming duidelijk opgelegd dat enkel ééngezinswoningen worden toegestaan. De ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) zijn volgens artikel 7.4.5. van de Vlaamse Codex gewestplan-vervangend ..., tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt. Verkavelingsvergunningen zijn niet gewestplan-vervangend. De aanwezigheid van een verkavelingsvergunning verhindert niet dat er nog steeds dient te worden getoetst aan het RUP, temeer daar dit een juridisch verankerde beleidsmatig gewenste ontwikkeling is. De betreffende verkavelingsvoorschriften werden in dit RUP niet opgeheven, maar dienen naast elkaar te worden gelezen. Bij eventuele strijdigheden geldt de

verkaveling boven het RUP. Er is hier echter geen sprake van een tegenstrijdigheid in de voorschriften. De bestemming binnen de verkaveling stelt dat 'woonhuizen' kunnen worden toegestaan. Dit biedt echter geen recht op een meergezinswoning.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften.

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op een lot bestemd voor gegroepeerde bebouwing. Er worden 3 bouwlagen gecreëerd, wat niet in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften. Conform de verkavelingsvoorschriften mag voor het dak slechts een hellingsgraad van max. 35° worden voorzien. Indien men effectief het bouwprofiel dat werd opgelegd in de verkavelingsvoorschriften zou volgen, kan er geen bijkomende bouwlaag worden gecreëerd onder het dakvolume. De kroonlijsthoogte wijkt ook af van de verkavelingsvoorschriften.

De aanvraag wijkt niet op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 4.4.1. VCRO ... Er kan bijgevolg geen afwijking worden verleend voor wat betreft de bestemming, opgelegd door het geldend RUP. Ook wat betreft de afwijking op het aantal bouwlagen kan niet worden afgeweken ... Het creëren van een extra derde bouwlaag waar dit volgens de verkavelingsvoorschriften niet kon, is geen beperkte afwijking, gelet op het max. toegelaten bouwprofiel. De kroonlijsthoogte kan wel worden beschouwd als een beperkte afwijking.

...
GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: NIET OK ...

Een meergezinswoning is hier niet inpasbaar.

... Links van het perceel blijft 1 stuk braakliggend, daar naast bevindt zich een ééngezinswoning met 2 bouwlagen en een zadeldak. Rechts van het perceel, waartegen de nieuwe constructie zal worden gebouwd, omvat eveneens een ééngezinswoning met 2 bouwlagen en een zadeldak. In de gehele straat treft men nagenoeg enkel ééngezinswoningen aan, met 1 tot 2 bouwlagen. Verder naar het kruispunt, richting Van Den Nestlaan is er 1 meergezinswoning met 6 woongelegenheden. Dit perceel is echter buiten het RUP gelegen en situeert zich op meer dan 100m van het perceel in de aanvraag.

Nagenoeg het volledige perceel wordt verhard in functie van parkeren.

Eenzijds omvatten de garages een zeer groot bijkomend volume in de tuinstrook, anderzijds dient men hiervoor zeer veel verharding te voorzien om de garages te kunnen bereiken. Dit resulteert in een zeer beperkte tuinzone voor de woningen van slechts 8m diep en 2m terras.

Terrassen op de verdiepingen komen niet voor in de omgeving en zorgen voor privacy-hinder voor de aanpalende woonpercelen.

Door de verzwaring van het perceel met meerdere appartementen samen, en op elke verdieping een terras te voorzien, wordt de inblik op de naastliggende tuinen vergroot.

Ook het voorzien van 3 parkeerplaatsen in de tuinzone zal voor een aan- en afrijden van auto's zorgen naast de tuinzone van de aanpalende ééngezinswoning. Dit zorgt eveneens voor extra hinder.

..."

Na de hoorzitting van 11 december 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 25 januari 2018 in eerste instantie ongegrond, en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Deze beslissing wordt ter kennis gebracht aan de betrokken partijen met een aangetekende brief van 21 februari 2018.

Met een aangetekende brief van 2 maart 2018 meldt verwerende partij aan de betrokken partijen dat er in de beslissing van 25 januari 2018 "een materiële vergissing is geslopen", en bezorgt zij als bijlage "een aangepast besluit ter vervanging van het eerder bezorgde besluit", in de rand waarvan zij opmerkt dat "de beroepstermijn, zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, evenwel begon te lopen vanaf de datum van ontvangst van het eerder bezorgde besluit".

In dit “aangepast besluit” verklaart verwerende partij het beroep nu gedeeltelijk gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden, in afwijking van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het RUP ...

De betreffende verkavelingsvoorschriften werden in dit RUP niet opgeheven en blijven bijgevolg van toepassing. De verkavelingsvoorschriften sluiten ‘meergezinswoningen’ niet uit. Bij de bestemming wordt gesproken over ‘woonhuizen’, meergezinswoningen vallen hier ook onder.

De aanvraag wijkt af van de geldende verkavelingsvoorschriften.

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op een lot bestemd voor gegroepeerde bebouwing.

- De kroonlijsthoogte bedraagt 6,30m in plaats van de maximaal toegestane 6m.
- De dakhelling wordt voorzien onder 45°, terwijl de verkavelingsvoorschriften maximaal 35° opleggen.

De aanvraag wijkt op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 4.4.1. VCRO ...

De kroonlijsthoogte is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften, maar dit kan worden beschouwd als een beperkte afwijking (slechts 30cm). De dakhelling kan eveneens als beperkte afwijking worden beschouwd, vermits dit een veel voorkomend dakprofiel is in de omgeving en bovendien, ook naar de toekomst toe, werd bevestigd in de voorschriften van het RUP.

...

De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. ...

De betreffende aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van een verkaveling. De projecten die kunnen ontstaan zijn afhankelijk van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van die verkaveling.

De aanvraag is grotendeels conform de voorschriften van de verkaveling. Er is enkel een beperkte afwijking voor wat betreft het dak. Gelet op de nieuwe EPB-normering met betrekking tot isolatie, is dit zeker verantwoordbaar.

De verkaveling met bijhorende voorschriften werd ten tijde van de verkavelingsaanvraag eveneens getoetst aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zodat ook voor dit project kan worden geoordeeld dat het verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Via een onderdoorgang wordt er toegang verleend tot 3 garages. Er wordt voldaan aan de algemene normen van 1 parkeerplaats per woning.

Via de Salielaan is er een toegang tot de garages met een deur. Er wordt als voorwaarde opgelegd dat deze toegang dient te worden geschrapt. Op deze manier zal er niet geparkeerd worden langs de Salielaan en de parkeerdruk in deze omgeving niet toenemen.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en regelmatigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij steunt haar belang op haar hoedanigheid als natuurlijke persoon die hinder en nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing. Zij stelt met name dat het perceel “*op uiterst maximalistische wijze zou worden volgebouwd*”, waardoor zij als eigenaar van het aanpalend perceel hinder zal ondervinden. Zij vreest onder meer privacyhinder, vermits er door “*een meergezinswoning met terrassen op zowel eerste als tweede verdiep*” “*grote inkijk*” zal zijn “*op de aanpalende percelen*”, “*in een omgeving gekenmerkt door uitsluitend eengezinswoningen*”, waarbij er bovendien een groot deel van het perceel wordt verhard en wordt aangewend voor bijgebouwen. Zij vreest tevens parkeeroverlast, doordat “*niet wordt voorzien in voldoende parkeermogelijkheden*”, met “*wildparkeren op haar eigendom als gevolg*”. Zij meent tenslotte dat de ontwikkelingsmogelijkheden van haar eigendom worden geschaad.

2.

Tussenkomen partij merkt vooreerst op dat verzoekende partij geen bewijs bijbrengt waaruit blijkt dat zij eigenaar is van het aanpalend braakliggend perceel. Zij stelt dat het louter nabuurschap bovendien niet impliceert dat men hinder of nadelen ondervindt van de bestreden beslissing, zodat verzoekende partij de gevreesde hinder en nadelen van de bestreden beslissing concreet moet beschrijven en haar belang als aanpalende niet wordt vermoed. Zij meent dat verzoekende partij niet concreet aannemelijk maakt dat zij door de bestreden beslissing hinder of nadelen kan ondervinden, en bovendien abstractie maakt van de vaststelling dat de aanvraag conform is met de geldende verkavelingsvergunning waarvan de wettigheid niet werd betwist, zodat de beweerde hinderaspecten hieruit voortvloeien. Zij stelt dat verzoekende partij niet concreet aannemelijk maakt dat zij privacyhinder zal ondervinden ingevolge de ‘grote inkijk’. Zij benadrukt daarbij dat er wordt voorzien in een voldoende afstand tot de perceelsgrenzen en dat de verkavelingsvergunning wordt nageleefd, terwijl het aanpalend perceel van verzoekende partij bovendien momenteel onbebouwd is. Zij stelt dat verzoekende partij evenmin concreet aannemelijk maakt dat zij parkeeroverlast zal ondervinden. Zij benadrukt daarbij dat er conform de parkeernorm één parkeerplaats per woning wordt voorzien, en dat beide percelen zijn afgesloten zodat wildparkeren niet mogelijk is. Zij stelt tenslotte dat verzoekende partij evenmin concreet aannemelijk maakt dat de ontwikkelingsmogelijkheden van haar eigendom worden geschaad, en merkt op dat zij haar perceel op dezelfde manier volgens de verkavelingsvergunning kan ontwikkelen. Zij merkt nog op dat verzoekende partij de omschrijving van haar belang in het verzoekschrift terloops de procedure niet meer kan aanvullen.

3.

Verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat “*enige twijfel aangaande (haar) eigendomsrecht op geen enkele manier aannemelijk wordt gemaakt*”. Zij benadrukt dat het voldoende is dat zij aannemelijk maakt dat zij hinder en nadelen kan ondervinden door de

bestreden beslissing. Zij meent dat niet kan worden betwist dat een meergezinswoning die met het RUP uitdrukkelijk wordt verboden meer hinder veroorzaakt dan een eengezinswoning door de toename van het aantal voertuigbewegingen en het lawaai. Zij wijst tevens op de vaststelling dat het voorzien van terrassen op bouwlagen, die volgens haar afwijken van de normen, bijkomende hinder genereren ten aanzien van de aanpalende terreinen en een rechtstreekse impact hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden hiervan. Zij wijst in dit kader onder meer op het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de inrij op de naastliggende tuinen door het project wordt vergroot.

Beoordeling door de Raad

1.

Een beroep bij de Raad kan worden ingesteld door *“elke natuurlijke persoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing”* (artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO)). Er wordt niet vereist dat verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden beslissing moet ondervinden om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat dat zij de door haar aangevoerde hinder of nadelen ondergaat. Er wordt evenmin vereist dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden beslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partij uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat zij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden. De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast, gezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het Verdrag van Aarhus. In die optiek kan er ter beoordeling van het bestaan van een belang rekening worden gehouden met de gegevens uit het volledige verzoekschrift, waarin verzoekende partij overeenkomstig artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit een omschrijving dient te geven van haar belang.

2.

De bestreden beslissing beoogt de oprichting van een meergezinswoning met drie appartementen met terrassen op lot 2 van een verkaveling. Uit het dossier blijkt dat verzoekende partij eigenaar is van het aanpalend perceel van waarop uitzicht kan worden genomen op de bouwplaats, terwijl dit door tussenkomende partij niet ernstig wordt betwist aan de hand van stukken. Verzoekende partij maakt redelijkerwijze voldoende aannemelijk dat er een risico bestaat dat zij rechtstreekse dan wel minstens onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing door expliciet te wijzen op het feit dat zij onder meer privacyhinder door inrij dreigt te ondervinden door de inplanting van terrassen op de verdiepingen. Hetzelfde geldt voor de stelling dat de ontwikkelingsmogelijkheden van haar eigendom kunnen worden gehypothekeerd. Hieraan wordt geen afbreuk gedaan door de opmerking van tussenkomende partij dat de aanvraag conform is met de geldende verkavelingsvoorschriften, zodat de aangevoerde hinder en nadelen hierin hun oorsprong vinden. De Raad wijst erop dat de aanvraag afwijkt van de verkaveling wat betreft de kroonlijsthoogte en de dakhelling, terwijl verzoekende partij bovendien de conformiteit van de aanvraag met de verkaveling betwist en tussenkomende partij niet aantoont dat alle voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening relevante aandachtspunten en criteria daarin gedetailleerd worden geregeld. Verzoekende partij maakt dus redelijkerwijze afdoende aannemelijk dat zij beschikt over het rechtens vereiste belang bij huidige procedure, zoals vereist door artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. De exceptie van tussenkomende partij wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1, 1° b) en 4.7.23, §1, lid 1 VCRO, en van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het licht van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in het bijzonder wat betreft de voor de aanvraag relevante aandachtspunten inzake de mobiliteitsimpact, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en de daarmee gerelateerde hinderaspecten. Zij wijst met name op de vaststelling dat er een meergezinswoning wordt voorzien in een wijk met bijna uitsluitend eengezinswoningen, waarbij het perceel grotendeels wordt verhard in functie van de toegang tot de achtergelegen garages, waarbij er terrassen worden voorzien op de verdiepingen die vreemd zijn aan de omgeving en die bovendien veel privacyhinder zullen veroorzaken, en waarbij er te weinig parkeerplaatsen worden voorzien die bovendien worden ingeplant in de tuinzone. Zij wijst op het andersluidend standpunt daarover van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die oordeelde dat een meergezinswoning aldaar functioneel niet inpasbaar is, die kritiek uitte op de kleine tuinzone door het nagenoeg volledig verharden van het perceel in functie van de parkeerplaatsen, die stelde dat dergelijke terrassen niet voorkomen in de omgeving en voor overmatige privacyhinder zullen zorgen, die wees op de hinder door het voorzien van de parkeerplaatsen in de tuinzone en die wees op de afwijking inzake het aantal bouwlagen. Zij stelt dat de bestreden beslissing geen dan wel geen afdoende motivering bevat van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, hoewel verwerende partij haar beoordeling daarover des te concreter moest motiveren omdat zij afwijkt van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij benadrukt daarbij dat de verkavelingsvergunning niet impliceert dat verwerende partij de aanvraag niet langer dient te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening voor de aspecten die daarin niet gedetailleerd worden geregeld, temeer gelet op de afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften en het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

Tussenkomende partij betwist het middel. Zij stelt dat de aanvraag “een vertaling is van de verkavelingsvergunning”, die niet werd bestreden en die eveneens werd getoetst aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Zij merkt op dat de verkavelingsvoorschriften worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven, voor zover ze de voor deze beoordeling relevante aandachtspunten en criteria behandelen en regelen. Zij benadrukt dat verzoekende partij niet aanvoert dat de verkavelingsvergunning deze aandachtspunten en criteria niet regelt en dat de goede ruimtelijke ordening daarin niet wordt weerspiegeld. In die optiek meent zij dat het middel juridische grondslag mist, gezien er *in casu* geen specifieke motivering was vereist over de goede ruimtelijke ordening waarvan de beoordeling reeds is vervat in de verkavelingsvergunning. Zij wijst ten overvloede op de vaststelling dat er in de omgeving van het bouwperceel verschillende kleinschalige meergezinswoningen zijn gelegen, onder meer tegenover het bouwperceel, zodat de bestaande toestand niet louter wordt gekenmerkt door eengezinswoningen. Zij betwist dat de privacy wordt geschonden, gezien de terrassen op voldoende afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant, conform de verkavelingsvoorschriften, waarbij zij opmerkt dat het perceel van verzoekende partij vooralsnog niet is bebouwd. Zij betwist tevens dat de aanvraag parkeeroverlast zal genereren, gezien er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien overeenkomstig de parkeernorm van één parkeerplaats per woning en gezien beide aanpalende percelen zijn afgesloten. Zij betwist ook dat

het perceel nagenoeg volledig wordt verhard in functie van het parkeren, en wijst opnieuw op de verenigbaarheid met de verkavelingsvoorschriften. Zij betwist tenslotte dat de parkeerplaatsen in de tuinzone hinder zullen veroorzaken als gevolg van het aan- en afrijden van auto's, gelet op hun beperkte aantal en de vaststelling dat de oprit niet is gelegen tegenaan het perceel van verzoekende partij.

3.

Verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota dat tussenkomende partij ten onrechte abstractie maakt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat door verwerende partij concreet in haar beoordeling moest worden betrokken, temeer daarin wordt geoordeeld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de verkavelingsvergunning, zodat hiernaar niet zonder meer kan worden verwezen. Zij wijst op het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het aantal bouwlagen niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en met de verkavelingsvergunning, en stelt dat dit niet wordt betrokken in de bestreden beslissing. Specifiek wat betreft de verharding en de parkeerplaatsen stelt zij dat er daarover in de verkavelingsvergunning niets wordt vermeld, zodat verwerende partij in het licht van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet zonder meer naar de verkavelingsvergunning kon verwijzen. Zij merkt tenslotte op dat tussenkomende partij niet kan verhelpen aan het motiveringsgebrek in de bestreden beslissing door het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen.

Beoordeling door de Raad

1.

Een stedenbouwkundige vergunning dient onder meer te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en/of met een goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO). Verwerende partij dient dus op concrete wijze te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, met inachtneming van de adviezen en de argumentatie terloops de administratieve beroepsprocedure. Zij dient daarbij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling te betrekken, voor zover deze niet reeds zijn behandeld en geregeld in de verkavelingsvoorschriften, die in bevestigend geval en indien daarvan niet wordt afgeweken, worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven (artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO). Zij moet in de eerste plaats rekening houden met “*de in de omgeving bestaande toestand*”. Dit betreft de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria die ter zake dienen te worden onderzocht. Zij kan hierbij desgevallend eveneens rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inzake deze aandachtspunten en criteria, voor zover deze voldoende duidelijk zijn vastgelegd en openbaar zijn gemaakt. De mobiliteitsimpact, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en de daaraan gekoppelde hinderaspecten zijn *in casu* alleszins voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria, gelet op het voorwerp en de ligging van de aanvraag en de standpunten van de betrokken partijen. De kenmerken van de omliggende bebouwing en het aanpalend perceel van verzoekende partij zijn alleszins mee bepalend voor de relevante in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling daarover niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid, en kan bij zijn wettigheidstoezicht enkel nagaan of deze overheid haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend. Dit betekent dat hij onderzoekt of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Er is slechts sprake van een kennelijk onredelijke

beslissing indien de beslissing dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming komt. Verwerende partij dient in de beslissing duidelijk de redenen op te geven die verband houden met de toets van de aanvraag aan de verkavelingsvoorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening, en waarop zij de beslissing steunt, om te voldoen aan de formele motiveringsplicht, zodat een belanghebbende met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen, waarbij de opgegeven motieven afdoende moeten zijn.

2.

Verwerende partij neemt “haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar” (artikel 4.7.23, §1 VCRO). Dit verslag is een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Verwerende partij is daardoor niet gebonden, en kan er van afwijken. Wel heeft zij de plicht om het andersluidend advies in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat zij alle andersluidende elementen van het verslag in haar motivering ontmoet, en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij hiervan afwijkt en op welke punten. Zij dient de andersluidende motieven niet letterlijk te citeren in haar beslissing, noch moet zij het verslag punt voor punt weerleggen. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom zij het verslag niet bijtreedt. Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Zij neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

3.

De aanvraag beoogt de oprichting van een meergezinswoning op het onbebouwd lot 2 van de verkaveling, dat is bestemd voor aaneengesloten/gegroepeerde bebouwing. Dit blijkt uit het administratief dossier en wordt door partijen niet betwist. In die optiek dient de aanvraag in eerste instantie te worden getoetst aan de geldende verkavelingsvoorschriften. Voor zover daarvan wordt afgeweken of er daarin geen gedetailleerde voorschriften zijn opgenomen omtrent de voor de aanvraag relevante aandachtspunten en criteria, dient verwerende partij de aanvraag nog steeds te toetsten op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, waarbij zij alsdan nog steeds beschikt over een discretionaire bevoegdheid en haar beslissing afdoende dient te motiveren.

De voor de aanvraag relevante verkavelingsvoorschriften luiden als volgt:

“Artikel 1 ALGEMENE BEPALINGEN ...

1.05. Algemeen geldende voorschriften ...

3° Uitsprongen uit het gevelvlak

a) Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing: ...

3) Uit de achtergevel: a) Terrassen, balkons: maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen 2 m op ten minste 2 m afstand van elke perceelsgrens.

...

Artikel 2 PLAATSEN BESTEMD VOOR GEGROEPEERDE BEBOUWING

Hoofdstuk 1 Bebouwingsvoorschriften

2.01 Strook voor hoofdgebouwen

1° Profiel (tekening): Zadeldak: min. 15°, max 35°; Kroonlijsthoogte: 6m

2° Bestemming: Woonhuizen, winkelhuizen ...

2.02 Strook voor binnenplaatsen en tuinen

1° Bebouwing: Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 25% van de perceeloppervlakte niet overschrijdt, indien het perceel bestemd is voor een aangesloten gebouw ...

4° Welstand van de gebouwen: ... c) Aanleg van de strook: Het niet bebouwde gedeelte van de strook moet als tuin worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

2.03 Voortuinstrook

1° Bestemming en aanleg: Na de oprichting van het hoofdgebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag worden verhard.

2° Bebouwing: Behoudens de uitsprongen voorzien in 0.04, 3° en de afsluitingen voorzien in 0.04, 5° van het voorafgaand artikel: alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten. ..."

De aanvraag wijkt volgens de betreden beslissing van deze verkavelingsvoorschriften af inzake de kroonlijsthoogte en de dakhelling. Bovendien zijn daarin alleszins geen gedetailleerde voorschriften opgenomen (in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO) over het relevante aandachtspunt inzake de mobiliteitsimpact en de daarmee gerelateerde hinderaspecten, in het bijzonder inzake de inplanting van parkeerplaatsen in de tuinzone. De verkavelingsvoorschriften kunnen dus niet zonder meer worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, zodat verwerende partij de aanvraag nog steeds diende te toetsen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Zij beschikte daarbij ook nog steeds over een discretionaire bevoegdheid, zodat zij haar beslissing, in het bijzonder inzake de afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften, de mobiliteitsimpact en de hinderaspecten, afdoende diende te motiveren, temeer gelet op het ongunstig advies daarover van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Verwerende partij stelt in de bestreden beslissing bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening vooreerst vast dat *"de aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van een verkaveling"*, zodat *"de projecten die kunnen ontstaan afhankelijk zijn van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van die verkaveling"*. Zij oordeelt dat *"de aanvraag grotendeels conform is (met) de voorschriften van de verkaveling"* en *"er enkel een beperkte afwijking is voor wat betreft het dak"*. Vervolgens stelt zij dat *"de verkaveling met bijhorende voorschriften ten tijde van de verkavelingsaanvraag eveneens werd getoetst aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zodat ook voor dit project kan worden geoordeeld dat het verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening"*. Specifiek wat betreft de mobiliteitsimpact als relevant aandachtspunt stelt zij dat *"er via een onderdoorgang toegang wordt verleend tot 3 garages"*, zodat *"er wordt voldaan aan de algemene normen van 1 parkeerplaats per woning"*. Voorts stelt zij in dit kader vast dat *"er via de Salielaan een toegang is tot de garages met een deur"*, en *"wordt er als voorwaarde opgelegd dat deze toegang dient te worden geschrapt"*, zodat *"er niet geparkeerd zal worden langs de Salielaan en de parkeerdruk in deze omgeving niet zal toenemen"*.

De beoordeling van de mobiliteitsimpact en de daarmee gerelateerde hinderaspecten, als relevante aandachtspunten bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, is niet afdoende gemotiveerd in het licht van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Laatstgenoemde stelde ter zake vast dat *"nagenoeg het volledige perceel wordt verhard in functie van parkeren"*, gezien *"de garages enerzijds een zeer groot bijkomend volume in de tuinstrook omvatten"* en *"men hiervoor anderzijds zeer veel verharding dient te voorzien om de garages te kunnen bereiken"*, hetgeen *"resulteert in een zeer beperkte tuinzone voor de woningen van slechts 8 m diep en 2 m terras"*. Voorts stelde de ambtenaar vast dat *"het voorzien van 3 parkeerplaatsen in de tuinzone voor een aan- en afrijden van auto's zal zorgen naast de tuinzone van aanpalende ééngezinswoning"*, hetgeen *"eveneens voor extra hinder zorgt"*. Gelet op dit standpunt kon verwerende partij zich in de bestreden

beslissing niet beperken tot de vaststelling dat er voldoende garages worden voorzien in functie van het aantal woongelegenheden. Zij kon evenmin verwijzen naar de ligging van de aanvraag binnen een verkaveling en naar de vaststelling dat de aanvraag daarmee grotendeels verenigbaar is (op basis van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO), gezien de verkavelingsvoorschriften zoals gesteld geen gedetailleerde bepalingen bevatten inzake de inplanting van parkeerplaatsen in de tuinzone, en er hiervan alleszins wat betreft het dak ook wordt afgeweken. Uit deze voorschriften blijkt bovendien dat er in de *“strook voor binnenplaatsen en tuinen”* enkel *“bergplaatsen en hokken”* kunnen worden gebouwd met een welomschreven oppervlakte, terwijl *“het niet bebouwde gedeelte van de strook als tuin moet worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd”*, zodat daaruit niet zonder meer blijkt dat het voorzien van garages in de tuinzone en verhardingen in functie van de ontsluiting van deze garages verenigbaar is met de verkavelingsvoorschriften, terwijl de bestreden beslissing daarover geen motivering bevat.

Dezelfde vaststelling geldt voor de ruime terrassen op de eerste en de tweede verdieping. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde daarover dat *“terrassen op de verdiepingen niet voorkomen in de omgeving en zorgen voor privacyhinder voor de aanpalende woonpercelen”*, en dat *“door de verzwaring van het perceel met meerdere appartementen samen, en op elke verdieping een terras te voorzien, de inrij op de naastliggende tuinen wordt vergroot”*. Ondanks deze pertinente opmerkingen maakt verwerende partij in de bestreden beslissing abstractie van de privacyhinder door de terrassen voor de omliggende tuinen, waaronder deze van verzoekende partij, in plaats van dit relevante hinderaspect concreet en afdoende bij haar beoordeling te betrekken. Bovendien blijkt uit de verkavelingsvoorschriften niet dat het profiel van de hoofdgebouwen is geconcipeerd om een tweede (dak)verdieping met terras te voorzien, terwijl de bestreden beslissing daarover geen motivering bevat.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

Deze middelen dienen in het licht van de beoordeling van het derde middel niet te worden onderzocht, temeer zij niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VII. KOSTEN

1.

De kosten van het geding, die het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding omvatten, worden ten laste gelegd van verwerende partij. Zij wordt ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld (artikel 33 DBRC-decreet).

2.

Verzoekende partij vordert naast de betaalde rolrechten van 400 euro tevens een rechtsplegingsvergoeding van 980 euro, die kan worden toegekend. De Raad kan op verzoek van een partij een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld (artikel 21, §7 DBRC-decreet). De gevorderde rechtsplegingsvergoeding is conform met het basisbedrag van 700 euro (artikel 20/1, §1 Procedurebesluit), dat in het licht van de voorafgaande schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid en de navolgende schorsingsprocedure tweemaal met 20% kan worden verhoogd tot 980 euro (artikel 20/1, §2, lid 1

Procedurebesluit). Er zijn geen redenen om af te wijken van het verhoogde basisbedrag, terwijl verwerende partij hierover ook geen verweer voert.

3.

De vordering van tussenkomende partij om de kosten ten laste te leggen van verzoekende partij wordt verworpen. Het door tussenkomende partij betaalde rolrecht wordt niet ten laste gelegd van verwerende partij (of verzoekende partij), aangezien zij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. De vrijwillige tussenkomst van een tussenkomende partij mag de inzet van de procedure voor verwerende partij (en voor verzoekende partij) niet verzwaren, mede om te vermijden dat het recht op toegang tot de rechter onredelijk zou worden bezwaard. Iedere tussenkomende partij dient de kosten van haar tussenkomst dan ook zelf te dragen. Wat betreft de rechtsplegingsvergoeding *“kunnen de tussenkomende partijen niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten”* (artikel 21, §7, lid 6 DBRC-decreet).

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Bert MINNEN is ontvankelijk.
2. De beslissing van verwerende partij van 25 januari 2018, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met 3 wooneenheden op een perceel gelegen te 2520 Ranst, Broechemsesteenweg 127 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 300H7, wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tussenkomende partij, en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, begroot op 400 euro rolrechten en 980 euro rechtsplegingsvergoeding, worden ten laste gelegd van verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, begroot op 100 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 december 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE