

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1319 van 5 juli 2016
in de zaak 1314/0212/SA/3/0185

In zake:

1. de heer **Marc VAN LOOY**
2. de heer **Filip CUYVERS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de nv **E. DILLEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Guido WUYTS
kantoor houdende te 2200 Herentals, Lierseweg 116
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 2 december 2013, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 3 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol van 26 juni 2013 niet ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van appartementen met ondergrondse parking, het bouwen van een woning met garage en het rooien van bomen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2400 Mol, Kapellestraat 27 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 749 L.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met een arrest van 18 augustus 2015 (nr. S/2015/0104) heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen. Dit arrest is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 28 augustus 2015.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 25 september 2015 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 8 maart 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sophie AERTS, die *loco* advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Niels VAN HERCK, die *loco* advocaat Guido WUYTS verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

III. TUSSENKOMST

De nv E. DILLEN verzoekt met een aangetekende brief van 6 februari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 maart 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 11 maart 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van appartementen (10) met ondergrondse parking, het bouwen van een woning met garage, het rooien van bomen en het slopen van een woning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan ‘Herentals-Mol’, gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen

binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Kleinstedelijk gebied Mol', goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2012. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 april 2013 tot en met 1 mei 2013, worden vier bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen, en een petitie.

Pidpa Riolering brengt op 20 maart 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 20 maart 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

IVEKA, distributienetbeheerder, brengt op 20 maart 2013 een gunstig advies uit.

De brandweer van Mol brengt op 21 maart 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed – entiteit Onroerend Erfgoed, afdeling Antwerpen brengt op 27 maart 2013 een gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 15 april 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol verleent op 26 juni 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

- *Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:*

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

- functionele inpasbaarheid: de aanvraag heeft betrekking op de invulling van een perceel in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied

- mobiliteitsimpact: er wordt op eigen terrein voorzien in een ondergrondse parkeergarage. Deze garage biedt plaats aan 15 auto's. Hiermee voldoet het appartementsgebouw aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken. Voor de eengezinswoning wordt voorzien in een inpandige garage. Ook de eengezinswoning voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken. Bovenop het gevraagde aantal parkeerplaatsen (volgens de verordening) worden voor de bezoekers van de appartementen bijkomend 3 parkeerplaatsen bovengronds voorzien. Ook voor de eengezinswoning wordt bijkomend 1 bezoekersparkeerplaats aangelegd.

- schaal: de schaal en de grootte van het project is vergelijkbaar met wat in de omgeving voorkomt. Er wordt rekening gehouden met de 2/3de regel (bij percelen breder dan 25m mag slechts 2/3de van de breedte bebouwd worden). In de Kapellestraat komen op meerdere plaatsen meergezinswoningen voor zoals bijvoorbeeld Kapellestraat nr.10 (op ongeveer 250m van voorliggend project). Ook op de hoek Kapellestraat - Vekeblok is een meergezinswoning gelegen.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid: beide gebouwen worden op het perceel ingeplant volgens de algemeen gangbare stedenbouwkundige regels. Er wordt bovendien ook rekening gehouden met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Langs de zijde van de Don Boscostraat wordt een kleinschaligere vrijstaande eengezinswoning voorzien om de overgang naar de open ruimte te respecteren. Langs de drukkere Kapellestraat, waar al meerdere meergezinswoningen voorkomen, wordt geopteerd om een meergezinswoning te voorzien. De meergezinswoning wordt bovendien opgericht binnen het algemeen gangbare gabarit van een eengezinswoning.
- visueel-vormelijke elementen: de aanvraag is qua materiaalgebruik aangepast aan wat in de ruime omgeving voorkomt. Slechts 2/3de van de perceelsbreedte wordt bebouwd om zo voldoende open ruimte te garanderen. Om de meergezinswoning ter hoogte van de Kapellestraat visueel minder massief te laten overkomen, wordt de voorgevel langs de Kapellestraat gefragmenteerd door ter hoogte van de centrale inkompartij de gevel te laten terugspringen.
- cultuurhistorische aspecten: het advies van Onroerend Erfgoed - Archeologie is gunstig.
- het bodemreliëf: na de uitvoering van de werken blijft het reliëf van het terrein hetzelfde.
- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: de aanvraag wordt als niet hinderlijk ervaren.

- Algemene Conclusie:

Het ontwerp is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening, mits de gestelde voorwaarden worden nageleefd.

Na te leven voorwaarden:

- Vóór de aanvang van de slopingswerken dient de eigenaar/aanvrager een attest "Wegname elektriciteit en aardgas" te bekomen bij het Netmanagement.
- Rekening houdend met de strategische ligging van het perceel langs een ontsluitingsweg, wordt er geen garantie gegeven inzake de ingebruikname van het openbaar domein. Aannemer en/of bouwheer dient(en) contact op te nemen met de verkeersdienst en met de bestuurssecretaris grondgebiedszaken-projectleider gebouwen, teneinde de technische mogelijkheden na te gaan.
- Rekening houdend met één van de bezwaren uit het openbaar onderzoek dient het terras aan oostelijke zijde op het gelijkvloers een minimum afstand van 1,9m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens te respecteren.
- De voorwaarden van het Centrum voor Toegankelijkheid van 20-03-2013 dienen nageleefd te worden.
- Er moet voldaan worden aan de voorwaarden van de gemeentelijke brandweerdienst, geformuleerd in een advies van 21-03-2013.
- De voorwaarden die opgelegd worden door ANB dienen gerespecteerd te worden.
 - o De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1250m². Deze oppervlakte valt niet meer onder de toepassing van het Bosdecreet. De resterende bosoppervlakte (200m²) moet als bos behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
 - o Het plan goedgekeurd door het agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.
 - o De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: COMP/13/0089/AN.

- *De bosbehoudsbijdrage van € 2475 dient binnen de 4 maanden vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden op het rekeningnummer van het agentschap voor Natuur en Bos, zoals vermeld op het overschrijvingsformulier welke als bijlage bij deze vergunning gevoegd werd.*
 - *Aan de voorwaarden van Pidpa van 20-03-2013 dient voldaan te worden.*
 - *De voorwaarden die geformuleerd worden in het advies de sectie Mobiliteit van 13-05-2013 dienen nageleefd te worden.*
 - *De helling van de inrit van de ondergrondse garage dient aangepast te worden naar 19%.*
- ...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 24 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 september 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Toelichting:

- *Functionele inpasbaarheid:*

Binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol wordt een Kleinstedelijk gebiedsbeleid gevoerd: dit wilt zeggen dat naar een grotere dichtheid moet gestreefd worden dan bij buitengebieden en dat woonconcentraties hier gecentraliseerd dienen te worden. Het perceel van de aanvraag bevindt zich op de rand van de kern van de gemeente Mol. De Kapellestraat is een verbindingsweg tussen de Turnhoutsebaan en de N71 en derhalve reeds een drukke baan. In de ruimere omgeving komen nog meergezinswoningen voor. Enige verdichting is op dit perceel dan ook toegestaan, rekening houdende met de in de onmiddellijke omgeving voorkomende bebouwing. De Don Boscostraat heeft een meer lokaal karakter, vandaar dat het een goede zaak is dat de meergezinswoning zich naar de Kapellestraat oriënteert en er aan de zijde van de Don Boscostraat een eengezinswoning wordt voorzien die qua schaal overeenstemt met de daar reeds aanwezige panden.

- *Mobiliteitsimpact:*

Er worden conform de parkeerverordening voldoende parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage voorzien: dit is een goede zaak want geen inname van ruimte voor parkings. Er worden enkel nog 3 bezoekersparkeerplaatsen voorzien bovengronds. Er worden in zijn totaliteit voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien zodat de bijkomende parkeerdruk niet op het openbaar domein zal afgewenteld worden.

De inrit naar de ondergrondse parkeergarage wordt voorzien rechts naast de eengezinswoning aan de zijde van de Don Boscostraat. Dit is een goede keuze aangezien het in de Don Boscostraat rustiger in- en uitrijden is, dan in de veel drukker Kapellestraat. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede. Verder kan er bezwaarlijk gesteld worden dat de aanwezigheid van 16 bijkomende parkeerplaatsen in functie van 11 woongelegenheden een enorme verhoging van de verkeersdruk met zich mee zal brengen. Bovendien is men vanuit de Don Boscostraat onmiddellijk in de Kapellestraat. Zelfs met de voorwaarde opgelegd door het CBS (helling 19%) is de inrit steil. Dit is echter aanvaardbaar aangezien automobilisten kunnen uitrijden op het perceel zelf en volledig horizontaal rijden wanneer zij de grens met het openbaar domein bereiken. De wagens hebben voldoende zicht op het aankomend verkeer en kunnen derhalve op een veilige manier het perceel verlaten.

- *Schaal en ruimtegebruik:*

Er wordt een bouwdiepte voorzien tot 17m waarmee het algemeen stedenbouwkundig aanvaarde gabarit (17-13-9) ruimschoots overschreden wordt. Verder worden er nog 2 appartementen ingericht op de dakverdieping waarbij een aantal grote dakerkers voorzien worden, waardoor in werkelijkheid een volwaardige derde bouwlaag ontstaat. De bebouwing in de omgeving bestaat uit woningen met 1 à 2 bouwlagen en hellend dak. Zodoende ontstaat er een schaalbreuk met de onmiddellijk omliggende gebouwen.

De indeling qua tuinen rondom rond het gebouw is eerder ongelukkig. Vooral de tuinen aan de voorzijde laten te wensen over. Deze tuinen bevinden zich nagenoeg volledig langs de straat met errond een haagje van 1,5m hoog waardoor er in feite geen sprake is van een private buitenruimte maar van een voortuin. De voortuin rechts vooraan is zeer klein, zeker wanneer de vergelijking gemaakt wordt met de stedenbouwkundig aanvaarde norm qua diepte van een tuin van minimum 10m.

- *Visueel-vormelijk:*

Het materiaalgebruik, namelijk 2 kleuren gevelsteen, is weliswaar inpasbaar in de omgeving, maar kan het monotone karakter van het gebouw niet ongedaan maken.

- *Hinder en comfort:*

Het burgerlijk wetboek werd gerespecteerd. De afstand van 1,9m geldt niet voor gelijkvloerse terrassen. Er is immers geen inkijk mogelijk door de haag van 1,8m hoog. Er wordt echter niet ingezien waarom er hagen met een hoogte van 1,8m voorzien worden op minimum 1,2m van de rechter perceelsgrens met nog eens een draadafsluiting op de perceelsgrens zelf. De vraag is wat er zal gebeuren met de strook 'gerneenschappelijk' groen dat zich rondom rond het terrein bevindt. Het ware beter de tuinen door te trekken tot tegen de perceelsgrens.

De appartementen vertonen voldoende kwaliteit. Elk appartement beschikt over een eigen private buitenruimte en berging en alle leefruimtes ontvangen voldoende licht en lucht.

...

Na de hoorzitting van 1 oktober 2013 beslist de verwerende partij op 3 oktober 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Het standpunt van de beroeper dat er voorafgaandelijk een verkavelingsvergunning bekomen moet worden is niet correct. Het wijzigingsdecreet d.d. 11/05/2012 stelt dat er enkel verkavelingsvergunning nodig is wanneer er onbebouwde kavels op de woningmarkt worden aangeboden. In de parlementaire voorbereidingen van art. 20 van het wijzigingsdecreet d.d. 11/05/2012 wordt aangegeven dat de vergunningsplicht voor verkavelingen altijd in die zin werd geïnterpreteerd. Er is dan ook geen verkavelingsvergunning nodig als er op de kavels eerst woningen worden opgericht alvorens ze worden vervreemd. Uit de aanvraag zoals ingediend kan afgeleid worden dat het de bedoeling is van de aanvrager om eerst de gebouwen op te richten alvorens deze te vervreemden. Beide constructies zijn als een project te beschouwen, temeer daar zij ondergronds met elkaar verbonden zijn via de ondergrondse parkeergarage.

De Gewestelijke Hemelwaterverordening is van toepassing.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten op voorwaarde dat de adviezen van de brandweer van Mol, het provinciaal centrum voor toegankelijkheid, Pidpa en het Agentschap Natuur en Bos strikt nageleefd worden.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemeiwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door een hemelwaterput van 10.000 liter voor de eengezinswoning en 2 hemelwaterputten van 10.000 liter voor de meergezinswoning.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemeiwaterverordening.

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemrelief, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

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

De omgeving wordt gekenmerkt door ruime residentiële percelen waarop woningen in open en halfopen bebouwing opgericht werden. De buurt vertoont een groen karakter door de nog aanwezige bebossing. Het terrein zelf is, op de huidige, te slopen woning na, momenteel nagenoeg volledig bebost.

Binnen het PRUP wordt een kleinstedelijk gebiedsbeleid gevoerd. Dit wilt zeggen dat naar een grotere dichtheid moet gestreefd worden dan bij buitengebieden en dat woonconcentraties hier gecentraliseerd dienen te worden. Het perceel van de aanvraag bevindt zich op de rand van de kern van de gemeente Mol. De Kapellestraat is een verbindingsweg tussen de Turnhoutsebaan en de N71 en derhalve reeds een drukke baan. In de ruimere omgeving komen nog meergezinswoningen voor. Enige verdichting is op dit perceel dan ook toegestaan. Ook de beperkte schaalvergroting die hiermee gepaard gaat is omwille van het voormelde te verantwoorden.

De Don Boscostraat heeft een meer lokaal karakter, vandaar dat het een goede zaak is dat de meergezinswoning zich naar de Kapellestraat oriënteert en er aan de zijde van de Don Boscostraat een eengezinswoning wordt voorzien die qua schaal overeenstemt met

de daar reeds aanwezige panden. Het perceel is voldoende ruim om zowel meergezinswoning als eengezinswoning te dragen.

De aanvraag voorziet 15 parkeerplaatsen, wat neerkomt op 1,5 parkeerplaatsen per appartement, wat tevens in overeenstemming is met de parkeerverordening. Deze worden voorzien in een ondergrondse parkeergarage zodat er bovengronds geen ruimte in beslag genomen moet worden voor verhardingen voor het stallen van wagens. Er worden enkel nog 3 bezoekersparkeerplaatsen voorzien bovengronds. Er worden in zijn totaliteit voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien zodat de bijkomende parkeerdruk niet op het openbaar domein zal afgewenteld worden.

De inrit naar de ondergrondse parkeergarage wordt voorzien rechts naast de eengezinswoning aan de zijde van de Don Boscostraat. Dit is een goede keuze aangezien het in de Don Boscostraat rustiger in- en uitrijden is, dan in de veel drukker Kapellestraat. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede. Verder kan er bezwaarlijk gesteld worden dat de aanwezigheid van 16 bijkomende parkeerplaatsen in functie van 11 woongelegenheden een enorme verhoging van de verkeersdruk met zich mee zal brengen. Bovendien is men vanuit de Don Boscostraat onmiddellijk in de Kapellestraat.

De inrit zelf is behoorlijk steil. De voorwaarde van het college van burgemeester en schepenen om de helling van de inrit te beperken wordt dan ook bijgetreden. Zelfs onder deze voorwaarde blijft de inrit steil. Dit is echter aanvaardbaar aangezien automobilisten kunnen uitrijden op het perceel zelf en volledig horizontaal rijden wanneer zij de grens met het openbaar domein bereiken. De wagens hebben voldoende zicht op het aankomend verkeer en kunnen derhalve op een veilige manier het perceel verlaten.

De inplanting van de gevraagde meergezinswoning is aanvaardbaar aangezien de nodige afstanden t.o.v. de perceelsgrenzen en tussen de gebouwen onderling gerespecteerd worden. Het gabarit dat voorzien wordt is weliswaar ruimer dan de bebouwing die in de onmiddellijke omgeving voorkomt, doch gelet op de aard van de Kapellestraat (doorgangsweg), de doelstellingen van het kleinstedelijk gebied (verdichting) en de nabijheid van een aantal andere meergezinswoningen verderop in deze straat, kan een zwaarder volume en programma op dit perceel verantwoord worden. Bovendien wordt de schaal van het gebouw door het gebruik van twee kleuren gevelsteen enigszins gebroken.

De appartementen zelf vertonen voldoende woonkwaliteit. Elke wooneenheid beschikt over een eigen berging en een bruikbare private buitenruimte. Er worden licht en lucht binnengebracht in elke leefruimte zodat het wooncomfort maximaal gegarandeerd wordt.

De aanvraag vormt geen hinder qua privacy of wegname van licht, het burgerlijk wetboek wordt gerespecteerd, ook voor wat betreft het gelijkvloerse terras aan rechterzijde. Immers is geen ongewenste inkijk mogelijk door de hagen van 1,8m hoog.

Uit het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt en dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking kan komen mits naleven van het standpunt van het college van burgemeester en schepenen.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard. De voorwaarden opgenomen in het standpunt van het college van burgemeester en schepenen d.d. 26/06/2013 dienen te worden opgelegd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig werd ingesteld. Er worden op dit punt geen excepties ingeroepen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zijn eigenaars en bewoners van de woningen gelegen tegenover het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, meer bepaald in de Don Boscostraat. Zij vrezen dat de uitvoering van de bestreden beslissing zal leiden tot privacyhinder, verkeersdruk, parkeerproblematiek en het verlies aan uitzicht op een bebost perceel, door de ontbossing en de inplanting van een eengezinswoning en meergezinswoning tegenover hun woningen.

2.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering om reden dat het verzoekschrift slechts uitgaat van de heer Marc VAN LOOY en de heer Filip CUYVERS, en niet gezamenlijk met hun beider echtgenotes, die ook eigenaar zijn van de woningen in de Don Boscostraat, en terwijl zij samen wel bezwaren bij de gemeente Mol en administratief beroep bij de verwerende partij zouden hebben ingediend. Volgens de tussenkomende partij beschikken de huidige verzoekende partijen dan ook niet over een volwaardig vorderingsrecht, gezien zij niet volwaardig maar slechts gedeeltelijk eigenaar zijn van hun woningen.

3.

In de toelichtende nota wijzen de verzoekende partijen erop dat de ontvankelijkheidsvereisten voor het indienen van een verzoekschrift geen melding maken van de vereiste dat het verzoek tot vernietiging bij de Raad dient ingesteld te worden door dezelfde partijen als diegenen die een administratief beroep hebben ingesteld. Daarnaast stellen zij dat nergens wordt vereist dat alle eigenaars gezamenlijk zouden moeten optreden, wanneer een vordering wordt gesteund op de hoedanigheid van eigenaar van een woning. Bovendien steunen zij zich in de eerste plaats op de hinder die zij als omwonenden zullen leiden, waarbij het voldoende is dat zij kunnen aantonen dat zij regelmatig op hun adres wonen. De tussenkomende partij zouden dit laatste niet betwisten.

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van een vergunningsbeslissing een beroep kan indienen bij de Raad. Uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen waarbij zij stellen dat de uitvoering van de bestreden beslissing zou leiden tot privacyhinder, verkeersdruk, parkeerproblemen en het verlies aan uitzicht, en uit de gegevens die zij daarbij bezorgen, blijkt afdoende dat ze over een belang beschikken om een beroep in te stellen bij de Raad.

Het gegeven dat, in tegenstelling tot de voorliggende vordering, tijdens de administratieve beroepsprocedure ook de echtgenotes van huidige verzoekende partijen een beroep hebben ingediend, doet aan de voorgaande conclusie geen afbreuk. Om op ontvankelijke wijze een beroep te kunnen instellen bij de Raad, is immers niet vereist dat dit beroep wordt ingesteld door alle belanghebbenden die ook administratief beroep hadden ingediend bij de verwerende partij. De omstandigheid dat de verzoekende partijen niet de enige eigenaars zouden zijn van hun respectieve woningen maar deze eigendom zouden delen met hun echtgenotes, is irrelevant in het licht van de vaststelling dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift hinder en nadelen omschrijven die met het oog op de toepassing van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO naar het oordeel van de Raad volstaan om de verzoekende partijen een belang te verschaffen bij de voorliggende procedure.

De exceptie van de tussenkomenende partij wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 4.3.1, 4.7.22 en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: motiveringswet), van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, en uit ontstentenis van de rehtens vereiste feitelijke en juridische grondslag. Zij lichten het middel als volgt toe:

“ ...

Doordat, de vergunningverlenende overheid een niet afdoende gemotiveerde beslissing heeft genomen die afwijkt van het voorstel van beslissing geformuleerd in het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar; dat het bestreden besluit daarover niets meer stelt dan "De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 26 september 2013 gelet op bovenstaande motivering.";

Terwijl, krachtens artikel 4.7.22 VCRO de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor elke beslissing in beroep een gemotiveerd verslag moet opstellen en dat dit verslag een belangrijke rol speelt in de beroepsprocedure, aangezien art. 4.7.23 §1 VCRO expliciet bepaalt dat de deputatie een beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar;

Dat gelet op de materiële en formele motiveringsplicht, uit art. 4.7.23 §1, eerste lid VCRO bijgevolg voortvloeit dat uit de bestreden beslissing zelf moet kunnen afgeleid worden of de Deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft eigengemaakt;

Dat dit onder meer werd bevestigd door Uw Raad in een tussenarrest dd. 15 december 2010 (rolnr. A/2010/0046) en in een tussenarrest dd. 15 februari 2011 (rolnr. A/2011/0009) waarin Uw Raad het volgende heeft gesteld:

...

Dat uit het bestreden besluit op geen enkele manier blijkt welke de feitelijke en juridische determinerende overwegingen waren om van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar af te wijken;

Dat uit de zorgvuldigheidsplicht volgt dat uit de bestreden beslissing moet kunnen worden afgeleid of zij conform art. 4.7.23 §1 VCRO op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, minstens moet kunnen worden vastgesteld of de deputatie rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen van dit verslag, zowel in feite als in rechte;

Dat de deputatie de aanvraag van verzoekers aan een eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek moest onderwerpen opdat zij een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen en dat conform art. 4.7.23, §1 VCRO het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hierbij een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is, zoals onder meer bevestigd door Uw Raad (RvVb nr. A/2012/0539, 18 december 2012; RvVb nr. A/2012/0531, 18 december 2012; RvVb nr. A/2011/0009, 15 februari 2011);

Dat artikel 4.7.23, § 1 VCRO een op straffe van nietigheid voorgeschreven bepaling is; dat dit blijkt uit het feit dat de niet naleving van dit artikel als een ambtshalve middel door Uw Raad kan worden opgeworpen; dat uit toenmalig artikel 4.8.3, § 2 VCRO, thans artikel 4.8.9 VCRO, dus volgt dat het niet naleven van deze plicht zelfs een schending van de openbare orde uitmaakt; dat toenmalig artikel 4.8.3, § 2 VCRO, thans artikel 4.8.9 VCRO, immers bepaalt "De kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing, door de overheid, aan de goede ruimtelijke ordening wordt steeds geacht een middel van openbare orde uit te maken."; dat het al dan niet zorgvuldig toetsen dus geen louter vormgebrek is (R.v.St. 28 juni 2012, nr. 220.059);

Dat op de Deputatie een verscherpte motiveringsplicht rust wanneer de PSA op basis van precieze en concrete gegevens tot de conclusie komt dat het aangevraagde strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften of onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening (RvVb A/2012/0541, 19 december 2012; RvVb A/2012/0495, 21 november 2012; RvVb A/2012/0436, 24 oktober 2012; RvVb A/2012/0429, 23 oktober 2012; RvVb A/2012/0405, 10 oktober 2012; RvVb A/2012/0399, 9 oktober 2012; RvVb A/2012/0394, 3 oktober 2012; RvVb A/2012/0373, 19 september 2012; RvVb A/2012/0365, 12 september 2012; RvVb A/2012/0355, 11 september 2012);

Dat de vergunningverlenende overheid zich er niet toe mag beperken om in haar beslissing louter te motiveren op basis van welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen het beroep kan worden ingewilligd; dat uit de bestreden beslissing zelf in dat geval immers niet kan worden afgeleid of de vergunningverlenende overheid haar beslissing daadwerkelijk genomen heeft op grond van het vermelde verslag en hierbij de andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd; dat door af te wijken van het verslag van de PSA en de daarin opgenomen legaliteitsbeoordeling en toetsing aan de goede plaatselijke ordening, zonder in de beslissing zelf uitdrukkelijk de feitelijke en juridische determinerende overwegingen op te nemen en specifiek te motiveren waarom afgeweken wordt van deze legaliteitsbeoordeling en toetsing aan de goede plaatselijke ordening, de vergunningverlenende overheid volgens Uw Raad de aanvraag op kennelijk onredelijk en onzorgvuldige wijze beoordeeld heeft (RvVb A/2011/0197, 13 december 2011; RvVb A/2011/0178, 29 november 2011);

Dat Uw Raad reeds eerder heeft vastgesteld dat indien de beslissing van de vergunningverlenende overheid het andersluidend verslag van de PSA niet weerlegt, de vergunningverlenende overheid op kennelijk onzorgvuldige wijze de aanvraag getoetst heeft aan de goede ruimtelijke ordening door niet, minstens niet afdoende haar beslissing te nemen op grond van het verslag van de PSA om op die wijze te komen tot een beslissing waarbij wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening (RvVb A/2011/0211, 20 december 2011);

Dat het verslag van de PSA op het vlak van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening negatief was voor de aanvraag; dat de PSA dan ook adviseerde om de vergunning te weigeren op grond van volgende overwegingen (Stuk 3):

...

Dat de Deputatie in diens besluit op het gebied van de goede ruimtelijke ordening slechts als volgt motiveerde (stuk 1):

...

Dat uit de vergelijking van de motivering in het verslag van de PSA met deze in het deputatiebesluit duidelijk blijkt dat de deputatie de terechte kritiek van de PSA louter naast zich neerlegt; dat de deputatie de argumentatie van de PSA, dat de bouwdiepte van 17 meter het algemeen aanvaarde gabarit (17-13-9) ruimschoots overschrijdt en dat er door de twee appartementen op de dakverdieping een volwaardige derde bouwlaag ontstaat terwijl de omgeving bestaat uit woningen met 1 à 2 bouwlagen en hellend dak (stukken 9 - 13), waardoor er een schaalbreuk ontstaat, simpelweg naast zich neerlegt door te beweren dat het gabarit weliswaar ruimer is dan deze in de onmiddellijke omgeving, doch dat deze door de aard van de Kapellestraat als doorgangsweg en de doelstelling inzake verdichting van het kleinstedelijk gebied en de zogezegde nabijheid van een aantal andere meergezinswoningen verderop in de straat toch verantwoord zou kunnen worden; dat vooreerst niet kan ingezien worden wat, stedenbouwkundig, de relevantie is van het gegeven dat de Kapellestraat zogezegd een doorgangsweg zou zijn voor de mogelijkheid om een afwijkend gabarit te vergunnen; dat verder ten onrechte wordt teruggегреpen naar het PRUP Kleinstedelijk Gebied Mol, aangezien dit PRUP slechts opgelegd dat een "stedelijk gebiedsbeleid" moet gevoerd worden door de besturen, zonder dat het plan stedenbouwkundige voorschriften vaststelt die mogen betrokken worden in de vergunningverlening (zie het enig stedenbouwkundig voorschrift en de toelichting op p. 1 van de toelichtingsnota bij het PRUP); dat de motieven die de Deputatie weergeeft in het bestreden besluit bijgevolg naast de kwestie zijn, aangezien zij ten gronde geen afdoende repliek inhouden op het verslag van de PSA, en alleszins kennelijk onredelijk zijn en in strijd met het PRUP Kleinstedelijk Gebied Mol;

Dat de PSA verder geargumenteed heeft dat het materiaalgebruik, namelijk twee kleuren gevelsteen, weliswaar inpasbaar is in de omgeving, doch dat dit het monotone karakter van het gebouw niet ongedaan kan maken; dat zonder enige motivering de deputatie gewoonweg poneert dat de schaal van het gebouw door het gebruik van twee kleuren gevelsteen enigszins gebroken wordt; dat de argumentatie van de PSA ook op dit punt niet ontmoet wordt;

Dat de bezwaren van de PSA inzake de inplanting van 1,8 meter hoge hagen op minimum 1,2 meter van de rechter perceelsgrens met nog eens aan draadafsluiting op de perceelsgrens zelf evenmin worden ontmoet; dat de PSA terecht vraagtekens geplaatst plaatst bij wat er zal gebeuren met de strook 'gemeenschappelijk' groen dat zich rondom het terrein bevindt; dat de PSA adviseerde dat het beter is om de tuinen tot tegen de perceelsgrens door te trekken; dat de deputatie hier op geen enkele manier op geantwoord heeft;

Zodat, het bestreden besluit is aangetast door een schending van de in het eerste middel opgesomde bepalingen en beginselen.

Het eerste middel is ernstig en gegrond.

...

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en lijkt de gegrondheid van het middel van de verzoekende partijen dan ook niet te betwisten.

3.

De tussenkomen partij antwoordt hierop als volgt:

“..."

Vooreerst dient vastgesteld dat verzoekers wel een bijzonder eenzijdige lezing van het verslag van de psa voeren.

Vooreerst en in haar algemeenheid dient immers gesteld dat het advies van de psa geheel geen bindend karakter heeft, zodoende de bestendige deputatie alle recht heeft volledig over de grond van de zaak te oordelen, zonder gebonden te zijn door dit advies. In de bestreden beslissing wordt ook afdoende toegelicht waarom het standpunt psa niet kan worden gevolgd.

13.2.

Tweedens en mogelijks meer belangrijk is de vaststelling dat de redenen waarom de psa uiteindelijk negatief heeft geadviseerd, geheel geen aansluiting vinden bij de bezwaren dewelke verzoekers van Looy - Cuyvers thans te berde brengen, noch aansluiting vinden bij het stuk van de aanvraag dat aansluit op de Don Boscostraat.

13.3.

In tegendeel:

Naar functionele inpasbaarheid stelt de psa zelfs eerder positief (zie stuk 3 beroepers in annulatie) dat enige verdichting op het perceel dan ook toegestaan is, rekening houdende met de in de onmiddellijke omgeving voorkomende bebouwing. De Don Boscostraat, aldus de psa, heeft een meer lokaal karakter, zodoende dat diezelfde psa het een goede zaak vindt dat de meergezinswoning zich naar de Kapellestraat oriënteert en er aan de zijde van de Don Boscostraat een eengezinswoning wordt voorzien die qua schaal overeenstemt met de daar reeds aanwezige panden.

Ook naar mobiliteit is de visie van de psa eerder gunstig:

De keuze van de inrit aan de Den Boscostraat komt immers de verkeersveiligheid ten goede en de aanwezigheid van 16 bijkomende parkeerplaatsen in functie van 11 woongelegenheden zal bezwaarlijk een verhoging van de verkeersdruk met zich meebrengen. Daarenboven is men snel vanuit de Don Boscostraat in de Kapellestraat.

13.4.

Wanneer het verslag psa grondig wordt geanalyseerd dan dient vastgesteld dat psa uitsluitend problemen maakt van onder meer de overschrijding van de bouwdiepte meergezinswoning aan de Kapellestraat, het aantal bouwlagen in de meergezinswoning aan de Kapellestraat, de indeling van de tuinen vooral aan de voorzijde Kapellestraat, de combinatie draadafsluiting en

haag aan de rechterzijde, alwaar het aldus de psa beter ware de tuinen door te trekken tot tegen de perceelgrens.

Geen van deze elementen worden evenwel van dichtbij dan wel van verre aangehaald door verzoekers in annulatie als zijnde in hun belang.

Al deze elementen hebben dan wel betrekking op de Kapellestraat dan wel betrekking op het al dan niet doortrekken van de tuinen tot aan de perceelgrens. Enige link met de percelen van verzoekers in annulatie is onbestaande.

Verzoekster in tussenkomst heeft er dan ook het raden naar waarom dit verslag van de psa voor de heren Van Looy - Cuyvers zo'n beweerdelijke relevantie heeft. Op pagina 10 van het inleidende verzoekschrift stellen deze zelfs onomwonden dat de psa zou hebben gesteld dat het voorgestelde project al te fel zou contrasteren met de bestaande omgeving. Verzoekster in tussenkomst leest dit in de verste verte niet.

Het biedt m.a.w. geen nuttig voordeel

Zie: R.v.Vb. A/2013/0102, 26 februari 2013.

14.

Verder moet verzoekster in tussenkomst vaststellen dat de bestendige deputatie in dat verband in de bestreden beslissing stelt dat zij zich niet aansluit bij het verslag van de psa en hiervoor verwijst naar de hogere motivering in de bestreden beslissing.

Een dergelijke verwijzing volstaat., nu in de "hogere" motivering waarnaar verwezen in de bestreden beslissing, immers de verzuchtingen van de psa uitgebreid werden behandeld en weerlegd.

Verzoekster in tussenkomst leest, minstens impliciet, dat verzoekers in annulatie dit ook beseffen (zie vanaf pagina 21 van het inleidende verzoekschrift), maar zich blijkbaar niet akkoord kunnen verklaren met het standpunt van de bestendige deputatie en de geboden motivering, dat afwijkend is dan dit van de psa.

Dat in dat verband evenwel het eerste middel dan ook strijdig is met de volheid van bevoegdheid dewelke verwerende partij bij de beoordeling van administratieve beroepen geniet, en het recht een eigen oordeel te hebben.

Het verslag psa wordt dan ook afdoende weerlegd.

...

4.

In hun toelichtende nota stellen de verzoekende partijen nog:

“ ...

11. In zoverre verzoekers deze kritiek dienen te begrijpen als een exceptie van zogenaamd gebrek aan belang bij het middel, dient vastgesteld dat verzoekers wel degelijk een afdoende belang bij hun middel aantonen.

Uit het verslag van de PSA blijkt dat het bouwproject overdreven grootschalig is. Die grootschaligheid vertolkt zich in een te groot bouwvolume en een te grote inname van het terrein, een overdreven afname van de groene ruimte op dit terrein, en brengt bovendien met zich mee dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden, doordat een groot aantal

wooneenheden worden ingeplant op een perceel en in een omgeving die zich daar niet toe lenen.

De punten die de PSA in het verslag aanhaalt als weigeringsmotieven kaderen dus perfect binnen het belang zoals verzoekers het hebben omschreven in hun inleidend verzoekschrift. Bovendien moet vastgesteld worden dat aan de vereiste van het belang bij het middel – voor zover überhaupt van toepassing in de procedure bij Uw Raad – voldaan is van zodra een vernietiging op grond van dit middel kan leiden tot een door de verzoeker gunstige heroverweging van de beslissing.

De rechtspraak van de Raad van State met betrekking tot het belang bij het middel was – tot aan het ingrijpen van de wetgever in 2014, cf. infra – zeer wisselend. In het algemeen werd aanvaard – als stelregel – dat een verzoekende partij naast het belang bij het beroep ook belang diende te hebben bij de ingeroepen middelen, maar overwegend werd aangenomen dat dit belang aanwezig is wanneer de verzoeker belang heeft bij een vernietiging op grond van het betreffende middel (zie bv. RvS Geernaert, nr. 216.813 van 12 december 2011 en RvS Decoster, nr. 227.616 van 3 juni 2014). Het is dus niet de inhoud van het middel (de ingeroepen bepalingen) die rechtstreeks gerelateerd dient te zijn aan de belangen van de verzoeker, maar wel de vernietiging op grond van het middel. Wat de vereiste van belang bij het middel betreft, dient dus benadrukt dat er geen vaste rechtspraak bestaat van de Raad van State omtrent de draagwijdte die aan deze vereiste dient gegeven te worden.

...

Voor wat betreft de Raad van State werd thans dus uitdrukkelijk in de wet ingeschreven dat de verzoeker een belang moet kunnen aantonen bij elk afzonderlijk middel. Bij gebrek aan een soortgelijke bepaling in de VCRO of in het DBRC, kan bezwaarlijk aangenomen worden dat dit ook zo zou gelden voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen. En zelfs indien aangenomen zou moeten worden dat een soortgelijke plicht geldt in de procedure voor Uw Raad, dan moet die vereiste uiteraard geïnterpreteerd worden conform de regeling die thans opgenomen is in artikel 14, §1, lid 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

Het feit dat de bezwaren van de PSA voornamelijk betrekking zouden hebben op de meersgezinswoning aan de Kappellestraat doet hieraan geen afbreuk. De verwijzing naar het arrest van uw Raad dd. 26 februari 2013 gaat hier dan ook niet op. In het betrokken arrest heeft uw Raad geoordeeld:

“Uit de bovenstaande bespreking volgt dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het aanvoeren van de door haar aangeklaagde onregelmatigheden betreffende het ontbreken van de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar bestreden beslissing.

Het vernietigingsmotief op grond van de aangeklaagde onregelmatigheden zou enkel noodzaken tot het uitdrukkelijk opnemen in de herstelbeslissing van de feitelijke en juridische overwegingen van het verslag van haar ambtenaar, die, zoals is gebleken, integraal gelijklopend zijn met de overwegingen die zijn opgenomen in de bestreden beslissing.”
(eigen onderlijning)

In casu heeft verzoekende partij wel degelijk belang bij het aanvoeren van de aangeklaagde onregelmatigheden. Het verslag van de PSA is in zijn geheel niet gelijklopend met de bestreden beslissing genomen door de deputatie van de provincie Antwerpen. Immers adviseert de PSA in zijn verslag de vergunning te weigeren, terwijl de deputatie deze toekent.

Bijgevolg beschikken verzoekende partijen wel degelijk over een belang bij het aanvoeren van het betrokken middel en kan het middel hen een voordeel opleveren.

12. Verzoekende partijen hebben reeds in hun inleidend verzoekschrift aangevoerd dat artikel 4.7.21, §1, eerste lid VCRO uitdrukkelijk bepaalt dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. De VCRO stelt dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt.

Aangezien in de bestreden beslissing op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, kan niet worden nagegaan of de deputatie bij haar beslissing daadwerkelijk de hierin vermelde andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd, dan wel of de deputatie zich vermelde motieven eigen heeft gemaakt, schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.21, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht.

13. Vervolgens beweert tussenkomende partij dat het eerste middel van verzoekers in strijd zou zijn met de volheid van bevoegdheid die verwerende partij bij de beoordeling van administratieve beroepen zou genieten, en met het veronderstelde recht van de verwerende partij om zich een eigen oordeel te vormen over het beroep.

Ofschoon verwerende partij beschikt over een volheid van bevoegdheid bij de beoordeling van administratieve beroepen en een eigen standpunt mag innemen dat zou afwijken van het standpunt van de PSA, neemt dit niet weg dat uit de overwegingen van het besluit duidelijk en op afdoende wijze moet blijken waarom de verwerende partij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (RvVb 16 december 2014 nr. A/2014/0875).

...

In casu is dit niet het geval, verzoekende partijen hebben reeds in hun inleidend verzoekschrift aangevoerd dat uit de vergelijking van de motivering in het verslag van de PSA met deze in het deputatiebesluit blijkt dat de deputatie de terechte kritiek van de PSA louter naast zich neerlegt. Bovendien legt de deputatie de argumentatie van de PSA, dat de bouwdiepte van 17 meter het algemeen aanvaarde gabarit (17-13-9) ruimschoots overschrijdt en dat er door de twee appartementen op de dakverdieping een volwaardige derde bouwlaag ontstaat terwijl de omgeving bestaat uit woningen met 1 à 2 bouwlagen en hellend dak (stukken 9 – 13), waardoor er een schaalbreuk ontstaat, simpelweg naast zich neer door te beweren dat het gabarit weliswaar ruimer is dan deze in de onmiddellijke omgeving, doch dat deze door de aard van de Kapellestraat als doorgangsweg en de doelstelling inzake verdichting van het kleinstedelijk gebied en de zogezegde nabijheid van een aantal andere meergezinswoningen verderop in de straat toch verantwoord zou kunnen worden.

Verwerende partij laat echter na om afdoende te weerleggen waarom ze de argumentatie van de PSA naast zich neerlegt. Het middel is dan ook gegrond.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een bestaande woning op de hoek van de Kapellestraat en de Don Boscostraat, en het oprichten van enerzijds een meergezinswoning in de Kapellestraat, anderzijds een eengezinswoning in de Don Boscostraat. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in woongebied. Er wordt niet betwist dat het aangevraagde met deze bestemming in overeenstemming is.

De verwerende partij dient, gegeven artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Of dit het geval is en op welke motieven de verwerende partij zich hiertoe beroept, moet blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is de Raad wel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal de verwerende partij bovendien moeten rekening houden met 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 uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk en relevant, voor het aangevraagde onderzocht moeten worden.

2.

De artikelen 2 en 3 van de motiveringswet bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn. Uit deze bepalingen volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

De zorgvuldigheid verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan bijgevolg om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden zodat het met kennis van zaken kan beslissen. Tot slot moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

In artikel 4.7.23, §1 VCRO wordt bepaald dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Uit deze bepaling volgt dat de verwerende partij bij het nemen van een beslissing omtrent het administratief beroep het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar beoordeling moet betrekken, hetgeen, onder meer, impliceert dat de deputatie aandacht moet besteden aan de knelpunten van goede ruimtelijke ordening, zoals ze uit dit verslag blijken.

3.

In zijn verslag overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de criteria schaal en ruimtegebruik dat de meergezinswoning met de bouwdiepte van 17 meter het algemeen

stedenbouwkundig aanvaarde gabarit (17-13-9 meter) ruimschoots overschrijdt. Daarnaast wijst de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar erop dat in werkelijkheid een volwaardige derde bouwlaag ontstaat aangezien in de meergezinswoning twee appartementen op de dakverdieping worden ingericht waarbij een aantal grote dakerkers worden voorzien. Terwijl de bebouwing in de omgeving zou bestaan uit woningen met één à twee bouwlagen en een hellend dak. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meent dan ook dat er een schaalbreuk ontstaat met de onmiddellijk omliggende gebouwen. Op visueel-vormelijk vlak merkt hij verder op dat het materiaalgebruik van de meergezinswoning, namelijk twee kleuren gevelsteen, weliswaar inpasbaar is in de omgeving, maar dit het monotone karakter van het gebouw niet ongedaan kan maken.

Met de verzoekende partijen moet vastgesteld worden dat de verwerende partij voormelde nochtans relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening niet afdoende ontmoet, noch concreet motiveert waarom zij, anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, meent dat het aangevraagde spoort met de in de omgeving bestaande toestand. In de bestreden beslissing wordt inzake de schaal van de aanvraag het volgende gesteld:

“ ...

De Kapellestraat is een verbindingsweg tussen de Turnhoutsebaan en de N71 en derhalve reeds een drukke baan. In de ruimere omgeving komen nog meergezinswoningen voor. Enige verdichting is op dit perceel dan ook toegestaan. Ook de beperkte schaalvergroting die hiermee gepaard gaat is omwille van het voormelde te verantwoorden.

... ”

Het gabarit dat voorzien wordt is weliswaar ruimer dan de bebouwing die in de onmiddellijke omgeving voorkomt, doch gelet op de aard van de Kapellestraat (doorgangsweg), de doelstellingen van het kleinstedelijk gebied (verdichting) en de nabijheid van een aantal andere meergezinswoningen verderop in deze straat, kan een zwaarder volume en programma op dit perceel verantwoord worden. Bovendien wordt de schaal van het gebouw door het gebruik van twee kleuren gevelsteen enigszins gebroken.

... ”

Dergelijke vage en algemene beschouwingen kunnen naar het oordeel van de Raad niet doorgaan als een concrete, laat staan redelijke, beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, in het algemeen en van de verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand in het bijzonder. Wanneer het vergunningverlenend bestuursorgaan een ander standpunt heeft betreffende een aanvraag dan zoals vervat in de tijdens de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, met name deze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een ander besluit komt.

De motieven die zij opgeeft ter verantwoording van een zwaarder volume en programma op het perceel van de aanvraag volstaan allerminst, maar benadrukken integendeel de grote schaal en het ruimtegebruik. Door te stellen dat de schaal van het gebouw van de meergezinswoning enigszins gebroken wordt door middel van het gebruik van twee kleuren gevelsteen, geeft de verwerende partij bovendien zelf toe dat deze schaal niet gangbaar is in de omgeving.

4.

Daarnaast overwoog de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de indeling van de tuinen rond het gebouw van de meergezinswoning eerder ongelukkig is, gezien deze zich nagenoeg volledig langs de straat bevinden met een haagje van 1,5 meter errond waardoor er in feite geen sprake is van een private buitenruimte maar van een voortuin. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt zich daarnaast de vraag waarom er hagen worden voorzien met een hoogte van 1,8 meter op minimum 1,2 meter van de rechter perceelgrens met nog een draadafsluiting op de

perceelsgrens zelf, en wat er zal gebeuren met de strook 'gemeenschappelijk' groen rondom rond het terrein. Hij meent dat het beter zou zijn de tuinen door te trekken tot tegen de perceelsgrens.

Met de verzoekende partijen moet vastgesteld worden dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij enige aandacht heeft besteed aan het aspect van de tuinindeling, dat nochtans in het hiervoor vermeld verslag als ruimtelijk niet wenselijk wordt beoordeeld.

Tot slot kan de argumentatie van de tussenkomen partij dat niet kan ingezien worden welke link er zou bestaan tussen de percelen van de verzoekende partijen en de opgeworpen kritiek inzake de hierboven vermelde weigeringsmotieven van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet gevolgd worden. De verzoekende partijen hebben wel degelijke belang bij het aangevoerde middel gezien deze de schaal van de gebouwen betreft waarop zij zicht zullen hebben, zodat de vernietiging van de beslissing op grond van dit middel de verwerende partij noopt tot het nemen van een beslissing waarbij de schaal en het ruimtegebruik beter of anders gemotiveerd wordt.

Gelet op het voorgaande is de Raad van oordeel dat de verwerende partij bepaalde aspecten van de goede ruimtelijke ordening, met name de schaal en het ruimtegebruik, in de bestreden beslissing buiten beschouwing laat, terwijl haar aandacht er was op gevestigd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partijen voeren op goede gronden aan dat de bestreden beslissing geen afdoende en deugdelijke beoordeling bevat op grond waarvan de vergunning kon worden verleend en aldus evenzeer het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv E. DILLEN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 oktober 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van appartementen met ondergrondse parking, het bouwen van een woning met garage en het rooien van bomen op een perceel gelegen te 2400 Mol, Kapellestraat 27 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 749 L.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, worden ten laste van de verwerende partij gelegd.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, worden ten laste van de tussenkomende partij gelegd.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 5 juli 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van
Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER