

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0358 van 11 september 2012
in de zaak 1112/0362/A/2/0322

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Griet CNUDDE en Marc VAN PASSEL
kantoor houdende te Mechelsesteenweg 64 bus 101, 2018 Antwerpen
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Verzoekende partij
tot tussenkomst:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter JONGBLOET
kantoor houdende te Jan Jacobsplein 5, 1000 Brussel
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 januari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 27 oktober 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de bvba [REDACTED] tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout van 25 juli 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de bvba [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van twee woningen en het bouwen van een appartementsgebouw met 22 wooneenheden, 28 ondergrondse parkeerplaatsen en fietsenstallingen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 juli 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat An VALCKENBORGH die loco advocaten Griet CNUUDE en Marc VAN PASSEL verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Brecht VERCRUYSSSE die loco advocaat Pieter JONGBLOET verschijnt voor de verzoekende partij tot tussenkomst, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 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 de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 29 maart 2012 de bvba [REDACTED] als verzoekende partij tot tussenkomst voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De Raad stelde hierbij vast dat niet de bvba [REDACTED] de aanvrager van de vergunning is maar wel de bvba [REDACTED]. De verzoekende partij tot tussenkomst werd verzocht om te verduidelijken in welke hoedanigheid zij haar verzoek tot tussenkomst precies instelt. De Raad heeft de verzoekende partij tot tussenkomst gevraagd desgevallend haar belang te willen verduidelijken en aan te geven op welk onderdeel van artikel 4.8.16, §1 VCRO zij haar verzoek meent te kunnen baseren.

De Raad stelt vast dat de schriftelijke nota van 27 april 2012 wordt ingediend door de bvba [REDACTED] en dat de vermelding van de bvba [REDACTED] in het verzoekschrift tot tussenkomst een materiële vergissing betreft.

De statuten en de beslissing om in rechte te treden werden toegevoegd. Hieruit blijkt dat de bvba [REDACTED] hetzelfde adres heeft als de bvba [REDACTED] ([REDACTED]), en dat de heer [REDACTED] zaakvoerder is van beide bvba's.

Evenwel blijken de beide bvba's een ander maatschappelijk doel te hebben. De bvba [REDACTED] gaat tot oprichting over van of koopt en verkoopt in essentie onroerende goederen, terwijl de bvba [REDACTED] eerder makelaarsactiviteiten heeft. Er blijkt niet dat de ene bvba financiële activa heeft in de andere bvba. Wel stelt de verzoekende partij tot tussenkomst in haar schriftelijke nota:

“In ondergeschikte orde kan worden verwezen naar het feit dat [REDACTED] en [REDACTED] op zondanige wijze aan elkaar verknocht zijn dat ook [REDACTED] over het noodzakelijke belang beschikt. [REDACTED] staat immers in voor de bemiddeling van de verkoop van de constructies opgericht door de BVBA [REDACTED]. [REDACTED] gebruikt dus de constructie feitelijk ter realisering van haar maatschappelijk doel. (cfr. 4.8.16 sub 1 laatste zinssnede VCRO)”.

Hierover staat evenwel niets in de statuten, zodat het juridisch gaat om twee onafhankelijk van elkaar bestaande vennootschappen.

De beslissing om in rechte te treden van de bvba [REDACTED] dateert van 25 april 2012 en stelt dat het de beslissing om in rechte te treden van de bvba [REDACTED] van 14 februari 2012 bekrachtigt en herneemt. Gezien beide bvba's evenwel een ander doel hebben en derhalve van elkaar onderscheiden bvba's zijn, kan de beslissing om in rechte te treden van de bvba [REDACTED] niet zomaar deze van de bvba [REDACTED] vervangen.

Na onderzoek van de door de verzoekende partij tot tussenkomst ingediende stukken verklaart de Raad het verzoek onontvankelijk en wordt het verzoek tot tussenkomst niet ingewilligd.

IV. FEITEN

Op 15 april 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de bvba [REDACTED], hierna de aanvrager genoemd, bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van twee woningen en bouwen van appartementsgebouw met 22 wooneenheden, 28 ondergrondse parkeerplaatsen en fietsenstallingen”*.

De aanvraag betreft een gebouw met drie bouwlagen en hellend dak, waarbij de hoogste laag zich half onder hellend dak bevindt. Het gebouw combineert verschillende stijlen en wisselt af in bouwdiepte. Ook de voorgevellijn verspringt.

De aanvraag kent volgende voorgeschiedenis:

- 30 november 2009: weigering door de verzoekende partij van het slopen van twee woningen en het bouwen van een appartementsgebouw met 25 wooneenheden, 35 ondergrondse parkeerplaatsen en fietsenstalling;
- 25 februari 2010: weigering in beroep door de verwerende partij van voormelde aanvraag;
- 19 juli 2010: weigering door de verzoekende partij van het slopen van twee woningen en het bouwen van een appartementsgebouw met 23 wooneenheden, 35 ondergrondse parkeerplaatsen en fietsenstalling;
- 28 oktober 2010: weigering in beroep door de verwerende partij van voormelde aanvraag.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009 en 4 september 2009, doch bevatten voor het terrein geen bestemmingsvoorschriften, zodat de bestemming van het gewestplan van toepassing blijft.

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

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 28 oktober 2010 een gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 24 april 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen brengt op 3 mei 2011 een gunstig advies uit.

De brandweer van Edegem brengt op 14 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 april 2011 tot en met 26 mei 2011, worden vier bezwaarschriften ingediend.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 14 juli 2011 het volgende gunstig advies:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex 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 art. 4.3.1. van de VCRO:

- functionele inpasbaarheid

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat de omgeving ter hoogte van [REDACTED] en de [REDACTED] voornamelijk bestaat uit een- en meergezinswoningen van 2 bouwlagen met schuin dak en van 3 bouwlagen met schuin of plat dak. Zo bestaat het appartementsgebouw [REDACTED] uit drie bouwlagen met een bijkomend dakvolume (aan de overzijde van de projectzone). Even verderop komen aan de [REDACTED] (panden nrs. [REDACTED]) meerdere appartementsgebouwen voor. Een appartementsgebouw met een gabarit van 3 bouwlagen met een schuin dakvolume, kan principieel stedenbouwkundig worden aanvaard. Het gabarit van het ontworpen appartementsgebouw varieert van links naar rechts van twee bouwlagen met een schuin dakvolume naar drie bouwlagen met plaatselijk een vierde in het schuin dakvolume. In het schuin dakvolume worden tal van dakuitbouwen voorzien, die evenwel niet die omvang hebben, dat visueel een derde bouwlaag wordt gecreëerd. Het nieuwe ontwerp is lager van gabarit dan de vorige aanvraag. De voorgestelde bestemming en gabarit kunnen bijgevolg verenigbaar worden geacht met de omgeving.

Gelet op de ligging binnen de Afbakening van het Grootstedelijk gebied Antwerpen, volgens het gelijknamige GRUP, dient de minimaal te realiseren woningdichtheid minstens 25wo/ha te bedragen. Hieraan voldoet het project ruimschoots. Het feit dat het gaat om een hoekperceel zorgt ervoor de woningdichtheid hoger ligt dan bij de gebouwen met vergelijkbare functie in de omgeving.

- mobiliteitsimpact

Er worden op de 22 appartementen 28 parkings voorzien wat voldoende is.

Het ontworpen appartementgebouw voorziet 28 ondergrondse parkeerplaatsen op het eigen terrein, zodat de bijkomende parkeerbehoefte niet ten koste gaat van het openbaar domein of de omliggende panden, maar zelf wordt opgevangen. Algemeen wordt aanvaard dat door het voorzien van 1 parkeergelegenheid per woongelegenheden de

parkeerdruk van het project voldoende op het eigen perceel wordt opgevangen. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Daarnaast kan redelijkerwijze worden aangenomen dat een project met zijn 22 woningen met 28 parkeerplaatsen op het eigen terrein geen significant negatieve impact op de plaatselijke verkeersleefbaarheid zal met zich meebrengen.

- *schaal*

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat de omgeving ter hoogte van [REDACTED] en de [REDACTED] voornamelijk bestaat uit een- en meergezinswoningen van 2 bouwlagen met schuin dak en van 3 bouwlagen met schuin of plat dak. Zo bestaat het appartementsgebouw [REDACTED] uit drie bouwlagen met een bijkomend dakvolume (aan de overzijde van de projectzone). Even verderop komen aan de [REDACTED] (panden nrs. [REDACTED]) meerdere appartementsgebouwen voor. Een appartementsgebouw met een gabarit van 2 bouwlagen met verschillende kroonlijsthoogten, met een schuin dakvolume, kan principieel stedenbouwkundig warden aanvaard. Het gabarit van het ontworpen appartementsgebouw varieert van links naar rechts van twee bouwlagen met een schuin dakvolume naar een hogere kroonlijsthoogte met twee bouwlagen met plaatselijk een derde in het schuin dakvolume. In het schuin dakvolume worden tal van dakuitbouwen voorzien, die evenwel niet die omvang hebben, dat visueel een derde bouwlaag wordt gecreëerd. De voorgestelde bestemming en gabarit kunnen bijgevolg verenigbaar worden geacht met de omgeving.

Wat het uitzicht en karakter van het ontworpen gebouw betreft kan het volgende warden opgemerkt. De ontworpen voorgevel houdt voldoende geleding in zich zodat het geplande appartementsgebouw geen te grootschalige en monotoon uitzicht krijgt en op de schaal blijft van de bebouwing in de omgeving. Het voorgestelde materiaalgebruik is esthetisch verantwoord.

Zowel op vlak van inplanting t.a.v. de rooilijn (bouwlijn) van de [REDACTED] als op vlak van bouwhoogte voorziet het project een overgang naar het pand [REDACTED] toe. De zone van achteruitbouw wordt van 4m naar 6m aan de linkerzijde gebracht (en nog een 5m voor de inspruing). Het gabarit wordt naar de linkerzijde toe afgebouwd een bouwlaag met een schuin dakvolume.

Gelet op de ligging in binnen de Afbakening van het Grootstedelijk gebied Antwerpen, volgens het gelijknamige GRUP, dient de minimaal te realiseren woningdichtheid minstens 25wo/ha te bedragen. Hieraan voldoet het project ruimschoots. Het feit dat het gaat om een hoekperceel zorgt ervoor de woningdichtheid hoger ligt dan bij de gebouwen met vergelijkbare functie in de omgeving.

Wat het uitzicht en karakter van het ontworpen gebouw betreft kan het volgende warden opgemerkt. Zoals hoger vermeld wordt het ontworpen volume inpasbaar geacht binnen zijn omgeving. De ontworpen voorgevel houdt voldoende geleding in zich zodat het geplande appartementsgebouw geen grootschalig en monotoon uitzicht krijgt en op de schaal blijft van de bebouwing in de omgeving. Het voorgestelde materiaalgebruik is esthetisch verantwoord. De concrete bouwstijl op zich is een subjectief gegeven, dat bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet als doorslaggevend argument kan en mag beschouwd warden.

- *ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen*

Er wordt aaneengesloten gebouwd met verschillende uitspringende volumes waardoor het niet een blok vormt.

- *cultuurhistorische aspecten*

niet van toepassing.

- het bodemreliëf wordt niet verhoogd.
- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen niet van toepassing.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Ik wens bijkomend op te merken dat in de uiteindelijke vergunning wel rekening dient te worden gehouden met de principes van de watertoets. Het behoort, zoals vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14/11/2003) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8, tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

...

De verzoekende partij weigert op 25 juli 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de bvba [REDACTED]. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“...

*De ingediende bezwaren worden ontvankelijk en gegrond verklaard en derhalve weerhouden, het bovenstaand voorwaardelijk **gunstig advies** van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dd.07.06.2011 wordt niet bijgetreden.*

Het is niet omdat de bouwheer voldaan heeft aan de opmerkingen en aanpassingen zoals gesteld door de deputatie in zitting van 28.10.2010, dat daaruit onvoorwaardelijk volgt dat het ingediende aangepaste dossier aan alle voorwaarden met betrekking tot het bekomen van een stedenbouwkundige voldoet.

Het college volgt de stelling en de opmerkingen zoals verwoord in de 4 bezwaarschriften.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 25/07/2011 HET VOLGENDE:

Het college weigert de stedenbouwkundige vergunning omwille van de hierboven en hierna vermelde redenen:

- 1. Het advies van Ruimtelijke Ordening Antwerpen dd 14.07.2011 met ref. 8.00/11004/387.4 pareert de 4 bezwaren vanuit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, en functionele inpasbaarheid en richt zich vooral op het feit dat het aantal bouwlagen is verminderd. Het advies gaat niet ten gronde in op de bezwaren van bouwen tot op de gemeenschappelijke perceelsgrens, bouwgrond gelegen naast het pand [REDACTED].*
- 2. Er is geen akkoord van aanpalende eigenaar (eigenaar bouwgrond is dezelfde als eigenaar pand). De afstand van 3m tussen het te realiseren project en de aanpalende bouwgrond dient te worden gerespecteerd,*
- 3. Op de gemeenschappelijke perceelsgrens wordt een volume van gebouw ingetekend dat beschikt over een bouwlaag met schuin dak, met een bouwhoogte van 6,85 m. 'Het gabarit wordt naar de linkerzijde toe afgebouwd met een schuin dakvolume'. Het college wenst dat de toegestane maximale hoogte van 3.00m wordt gerespecteerd. De motivering van minimaal te realiseren woningdichtheid in grootstedelijk gebied is bij*

deze zijafwerking ter hoogte van de [REDACTED] geen afdoende motivering. Het project voldoet zelfs ruimschoots aan de opgelegde normen van 25wo/ha. zonder deze afwerking.

- 4. Het college wenst er tevens verder nogmaals op te wijzen, dat de plannen niet correct zijn: op het plan staat vermeld dat het bouwproject tot 21,15m diep loopt. De totale bouwdiepte van het project zou dan 14m zijn. Dit dient eveneens dan ook planmatig aangepast te worden.*

...

De bvba [REDACTED] tekent tegen deze beslissing op 1 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 oktober 2011 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 25 oktober 2011 beslist de verwerende partij op 27 oktober 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Het betreft een stedelijke omgeving, waar een grootstedenbeleid en verdichting mogelijk is.

Er kan worden gesteld dat er op deze locatie een appartementsgebouw kan aanvaard worden. Enige verdichting op deze plaats kan dus, maar het is wel belangrijk dat de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. Het is ook een voorwaarde dat het project op een ruimtelijk verantwoorde manier kan worden geïntegreerd in de omgeving. Naast de bebouwingsgraad bepalen ook het bouwvolume, het bouwprofiel en het dakvolume de impact op de omgeving.

In eerste instantie moet op perceelsniveau gezocht worden naar een ruimtelijk evenwicht. Er kan hieromtrent gesteld worden dat het geenszins de bedoeling is om de beoogde verdichting op een perceel te realiseren.

Het is correct dat er in de omgeving (zelfs aan de overkant van de [REDACTED]) appartements voorkomen met 3 bouwlagen (en hellend dak). Ook in de ruimere omgeving zijn er appartementsgebouwen waar te nemen. Echter, de aanvraag dient in eerste instantie te worden beoordeeld t.o.v. de onmiddellijke omgeving.

Volgens het Arrest van de Raad van State van 6 december 2006 (nr. 168.608) moet in de eerste plaats rekening gehouden worden met de ordening in de onmiddellijke omgeving (links en rechts aanpalenden). Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening gehouden worden met de ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe Leiden dat de ordening in onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

De onmiddellijk aangrenzende woningen tellen twee lagen en hellend of plat dak aan de zijde van de [REDACTED] en twee lagen en hellend dak of drie lagen en plat dak aan de zijde van [REDACTED].

Het ontwerp van de vorige aanvraag werd in zitting van 25 februari 2010 door de deputatie geweigerd omwille van de overdreven schaal van het gebouw ten overstaan

van de omgeving. De aanvrager diende daarop een nieuwe aanvraag in met als voornaamste wijziging het weglaten van de hoektoren en het afknotten van de hoogste hellende daken zodat de maximale nokhoogte gereduceerd werd van 14,55m tot 12,9m. Deze vergunning werd in eerste aanleg geweigerd op 19 juli 2010. Ook in graad van beroep werd op 26 oktober 2010 deze aanvraag geweigerd aangezien de aanpassingen t.o.v. de vorige aanvraag eerder beperkt waren en het ontworpen volume nog steeds een te harde overgang betekende naar de omgeving toe.

De aanvrager heeft het huidige plan nogmaals aangepast in functie van de opmerkingen die in het besluit van de deputatie werden gemaakt. De voornaamste wijzigingen zijn de volgende:

- De nokhoogte wordt nogmaals gereduceerd van 12,9m naar 11m. De nokhoogte ter hoogte van de lagere gebouwdelen aan de zijde van de [REDACTED] zakt naar 9,4m
- De hoogste kroonlijst heeft nu een hoogte van maximaal 7,2m, zowel langs de zijde van de [REDACTED] als aan de kant van de [REDACTED]. Het gebouw geeft op deze manier niet de indruk uit drie volledige bouwlagen te bestaan (hoewel dit wel het geval is)
- Om deze indruk te verwezenlijken en in werkelijkheid toch drie bouwlagen te voorzien wordt de dakhelling steiler gemaakt tot 60°.
- De gevels worden versoerd in die zin dat de vakwerkverdelingen zijn verdwenen en de twee gevelerkers in dezelfde materialen (houten sidings) worden voorzien. De inspringende terrassen op de hoek zijn gesupprimeerd.

Men kan stellen dat hiermee voldaan is aan de opmerkingen die gesteld werden in het laatste deputatiebesluit.

De overgangen naar de aanpalende percelen, zowel aan de [REDACTED] als aan de [REDACTED] zijn nu aanvaardbaar. Ten overstaan van het onbebouwde perceel links ter hoogte van de [REDACTED] wordt de bebouwing in hoogte afgebouwd tot een kroonlijsthoogte van 3m en een nokhoogte van 6,85m. Dit gebouwdeel springt ook 5m achteruit t.o.v. de voorgevellijn. Zodoende wordt de mogelijkheid gecreëerd om op het aanpalende perceel links aan te sluiten met een kopwoning en een garage in de zijtuinstrook. Er hoeft dus niet noodzakelijk een blinde gevel te ontstaan. Los daarvan is het volume dat tegen de scheilijn aangebouwd wordt eerder beperkt in omvang en is de oriëntatie ervan zodanig dat deze nooit licht zal wegnemen van de tuin van de links aanpalende. Er kan geconcludeerd worden dat dit geen hinder zal vormen naar het linker perceel toe.

Ook aan de zijde van de [REDACTED] zal een betere aansluiting op de bestaande bebouwing mogelijk worden, daar de kroonlijsten nu volledig gelijk getrokken zijn en overeenstemmen met die van de bebouwing op het rechts aanpalende perceel. Dat de dakhellingen en nokhoogtes niet op elkaar zijn afgestemd vormt geen verstoring van het op dat vlak reeds tamelijk heterogene straatbeeld.

Door het nogmaals verlagen van nokhoogtes en kroonlijsthoogtes en door het volledig afschaffen van de vierde bouwlaag (waarbij het aantal appartementen naar 22 wordt gereduceerd) wordt de draagkracht van het perceel en van de omgeving niet langer overschreden.

Er moet wel een tamelijk steile dakhelling gehanteerd worden om de tweede verdieping mogelijk te maken en tegelijk de indruk van een gebouw met twee bouwlagen en een hellend dak te wekken, doch dit is, gezien de in de omgeving voorkomende bebouwing in casu aanvaardbaar. Het geheel geeft alleszins een minder bombastische en zware

indruk. De meer sobere gevels in combinatie met de verspringingen in de voorgevellijn waarmee een al te monotoon karakter wordt vermeden, draagt hieraan zeker bij.

De bouwdiepte beperkt zich tot 14m aan de zijde van de [REDACTED] en tot 12m aan de zijde van de [REDACTED]. Met de ingevoerde wijzigingen bekomt het gebouw ook een gabarit dat inpasbaar is op perceelsniveau en in de omgeving.

Wat betreft de parkeervoorzieningen kan gesteld worden dat de 28 parkeerplaatsen in functie van 22 appartementen en dit in combinatie met een zeer ruime fietsenstalling zeker voldoende is. De voorziene impact op de parkeerdruk op het openbare domein is te verwaarlozen.

Balkons en dakterrassen zijn nog hetzelfde ingeplant als in de vorige aanvraag. De opmerking uit het vorige besluit dat er geen problemen zullen ontstaan qua lichten en zichten naar bestaande aanpalende percelen, kan aangehouden worden. Het ontwerp houdt zich aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek dat stelt dat terrassen zich op minimum 1,9m van de perceelsgrenzen dienen te bevinden. Het gebouw is dusdanig ingeplant dat eventueel verlies van bezonning naar aanpalende percelen toe tot nu! herleid is.

Uit het voormelde kan afgeleid worden dat het ontwerp dermate aangepast is dat deze aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en dat ze voor vergunning in aanmerking kan komen. Het spreekt voor zich dat de adviezen van de dienst toegankelijkheid en de brandweer strikt nageleefd moeten worden.

Watertoets:

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

De voorliggende aanvraag 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 hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door een hemelwaterput van 50.000 liter.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard. De adviezen van de dienst toegankelijkheid en de brandweer dienen strikt nageleefd te worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 25 november 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 10 januari 2012, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt, conform artikel 4.8.16, §1, 2° VCRO, over het vereiste belang om een beroep in te stellen bij de Raad.

Zij legt tevens een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

Genomen uit de schending van art. 3, §2., 17° en art. 8 van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (B.S. 14 november 2003) (hierna genoemd : 'DIWB'), art. 5, eerste lid, 6° DIWB, art. 3, §1, 1° van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets (hierna genoemd het 'watertoetsbesluit'), artikel 4, §1 watertoetsbesluit, art. 7§1 watertoetsbesluit, schending van art. 4.3.1. §1, 4° lid VCRO, schending van art. 3 en 4 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

...”

De verzoekende partij houdt voor dat de betrokken waterparagraaf in het bestreden besluit geen afdoende watertoets inhoudt overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna afgekort DIWB).

De verzoekende partij stelt hierbij dat gezien het project een totale bouwoppervlakte van bijna 900m² heeft, er niet zonder meer kan aangenomen worden dat er geen significante effecten zijn, zodat er volgens haar een uitgebreide watertoets diende te gebeuren. Met name zou onterecht geen toepassing zijn gemaakt van de beoordelingsschema's van het DIWB en zou het opleggen

van een hemelwaterput van 50.000 liter niet voldoende zijn in toepassing van de beginselen en de doelstellingen van het DIWB.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

In het bestreden besluit wordt volgende waterparagraaf opgenomen:

“ ...

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

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid voor het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door een hemelwaterput van 50.000 liter.

...”

Er werden geen bezwaren ingediend met betrekking tot enige mogelijke waterproblematiek.

De verzoekende partij heeft in haar weigeringsbeslissing van 25 juli 2011 geen melding gemaakt van enige schadelijke effecten op de waterhuishouding, maar beperkte zich louter tot een verwijzing naar de watertoets zoals opgenomen in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar die terzake eveneens een compensatie voorzag door de plaatsing van een hemelwaterput overeenkomstig de normen zoals vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004.

2.

Er wordt niet betwist dat de betrokken percelen niet in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied liggen. Wel stelt de bestreden beslissing vast dat door de aanvraag een aanzienlijke oppervlakte wordt verhard en dat dit mogelijke effecten op de plaatselijke waterhuishouding kan hebben.

3.

Uit artikel 8, §1 en §2 DIWB volgt dat de beslissing waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit die motivering moet meer bepaald blijken, hetzij dat uit de werken waarvoor de vergunning wordt verleend geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° van het voormelde decreet, hetzij dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar dat die door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld.

Voor zover het gaat om vermindering van infiltratie van hemelwater of vermindering van de ruimte voor het watersysteem, moeten er compensatiemaatregelen opgelegd worden.

Uit deze bepalingen volgt dat de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats dient te onderzoeken of het aangevraagde een ‘schadelijk effect’ in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB doet ontstaan, te weten *“ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de*

veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen”.

De verwerende partij dient hierbij te beoordelen wat de invloed van haar beslissing op de waterhuishouding zal zijn.

De Raad kan zijn beoordeling inzake de watertoets niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar terzake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is gekomen.

4.

Terzake heeft de verwerende partij, net zoals de verzoekende partij het in eerste administratieve aanleg deed, beslist dat het gevraagde geen schadelijke effecten doet ontstaan in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB.

De compensatiemaatregelen voor de vermindering van infiltratie van hemelwater door de toename van verharde oppervlakte, kunnen opgelegd worden door de naleving te eisen van de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Met het voorzien van een hemelwaterput van 50.000 liter wordt tegemoet gekomen aan de voorwaarden gesteld in artikel 4 van de vermelde gewestelijke stedenbouwkundige verordening dat de plaatsing van een hemelwaterput oplegt bij te vergunnen werken die het aanleggen of heraanleggen van verharde grondoppervlakken betreffen. Het artikel bepaalt tevens wat de omvang van de hemelwaterput dient te zijn naargelang de grootte van de verhardingen.

5.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de in de bestreden beslissing opgenomen gegevens foutief zijn, noch maakt zij aannemelijk dat het gevraagde schadelijke effecten in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB zou teweegbrengen.

Gelet op het voorgaande en gegeven het opleggen van de gepaste voorwaarde in de bestreden beslissing, is er noch een schending van het DIWB, noch van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, en noch van het zorgvuldigheidbeginsel of de formele motiveringsplicht.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

Genomen uit de schending van art. 4.3.1.,§2., 1° VCRO, schending van art. 33 van de gemeentelijke verordening betreffende het bouwen en de woningen, samen met de

schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
...

De verzoekende partij stelt in essentie dat het geplande project niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en dit voornamelijk wat betreft het volume en de omvang van het gebouw. Zij wijst op de aanwezigheid van overwegend ééngezinswoningen in de onmiddellijke omgeving die twee bouwlagen onder het dak tellen, terwijl het aangevraagde in feite drie bouwlagen telt onder een dakhelling van 60°, wat tevens zou afwijken van de gebruikelijke dakvorm in de omgeving. Het betreft daarenboven een groot appartementsgebouw dat buitenproportioneel is ten overstaan van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

Zowel wat betreft het architecturaal concept als wegens haar grootschaligheid staat volgens de verzoekende partij het geplande project in schril contrast met en betekent het een schaalbreuk met de onmiddellijke omgeving.

Hierbij zou de vaststelling in het bestreden besluit dat het huidige ontwerp een verbetering is ten aanzien van de vorige ontwerpen, naar het oordeel van de verzoekende partij niet volstaan als beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast stelt de verzoekende partij dat artikel 33 van het gemeentelijk bouwreglement niet wordt gerespecteerd. Dit artikel voorziet dat er een bouwvrije strook van 3 meter moet voorzien worden langsheen de perceelsgrenzen. Volgens de verzoekende partij kan de Deputatie hiervan niet afwijken en schendt zij hierdoor het gelijkheidsbeginsel en het bezwaar van de aanpalende eigenaar. Op grond van dit bezwaar zou het college van burgemeester en schepenen trouwens haar weigeringsbesluit van 25 juli 2011 genomen hebben.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een woongebied en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt.

Wanneer de aanvraag niet gelegen is in een gebied waarvoor geen bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet vervallen verkaveling bestaat, dient de vergunningverlenende overheid te onderzoeken of het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Deze vaststelling moet blijken uit de motieven van de bestreden beslissing.

Deze overeenstemming wordt onderzocht en beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO schrijft voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

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

2.

Uit de bestreden beslissing, zoals weergegeven in het feitenrelaas, blijkt dat de verwerende partij in concreto rekening heeft gehouden met de 'in de omgeving bestaande toestand' en deze bij haar beoordeling heeft betrokken.

De verwerende partij heeft met name naast de overweging dat het een stedelijke omgeving betreft waar verdichting als diegene die voorzien wordt wel aanvaardbaar is, aandacht besteed aan de ruimtelijke integratie van het project in de omgeving. Zij heeft de onmiddellijke en ruimere omgeving besproken en heeft de impact op deze omgeving besproken aan de hand van de aandachtspunten bebouwingsgraad, bouwvolume, bouwprofiel en dakvolume.

De verwerende partij stelt enerzijds vast dat de onmiddellijk aangrenzende woningen twee of drie lagen tellen met hellend of plat dak, anderzijds dat het huidige ontwerp verschillende wijzigingen inhoudt ten aanzien van het vorige ontwerp dat geweigerd werd omwille van de overdreven schaal van het gebouw ten aanzien van de omgeving. Zo haalt de verwerende partij aan dat de nokhoogte en de hoogste kroonlijst werden gereduceerd zowel aan de kant van de [REDACTED] als die aan de [REDACTED]. Hierdoor, en mede door de dakhelling steiler te maken, zou de indruk van slechts twee in plaats van drie bouwlagen gewekt worden. De vierde bouwlaag werd zelfs volledig weggelaten. Ook werden de gevels versoberd en de inspringende terrassen op de hoek weggelaten. Ook de bouwdiepte wordt in concreto beschreven (14 meter aan de zijde van de [REDACTED] en 12 meter aan de zijde van de [REDACTED]) waardoor volgens de verwerende partij het gabarit inpasbaar wordt op perceelsniveau en binnen de bestaande omgeving.

Op grond hiervan stelt de verwerende partij dat de draagkracht van het perceel niet langer overschreden wordt en dat de overgangen naar de aanpalende percelen nu wel aanvaardbaar zijn.

Daarnaast wijst zij op het feit dat ten aanzien van het onbebouwde perceel links in de [REDACTED] de mogelijkheid wordt gecreëerd om aan te sluiten met een kopwoning en een garage in de zijtuinstrook, en dat er dus niet noodzakelijk een blinde gevel ontstaat. De kroonlijsthoogte aan die kant wordt immers beperkt tot 3 meter en het gebouwdeel springt 5 meter achteruit tegenover de voorgevellijn. De verwerende partij stelt nog dat door de oriëntatie en het beperkte volume van dit gebouwdeel geen licht zal weggenomen worden van de tuin op dit links aanpalende perceel.

3.

De hierboven aangehaalde overweging van de verwerende partij is een antwoord op het bezwaar van de aanpalende die meent dat een bouwvrije strook van 3 meter moet gegarandeerd worden.

Ook de verzoekende partij stelt in dit verband vast dat hier een schending voorligt van artikel 33 van het gemeentelijk bouwreglement gezien de afstand ten aanzien van de perceelsgrens in de [REDACTED] minder dan 3 meter bedraagt.

De Raad stelt vast dat artikel 33 van het gemeentelijk bouwreglement het volgende bepaalt:

“ ...

Voor gebouwen van zekere uitgestrektheid of met belangrijke achter- of zijgebouwen, kan door het College van Burgemeester en Schepenen opgelegd worden dat een doorgang van 3,00 m. breedte op 3,50m. hoogte van de verkeersweg naar de open plaatsgemaakt wordt om, bij brand, die niet langs de verkeersweg gelegen gedeelten van de gebouwen te kunnen bereiken met de autoladder van de brandweer. Desgevallend kunnen ook voor dergelijke gebouwen, of er een doorgang, als hierboven bedoeld, opgelegd is of niet, belangrijke veiligheidsmaatregelen voorgeschreven worden.

...”

Het dossier van de verzoekende partij bevat de adviezen van de brandweer van 20 april 2010 en 14 mei 2011. Uit deze adviezen blijkt niet dat de brandweer een doorgang van 3 meter oplegt.

Artikel 33 van het gemeentelijk bouwreglement betreft geen bindende bepaling voor zover de doorgang van 3 meter geen steun vindt in het advies van de brandweer. De verwerende partij kon derhalve de inplanting van het geplande project zonder bouwvrije strook van 3 meter op dat vlak aanvaardbaar achten aangezien er geen gevaar voor de brandveiligheid was.

Hier ligt geen schending voor van het gelijkheidsbeginsel. Waar de verzoekende partij verwijst naar het stelselmatig toepassen van deze regel om het gevoel van beslotenheid te vermijden, merkt de Raad op dat artikel 33 van het bouwreglement deze intentie niet voorop stelt. De ingeroepen schending van het gelijkheidsbeginsel kan derhalve niet aanvaard worden.

4.

Ook aan de kant van de [REDACTED] is de verwerende partij van oordeel dat het ontwerp nu voorziet in een betere aansluiting op de bestaande bebouwing. Hierbij verwijst zij naar het feit dat de kroonlijsthoogten nu volledig gelijk zijn getrokken en overeenstemmen met de bebouwing op het rechts aanpalende perceel. Hoewel de dakhellingen en de nokhoogtes niet op elkaar zijn afgestemd acht zij dit niet storend in het reeds heterogene straatbeeld.

In dit kader stelt de Raad op grond van de bijgebrachte foto's vast dat in de onmiddellijke en ruimere omgeving woningen en appartementsblokken voorkomen met twee of drie bouwlagen, en hellend of plat dak, en dat de kroonlijsthoogtes niet altijd gelijk zijn. Ook de gebruikte materialen verschillen in beide straten. Anderzijds toont de verzoekende partij niet aan, wanneer zij verwijst naar bijgebracht fotomateriaal, waar de hierop afgebeelde huizen zich bevinden ten aanzien van de aanvraag. Er wordt derhalve niet aangetoond dat het straatbeeld in de onmiddellijke omgeving specifieke gelijkenissen bevat inzake uitzicht van de gebouwen, waarvan voorliggende aanvraag manifest zou afwijken.

5.

De verwerende partij haalt ook het aspect van parkeergelegenheid aan en stelt dat 28 parkeerplaatsen in functie van 22 appartementen samen met een ruime fietsenstalling voldoende zijn. Hierdoor zou de voorziene impact op de parkeerdruk op het openbaar domein te verwaarlozen zijn. Tot slot overweegt zij dat ook de balkons en dakterrassen geen problemen inzake licht- of zichthinder zullen veroorzaken en dat er voldaan wordt aan de voorschriften en de afstandsbepalingen van het burgerlijk wetboek.

6.

Gelet op het voorgaande stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing een concrete, zorgvuldige en redelijke beoordeling maakt van de ruimtelijke gevolgen van de bestreden vergunning voor de aanpalende percelen, onder meer wat betreft de inplanting van het gebouw, en concrete en precieze gegevens bevat met betrekking tot de vergelijking met de in de omgeving bestaande bebouwing.

De Raad stelt tevens vast dat de verwerende partij hierbij afdoende motiveert waarom het project inpasbaar is met de in de omgeving bestaande toestand en aldus vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening aanvaard kan worden. Op basis van deze motivering kon zij wettig besluiten dat de stedenbouwkundige aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is ongegrond.

C. Vierde middel

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

Genomen uit de schending van art. 3, §3, artikel 8, vijfde lid en art. 11, §1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, samen met de schending van art 3, 2° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

...”

De verzoekende partij stelt dat de ingediende plannen een bouwdiepte van 21,35 meter aangegeven terwijl het in werkelijkheid gaat om een bouwdiepte van 14 meter. Aldus zouden de bezwaarindieners bij het openbaar onderzoek niet op correcte wijze geïnformeerd zijn en diende de verwerende partij het beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college af te wijzen.

Beoordeling door de Raad

Gebeurlijke onjuistheden in plannen of in het bouwdoossier kunnen slechts leiden tot vernietiging wanneer ze van die aard zijn dat de vergunningverlenende overheid erdoor misleid werd en erdoor verhinderd werd met kennis van zaken over het dossier te oordelen. Tevens moeten ze beslissend zijn voor de toekenning van de aanvraag.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing, ingaande op een terzake ingediend bezwaar, stelt dat de plannen niet correct zijn, maar uit de plannen en het dossier de bouwdiepte in de ■■■ op 14 meter bepaalt. Het daaromtrent ingediend bezwaar werd door de verzoekende partij verworpen.

Ook de verwerende partij gaat in de bestreden beslissing uit van een bouwdiepte van 14 meter. Het feit dat op de plannen een verkeerde bouwdiepte werd weergegeven werd bijgevolg door de verzoekende partij zelf rechtgezet en heeft niet geleid tot een verkeerde inschatting en beoordeling van de aanvraag door haar, noch door de verwerende partij.

De stedenbouwkundige vergunning werd aldus wel degelijk verleend met de correcte bouwdieptes. De plannen en de tekst van de stedenbouwkundige vergunning zelf maken trouwens een ondeelbaar geheel uit.

Het middel is ongegrond.

D. Derde middel

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO, samen met de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij steunt hiervoor op de vaststelling dat de bestreden beslissing met een stijlformule verwijst naar het bestaan van een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder weergave van de feitelijke en juridisch determinerende overwegingen ervan. Derhalve kan niet worden nagegaan of de bestreden beslissing daadwerkelijk op grond van dat verslag genomen is.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de bespreking van het tweede middel is gebleken dat de verwerende partij in alle redelijkheid kon oordelen dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Er werd geen schending vastgesteld van de formele, noch van de materiële motiveringsplicht.

2.

De verzoekende partij heeft geen belang bij het louter inroepen van het geviseerde formele motiveringsgebrek, met name het niet vermelden van de feitelijke en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing.

De Raad stelt vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een met het bestreden besluit volledig gelijklopend verslag heeft opgesteld.

De verzoekende partij lijdt geen belangenschade door het niet vermelden van de feitelijke en juridisch determinerende overwegingen van het verslag en dit gelet op de gelijklopendheid van dit verslag. Bovendien verwijst de bestreden beslissing uitdrukkelijk naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 20 oktober 2011.

De verzoekende partij kent de materiële motieven van het verslag aangezien deze, gelet op de gelijklopendheid, in de bestreden beslissing zelf terug te vinden zijn.

Zij heeft deze materiële motieven trouwens bekritiseerd in haar middelen.

Gelet op de ongegrondheid van de ingeroepen middelen is er bovendien geen schending van de materiële motiveringsplicht vastgesteld.

Het middel kan niet dienstig worden ingeroepen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba [REDACTED] is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de [REDACTED].

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 11 september 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS