

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0043 van 14 januari 2014
in de zaak 1011/0234/A/8/0203

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Gerald KINDERMANS
kantoor houdende te 3870 Heers, Steenweg 161

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 15 november 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 9 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek van 11 juni 2010 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met zes appartementen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomen partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 13 november 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 december 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij zijn schriftelijk verschenen.

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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 13 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 29 april 2011 de tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomende partij werd verzocht om in het kader van haar schriftelijke uiteenzetting conform artikel 4.8.19, §3 VCRO een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden, voor te leggen.

Na onderzoek van de door de tussenkomende partij ingediende stukken, gevoegd bij haar schriftelijke uiteenzetting, verklaart de Raad het verzoek ontvankelijk en wordt het verzoek tot tussenkomst ingewilligd.

IV. FEITEN

Op 16 februari 2010 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van een meergezinswoning met zes wooneenheden, gelegen op een hoekperceel aan de [REDACTED] en de [REDACTED].”*

Het gebouw bestaat uit twee tot drie bouwlagen met een hellend dak of een plat dak. Het pand heeft een bouwdiepte van 9 meter, zowel aan de zijde van de [REDACTED] als aan de zijde van de [REDACTED]. De totale diepte van het perceel bedraagt 14,48 meter aan de kant van de [REDACTED] en 14,25 meter aan de kant van de [REDACTED].

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Deze zaak heeft een voorgeschiedenis.

Op 22 mei 2005 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de bouw van een woning.

Op 19 september 2006 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de oprichting van een appartementsgebouw met vijf appartementen en vier garages.

In eerste instantie werd hiervoor door de verzoekende partij een ongunstig advies verleend op 15 mei 2006. Dit advies werd echter herzien en op 5 september 2006 omgezet in een gunstig advies.

Deze vergunning werd klaarblijkelijk door de tussenkomenende partij niet verder uitgevoerd.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek in het kader van huidige vergunningsaanvraag, wordt één bezwaarschrift ingediend met betrekking tot het overbouwen van een uitweg in eigendom van de links aanpalende eigenaar.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 1 juni 2010 een ongunstig advies uit, gebaseerd op het ongunstig advies van de verzoekende partij van 21 mei 2010. Dit laatste advies luidt als volgt:

“ ...

Het ontwerp voorziet voor het overgrote deel drie bouwlagen met een plat dak; Bij de vergunde situatie d.d. 19.9.2006 werd ook reeds een significant gedeelte van het ontwerp voorzien van drie bouwlagen. De aansluiting op de bestaande bebouwing is in het voorliggende huidige ontwerp evenwel te marginaal. Het voorgestelde profiel met voornamelijk drie bouwlagen met plat dak kan niet beschouwd worden als een hoekaccent en komt bijgevolg te zeer in conflict met de bebouwing in de omgeving, zoals voormeld. De goede ruimtelijke ordening wordt hierdoor ernstig in het gedrang gebracht.

T;a.v. de vergunde situatie wordt bovendien nog 1 extra woongelegenheden voorzien, waardoor de bezettingsgraad op het perceel nog verhoogt. Door deze ingreep wordt bovendien de mogelijkheid tot in pandige parkeermogelijkheid, en dus het voorzien van de bijkomende parkeerbehoefte op het eigen perceel gehypothekeerd. Om deze reden wordt de ruimtelijke draagkracht van het perceel overschreden.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet 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.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek weigert op 11 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij. Het college motiveert zijn beslissing op basis van het bindend negatief advies van de verzoekende partij.

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 14 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn niet gedateerd verslag om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Het perceel is gelegen nabij de kern van de gemeente Willebroek. Enige verdichting is dus zeker mogelijk. Er kan worden gesteld dat op deze locatie een meergezinswoning principieel aanvaardbaar is. Het is evenwel 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 één perceel te realiseren.

Aan deze voorwaarde voldoet huidige aanvraag niet. De aanvraag komt vanuit het oogpunt van de goede ordening van de plaats niet in aanmerking voor vergunning. Niet alleen door de voorziene dichtheid op zich, dan wel door het massieve karakter en inplanting van het gebouw t.o.v. de omgeving.

(...)

De omgeving wordt gekenmerkt door rijwoningen bestaande uit twee bouwlagen en hellend dak of plat dak. Het gebouw vormt door zijn omvang (3 bouwlagen en hellend dak) een te grote verstoring van deze eerder kleinschalige woonbuurt.

Niet alleen wordt de schaal van de onmiddellijke omgeving overschreden, ook de draagkracht van het terrein wordt ruimschoots gehypothekeerd. Het ontwerp voorziet nagenoeg geen ruimte voor tuinen. De algemeen aanvaarde stedenbouwkundige norm dat een tuin een diepte moet hebben van 10 meter wordt hier helemaal niet nagevolgd. Daarenboven wordt op het perceel geen enkele parkeergelegenheid ingericht. Het stedenbouwkundig principe is dat er gemiddeld 1,5 parkeerplaatsen voorzien moeten worden per appartement. Er zouden dus 9 parkings moeten aanwezig zijn op het terrein, terwijl er in werkelijkheid geen enkele voorzien is. Er worden ook geen alternatieve parkeermiddelen in de omgeving aangeboden.. Dit is absoluut onaanvaardbaar.

Het is duidelijk dat bij dit ontwerp geopteerd is voor een maximale bezetting van het perceel, waarbij de goede aanleg van het terrein en de woonkwaliteit ondergeschikt zijn aan de kwantiteit. Hierin is te ver gegaan, ten koste van de goede ruimtelijke ordening, zowel van de plaats zelf als van de onmiddellijke omgeving.

Omwille van de schaal van het gebouw die niet in overeenstemming is met de onmiddellijke omgeving en omwille van de onevenwichtige verhoudingen tussen de perceelsafmetingen en de bebouwde oppervlakte waardoor er geen ruimte meer blijft voor tuin, noch voor parkeergelegenheid, kan de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komen. Er dient een evenwichtig ontwerp voor heel de site te worden

voorzien, dat zich beter integreert in deze omgeving.

(...)

Algemene conclusie:

**De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming.
De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.**

...”

Na de hoorzitting van 8 september 2010 beslist de verwerende partij op 9 september 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De omgeving wordt gekenmerkt door rijwoningen bestaande uit twee bouwlagen en hellend dak of plat dak.

Vastgesteld wordt dat op 19 juni 2006 vergunning werd verleend voor een grotendeels gelijkaardig ontwerp, dat ook overwegend 3 bouwlagen voorzag. Ten opzichte van voormeld vergund ontwerp, voorziet huidig project een bijkomend appartement in de plaats van de aanvankelijk geplande garage.

De gemeente bracht een gunstig advies uit over huidige aanvraag. In dit advies wordt gesteld, dat aan de woning links wordt aangesloten met dezelfde kroonlijst en dakhelling en dat aan de kant van de [REDACTED] wordt aangesloten met de dakhelling van een huis één perceel verder, zodat er in de toekomst mogelijkheid tot aansluiting op dit perceel bestaat, waar zich nu tussen beide een gebouw met plat dak bevindt. Verder wordt vermeld dat de materialen in harmonie zijn met deze van de bestaande bebouwing. De appartementen worden voorzien van groene buitenruimtes in de vorm van terrassen of tuintjes. Volgens de gemeente vult het project met zijn hedendaagse architectuur een leemte in de woonstraat en integreert het zich op aanvaardbare wijze in de omgeving.

De deputatie volgt het standpunt van de gemeente en de argumentatie van beroeper en is van oordeel dat het beroep kan worden ingewilligd.

(...)

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing van 9 september 2010 werd betekend op 13 oktober 2010. Het beroep van 15 november 2010 is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt krachtens artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §2 1° en 2° VCRO, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids-, motiverings- en redelijkheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de aanvraag geen rekening houdt met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar had echter in zijn advies nog een zin bijgevoegd die de Deputatie in haar uiteindelijke beslissing heeft weggelaten. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelde immers nog: "Het gebouw vormt door zijn omvang (drie bouwlagen en hellend dak) een te grote verstoring van deze eerder kleinschalige woonbuurt".

(...)

Indien men de onmiddellijke omgeving in acht neemt, dan moet men vaststellen dat de buurt zich kenmerkt door kleine huisjes, arbeiderswoningen, met twee bouwlagen en een hellend dak. Bij vele van deze huizen kan men zelfs nauwelijks spreken van een volwaardig tweede verdiep nu grote delen hiervan zich reeds onder het hellend dak bevinden. Dit alles zal u kunnen vaststellen op de bijgevoegde foto's (stuk 37).

In haar bestreden beslissing verwijst de Deputatie voor wat betreft de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving enkel naar datgene wat de gemeente hierover in haar advies schreef. Het gaat niet op dat het negatieve advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar zonder enige motivering naast zich werd neergelegd

(...)

Een appartementsgebouw van een dergelijke omvang en dat niet aansluit op de aanpalende gebouwen, kan men in alle redelijkheid niet beoordelen als zijnde in overeenstemming met de onmiddellijke omgeving. De Deputatie motiveert ook geenszins afdoende waarom dit wel zo zou zijn. Enkel en alleen op dit punt al dient de bestreden beslissing vernietigd te worden wegens een manifeste schending van art. 4.3.1., §2, 2° VCRO en het zorgvuldigheids- en redelijkheids- en motiveringsbeginsel.

...”

In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing de goede ruimtelijke ordening schendt.

De verzoekende partij zet uiteen:

“
...

Ontegensprekelijk diende de Deputatie in deze zaak rekening te houden met relevante aspecten als de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik, bouwdichtheid en hinderaspecten.

(...)

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelde echter in zijn voorontwerp geheel terecht ook nog:

“
...

Niet alleen wordt de schaal van de onmiddellijke omgeving overschreden, ook de draagkracht van het terrein wordt ruimschoots gehypothecerd. Het ontwerp voorziet nagenoeg geen ruimte voor tuinen. De algemeen aanvaardbare stedenbouwkundige norm dat een tuin een diepte moet hebben van 10 meter wordt hier helemaal niet nagevolgd. Daarenboven wordt op het perceel geen enkele parkeergelegenheid ingericht. Het stedenbouwkundig principe is dat er gemiddeld 1,5 parkeerplaatsen voorzien moeten worden per appartement. Er zouden dus 9 parkings moeten aanwezig zijn op het terrein, terwijl er in werkelijkheid geen enkele voorzien is. Er worden ook geen alternatieve parkeermiddelen in de omgeving aangeboden. Dit is absoluut onaanvaardbaar.

Het is duidelijk dat bij dit ontwerp geopteerd is voor een maximale bezetting van het perceel, waarbij de goede aanleg van het terrein en de woonkwaliteit ondergeschikt zijn aan de kwantiteit. Hierin is te ver gegaan, ten koste van de goede ruimtelijke ordening zowel van de plaats zelf als van de onmiddellijke omgeving.”

Opvallend is dat de Deputatie met betrekking tot de hogergenoemde aspecten die de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar aanhaalde, nagenoeg niets stelt.

De Deputatie beperkt zich door enkel de objectieve vaststelling te doen, met name dat het om een gelijkaardig ontwerp gaat waarbij thans de garages werden opgegeven teneinde een bijkomend appartement te creëren. (In 2006 werd immers een soortgelijke aanvraag gedaan door Toros bvba voor een meergezinswoning met 5 appartementen en 4 garages). Op geen enkele manier duidt de Deputatie echter aan waarom de thans aangevraagde meergezinswoning met maar liefst 6 appartementen de draagkracht van het perceel niet overschrijdt hoewel uit het advies van zowel verzoekende partij als uit het voorontwerp van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar blijkt dat dit wel het geval is en dus een zeer relevant en essentieel gegeven is.

Ook over de mobiliteitsimpact, met name het toenemend aantal wagens en het gebrek aan parkeermogelijkheid dat op zijn beurt de nodige hinder met zich kan meebrengen (hinderaspecten) wordt met geen woord gerept door de Deputatie.

Het verlies aan parkeergelegenheid maakt een enorm verschil uit met de voorgaande aanvraag uit 2006.

Aangaande de inpasbaarheid stelde verzoekende partij in zijn negatief advies dat het aangevraagde slechts marginaal aansluit bij de aangrenzende gebouwen.

(...)

Langs de [REDACTED] moet men vaststellen dat de aangrenzende woning slechts twee bouwlagen heeft en een plat dak. De aangevraagde meergezinswoning sluit echter op deze woning aan met maar liefst drie volledige bouwlagen én een hellend dak, daar waar in het vorige ontwerp uit 2006 wel perfect werd aangesloten op de bestaande woning. Deze afwijking wordt door de Deputatie toch verzoenbaar geacht omdat het aangevraagde zou aansluiten bij de dakhelling van een huis verder. Men zou dan, naar mening van de Deputatie, naar de toekomst toe perfect kunnen aansluiten op dit perceel.

Deze zijde sluit dus geenszins naadloos aan bij de onmiddellijke omgeving (aanpalend perceel).

(...)

Op basis van dit alles moet besloten worden dat de Deputatie in alle redelijkheid niet kon besluiten dat het aangevraagde in overeenstemming is met of inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. Op basis van dit punt alleen al dient de bestreden beslissing vernietigd te worden wegens een schending van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel, alsook van art. 4.3.1., §2, 2° VCRO.

Daarnaast moet ook vastgesteld worden dat de Deputatie op onvoldoende wijze de relevante en noodzakelijke aspecten in acht heeft genomen om te kunnen oordelen of het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Dit houdt een manifeste schending in van art. 4.3.1, §2, 1° VCRO

...”

De tussenkomende partij repliceert als volgt:

“ ...

In het verzoekschrift tot nietigverklaring wordt als eerste middel aangehaald dat de deputatie niet op een zorgvuldige manier heeft nagegaan of het aangevraagde inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving en of het aangevraagde niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Er wordt gewezen op de grootschaligheid en de nokhoogte welke niet inpasbaar zouden zijn in de onmiddellijke omgeving en waardoor de draagkracht van het perceel overschreden zou worden.

Klaarblijkelijk wordt geen rekening gehouden met het feit dat de deputatie zeer uitdrukkelijk stelt dat het perceel gelegen is nabij de kern van de gemeente Willebroek en dat enige verdichting dus zeker mogelijk is.

De deputatie stelt verder dat er kan gesteld worden dat op deze locatie een meergezinswoning principieel aanvaardbaar is en dat het belangrijk is 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.

Tenslotte stelt de deputatie dat in eerste instantie op het perceelsniveau gezocht moet worden naar een ruimtelijke evenwicht.

Er wordt zelfs rechtspraak van de raad van state van 6 december 2006 aangehaald, waarin uitdrukkelijk gesteld wordt dat in de eerste plaats rekening gehouden moet worden met de ordening in de onmiddellijke omgeving (links en rechts aanpalenden).

Al naar gelang 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 de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing zou worden gelaten.

De deputatie wijst er in de bestreden beslissing op dat de omgeving gekenmerkt wordt door rijwoningen, bestaande uit twee bouwlagen en hellend dak of plat dak.

Er werd vastgesteld dat op 19 juni 2006 een vergunning werd verleend voor een grotendeels gelijkaardig ontwerp, dat ook overwegend drie bouwlagen voorzag.

Ten opzichte van dit voormeld vergund ontwerp voorziet het huidige project een bijkomend appartement in de plaats van de aanvankelijk geplande garage.

Het is dus volkomen onjuist dat er geen grondige motivering zou zijn gegeven en dat er dus sprake zou zijn van een schending van de motiveringsplicht en een schending van art. 4.3.1 § 2 VCRO.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO dient het vergunningverlenend bestuursorgaan op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en dit met inachtneming van de aandachtspunten en criteria zoals vervat in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO en in het bijzonder de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO, hierbij telkens rekening houdend met de relevante in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid 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 rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen. of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Deze overwegingen moeten blijken uit de bestreden beslissing zelf.

2.

In de mate de verwerende partij argumenteert dat de aanvraag niet storend is en zich ruimtelijk op aanvaardbare wijze integreert in de onmiddellijke omgeving, beantwoordt zij het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en maakt zij zich wat dit onderdeel betreft het advies eigen van het college van burgemeester en schepenen. Als zodanig maakt zij gebruik van haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid als vergunningverlenende overheid. Het komt de Raad niet toe haar eigen beoordeling in de plaats te stellen van de verwerende partij

3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt evenwel in zijn ongunstig advies eveneens dat bij het ontwerp geopteerd is voor een maximale bezetting van het perceel, waarbij de goede aanleg van het terrein en de woonkwaliteit ondergeschikt zijn aan de kwantiteit en zulks ten koste is van de goede ruimtelijke ordening zowel van de plaats zelf als van de onmiddellijke omgeving.

De verwerende partij beperkt zich ertoe te stellen dat de aanvraag gelijkaardig is aan de vorige door haar vergunde aanvraag, met dien verstande dat een bijkomend (zesde) appartement wordt voorzien ten koste van de garage.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing geen afdoend antwoord geeft op de argumentatie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de schaal van de onmiddellijke omgeving wordt overschreden en de draagkracht van het perceel wordt gehypothekeerd door de garage op te offeren voor een bijkomend appartement, zonder normale tuinen en inpandige parkeermogelijkheid. De verwerende partij verwijst weliswaar naar criteria van ruimtelijke ordening die verband houden met de relevante in de omgeving bestaande toestand, doch blijft in gebreke de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats te toetsen aan de hand van de criteria die verband houden met het perceel zelf, inzonderheid het ruimtegebruik, de schaal, de bouwdichtheid, de mobiliteitsimpact en de woonkwaliteit.

De bestreden beslissing wordt gekenmerkt door een kennelijk onzorgvuldige toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, doordat pertinente andersluidende argumenten in verband met de goede ruimtelijke ordening in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op grond waarvan het vergunningverlenend orgaan haar beslissing dient te nemen, in concreto niet werden beantwoord of weerlegd.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert weliswaar niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen, argumenten en adviezen rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. In het licht van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dient de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van de vergunningsaanvraag evenwel des te zorgvuldiger te geschieden.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht impliceert bovendien dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Zulks vereist dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de feitenvinding slechts na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

De verwerende partij maakt zich weliswaar het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen eigen, doch dit advies blijft evenzeer in gebreke de ruimtelijke draagkracht van het perceel te beoordelen, rekening houdend met de verhoogde bezettingsgraad van het perceel (zes appartementen in plaats van vijf in de vorige aanvraag) en het opofferen van de inpandige parkeermogelijkheden door het verdwijnen van de garage, die wel voorzien was in de vorige goedgekeurde aanvraag.

In het licht van bovengenoemde elementen is de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de bestreden beslissing niet afdoende in concreto getoetst met inachtneming van de aandachtspunten en criteria zoals vervat in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO en in het bijzonder de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid.

De bestreden beslissing schendt zodoende artikel 4.3.1, §1 en 2 VCRO, alsook de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is gegrond.

Het tweede middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 september 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met zes appartementen op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van
Eddie CLYBOUW, griffier.

Marc VAN ASCH