

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0398 van 16 juli 2013
in de zaak 1112/0807/A/2/0784

In zake: de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Godfried DE SMEDT
kantoor houdende te 9160 Lokeren, Roomstraat 40
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

Tussenkomende partij: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente LEBBEKE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Erika RENTMEESTERS
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 juli 2012 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 21 augustus 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 21 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente LEBBEKE van 18 maart 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het oprichten van een meergezinswoning met drie woongelegenheden, met een kantoor- of handelsruimte.

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 een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 11 juni 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende, verwerende en tussenkomenende 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

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente LEBBEKE verzoekt met een aangetekende brief van 28 november 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 9 januari 2013 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 14 juni 2007 heeft de tussenkomenende partij aan de vorige eigenaars van de percelen een gunstig stedenbouwkundig attest verleend voor het slopen van een bestaande drankgelegenheden met woning en bijgebouwen en de oprichting van appartementen met garages. In dit stedenbouwkundig attest wordt onder meer de voorwaarde opgelegd om de kroonlijst, het dakvlak en de nokhoogte van de buurwoning rechts te volgen.

Op 30 juli 2009 heeft de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een vrijstaand hoofdgebouw/woning.

Op 8 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij de tussenkomenende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“DEEL –A-: OPRICHTEN VAN EEN MEERGEZINSWONING – 3 WOONGELEGENHEDEN – MET EEN KANTOOR- OF HANDELSRUIMTE OP HET GELIJKVLOERS – MET 6 PARKEERPLAATSEN DEEL –B- : REALISEREN VAN 21 PARKEERPLAATSEN”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'Dendermonde' gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Winkelkern', dat werd goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 10 december 2009. De meergezinswoning met 6 parkeerplaatsen is gelegen in een zone voor centrumfuncties. De achterliggende 21 parkeerplaatsen zijn gelegen in een zone voor cultuurerf.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 januari 2010 tot en met 6 februari 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het waterbedrijf TMVW brengt op 15 januari 2010 een gunstig advies uit.

De brandweer brengt op 16 januari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

IMEWO INTERGEM brengt op 19 januari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De tussenkomen partij weigert op 18 maart 2010 de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Ze motiveert de beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag situeert zich in de ■■■ in het centrum van Lebbeke. In de onmiddellijke omgeving komt bebouwing voor met twee bouwlagen onder hellende of platte bedaking.

Het betreft het oprichten van een gesloten bebouwing met 3 woongelegenheden.

De achterliggende garages zijn bereikbaar via een overdekte doorgang op het gelijkvloers. Voor elke woongelegenheid is een garage voorzien. De overige garages zijn bestemd voor het personeel van de voorliggende handelszaak. Achteraan de appartementen bevindt zich een terras met groenvoorziening

De bouwdiepte op het gelijkvloers is 20m over de helft van de perceelbreedte, anders bedraagt dit 18m.

De diepte over het verdiep meet 12m.

De aanvraag is gelegen in het gebied van het RUP 'Winkelkern', deze werd op de gemeenteraad d.d. 29 oktober 2009 definitief vastgesteld en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie d.d. 10 december 2009, de bestemming van het gebied is 'centrumfuncties'. De achterliggende parkeerplaatsen die voorzien zijn voor het personeel van de voorliggende handelszaak zijn volgens het RUP 'Winkelkern' gelegen in de zone voor cultuurerf.

De meergezinswoning is gelegen in de zone voor centrumfuncties C volgens bovenvermeld RUP. De hoogte op de voorbouwlijn is voor de zone C vastgelegd op minimum 7m en maximum 8m. De aanvraag is in strijd met deze voorwaarde, de kroonlijsthoogte bedraagt namelijk 8,85m.

De aanvraag is deels in overeenstemming met de voorschriften van het RUP 'Winkelkern'.

De aanvraag is in overeenstemming met het bovenvermeld attest.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag deels in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP 'Winkelkern';

Overwegende dat parkeerplaatsen voor het personeel voorzien worden in de zone voor het cultuurerf;

Overwegende dat hier een andere bestemming wordt gegeven aan deze zone dan voorzien in het RUP 'Winkelkern';

Overwegende dat de meergezinswoning gelegen is in de zone C volgens het RUP 'Winkelkern';

Overwegende dat de kroonlijsthoogte in de aanvraag in strijd is met de voorschriften van het RUP 'Winkelkern';

Overwegende dat het toegestane gabarit wordt overschreden;

Overwegende dat het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften opleverde;

Algemene conclusie

Tegen de aanvraag zijn er stedenbouwkundige bezwaren.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 16 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 juni 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen met uitzondering van de bijkomende parking voor 21 wagens.

Na de hoorzitting van 15 juni 2010 beslist de verwerende partij op 24 juni 2010 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De aanleg van een bijkomende parking voor 21 wagens wordt uit de vergunning gesloten.

De tussenkomen partij heeft tegen deze beslissing beroep aangetekend bij de Raad. Met een arrest van 27 maart 2012 (nummer A/2012/0113) vernietigt de Raad de beslissing van 24 juni 2010 omdat de verwerende partij zich bij de beoordeling van de aanvraag had gesteund op onjuiste feitelijke en juridische gegevens. Het stedenbouwkundig attest van 14 juni 2007 was immers vervallen en mocht in geen enkel opzicht bij de beoordeling in rekening worden gebracht.

Ingevolge deze vernietiging door de Raad diende de verwerende partij de procedure te hernemen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 juni 2012 opnieuw om de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen met uitzondering van de bijkomende parking voor 21 wagens. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt als volgt:

...

De juridische aspecten

Het perceel van de aanvraag maakt deel uit van het RUP Winkelkern.

Het voorste deel van het terrein van de aanvraag is binnen het RUP Winkelkern gelegen in een zone voor centrumfuncties C.

De hoogte op de voorbouwlijn is voor de zone C in het RUP vastgelegd op minimum 7m en maximum 8m. Een dergelijke hoogte is niet bedoeld voor gebouwen met slechts 2 bouwlagen en laat onder een kroonlijst van 8m (quasi) 3 volwaardige bouwlagen toe.

Voorliggende aanvraag beoogt enerzijds het oprichten van een gesloten bebouwing met

bestemming meergezinswoning met drie woongelegenheden en gelijkvloerse handelsfunctie.

De bouwdiepte op het gelijkvloers is 20m over de helft van de perceelbreedte, verder bedraagt deze 18m. De diepte op het verdiep bedraagt 12m.

De voorgestelde kroonlijsthoogte bedraagt 8.85m. Het beoogde project voorziet dus in een kroonlijsthoogte die 85cm hoger komt dan deze toegelaten in de van kracht zijnde voorschriften van het RUP. De vraag rijst in hoeverre dit binnen het toepassingsgebied valt van de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen.

Art. 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex stelt dat in een vergunning en na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Deze aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen zodat er zich op procedureel vlak geen problemen stellen.

Het voorliggend ontwerp voorziet in een beperkte afwijking op de afmeting van de constructie, meerbepaald de kroonlijsthoogte die slechts beperkt (85cm) afwijkt van hetgeen in het rup voorzien is en die niet resulteert in het wijzigen van aantal bouwlagen onder de kroonlijst. Immers, wanneer de volgens het rup maximaal toegelaten kroonlijsthoogte gerealiseerd wordt kunnen ook 3 bouwlagen uitgevoerd worden onder de kroonlijst, zij het dat een klein deel, het boven de ramen gelegen deel, nog zal in het dak gewerkt moeten worden of gemaskeerd zou worden met een dakoversteek, of dat dakuitbouwen worden voorzien.

Bijgevolg valt het gevraagde wel degelijk binnen het toepassingsgebied van de in art. 4.4.1 1 voorziene afwijkingsbepaling.

Er kan niet teruggegrepen worden naar de stukken gehanteerd bij de opmaak van dit rup om nu te beweren dat het gevraagde wel degelijk geen beperkte en dus een essentiële afwijking van het rup vormt. Het enige toetsingskader wordt geleverd door het rup en de decretaal voorziene afwijkingsmogelijkheden.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen als zou dit een essentiële afwijking zijn van het rup wordt bijgevolg niet bijgetreden.

Een tweede deel van de aanvraag omvat de aanleg van 21 parkeerplaatsen achter de hoofdbouw. De parkeerplaatsen zijn volgens het RUP 'Winkelkern' gelegen in de zone voor cultuur-erf. Het RUP bepaalt dat 40% van de volledige zone dient te bestaan uit een open ruimte, zoals groenvoorzieningen, parkings, circulatieruimte en dergelijke. Voorliggende aanvraag binnen de op plan aangeduide zone B, betreft een parking met achterliggende groenzone, wat hieraan tegemoet komt en zelfs gelegen is naast de al bestaande parking gebruikt bij het cultureel centrum [REDACTED].

De beoogde 21 parkeerplaatsen zouden in functie staan van het personeel van de tegenover liggende supermarkt vestiging, een uitbating van de appellant, teneinde de aan deze vestiging behorende parking te ontlasten van de wagens van het eigen personeel.

Appellant stelt dat hierdoor de bij de handelsvestiging voorziene parking dan enkel kan gebruikt worden door de klanten met een toegenomen capaciteit van 20 wagens, wat eveneens de parkeerdruk van de [REDACTED] vermindert, waar nu wordt geparkeerd wanneer de parking bij de Delhaize vestiging reeds vol met wagens staat.

De bestemmingsvoorschriften voor de zone voor cultuur-erf worden bepaald op gemeenschapsvoorzieningen van culturele aard (schouwburg, bibliotheek, ontmoetingscentrum,...). De aanvraag beoogt de aanleg van een private parking in

functie van het personeel van de tegenover liggende supermarkt en staat aldus niet in functie van gemeenschapsvoorzieningen van culturele aard.

Dit deel van de aanvraag is strijdig met de van kracht zijnde voorschriften van het betreffende RUP.

Het hoger al vermelde en voor de hoofdbouw al toegepaste art. 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex, kan hier niet worden toegepast, de aanvraag voorziet immers in een andere bestemming (parking bij private handelszaak in plaats van in functie van culturele aard) dan voorzien in de voorschriften van het RUP.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming.

Bijgevolg bestaat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de parking voor de 21 wagens.

Dit deel van de aanvraag dient dan ook uit de vergunning gesloten te worden.

De goede ruimtelijke ordening

Het terrein maakt deel uit van een centrumstraat in de kern van Lebbeke.

In een dergelijke omgeving zijn kwalitatieve meergezinswoningen op hun plaats.

Het voorliggende project volgt volledig het gabariet en volume van de rechts aan te bouwen meergezinswoning, zowel wat betreft bovenzijde van de kroonlijst op hoogte 8.85m, de oversteek met 50cm als de dakhelling, welke voorzien is met afgeknotte nok. Het project volgt zowel het gabariet van de voor- als achtergevel van de aan te bouwen meergezinswoning rechts.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient gesteld te worden dat, mede gelet op de vrij hoge gebouwen binnen deze omgeving en de volwaardige aansluiting op het rechtse gebouw, de voorgestelde beperkte afwijking t.o.v. de voorschriften, die geen impact heeft op het aantal bouwlagen, kan aanvaard worden, aangezien zij resulteert in een voor die plek betere plaatselijke aanleg. Immers kan dan worden aangesloten bij de rechts aanpalende bebouwing van die hoogte, zonder al te grote onafgewerkte zijgeveldelen bloot te laten, een evolutie die zich kan doortrekken op het linksaanpalend perceel alwaar een overgang naar het daarnaast gelegen gebouw kan gerealiseerd worden. Op termijn kan op die manier een aaneensluitend geheel van 4 hogere bebouwingen ontstaan. Nu ontstaat reeds een aaneensluitend geheel van 2 aaneengesloten bebouwing van hetzelfde gabariet, wat ruimtelijk te verkiezen is boven een trapsgewijze overgang van het gebouw rechts naar het laag gebouw links.

In de rand kan vermeld worden dat een dergelijke evolutie ook opgelegd werd in het ondertussen reeds vervallen stedenbouwkundig attest.

Wanneer de volgens het rup toegelaten kroonlijsthoogte gehanteerd zouden worden, zou het realiseren van dakuitbouwen zich opdringen, iets wat de eenvoud van het ontwerp niet zou ten goede komen en de perceptie van dit gebouw meer zou bepalen dan de hier gevraagde afwijking.

Appellant verwijst in zijn beroepschrift terecht naar de andere bebouwingen in deze straat met een grotere hoogte dan deze voorzien in het rup, tot zelfs op kroonlijsthoogte 10.35m (█ 15) en eveneens van het achterliggende cultureel centrum '█' dat meer dan 9m hoogte heeft.

Voorliggende aanvraag doet wat betreft de oprichting van de meergezins-woning, gelet op de aanwezige bebouwing in de directe omgeving, op geen enkele wijze afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening.

Er bestaat, als hoger omschreven, een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de parking voor de 21 wagens.

Gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering kunnen geen opportuniteitsafwegingen erin resulteren dat dit gedeelte van de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vatbaar wordt.

De door de aanvrager gemaakte bespiegelingen aangaande dit deel van het project zijn bijgevolg niet dienend voor deze aanvraag.

Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep gedeeltelijk voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de volgende aanvullende voorwaarden:

- de voorwaarden in het advies van de Brandweer uitgebracht op 16 januari 2010 dienen strikt gevolgd te worden.*
- de voorwaarden opgenomen in de adviezen van de nutsmaatschappijen dienen strikt gevolgd te worden.*

...

Na de hoorzitting van 5 juni 2012 beslist de verwerende partij op 21 juni 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

Het perceel van de aanvraag maakt deel uit van het RUP Winkelkern.

Het voorste deel van het terrein van de aanvraag is binnen het RUP Winkelkern gelegen in een zone voor centrumfuncties C.

De hoogte op de voorbouwlijn is voor de zone C in het RUP vastgelegd op minimum 7m en maximum 8m. Een dergelijke hoogte is niet bedoeld voor gebouwen met slechts 2 bouwlagen en laat onder een kroonlijst van 8m (quasi) 3 volwaardige bouwlagen toe.

Voorliggende aanvraag beoogt enerzijds het oprichten van een gesloten bebouwing met bestemming meergezinswoning met drie woongelegenheden en gelijkvloerse handelsfunctie.

De bouwdiepte op het gelijkvloers is 20m over de helft van de perceelbreedte, verder bedraagt deze 18m. De diepte op het verdiep bedraagt 12m.

De voorgestelde kroonlijsthoogte bedraagt 8.85m. Het beoogde project voorziet dus in een kroonlijsthoogte die 85cm hoger komt dan deze toegelaten in de van kracht zijnde voorschriften van het RUP. De vraag rijst in hoeverre dit binnen het toepassingsgebied valt van de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen.

Art. 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex stelt dat in een vergunning en na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Deze aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen zodat er zich op procedureel vlak geen problemen stellen.

Het voorliggend ontwerp voorziet in een afwijking op de afmeting van de constructie, meerbepaald de kroonlijsthoogte die 85cm afwijkt van hetgeen in het RUP voorzien is.

In tegenstelling tot de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dient te worden vastgesteld dat deze afwijking niét als een aanvaardbare beperkte afwijking kan worden beschouwd, en wel om de volgende redenen.

Zoals hoger reeds gesteld werd – ná het afleveren van een inmiddels vervallen

stedenbouwkundig attest waarin aansluiting werd gevraagd op de bestaande meergezinswoning die rechts gelegen is – inmiddels een ruimtelijk uitvoeringsplan goedgekeurd, dat er niet toe strekt om die bestaande ruimtelijke ordening te bestendigen maar juist de toekomstige, gewenste ruimtelijke ordening vast te leggen.

Met kennis van zaken en zeer bewust werd er in dit RUP voor geopteerd om niet de bestaande bouwhoogtes als uitgangspunt te nemen voor de stedenbouwkundige voorschriften (zoals dat voordien gebeurde, onder meer in het vervallen stedenbouwkundig attest nr. 2 dat 2,5 jaar eerder werd afgeleverd).

Dit blijkt onder meer uit het advies van de GECORO waarin een bezwaar van onder meer NV [REDACTED] met betrekking tot de maximale bouwhoogte van 8 m als volgt wordt weerlegd :

“Er werd bewust gekozen voor het gabariet C voor dit deel van de [REDACTED], om te verhinderen dat het hogere gabariet van enkele appartementsgebouwen ‘standaard’ zou worden. Om de sfeer in de [REDACTED] aangenaam te houden, om voldoende zon en licht in de straat te houden en dus om te streven naar een kwalitatieve en aangename straat, kan het gabariet niet opgetrokken worden. Het RUP wordt opgemaakt met de bedoeling om het centrum verder ‘kwalitatief’ te laten ontwikkelen. Hogere gabarieten zou de omgevingskwaliteit op termijn naar beneden halen.” (p. 10, laatste §)

Door nu toch een afwijking op de voorgeschreven bouwhoogte toe te staan, verwijzend naar de bestaande bebouwing in de omgeving, zou manifest afbreuk worden gedaan aan deze duidelijke beleidskeuze, waar ervoor geopteerd werd om de bestaande hoogtes niet als uitgangspunt te nemen, en wordt deze beleidskeuze volledig uitgehold. Overeenkomstig artikel 4.3.1. §2 VCRO dient uitdrukkelijk rekening te worden gehouden met deze duidelijke gewenste ruimtelijke ordening.

Bovendien moet worden opgemerkt dat een afwijking van 85 cm – en niet 70 cm zoals in de voorgaande door de Raad voor Vergunningsbetwistingen vernietigde beslissing van de Deputatie verkeerdelijk werd vooropgesteld – geen “beperkte” afwijking is, zeker niet wanneer rekening wordt gehouden met het feit dat de voorschriften een minimum- én maximumhoogte vooropstellen. Ten opzichte van de minimumhoogte is de voorgenomen bouwhoogte een afwijking van meer dan 25%, ten opzichte van de maximumhoogte is de voorgenomen bouwhoogte een afwijking van bijna 10%.

In tegenstelling tot de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dient dus te worden vastgesteld dat er geen sprake is van een beperkte afwijking, minstens dat de gevraagde afwijking niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening zoals deze werd vooropgesteld in het desbetreffende gemeentelijk RUP.

Een tweede deel van de aanvraag omvat de aanleg van 21 parkeerplaatsen achter de hoofdbouw. De parkeerplaatsen zijn volgens het RUP ‘Winkelkern’ gelegen in de zone voor cultuur-erf. Het RUP bepaalt dat 40% van de volledige zone dient te bestaan uit een open ruimte, zoals groenvoorzieningen, parkings, circulatieruimte en dergelijke. Voorliggende aanvraag binnen de op plan aangeduide zone B, betreft een parking met achterliggende groenzone, wat hieraan tegemoet komt en zelfs gelegen is naast de al bestaande parking gebruikt bij het cultureel centrum [REDACTED].

De beoogde 21 parkeerplaatsen zouden in functie staan van het personeel van de tegenover liggende supermarkt vestiging, een uitbating van de appellant, teneinde de aan deze vestiging behorende parking te ontlasten van de wagens van het eigen personeel.

Appellant stelt dat hierdoor de bij de handelsvestiging voorziene parking dan enkel kan gebruikt worden door de klanten met een toegenomen capaciteit van 20 wagens, wat eveneens de parkeerdruk van de [REDACTED] vermindert, waar nu wordt geparkeerd wanneer de parking bij de Delhaize vestiging reeds vol met wagens staat.

De bestemmingsvoorschriften voor de zone voor cultuur-erf worden bepaald op

gemeenschapsvoorzieningen van culturele aard (schouwburg, bibliotheek, ontmoetingscentrum,...). De aanvraag beoogt de aanleg van een private parking in functie van het personeel van de tegenover liggende supermarkt en staat aldus niet in functie van gemeenschapsvoorzieningen van culturele aard.

Dit deel van de aanvraag is strijdig met de van kracht zijnde voorschriften van het betreffende RUP.

Het art. 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex, kan hier niet worden toegepast, de aanvraag voorziet immers in een andere bestemming (parking bij private handelszaak in plaats van in functie van culturele aard) dan voorzien in de voorschriften van het RUP.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming.

Bijgevolg bestaat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de parking voor de 21 wagens..

De goede ruimtelijke ordening

Het terrein maakt deel uit van een centrumstraat in de kern van Lebbeke.

In een dergelijke omgeving zijn kwalitatieve meergezinswoningen op hun plaats.

In tegenstelling tot het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dient te worden vastgesteld dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, zoals deze werd vooropgesteld in het voormeld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Door het College van burgemeester en schepenen werd immers bewust gekozen voor de opgelegde minimum- en maximumhoogte voor dit deel van de ■■■, om te verhinderen dat het hogere gabariet van enkele appartementsgebouwen "standaard" zou worden. Om de sfeer in de ■■■ aangenaam te houden, om voldoende zon en licht in de straat te houden en dus om te streven naar een kwalitatieve en aangename straat, kan het gabariet niet opgetrokken worden.

Er bestaat, als hoger omschreven, een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de parking voor de 21 wagens.

Gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering kunnen geen opportuniteitsafwegingen erin resulteren dat dit gedeelte van de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vatbaar wordt.

Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

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 1 juli 2012.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 25 juli 2012 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 21 augustus 2012, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager is van de vergunning en beschikt conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang.

Zij heeft tevens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voorgelegd en beschikt over de nodige procesbevoegdheid om bij de Raad een vordering tot vernietiging in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste, tweede en vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In deze middelen roept de verzoekende partij de schending in van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Winkelkern' en van het gelijkheidsbeginsel en haalt verder aan dat de feiten fout zijn weergegeven en geïnterpreteerd.

De bestreden beslissing zou er volgens de verzoekende partij verkeerdelijk van uitgaan dat de parking exclusief voor privaat gebruik wordt aangewend, waarbij de verzoekende partij woorden in de mond worden gelegd die zij niet als dusdanig zou hebben uitgesproken.

Bovendien zou het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nergens bepalen dat de beoogde parkings niet voor louter privaat gebruik mogelijk zouden zijn. Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalt enkel dat minimum 40% van de volledige zone moet bestaan uit open ruimte. De verwerende partij interpreteert het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dan ook op foutieve wijze en in strijd met de erin bepaalde voorschriften.

Bovendien schendt de bestreden beslissing ook het gelijkheidsbeginsel doordat er in de betrokken zone nog diverse andere parkings werden aangelegd, zoals bijvoorbeeld de parking van het cultureel centrum '■■■■'. Aan de andere kant liggen nog andere parkings voor privaat gebruik.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij de aanvraag heeft geweigerd omwille van de onverenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening. Het feit dat zij in haar beslissing geoordeeld heeft dat er voor de parking een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering bestaat, betreft een overtollig motief dat geenszins de wettigheid van haar beslissing aantast.

Ondergeschikt wijst de verwerende partij op de verklarende nota bij de bouwaanvraag van de verzoekende partij waarin staat aangegeven dat “*deze parkeerplaatsen bestemd [worden] voor het personeel van de rechtover de bouwplaats gelegen winkelruimte (■■■■■- in uitbating van de bouwheer).*”

De bestemming die door de verzoekende partij wordt gegeven aan de parking, is volgens de verwerende partij niet in overeenstemming met de bestemming van de betrokken zone uit het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, met name gemeenschapsvoorzieningen van culturele aard. Ze verwijst hierbij naar haar beoordeling in de bestreden beslissing die volgens haar niet kennelijk onredelijk is.

De verwerende partij merkt tenslotte nog op dat zij geen aandeel heeft in de vergunning van mogelijke andere parkings, zodat haar in geen geval een ongelijke behandeling verweten kan worden.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat uit de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan volgt dat de betrokken zone enkel bestemd is voor gemeenschapsvoorzieningen en dan nog beperkt tot gemeenschapsvoorzieningen van culturele aard. Uit deze bestemming volgt dan ook dat een parking in functie moet staan van de gemeenschapsvoorzieningen.

De tussenkomende partij haalt verder aan dat er geen twijfel over kan bestaan dat de verzoekende partij wel degelijk de aanleg van 21 private parkeerplaatsen wenst vergund te krijgen, zoals blijkt uit de beschrijvende nota bij de aanvraag. Een privé-parking is geen gemeenschapsvoorziening en is dus in strijd met de bestemming van de zone. Hiervan kan op grond van artikel 4.4.1 VCRO niet worden afgeweken.

De verwerende partij is volgens de tussenkomende partij dan ook niet uitgegaan van foutieve feitelijke voorstellingen, maar van correcte, door de verzoekende partij zelf verstrekte gegevens en heeft deze op correcte wijze getoetst aan het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Met betrekking tot de parkings in de onmiddellijke omgeving merkt de tussenkomende partij ten slotte nog op dat de nodige gegevens ontbreken om uit te maken of het om vergunde parkings gaat, wanneer zij werden vergund en onder welke voorschriften zij op het ogenblik van de vergunning vielen, enzovoort.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat zij inderdaad geoordeeld heeft dat de te vergunnen parking kan dienen als personeelsparking, doch zonder zich daartoe te beperken. De verzoekende partij heeft dan ook geen enkele piste uitgesloten, zoals deze waarbij de parking 's avonds na sluitingstijd zou gehuurd worden door de gemeente als uitbreiding van de onmiddellijk naastgelegen parking van het cultureel centrum.

In de bestreden beslissing is de verwerende partij het er bovendien mee eens dat de parking een positieve invloed zal hebben op de parkeerproblemen in de ■■■■.

Beoordeling door de Raad

1.

Er wordt niet betwist dat de gevraagde achterliggende parkeerplaatsen gelegen zijn binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Winkelkern' en meer bepaald in een 'zone voor cultuurerf'.

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is de 'zone voor cultuurerf' bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen van culturele aard (schouwbrug, bibliotheek, ontmoetingscentrum,...).

2.

De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift dat zij de bestemming van de parking nooit heeft beperkt tot een private parking voor het personeel.

Uit de beschrijvende nota blijkt evenwel dat de 21 achterliggende parkeerplaatsen "*worden bestemd voor het personeel van de rechtover de bouwplaats gelegen winkelruimte (■■■■ – in uitbating door de bouwheer).*" Een ander gebruik of een andere bestemming worden in de nota niet beschreven.

Gelet op deze omschrijving in de aanvraag mocht de verwerende partij er redelijkerwijze van uitgaan dat de betrokken parkeerplaatsen enkel als private parking zouden worden gebruikt voor het personeel van de rechtoverliggende winkel van de verzoekende partij. Uit zijn verslag blijkt dat ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag in deze zin heeft begrepen. De verwerende partij kon dan ook op basis van de voor haar beschikbare gegevens in alle redelijkheid oordelen dat de 21 achterliggende parkeerplaatsen als private parking voor het personeel van de ■■■■ van de verzoekende partij zouden worden bestemd.

3.

Zelfs in de veronderstelling dat de bewuste parking niet uitsluitend gebruikt zou worden voor het personeel van de winkel van de verzoekende partij en bijvoorbeeld na de openingsuren van de winkel aan de gemeente zou worden verhuurd als parking voor het nabijgelegen cultureel centrum, zoals de verzoekende partij in haar wederantwoordnota aanhaalt (wat een loutere hypothese is), is het privaat gebruik ervan als parking voor personeel in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De verwerende partij kon immers in alle redelijkheid oordelen dat het privaat gebruik van een parking door het personeel van de winkel niet in functie staat van gemeenschapsvoorzieningen van culturele aard.

De stelling van de verzoekende partij dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan enkel zou bepalen dat minimum 40% van de volledige zone moet bestaan uit open ruimte (groenvoorzieningen, parkings, circulatieruimte) en dat dus nergens de beperking wordt opgelegd dat parkings niet voor private doeleinden gebruikt kunnen of mogen worden, kan niet worden bijgetreden. De verzoekende partij verwijst immers naar een inrichtingsvoorschrift voor de betrokken zone. Dergelijke inrichtingsvoorschriften dienen echter steeds te worden geïnterpreteerd binnen het kader van de bestemmingsvoorschriften van de betrokken zone. Zoals onder punt 1 reeds werd aangehaald, moeten geplande werken in deze zone, zoals bijvoorbeeld een parking, dus in functie staan van gemeenschapsvoorzieningen van culturele aard.

Aangezien de aanvraag voorziet in een andere bestemming dan deze die voorzien is in de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, kan er ook geen gebruik worden gemaakt van de afwijkingsregels uit artikel 4.4.1 VCRO. Dit artikel laat weliswaar beperkte afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften toe, doch niet wanneer het een afwijking van de bestemming betreft.

De verwerende partij kon de geplande parkeerplaatsen dan ook conform artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO weigeren omwille van de onverenigbaarheid met de bestemmingsvoorschriften. De verwerende partij is hierbij uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en heeft in de bestreden beslissing dit aspect ook afdoende gemotiveerd.

4.

De verzoekende partij haalt tot slot ook nog aan dat het gelijkheidsbeginsel geschonden zou zijn, aangezien in de omgeving diverse andere en zelfs private parkings werden aangelegd.

Het gelijkheidsbeginsel kan slechts geschonden zijn indien in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder objectieve verantwoording.

Dit houdt ook in dat er maar sprake kan zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer de gevallen waarmee wordt vergeleken uitgaan van één en dezelfde overheid. De verzoekende partij die aanvoert dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden, moet dit in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen.

De verzoekende partij brengt als stuk 13 en 14 een plan en bijhorende foto's bij waaruit zou blijken dat in de omgeving diverse andere, zelfs private, parkings werden aangelegd. Deze gegevens tonen echter niet aan dat het gaat om in rechte en in feite vergelijkbare gevallen. Aan de hand van de bijgebrachte stukken kan immers niet worden nagegaan of er door de verwerende partij voor de aangeduide parkings een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd en op welke stedenbouwkundige voorschriften deze eventuele vergunningen zich dan zouden steunen. Er is dan ook geen schending van het gelijkheidsbeginsel bewezen.

Het eerste, tweede en vierde middel zijn ongegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het artikel 4.7.23 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partij haalt in een eerste onderdeel aan dat de bestreden beslissing de feitelijke en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet heeft vermeld. In de bestreden beslissing wordt volgens de verzoekende partij nergens aangeduid waarom en op grond van welke motieven het verslag niet wordt gevolgd, waardoor de motiveringsplicht wordt geschonden.

Bovendien is het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier, waarbij de verzoekende partij verwijst

naar een eerder arrest van de Raad. In casu had de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geadviseerd om qua gabariet aan te sluiten bij het rechtsaanpalende gebouw om de goede ruimtelijke ordening te garanderen. Waarom deze toetsing thans niet wordt weerhouden en enkel naar de toekomstige visie van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt verwezen, wordt volgens de verzoekende partij nergens in de bestreden beslissing verduidelijkt. De bestreden beslissing is daardoor volgens de verzoekende partij tevens kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.

In een tweede onderdeel wijst de verzoekende partij erop dat de verwerende partij in de eerste, door de Raad vernietigde beslissing van oordeel was dat, voor wat de kroonlijsthoogte betreft, een afwijking op grond van artikel 4.4.1 VCRO mogelijk was en dat de aanvraag in overeenstemming was met de goede ruimtelijke ordening. In de bestreden beslissing wordt deze visie echter radicaal gewijzigd en dit zonder enige motivering.

Dit radicaal gewijzigd standpunt van de verwerende partij is volgens de verzoekende partij ook strijdig met het redelijkheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel. Er is immers geen aanvaardbare of redelijke verklaring voor. Dat de verwerende partij niet kon en mocht verwijzen naar het voorbijgestreefde stedenbouwkundige attest nr. 2 impliceert volgens de verzoekende partij niet dat de verwerende partij daardoor haar standpunt met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening kon wijzigen.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat in de bestreden beslissing het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar letterlijk werd overgenomen, behalve voor wat betreft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. In de bestreden beslissing wordt volgens de verwerende partij duidelijk geponeerd wanneer en waarom wordt afgeweken van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Dat de verwerende partij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening in haar tweede beslissing anders heeft uitgevoerd, heeft volgens haar wel degelijk te maken met het geheel van de sindsdien gewijzigde, van toepassing zijnde regelgeving. Het stedenbouwkundige attest dateerde van vóór het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat beperkingen inzake kroonlijsthoogte vastlegt. Gelet op het arrest van de Raad mocht de verwerende partij dit stedenbouwkundig attest echter niet bij haar beoordeling in rekening brengen.

Bij de tweede beoordeling heeft de verwerende partij de aanvraag volledig los van het attest en louter aan de hand van het geldend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan beoordeeld. Daarbij mocht zij een volledig nieuwe afweging maken van de overeenstemming van de kroonlijsthoogte met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij hiermee het redelijkheids-, vertrouwens- of rechtszekerheidsbeginsel zou geschonden hebben.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat de verwerende partij aan de formele motiveringsplicht met betrekking tot het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft voldaan. Ten eerste wordt er uitdrukkelijk verwezen naar het verslag en maakt het verslag deel uit van het administratieve dossier. De verzoekende partij heeft daarnaast, bij de inhoudelijke beoordeling, meermaals uitdrukkelijk aangegeven op welke punten zij het niet eens is met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en gemotiveerd waarom.

De tussenkomende partij benadrukt verder dat de verwerende partij als administratieve overheid niet gebonden is door haar eerdere beslissingen. Zij kan op basis van een nieuw onderzoek tot een andere conclusie komen dan eerst gesteld. Waarom de verwerende partij tot een andere

conclusie is gekomen, blijkt volgens de tussenkomenende partij bovendien uit de bestreden beslissing. Aanvankelijk vond de verwerende partij de afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de kroonlijsthoogte aanvaardbaar omdat zij uitging van het stedenbouwkundig attest nr. 2, dat het aangevraagde project vergunbaar achtte. De verwerende partij was er van uitgegaan dat het stedenbouwkundig attest nr. 2 werd afgeleverd in 2009 en aantoonde dat het gewenste beleid zich niet verzette tegen een afwijking van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Uit het vernietigingsarrest van de Raad bleek dat dit stedenbouwkundig attest (daterend van 2007 en niet 2009), niet als basis kon dienen om de vergunning te verlenen. De verwerende partij diende het dossier opnieuw te onderzoeken, abstractie makend van het stedenbouwkundig attest, en kon volgens de tussenkomenende partij op goede gronden oordelen dat er redenen waren om te oordelen dat hier geen sprake is van een beperkte, aanvaardbare afwijking.

4.

In haar wederantwoordnota benadrukt de verzoekende partij dat de reglementaire toestand op 24 juni 2010 identiek dezelfde was als deze van 2 juli 2012. In beide gevallen was het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing. De verwerende partij heeft bovendien ook in haar eerdere beslissing uitdrukkelijk rekening gehouden met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De verzoekende partij verwijst vervolgens naar een passage uit de bestreden beslissing en stelt dat reeds in de eerste beslissing abstractie werd gemaakt van het 'voorbijgestreefde' stedenbouwkundige attest.

De gewijzigde houding van de verwerende partij is volgens de verzoekende partij dan ook niet naar recht verantwoord en zeker niet gegrond op afdoende en deugdelijke motieven.

Beoordeling door de Raad

1.

Zoals bij de beoordeling van het eerste, tweede en vierde middel reeds werd vastgesteld, betwisten de partijen niet dat de aanvraag gelegen is binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Winkelkern', in een zone met centrumfuncties C.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan, gebonden is door de voorschriften van dit uitvoeringsplan, tenzij daar op geldige wijze van wordt afgeweken.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt verder dat wanneer een gebied geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en dit plan voorschriften bevat die de aandachtspunten uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Op grond van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO kan een vergunningverlenende overheid ook rekening houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Enkel wanneer het ruimtelijk uitvoeringsplan de voor de goede ruimtelijke ordening bepalende aandachtspunten en criteria niet bevat, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan het aangevraagde nog te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.2, §2 VCRO.

De verzoekende partij betwist niet dat het ruimtelijke uitvoeringsplan overeenkomstig artikel 4.3.1, eerste lid, 3° VCRO alle nodige voorschriften bevat om een goede ruimtelijke ordening te voorzien en te regelen.

2.

Wanneer de verwerende partij op grond van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen uitspraak doet, treedt zij op als orgaan van het actief bestuur en niet als administratief rechtscollege.

Ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep moet de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid onderzoeken en dit op grond van een eigen beoordeling van de ganse aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft. Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de deputatie hierbij wel de uitdrukkelijke verplichting op om haar beslissing omtrent het ingestelde beroep te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, opgesteld conform artikel 4.7.22 VCRO.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten of alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of argumenten punt na punt moet beantwoorden of weerleggen.

Uit de bestreden beslissing moet wel duidelijk blijken op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht, kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Bovendien moet de Raad uit de bestreden beslissing kunnen nagaan of de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar daadwerkelijk als basis voor haar beslissing heeft gebruikt.

3.

Uit de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplan met betrekking tot de zone voor centrumfuncties C volgt dat de hoogte op de voorbouwlijn is vastgelegd op minimum 7m en maximum 8m. Als kroonlijsthoogte wordt een maximum van 8 meter opgelegd.

Uit de plannen en de aanvraag blijkt dat de voorgestelde kroonlijsthoogte 8,85 meter bedraagt, zodat het project in een kroonlijsthoogte voorziet die 85 centimeter hoger komt dan deze die maximaal toegelaten is.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meent in zijn verslag van 13 juni 2012 dat deze verhoging van de kroonlijsthoogte een beperkte afwijking is in de zin van artikel 4.4.1 VCRO. Deze afwijking is volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bovendien verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening aangezien de omgeving wordt gekenmerkt door vrij hoge gebouwen en de geplande meergezinswoning volwaardig aansluit op het rechtse gebouw. Op termijn kan er dan volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een aaneensluitend geheel van 4 hogere bebouwingen ontstaan, een evolutie die volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook al in het ondertussen reeds vervallen stedenbouwkundig attest werd opgelegd.

De verwerende partij verwijst in haar bestreden beslissing uitdrukkelijk naar dit verslag. Uit de bestreden beslissing blijkt bovendien dat de verwerende partij in haar beoordeling de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in rekening heeft genomen, doch ook op zorgvuldige en gemotiveerde wijze heeft uiteengezet waarom de gevraagde kroonlijsthoogte naar haar oordeel niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

In tegenstelling tot het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dient te worden vastgesteld dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, zoals deze werd vooropgesteld in het voormeld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Door het College van burgemeester en schepenen werd immers bewust gekozen voor de opgelegde minimum- en maximumhoogte voor dit deel van de ■■■, om te verhinderen dat het hogere gabariet van enkele appartementsgebouwen “standaard” zou worden. Om de sfeer in de ■■■ aangenaam te houden, om voldoende zon en licht in de straat te houden en dus om te streven naar een kwalitatieve en aangename straat, kan het gabariet niet opgetrokken worden.

...”

Uit deze beoordeling blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de gewenste beleidsmatige ontwikkelingen voor de betrokken straat, zoals tot uiting werd gebracht in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De verwerende partij heeft hierbij de andersluidende bepalingen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk en afdoende weerlegd.

Bij de juridische aspecten overwoog de verwerende partij trouwens reeds het volgende:

“ ...

Zoals hoger reeds gesteld werd – ná het afleveren van een inmiddels vervallen stedenbouwkundig attest waarin aansluiting werd gevraagd op de bestaande meergezinswoning die rechts gelegen is – inmiddels een ruimtelijk uitvoeringsplan goedgekeurd, dat er niet toe strekt om die bestaande ruimtelijke ordening te bestendigen maar juist de toekomstige, gewenste ruimtelijke ordening vast te leggen.

Met kennis van zaken en zeer bewust werd er in dit RUP voor geopteerd om niet de bestaande bouwhoogtes als uitgangspunt te nemen voor de stedenbouwkundige voorschriften (zoals dat voordien gebeurde, onder meer in het vervallen stedenbouwkundig attest nr. 2 dat 2,5 jaar eerder werd afgeleverd).

Dit blijkt onder meer uit het advies van de GECORO waarin een bezwaar van onder meer NV ■■■ met betrekking tot de maximale bouwhoogte van 8 m als volgt wordt weerlegd:

“Er werd bewust gekozen voor het gabariet C voor dit deel van de ■■■, om te verhinderen dat het hogere gabariet van enkele appartementsgebouwen ‘standaard’ zou worden. Om de sfeer in de ■■■ aangenaam te houden, om voldoende zon en licht in de straat te houden en dus om te streven naar een kwalitatieve en aangename straat, kan het gabariet niet opgetrokken worden. Het RUP wordt opgemaakt met de bedoeling om het centrum verder ‘kwalitatief’ te laten ontwikkelen. Hogere gabarieten zou de omgevingskwaliteit op termijn naar beneden halen.” (p. 10, laatste §)

Door nu toch een afwijking op de voorgeschreven bouwhoogte toe te staan, verwijzend naar de bestaande bebouwing in de omgeving, zou manifest afbreuk worden gedaan aan deze duidelijke beleidskeuze, waar ervoor geopteerd werd om de bestaande hoogtes niet als uitgangspunt te nemen, en wordt deze beleidskeuze volledig uitgehold.

Overeenkomstig artikel 4.3.1. §2 VCRO dient uitdrukkelijk rekening te worden gehouden met deze duidelijke gewenste ruimtelijke ordening.

...

De verzoekende partij bekritiseert in haar verzoekschrift de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij op zich ook niet en toont dus niet met concrete gegevens aan dat deze overwegingen kennelijk onredelijk zouden zijn. Dit weigeringsmotief met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening kan dan ook volstaan om de bestreden beslissing te dragen.

Dat de gevraagde kroonlijsthoogte volgens de verwerende partij bovendien geen beperkte afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften in de zin van artikel 4.4.1 VCRO zou zijn, in tegenstelling tot het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, betreft op zich een bijkomend en dus overtoollig motief. De eventuele kritiek tegen dit overtoollige motief kan dan ook niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden, zelfs al zou ze gegrond zijn.

Er is in casu dan ook geen sprake van een schending van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, noch van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

4.

De verzoekende partij bekritiseert in haar verzoekschrift wel het feit dat de verwerende partij haar visie bij haar herbeoordeling van de aanvraag manifest zou hebben gewijzigd ten opzichte van haar eerdere, door de Raad vernietigde, beoordeling van de aanvraag, wat volgens de verzoekende partij een schending uitmaakt van zowel het redelijkheidsbeginsel als het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

4.1

Of de bestreden beslissing naar redelijkheid verantwoord is, hangt af van de beleids- en beoordelingsruimte waarover de vergunningverlenende overheid beschikt. De verwerende partij beschikt terzake over een discretionaire beoordelingsruimte. Appreciatievrijheid houdt de mogelijkheid in tot verschillende zienswijzen. Slechts een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door de Raad gesanctioneerd worden. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het vertrouwensbeginsel is hier eveneens een uitdrukking van nu het betekent dat de rechtszoekende, voortgaand op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen.

4.2

De verzoekende partij kan niet met goed gevolg voorhouden dat de reglementaire toestand in de huidige procedure identiek was aan die van de eerdere procedure. In de eerdere procedure oordeelde de verwerende partij dat de gevraagde kroonlijst niet in overeenstemming was met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, maar dat een afwijking kon worden verleend gelet op de vrij hoge gebouwen in de omgeving en de volwaardige aansluiting op het rechtse gebouw, zoals bepaald in het stedenbouwkundig attest. Zij was er hierbij van uitgegaan dat het stedenbouwkundig attest dateerde van juli 2009 en daarom

aantoonde dat het gewenste beleid zich niet verzette tegen een afwijking van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat werd goedgekeurd op 10 december 2009.

De Raad heeft met het arrest van 27 maart 2012 met nummer A/2012/0113 echter geoordeeld dat het attest niet dateerde van 2009, doch van 2007 en dus vervallen was op het ogenblik van de beslissing van 24 juni 2010. Door het stedenbouwkundig attest toch als doorslaggevend motief bij haar beoordeling te betrekken, heeft de verwerende partij volgens de Raad haar materiële motiveringsplicht miskend, waardoor de bestreden beslissing werd vernietigd.

Gelet op dit vernietigingsarrest mocht de verwerende partij zich in haar herbeoordeling dan ook niet meer steunen op het stedenbouwkundig attest en de erin vervatte regels met betrekking tot de kroonlijsthoogte, zodat het niet kennelijk onredelijk is dat de verwerende partij in de hernomen procedure anders oordeelde over de aanvraag en tot een andere conclusie kwam. Onder punt 3 werd reeds vastgesteld dat deze herbeoordeling niet kennelijk onredelijk is, zodat er dan ook geen sprake kan zijn van een schending van het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij mocht er evenmin op vertrouwen dat de verzoekende partij de aanvraag opnieuw gunstig zou beoordelen, nu het doorslaggevende motief van de eerdere beslissing om een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften toe te staan, door de Raad met het arrest van 27 maart 2012 onwettig was bevonden.

5.

De verzoekende partij heeft tot slot geen belang bij het invoeren van het formele motiveringsgebrek, met name het niet vermelden van de feitelijke en juridisch determinerende overwegingen van het verslag in de bestreden beslissing.

Uit het verzoekschrift, waarin de verzoekende partij op pagina 6 het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar parafraseert, blijkt dat zij de materiële motieven van het verslag kent, zodat zij geen belangenschade heeft geleden door het niet uitdrukkelijk vermelden van de feitelijke en determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het middel is deels onontvankelijk en voor het overige ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente LEBBEKE is ontvankelijk.
2. Het beroep is deels onontvankelijk, voor het overige 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 tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van
Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS