

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0007 van 8 september 2015
in de zaak 1011/0307/SA/3/0449

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Frédéric CORYN
kantoor houdende te 9000 Gent, Casinoplein 19
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Sophie IDE

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bart BRONDERS
kantoor houdende te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 30 november 2010 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 25 januari 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 28 oktober 2010.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 21 juni 2010 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de derde tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning, onder dezelfde voorwaarden als deze van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21 juni 2010.

Het betreft de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad heeft met het arrest van 15 juni 2011 met nummer S/2011/0065 de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 oktober 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Frédéric CORYN die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Sophie IDE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Pascal LOUAGE die loco advocaat Bart BRONDERS verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

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

[REDACTED] vragen met een op 14 april 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 mei 2011 vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partijen aangemerkt kunnen worden als belanghebbenden. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig werd ingediend. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 26 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de derde tussenkomende partij, waarvan de eerste en de tweede tussenkomende partij deelgenoten zijn, bij [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een meergezinswoning”.

Het aangevraagde, waarbij een braakliggend terrein en een perceel met een te renoveren woning aan de [REDACTED] worden samengevoegd, is volgens de beschrijvende nota een ‘*nieuw ontwerp (dat) wordt opgericht langs de [REDACTED] met garages op het ondergronds niveau, toegankelijk vanuit de [REDACTED].* Er worden 18 appartementen voorzien.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan ‘Veurne-Westkust’, gelegen in woongebied. De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 maart 2010 tot en met 15 april 2010, worden zeven bezwaarschriften ingediend, waarvan drie identieke die vergezeld zijn van een petitie die ondertekend is door onder andere de verzoekende partij.

De brandweer verleent op 8 maart 2010 een gunstig advies.

Het Agentschap Wegen en Verkeer verleent op 10 maart 2010 een voorwaardelijk gunstig advies.

De Vlaamse Milieumaatschappij verleent op 2 april 2010 een gunstig advies.

Op 3 mei 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] volgend voorwaardelijk gunstig preadvies:

“ ...

Gelet dat het een perceel van 1392.70 m² bedraagt, dat de aanvraag draagkracht van de omgeving niet overschrijdt, vooral omwille van de ligging langs de [REDACTED], en het feit dat het gebouw zich in volume in deze richting stelt;

Gelet dat de achterzijde van de bebouwing lager is dan het profiel van de naastliggende bebouwing en dus aanvaardbaar is ten opzichte van de achtergelegen kleinschalige villa's, dat ook in vergelijking met het eerder geweigerde dossier de kroonlijst aan de achtergevel naar beneden is gehaald en de afbouw naar de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED] geleidelijker gebeurt;

Gelet dat het project een visuele oplossing biedt voor de wachtgevel van de nabijgelegen handelszaak, dat er voldoende variatie is in de voorgevel en achtergevel om zich integreren qua schaal in de omliggende bebouwing.

Gelet dat de toegang naar de parkeergarages gebeurt via de [REDACTED] en zodoende geen overlast noch bijkomend conflictpunt met zich meebrengt op de drukke [REDACTED] ten opzichte van zowel het autoverkeer als het aanliggende fietspad, gelet dat er voldoende garages worden voorzien ten aanzien van het aantal appartementen en

zodoende kan gesteld worden dat de aanvraag weinig bijkomende hinder op de [REDACTED] en de [REDACTED] met zich zal meebrengen;

...

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.

GUNSTIG ADVIES mits

1. Naleving van de voorwaarden opgelegd door de Vlaamse Milieumaatschappij:

- het verplichte gebruik van opgevangen hemelwater d.m.v. een pomp en apart leidingcircuit (te gebruiken voor toiletspoeling, de buitenkraan en als kuiswater (eventueel waswater)

-ingeval van een bronbemaling moet worden voldaan aan de VLAREM reglementering (melding of vergunningsplicht, naargelang de ligging en het debiet per dag) en onderstaande bepalingen:

-voorzien van maatregelen om schade aan omliggende gebouwen en infrastructuur te voorkomen

-kwaliteitscontrole op het grondwater i.v.m. verzilting en indien nodig het opleggen van beperkende maatregelen inzake tijdsduur en debiet van de bemaling

-het werken met en gesloten bouwkuip

2. Alle toegangen tot de appartementen dienen te voldoen aan de Provinciale Verordening inzake toegankelijkheid (dossier ingediend vóór de inwerkingtreding van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening)

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 18 juni 2010 een gunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen. De door het college gestelde voorwaarden zijn nageleefd. Bijgevolg wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 21 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de derde tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Gelet dat het een perceel van 1392.70 m² bedraagt, dat de aanvraag draagkrahct van de omgeving niet overschrijdt, vooral omwille van de ligging langs de [REDACTED] en het feit dat het gebouw zich in volume in deze richting stelt;

Gelet dat de achterzijde van de bebouwing lager is dan het profiel van de naastliggende bebouwing en dus aanvaardbaar is ten opzichte van de achtergelegen kleinschalige villa's, dat ook in vergelijking met het eerder geweigerde dossier de kroonlijst aan de

achtergevel naar beneden is gehaald en de afbouw naar de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED] geleidelijker gebeurt;

Gelet dat het project een visuele oplossing biedt voor de wachtgevel van de nabijgelegen handelszaak, dat er voldoende variatie is in de voorgevel en achtergevel om zich integreren qua schaal in de omliggende bebouwing.

Gelet dat de toegang naar de parkeergarages gebeurt via de [REDACTED] en zodoende geen overlast noch bijkomend conflictpunt met zich meebrengt op de drukke [REDACTED] ten opzichte van zowel het autoverkeer als het aanliggende fietspad, gelet dat er voldoende garages worden voorzien ten aanzien van het aantal appartementen en zodoende kan gesteld worden dat de aanvraag weinig bijkomende hinder op de [REDACTED] en de [REDACTED] met zich zal meebrengen;

...

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.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 21/06/2010 het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan [REDACTED], die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minsten acht dagen voor de aanvatting van de handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1. Naleving van de voorwaarden opgelegd door de Vlaamse Milieumaatschappij:
 - het verplichte gebruik van opgevangen hemelwater d.m.v. een pomp en apart leidingcircuit (te gebruiken voor toiletspoeling, de buitenkraan en als kuiswater (eventueel waswater)
 - ingeval van een bronbemaling moet worden voldaan aan de VLAREM reglementering (melding of vergunningsplicht, naargelang de ligging en het debiet per dag) en onderstaande bepalingen:
 - voorzien van maatregelen om schade aan omliggende gebouwen en infrastructuur te voorkomen
 - kwaliteitscontrole op het grondwater i.v.m. verzilting en indien nodig het opleggen van beperkende maatregelen inzake tijdsduur en debiet van de bemaling
 - het werken met en gesloten bouwkuip
2. Alle toegangen tot de appartementen dienen te voldoen aan de Provinciale Verordening inzake toegankelijkheid (dossier ingediend vóór de inwerkingtreding van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening)

...

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de verzoekende partij en haar echtgenote op 30 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij. In zijn verslag van 23 september 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 28 september 2010 beslist de verwerende partij op 28 oktober 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder dezelfde voorwaarden als deze die door het college van burgemeester en schepenen opgelegd zijn en motiveert dit als volgt:

“ ...

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 7 bezwaarschriften ingediend. De beoordeling van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden. In de beroepschriften worden gelijkaardige argumenten naar voor gebracht als in de bezwaarschriften naar aanleiding van het openbaar onderzoek.

De [] is een smalle straat die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen. De plaats van de aanvraag is echter gelegen op de hoek met de [] en het project richt zich naar de [] zodat er geen bezwaar is tegen de oprichting van een meergezinswoning. Ook het gabariet van de meergezinswoning is aanvaardbaar en past in de omgeving. De aanvraag zal geen aanleiding geven tot onaanvaardbare hinder voor de omgeving. De bouwhoogte van het project werd meermaals verkeerd ingeschat in het beroepsschrift en in de bezwaren. Er werd verkeerdelijk uitgegaan van een nokhoogte van 21,9 m. De hoogte op de plannen wordt echter telkens gemeten vanaf het pas van de [], dat op een hoogte van ca 10,40 m ligt. De nokhoogte bedraagt dus ca 11,5 m i.p.v. 21,9 m. De kroonlijsthoogte van de meergezinswoning bedraagt ca 6,20 m t.o.v. het maaiveld. Deze hoogtes zijn in overeenstemming met de hoogtes van andere appartementsgebouwen langs de [].

De afstand van de meergezinswoning tot de koppelwoningen in de [] bedraagt minimum 10 m en er wordt een afbouw gecreëerd naar deze koppelwoningen. De twee koppelwoningen in de [] zijn trouwens hoger gelegen door de ligging op een duin. De hoogte van de te bouwen meergezinswoning is bijgevolg ook aanvaardbaar t.o.v. de [] en de erfgoedwaarden van de koppelwoningen op de aanpalende percelen worden gerespecteerd.

De toegang tot de ondergrondse garage wordt voorzien via de []. De [] is een vrij smalle straat. Zoals ook aangehaald in de bezwaren en in de beroepsschriften is sinds de recent uitgevoerde werken aan de [] de rijweg niet langer 3 m breed maar 2,5 m breed. De berijdbare zone werd door de uitgevoerde werken echter verbreed door het voorzien van een strook grasdallen van 1 m à 1,5 m breed. Aan de andere zijde van de straat is er nog een zachte berm van 1 à 1,5 m.

Vermits de inrit naar de ondergrondse garage gelegen is aan het begin van de [] kan men er van uitgaan dat het verkeer van en naar de meergezinswoning hoofdzakelijk vanuit en naar de [] zal gebeuren, zodat de impact t.o.v. de [] beperkt zal blijven. Er kan ook opgemerkt worden dat een in- en uitrit naar de [] een probleem kan vormen voor wat betreft de verkeersveiligheid. De opmerking dat de maximum snelheid op de [] wordt beperkt tot 50 km/u met 1 rijvak, neemt niet weg dat de verkeersstroom op de [] (bestaande uit bovenlokaal doorgaand verkeer) veel groter is dan in de [] (bestaande uit plaatselijk verkeer). Om die reden is de [] ook beter geschikt om erftoegang te verlenen dan de [].

De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

“ ...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig werd ingesteld. Er worden op dit punt geen excepties opgeworpen. In zoverre de verwerende partij de ontvankelijkheid van het enig middel van de verzoekende partij minstens gedeeltelijk betwist, verwijst de Raad naar het hierna volgende onderdeel van huidig arrest.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel roept de verzoekende partij als volgt de schendingen in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het continuïteitsbeginsel, het materiële zorgvuldigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel, het ontbreken van de rehtens vereiste feitelijke grondslag, van het koninklijk besluit van 6 december 1976 houdende vaststelling van het gewestplan Veurne-Westkust en van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen:

“ ...

Het gebied is ingevolge het Gewestplan Veurne-Westkust (K.B. 6.12.1976) gelegen in woongebied.

2. *Overwegende dat artikel 19, laatste lid, van het Inrichtingsbesluit bepaalt dat de vergunning ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening; dat zolang er voor het gebied geen bijzonder plan van aanleg bestaat of geen verkavelingsvergunning is verleend, de vergunningverlenende overheid ertoe gehouden is geval per geval te onderzoeken of de vergunning de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt.*

De Raad voor Vergunningsbetwistingen is bevoegd om na te gaan of de overheid bij het verlenen van de vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in alle redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken al dan niet schade toebrengt aan de goede ruimtelijke ordening. De Raad voor Vergunningsbetwistingen is inderdaad niet bevoegd om de opportuniteitsafweging te doen, maar wel een marginaal toezicht doen op de beoordeling van de verenigbaarheid met de plaatselijke omgeving rekening houdende met de elementen van het dossier.

De verenigbaarheid met een goede plaatselijke ordening houdt in dat de onmiddellijke en nabije omgeving wordt bestudeerd. De vergunningverlenende overheid heeft zich zeker geen correct en volledig beeld van de gesteldheid van de plaats gevormd, hetgeen zij nochtans verplicht is te doen.

3. *Het bouwperceel maakt aan de zijde van de [REDACTED] (eertijds een pad) deel uit van een gebied dat eenvormig bestaat uit in ‘cottagestijl’ opgetrokken villa's (= eengezinswoningen). De onmiddellijke omgeving langs de [REDACTED] bestaat uitsluitend uit villa's.*

De toegang tot de ondergrondse garages is gelegen aan de [REDACTED].

De breedte van de gevel langs de [REDACTED] is 15 meter. Naast het perceel staat een gekoppelde woning welke behoort tot de oudste van [REDACTED] met een grote erfgoed waarde. Deze kregen op de inventaris van bouwkundig erfgoed van de gemeente de hoogste waardecode.

De gehele conceptie van het vergunde gebouw spreekt de bewering, dat het ontworpen gebouw gericht is op de [REDACTED] en enkel vanuit die gewestweg beoordeeld moet worden, tegen.

Bij het onderzoek van de voorgaande projecten werd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en door het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] bevestigd, dat uit het geheel van de kenmerken van het bouwontwerp moest worden aangenomen dat rekening dient te worden gehouden met de schaal van de naast en achtergelegen villawijk.

Noch de gemachtigde ambtenaar, noch het College van Burgemeester en Schepenen van [REDACTED] geven enige reden aan waarom dit thans niet meer het geval zou zijn met het vergunde ontwerp. Daaraan doet geen afbreuk de motivering van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente [REDACTED], met name:...

In het bestreden besluit wordt uiteengezet:...

Zelfs indien aangenomen zou (kunnen) worden dat het bouwontwerp meer gericht zou zijn op de [REDACTED] dan op de [REDACTED] – quod non – dan nog moet worden vastgesteld dat het bouwperceel hoe dan ook integrerend deel uitmaakt van de omringende achterliggende uitgebreide villawijk waar uitsluitend kleinschalige villa's staan met ten hoogste twee bouwlagen. Dit geldt des te meer nu bij eerdere aanvragen steeds de omliggende bebouwing in de [REDACTED] bij de beoordeling werd betrokken.

In het annulatiearrest nr 65.064 van 10 maart 1997 van de Raad van State inzake Yves Van Doren en Marcel Wolter-Hofmans, tegen de gemeente [REDACTED] en het Vlaamse gewest heeft de Raad van State reeds gesteld 'dat de omstandigheid dat de villawijk paalt aan de [REDACTED] niet meebrengt dat de wijk niet langer het karakter heeft van een villawijk'.

Deze situatie is ook in casu het geval.

Er kan derhalve met geen goed gevolg verwezen worden naar de gebouwen die bestaan aan (de overkant van) de [REDACTED] en die behoren tot een ruimtelijk totaal gescheiden en verschillend gebied. De vergunning verlenende overheid heeft geen rekening gehouden met de achterliggende kleinschalige bebouwing. De loutere motivering dat de meergezinswoning ook aanvaardbaar is t.o.v. de [REDACTED] staat gelijk met een gebrek aan motivering !

4. Er kan niet betwist worden dat een gebouw van 18 appartementen met 19 garages onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving die uitsluitend bestaat uit eengezinsvilla's, meestal in 'cottagestijl' opgetrokken.

Zowel de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar als het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente [REDACTED] waren met betrekking tot de voorgaande bouwontwerpen trouwens tot dat besluit gekomen:

“- er werd door het ontwerp te weinig rekening gehouden met de kleinschalige bebouwing langs de [REDACTED] en de beperkte ruimtelijke draagkracht ter plaatse door het smalle straatprofiel van de [REDACTED];

- er is onvoldoende tegemoet gekomen aan de gevraagde afbouw van het gebouwdeel dat gericht is naar de smalle straat. De gevellengte zijnde [REDACTED] (bouwdiepte tot van de [REDACTED] +/- 17) dient te worden beperkt en de gabarietafbouw dient over een grotere lengte gerealiseerd te worden zodat het gebouw zich meer richt naar de [REDACTED] en meer afstand kan worden genomen tot de [REDACTED].”

In het bestreden besluit wordt uiteengezet :

“De afstand van de meergezinswoning tot de koppelwoningen in de [REDACTED] bedraagt minimum 10 m en er wordt een afbouw gecreëerd naar deze koppelwoningen. De twee koppelwoningen in de [REDACTED] zijn trouwens hoger gelegen door de ligging op een duin. De hoogte van de te bouwen meergezinswoning is bijgevolg ook aanvaardbaar t.o.v. de [REDACTED] en de erfgoedwaarden van de koppelwoningen op de aanpalende percelen worden gerespecteerd.”

En voorts :

“Naar de [REDACTED] toe wordt er een afbouw gecreëerd. De 2 koppelwoningen op de aanpalende percelen in de [REDACTED] liggen op een duin en er wordt een afstand van minimum 10 m voorzien tussen de meergezinswoning en de koppelwoningen. De erfgoedwaarden van de koppelwoningen worden gerespecteerd.”

De loutere motivering dat “een afbouw” wordt gecreëerd en “de erfgoedwaarden van de koppelwoningen worden gerespecteerd” staat gelijk met een volstrekt gebrek aan motivatie.

Deze motivatie kan niet als afdoende worden beschouwd. In een nagenoeg identieke casus – eveneens in [REDACTED] aan de [REDACTED] – werd door de Raad van State bij arrest van 27 juni 2007 gemotiveerd (nr. 172.828):...

5. De uit te voeren werken kunnen onmogelijk in overeenstemming worden gebracht met de onmiddellijke omgeving.

De schoonheidswaarde van de omgeving wordt precies benadrukt door de aanwezigheid van twee woningen met grote erfgoedwaarde.

Niet in te zien valt hoe een bouwwerk, zijnde een meergezinswoning met 18 appartementen, de schoonheidswaarde van het landschap **niet** kan aantasten. Het kan niet anders beschouwd worden dan als een regelrechte aanslag op de betrokken kleinschalige bebouwing in de omgeving.

6. De voorziene inplanting komt immers nog steeds te dicht en te overweldigend ten opzichte van de [REDACTED]. De vermindering van 1 appartement in het dak zal daar niets aan veranderen. Ook het achteruitgeschoven dakappartement niet! Daarbij vraagt de verzoeker geen afbouw maar een terugtrekking van de geplande bouw. Maar waar de verzoeker het meest aan tilt, is dat er nog altijd **geen respect** getoond wordt voor **het bouwkundig erfgoed** in de [REDACTED].

Er werd tevens geen advies gevraagd aan de cel onroerend-erfgoed (zie hoger).

In het gemeentelijk informatieblad Tijdingen nr. 4 van 2007 worden de woningen in de ■■■■ 3 en 5 van voor de Eerste Wereldoorlog als waardevol en beschermenswaardig aangeduid (4 sterren). Ook de omgeving speelt hierbij en heeft een dialoogwaarde en moet gerespecteerd worden. Dit zal met de nieuwe plannen allerm minst gebeuren: de desbetreffende huizen zullen weggestoken, ingepakt worden door de hoogbouw. De “site” zal onherroepelijk verloren gaan plus de ingang van woning (met erfgoedwaarde) nr.3, het terrasje en de grote voorgevelruit, die naar de ■■■■ uitgeven, worden door de geplande hoogbouw totaal weggestoken (vergelijk met de vroegere foto, stuk 2). En dit moet ten allen prijze vermeden worden. In de ■■■■ staan er ten andere nog een paar pareltjes in onvervalste cottagestijl nl. de woningen met nummers 2, 4, 5 en 12 (stuk 3).

Hier volgt het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente ■■■■ dus niet het advies van haar eigen ambtenaar van Cultuur.

In verband met erfgoed kan worden verwezen naar o.m. de bijdragen in Provincie West-Vlaanderen (stuk 14), de brochure van ■■■■ Tijdingen (stuk 15) en Ter Zake: Cultureel erfgoed (stuk 16).

Aangenomen kan worden dat hoogbouw langs de ■■■■ is toegestaan, maar toch niet tegen elke prijs én niet ten koste van duurzaam erfgoed en ook het een klein en te verwaarlozen straatje zou zijn. Wel integendeel.

Het kan toch niet de bedoeling zijn om elk hoekje in ■■■■ vol te zetten met “stenen”. Daarom moet de geplande bouw eindigen aan de grens van de percelen 531a/532 of ten verste tot en met de oprit van het bewuste perceel (stuk 7) met een voorbeeld met voldoende ruimte (stuk 6).

En dit met als voordeel dat men dan voor geen overgang hoeft te zorgen en de volle hoogte kan benutten. Nu er een crisis heerst in de appartementenverkoop zou dat misschien wel de juiste visie kunnen zijn.

Men zou eigenlijk voor de gehele voorgevel (kant ■■■■ met de naastliggende garages een totaalproject moeten ontwerpen en de achterliggende garages gebruiken als uitrit naar de Lalouxlaan.

De vleugel langs de ■■■■ kan totaal niet: hier is geen hoogbouw toegestaan. Men moet zich niet baseren op een bestaand gebouw (woningen nr.3 en 5) van voor de Eerste Wereldoorlog, dat in verhouding t.o.v. de andere, latere huizen, veel te hoog (het staat ook op een duin) en te dicht bij de rooilijn staat. Het is ten andere gebouwd in een tijd dat er nog geen reglementen waren. Door deze vleugel zal de linkerkant van de ■■■■ (gezien van de ■■■■ de overkant (wijk met ééngezinswoningen) helemaal domineren.

Het principe zou moeten zijn: hoe smaller de straat, hoe lager de bouw en hoe verder achteruit. Het ideale zou dus zijn om heel de ■■■■ voor te behouden voor laagbouw/villabouw (ééngezinswoningen).

Nochtans zijn er in ■■■■ voorbeelden van hoe er wel een overgang met voldoende afstand kan voorzien worden (stukken 5 en 6).

Dit probleem heeft men niet als men de geplande bouw beperkt tot de perceelgrens 532/531a of tot de oprit. Dan blijft de site op het perceel 532/530c gespaard.

Het middel is ernstig.

...

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

De bestreden beslissing heeft de aanvraag uitvoerig getoetst aan de goede ruimtelijke ordening, en hierbij in het bijzonder rekening gehouden met de geformuleerde bezwaren. Gelet op de ligging van het perceel op de hoek tussen de [REDACTED] en de [REDACTED], en de inplanting van het project, heeft de deputatie niet kennelijk onredelijk gesteld dat het project zich richt naar de [REDACTED]. Verzoekende partij betwist deze stelling, doch de feitelijke gegevens (zie luchtfoto – bijlage nr. 19) liegen er niet om. Daarbovenop heeft de bestreden beslissing – in tegenstelling tot wat verzoekende partij poneert – wel degelijk rekening gehouden met de achterliggende bbeouwing in de [REDACTED].

De deputatie is het niet eens wanneer men stelt dat de motivering daaromtrent niet afdoende is gebeurd. De verwijzing naar het arrest van de Raad van State (nr. 172.828) is terzake niet dienend. Immers iedere aanvraag vereist een specifieke beoordeling, temeer daar de plaatselijke constellatie niet altijd dezelfde is. In dat verband verwees het arrest ondermeer naar het feit dat de motivatie gesteund was op elementen zoals “sterk toeristisch karakter”, was er een vergelijking tussen het bouwvolume van de aanvraag met dat van het gesloopte gebouw en werd er gewezen op de gebruikelijke woondichtheid langs een gewestweg.

Welnu, verwerende partij stelt vast dat de bestreden beslissing andere elementen bij haar beoordeling heeft betrokken. Er werd niet alleen rekening gehouden met het gabariet en de nokhoogte t.o.v. de onmiddellijke omgeving. Ook de verkeerde vaststelling van het beroepschrift en de bezwaren omtrent de nokhoogte, werden uitdrukkelijk weerlegd. Ook de verkeersproblematiek, zoals uitvoerig aan bod gekomen tijdens de hoorzitting, werd uitvoerig weerlegd. De verwijzing naar voormeld arrest van de Raad van State gaat dan ook niet op.

Verzoekende partij verwijt de deputatie “geen respect te hebben getoond voor het bouwkundig erfgoed in de [REDACTED]”. Echter moet worden vastgesteld dat de achterliggende koppelwoning niet beschermd is als monument, noch is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het zijn enkel deze feitelijke elementen die aanleiding kunnen geven tot een verplichte advies-aanvraag aan de cel onroerend erfgoed. Overigens voor wat panden opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed betreft, is er slechts er slechts advies vereist in geval van een sloopaanvraag. Dit is hier- in tegenstelling tot vorige projecten- niet het geval. (art 1 BVR dd. 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen)). Het feit dat de gemeente nog een bijkomende inventaris bijhoudt en dit bekendmaakt in een gemeentelijk informatieblad, brengt geen enkele juridische gevolgen teweeg bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag.

Uit het geregulariseerde verzoekschrift (en nog meer uit het initieel verzoekschrift) kan men zich niet van de indruk ontdoen dat verzoekende partij zich niet kan verzoenen met de opportuniteitsbeoordeling die verwerende partij heeft gemaakt. Dit blijkt duidelijk

wanneer verzoekende partij opwerpt dat een “totaal project” veel beter zou zijn, “daarom moet de geplande bouw eindigen aan de grens van de percelen 531a/532 of ten verste tot en met de opricht van het bewuste perceel (...)” en dat het “principe zou moeten zijn: hoe smaller de straat, hoe lager de bouw en hoe verder achteruit. Het ideale zou dus zijn om heel de [REDACTED] voor te behouden voor laagbouw/villabouw (ééngezinswoningen).”

Feitelijk probeert verzoekende partij zijn visie over wat er moet komen naar zijn hand te zetten door zich in de plaats te stellen van de vergunningverlenende overheid. Dit blijkt ook uit het initieel verzoekschrift waarbij er wordt gerekend op een “aangepaste versie van de bouwplannen.”

Er kan dan ook niet genoeg benadrukt worden dat de jurisdictionele beroepen voor uw Raad op een totaal andere manier worden onderzocht, dan voorgeen het administratief beroep bij de minister. Daar waar het beroep bij de minister een devolutive werking had, waarbij de aanvraag in haar geheel werd onderzocht zowel wat betreft de legaliteit als wat betreft de opportuniteit, beperkt het jurisdictioneel beroep bij uw Raad zich tot de marginale toetsing. Hierbij mag uw Raad zich niet in de plaats stellen van de administratieve overheid door zich uit te spreken of de bestreden beslissing al dan niet opportuun is. Dit wordt uitdrukkelijk bevestigd in de parlementaire voorbereiding bij het aanpassings- en aanvullingsdecreet van 27 maart 2009 (Parl. St., VI. Parl., M.v.T., nr 2011/1, p.204, nr. 595 en p217. nr. 623).

Zoals hoger reeds aangetoond, heeft de deputatie haar appreciatiebevoegdheid niet kennelijk onredelijk uitgeoefend.

...

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Verzoekende partij steunt haar middel eerst en vooral op de bewering dat een gebouw van 18 appartementen en 19 garages onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, die volgens verzoekende partij uitsluitend zou bestaan uit ééngezinsvilla's.

Deze bewering mist vooreerst feitelijke grondslag, gezien de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel geenszins louter bestaat uit ééngezinsvilla's. Dit blijkt reeds afdoende uit de beschrijving van de bouwaanvraag in het bestreden besluit, die door de verzoekende partij niet betwist wordt, er waarin het volgende wordt overwogen:...

Uit het voormeld tekstfragment blijkt derhalve reeds duidelijk dat de bouwplaats naast de villa's in de [REDACTED] eveneens wordt omgeven door appartementen aan de [REDACTED] en zelfs paalt aan een appartement van 3 bouwlagen hoog. Voorts moet worden vastgesteld dat de naastgelegen koppelvilla in de [REDACTED] 3 en 5, die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de gemeente, 12,5 meter hoog is, en derhalve in tegenstelling tot de bewering van verzoekende partij niet kan worden beschouwd als een kleinschalige villa met ten hoogste twee bouwlagen.

In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij argumenteert, wordt er in het bestreden besluit, in navolging van de beoordeling van eerdere bouwaanvragen met betrekking tot hetzelfde perceel, bovendien wel degelijk nog steeds afdoende rekening gehouden met de schaal van de nabijgelegen villawijk ter hoogte van de [REDACTED]. Het bestreden besluit oordeelt daaromtrent immers als volgt:...

Verzoekende partij stelt eveneens ten onrechte dat het bestreden besluit geen dan wel onvoldoende rekening houdt met de villa's langsheen de [REDACTED], en dat de bouwaanvraag louter wordt beoordeeld vanuit de [REDACTED]. Het besteden besluit overweegt ter zake immers onder meer het volgende:...

Ook in het besluit van het college van burgemeester en schepenen te [REDACTED] van 21 juni 2010, dat door het bestreden besluit wordt bevestigd, werd de verenigbaarheid van het bouwproject met de villa's in de [REDACTED] afdoende gemotiveerd, gezien daarin onder meer het volgende wordt gesteld:...

Voorts weze opgemerkt dat de vergelijking die verzoekende partij maakt met de zaak die aanleiding gaf tot het annulatiearrest van de Raad van State nr. 65.064 van 10 maart 1997 niet opgaat, gezien zowel de feiten als de juridische discussie die aan deze zaak ten grondslag lagen verschillen van de huidige feitelijke en juridische constellatie.

In casu beoogt het bouwproject de bouw van een meergezinswoning in een woongebied, dat blijkens de uiteenzetting hierboven niet louter bestaat uit kleinschalige villa's, doch eveneens uit appartementsgebouwen, en waarbij door verzoekende partij wordt betwist dat het bouwproject verenigbaar is met de ordening in de onmiddellijke omgeving.

In de zaak waarnaar door verzoekende partij wordt verwezen betrof het voorwerp van de stedenbouwkundige vergunning de uitbreiding van een bestaande uitbating, hetzij een discotheek, in een woongebied waarvan de kenmerken als volgt werden omschreven:...

Los van de vaststelling dat het woongebied in voormelde zaak andere kenmerken vertoonde dan in de huidige zaak, betrof de juridische discussie in voormelde zaak in se de bestaanbaarheid van de discotheek met de bestemming woongebied, en niet zozeer de verenigbaarheid van de inrichting met de onmiddellijke omgeving. De Raad van State oordeelde daaromtrent onder meer als volgt:...

Uit voormelde uiteenzetting blijkt derhalve duidelijk dat verzoekende partij ter ondersteuning van haar middel onterecht verwijst naar het arrest van de Raad van State van 10 maart 1997 met betrekking tot een – ander- bouwperceel te [REDACTED], gezien er in tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij beweert geenszins sprake is van een nagenoeg identieke casus.

Om dezelfde reden als hierboven uiteengezet, verwijst verzoekende partij eveneens ten onrechte naar het arrest van de Raad van State nr. 172.828 van 27 juni 2007, dat op haar beurt verwijst naar voormeld arrest van 10 maart 1997. Zoals gesteld is het bouwperceel immers niet gelegen middenin een wijk met een uitgesproken residentieel karakter, en wordt het niet langs drie zijden omgeven door villa's, vermits het onder meer paalt aan een bestaand appartementsgebouw van 3 bouwlagen en daartegen gelegen garages.

Bovendien vergeet verzoekende partij te vermelden dat de Raad van State het bouwproject in de betreffende zaak waarnaar door haar wordt verwezen uiteindelijk wel wettig achtte middels arrest nr. 201.716 van 9 maart 2010, waarin onder meer het volgende werd overwogen:...

Gezien de hogerciteerde tekstfragmenten blijkt dat de vergunningverlenende overheden in casu in hun beoordeling, moet worden vastgesteld dat de erfgoedwaarde van de

nabijgelegen koppelvilla wel degelijk in rekening wordt gebracht, gezien daaromtrent in het bestreden besluit onder meer het volgende wordt gesteld:...

In een gelijkaardige zin stelde de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg reeds het volgende:...

De stelling van verzoekende partij dat het bouwproject afbreuk doet aan het bouwkundig erfgoed in de [REDACTED] wordt eveneens ontkracht door de goedgekeurde bouwplannen, waaruit blijkt dat ter hoogte van de [REDACTED] maximaal rekening wordt gehouden met de plaatselijk aanleg aldaar en met name onder meer met de ernaast gelegen koppelwoning in de [REDACTED] 3 en 5, die als enige op de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de gemeente met de hoogste waardecode van vier sterren, en waarvan de bouwheer voor de helft eigenaar is. Er weze daarbij opgemerkt dat deze waardering geen effectieve bescherming met zich meebrengt in de zin van het Monumentendecreet, terwijl het evenmin de bedoeling is van de gemeente [REDACTED] om de volledige omgeving van dergelijke gebouwen te bevrozen.

Zo bestaat de meergezinswoning langs deze zijde uit slechts 2 bouwlagen en een dakverdiep, waarbij de bouwhoogte wordt beperkt tot 9,10 meter, hetzij 3,40 meter of circa 25% lager dan de hoogte van de beschermingswaardige koppelwoning, die 12,50 meter hoog is (23.90 meter - 10.40 meter (= niveau van de [REDACTED])=12,50meter, tegenover 9.10 meter). In die optiek wordt in het bestreden besluit terecht gesteld dat de bouwhoogte van het bouwproject door verzoekende partij in haar beroepsschrift en bezwaren meermaals verkeerd wordt ingeschat, gezien de hoogte op de plannen telkens gemeten wordt vanaf het pas van de [REDACTED], dat op een hoogte van ca.10,40m ligt, zodat er bij alle afmetingen telkens rekening moet worden gehouden met dit pas. De werkelijke hoogte tegenover dit pas langs de zijde van de [REDACTED] bedraagt blijkens de bouwplannen dan ook slechts 9,10 meter, met een kroonlijst op een hoogte van ongeveer 5 meter, terwijl het dak pas 7,20 meter verder langs de [REDACTED] wordt verhoogd tot op ene hoogte van 11,50 m boven pas [REDACTED] (pas10,40 meter + 11,50 meter = 21,90 meter). Deze hoogte, hetzij drie niveaus + 1 niveau onder dak, wordt algemeen toegelaten op de [REDACTED], en sluit in casu aan met de hoogte van de bestaande naastgelegen meergezinswoning aan de andere hoek, die bestaat uit drie bouwlagen en een hoogte heeft van 15,7 meter, zoals de meergezinswoningen aan de overzijde van de [REDACTED], die een gelijkaardige bouwhoogte hebben. Er weze trouwens opgemerkt dat veel hoeken langs de [REDACTED] op de hoogte van de voorgevel blijven of worden afgewerkt met een hoger torentje, terwijl er in voorliggend bouwproject een afbouw is voorzien en een afknotting van de hoek [REDACTED] naar binnen, teneinde het zicht in de [REDACTED] niet te belemmeren.

Ook wordt een afstand van circa 11 meter bewaard tussen de vergunde meergezinswoning en de beschermingswaardige koppelwoning, waardoor een open ruimte tussen beide gebouwen wordt voorzien, en waardoor het zicht van verzoekende partij vanuit zijn woning op een open ruimte grotendeels behouden blijft. Tevens wordt de zijgevelbreedte van de meergezinswoning beperkt tot 15 meter, zodat deze korter uitvalt dan de totale gevelbreedte van de naastgelegen beschermingswaardige koppelwoning. Ten slotte wordt minstens dezelfde afstand tot de straat als deze van de koppelwoning gerespecteerd, gezien de achteruitbouw van 5 meter, waardoor de meergezinswoning in het verlengde van de koppelwoning is gelegen en het zicht op de [REDACTED] vanuit de woningen in de [REDACTED] behouden blijft.

Er weze daarbij nog opgemerkt dat de gemeente [REDACTED], die aan de basis ligt van het opstellen van de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dit erfgoed op haar

grondgebied maximaal wenst te bewaren, en die middels de vergunningsprocedure de mogelijkheid heeft om terzake haar eisen te stellen, in casu akkoord is met de gerespecteerde afstanden, die derhalve volgens de gemeente een voldoende waarborg inhouden om het bouwkundig erfgoed aldaar te respecteren. Overigens ligt het in de bedoeling van de bouwheer om zijn helft van de koppelwoning in de ■■■ 5 op termijn te herwaarderen, zoals trouwens blijkt uit de bouwplannen, waarop staat vermeld “te renoveren en saneren woning”.

Zoals blijkt uit de uiteenzetting hierboven, wordt door de afbouw van de meergezinswoning richting de ■■■ derhalve maximaal rekening gehouden met de ernaast gelegen beschermingswaardige koppelwoning, evenals met de overige villa's in deze straat; vermits de bouwhoogte niet alleen 3,40 meter lager is dan de koppelwoning, doch gezien ook de gevellengte van 15 meter korter uitvalt dan deze van de koppelwoning, en er tussen beide gebouwen bovendien nog circa 11 meter open ruimte wordt gelaten. Ten gevolge van de bijkomende afschuining van de daken en door de beperking in gevellengte geeft de volledige constructie derhalve een lichtere indruk, en integreert het bouwproject zich goed met de ernaast gelegen koppelwoning en de overige omliggende villa's. Gezien de woning van verzoekende partij quasi rechttegenover de koppelvilla gelegen is, komen voormelde beperkingen van de meergezinswoning evenzeer ten goede aan diens eigendom en leefkwaliteit, die zoals gesteld bijkomend wordt gewaarborgd de het afknotten naar binnen van de hoek van de meergezinswoning ter hoogte van de ■■■/■■■, teneinde het zicht in de straat niet te belemmeren.

Voor zoveel als nodig weze trouwens opgemerkt dat de woning van verzoekende partij circa 5 à 10 meter verder achteruit staat dan de andere woningen in de ■■■, die zoals het vergunde project praktisch allemaal op de 5m-grens van de rooilijn staan ingeplant, waardoor verzoekende partij mede door de beplanting van zijn zijperceelsgrenzen vanuit de ■■■ geen rechtstreeks zicht heeft op de ■■■, maar enkel een tunnelzicht over de braakliggende bouwgrond waarop het bouwproject zal worden gerealiseerd, doch waarbij zoals hoger gesteld nog circa 11 meter open ruimte zal behouden blijven. Dit vormt de eigenlijke reden waarom verzoekende partij reeds in de beroepsprocedure voorstelde om de bouwtoelating te beperken tot een breedte van circa 8 meter langs de ■■■, naast de bestaande garage.

In navolging van voormeld alternatief voorstel van bouwproject van verzoekende partij moet worden opgemerkt dat zij tevens in haar inleidend verzoekschrift ten onrechte kritiek levert op het bouwproject, en haar eigen visie van de goede ruimtelijke ordening in de plaats stelt van deze van de vergunningverlenende overheid, waarbij zij overigens enkel rekening houdt met haar eigen belangen.

Ter zake kan worden verwezen naar een overweging van de Raad van State in het hogervermeld arrest nr. 201.716 van 9 maart 2010, waarin onder meer het volgende wordt overwogen:...

*De opportuniteitskritiek van verzoekende partij kan derhalve niet worden weerhouden.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

Met verwijzing naar onderdeel V van dit arrest merkt de Raad vooreerst op dat de verzoekende partij in haar enig middel wel aanvoert dat de bestreden beslissing het continuïteitsbeginsel, het

vertrouwensbeginsel en het koninklijk besluit van 6 december 1976 houdende vaststelling van het gewestplan Veurne-Westkust zou schenden, maar uit de navolgende toelichting bij het middel geeft de verzoekende partij niet aan op welke wijze dit het geval zou zijn. Deze onderdelen van het middel kunnen dan ook niet concreet onderzocht worden en zijn dus, zoals de verwerende partij terecht aanvoert, onontvankelijk.

Zoals hierna verder zal blijken, kan de verwerende partij echter niet gevolgd worden wanneer zij voorhoudt dat het enig middel moet herleid worden tot loutere opportuniteitskritiek en kritiek op haar discretionaire bevoegdheid. De verzoekende partij viseert immers nadrukkelijk de in de bestreden beslissing gemaakte beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en met de in de omgeving bestaande toestand in het bijzonder. De verwerende partij en de tussenkomende partijen lijken zulks ook in die zin te hebben begrepen, zodat minstens op dit punt is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.8.16, §3, tweede lid 5° VCRO.

De exceptie van de verwerende partij is dan ook slechts in de aangegeven mate gegrond.

2.

De verzoekende partij stelt dat de aanvraag niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij verwijst naar artikel 19 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Sinds de inwerkingtreding van de VCRO wordt de 'goede ruimtelijke ordening' echter beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten, criteria en beginselen zoals opgesomd in artikel 4.3.1, §1 en 2 VCRO.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1°, b en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete en zorgvuldige wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de 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 wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve 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 of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

De verwerende partij acht de aangevraagde meergezinswoning inpasbaar in de bestaande omgeving en motiveert dit in de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

De [] is een smalle straat die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen. De plaats van de aanvraag is echter gelegen op de hoek met de [] en het project richt zich naar de [], zodat er geen bezwaar is tegen de oprichting van een meergezinswoning. Ook het gabariet van de meergezinswoning is aanvaardbaar en past in de omgeving. De aanvraag zal geen aanleiding geven tot onaanvaardbare hinder voor de omgeving. De bouwhoogte van het project werd meermaals verkeerd ingeschat in het beroepsschrift en in de bezwaren. Er werd verkeerdelijk uitgegaan van een nokhoogte van 21,9 m. De hoogte op de plannen wordt echter telkens gemeten vanaf het pas van de Koninklijke Baan, dat op een hoogte van ca 10,40 m ligt. De nokhoogte bedraagt dus ca 11,5 m i.p.v. 21,9 m. De kroonlijsthoogte van de meergezinswoning bedraagt ca 6,20 m t.o.v. het maaiveld. Deze hoogtes zijn in overeenstemming met de hoogtes van andere appartementsgebouwen langs de [].

De afstand van de meergezinswoning tot de koppelwoningen in de [] bedraagt minimum 10 m en er wordt een afbouw gecreëerd naar deze koppelwoningen. De twee koppelwoningen in de [] zijn trouwens hoger gelegen door de ligging op een duin. De hoogte van de te bouwen meergezinswoning is bijgevolg ook aanvaardbaar t.o.v. de [] en de erfgoedwaarden van de koppelwoningen op de aanpalende percelen worden gerespecteerd.

...”

De Raad is van oordeel dat deze beoordeling in het licht van de motiveringsplicht en van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, echter niet kan aangemerkt worden als een afdoende gemotiveerde en zorgvuldige toets aan de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat de verenigbaarheid van de gevraagde meergezinswoning met de bestaande bebouwing in de [] betreft. Het feit dat de meergezinswoning zich richt naar [], waar er volgens de verwerende partij verschillende appartementsgebouwen met een gelijkaardige omvang staan, neemt niet weg dat ook de inpasbaarheid van het aangevraagde ten opzichte van de aanpalende [] concreet moet worden onderzocht en beoordeeld.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt echter niet dat de verwerende partij de impact van de gevraagde meergezinswoning op de omliggende woningen aan de [] concreet is nagegaan. De verwerende partij stelt enerzijds dat de [] een smalle straat is die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen, maar beperkt haar beoordeling verder tot de loutere vaststelling dat de meergezinswoning wordt afgebouwd naar de [] er 10 meter afstand wordt gehouden tot de aanpalende koppelwoningen, die hoger gelegen zijn door hun ligging op een duin, en het in louter algemene termen stellen dat het gabariet aanvaardbaar is en de aanvraag geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving zal veroorzaken.

De impact van de aanvraag op de eengezinswoningen die gelegen zijn aan de overzijde van de smalle [] recht tegenover de bouwplaats, en die dus ook ontegensprekelijk deel uitmaken van de in de omgeving bestaande toestand, wordt in de bestreden beslissing in geen enkel opzicht concreet onderzocht. Door enkel de koppelwoningen in de [] en andere, niet nader bepaalde appartementsgebouwen langs de [] bij haar beoordeling te betrekken en de inpasbaarheid verder met loutere stijlformules te motiveren, heeft de verwerende partij de aanvraag dan ook niet op een concrete, laat staan op een zorgvuldige wijze aan de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening getoetst.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en deels gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 oktober 2010, waarbij aan de derde tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij en dit binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 8 september 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, Kies een item. kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER