

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0904
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0460/A

Verzoekende partij	de bvba ROMA PROMOTIONS vertegenwoordigd door advocaat André CAEYMAEX met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Kielsevest 2 - 4
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de heer Patrick WOUTERS vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 maart 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde van 30 mei 2011 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van het oprichten van appartementen en een ondergrondse parkeergarage op een perceel gelegen te 2970 Schilde, van de Wervelaan 49, met als kadastrale omschrijving sectie C, nummer 43y4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 juni 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 4 augustus 2016 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient geen wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 oktober 2017.

Advocaat André CAEYMAEX voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Veronique ELSEMANS voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Sofie ALBERT *loco* advocaat Thomas RYCKALTS voert het woord voor de tussenkomende partij.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De verzoekende partij dient op 22 november 2006 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van appartementen, ondergrondse parkeergarage + afbraak bestaand gebouw”* op een perceel gelegen te 2970 Schilde, van de Wervelaan 49.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg (BPA) nummer 1, ‘Dorpskom Zuid’ goedgekeurd op 25 februari 1959, in een zone voor open bebouwing 750 m²/15 m en 1000 m²/20 m.

2.

Op 27 november 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van appartementen met ondergrondse garage aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing stelt de tussenkomende partij een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging in bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak.

De Raad van State verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging met een arrest van 6 juli 2007. Met het arrest van 2 februari 2011 met nummer 210.937 vernietigt de Raad van State de stedenbouwkundige vergunning omwille van de strijdigheid met de voorschriften van het BPA "Dorpskom Zuid". Inmiddels werd het appartementsgebouw opgetrokken.

3.

Na het vernietigingsarrest van de Raad van State herneemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde de procedure vanaf het openbaar onderzoek.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 maart 2011 tot en met 13 april 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend. Het tweede bezwaarschrift gaat uit van tien personen, waaronder de tussenkomende partij.

Op 18 april 2011 formuleert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde een voorstel tot afwijking van het BPA.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 24 mei 2011 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 30 mei 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 7 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De verwerende partij beslist, na de hoorzitting van 30 augustus 2011, en op andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op 1 september 2011 om het administratief beroep van de verzoekende partij in te willigen en de regularisatievergunning te verlenen onder de voorwaarde "*dat het perceel aan de rechterzijde met minimaal 12 cm wordt verbreed (aankoop van rechterbuur)*".

De tussenkomende partij stelt hiertegen op 28 oktober 2011 een vordering tot vernietiging in bij de Raad.

Met het arrest van 29 mei 2012 met nummer A/2012/0213 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 1 september 2011 wegens het niet (voldoende) motiveren waarom de toegestane afwijking op de BPA-voorschriften inzake als een beperkte afwijking kan worden beschouwd. De Raad legt de verwerende partij bij injunctie de verplichting op tot het nemen van een nieuwe beslissing binnen de drie maanden na de betekening van het arrest.

4.

Na voormeld arrest van de Raad wordt de administratieve procedure hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 juli 2012 opnieuw om het administratief beroep niet in te willigen waarna de verwerende partij op 3 augustus 2012 beslist het administratief beroep van de verzoekende partij wel in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder dezelfde voorwaarde *“dat het perceel aan de rechterzijde met minimaal 12 cm wordt verbreed (aankoop van rechterbuur)”*.

De tussenkomende partij stelt tegen deze beslissing van de verwerende partij op 18 oktober 2012 nogmaals een vordering tot vernietiging in bij de Raad.

Met het arrest van 13 oktober 2015 met nummer RvVb/A/1516/0101 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 3 augustus 2012 opnieuw omdat de toegestane afwijking op het voorschrift van het BPA niet afdoende werd gemotiveerd in de zin van artikel 4.4.1 VCRO. Ook oordeelt de Raad dat de toetsing van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening niet zorgvuldig is gebeurd.

De Raad legt de verwerende partij bij injunctie de verplichting op tot het nemen van een nieuwe beslissing binnen de vier maanden na de betekening van het arrest en na het horen van de huidige tussenkomende partij.

5.

Na voormeld arrest wordt de administratieve procedure wederom hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 januari 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 26 januari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 28 januari 2016 ongegrond en weigert de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 21 januari 2016 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

11. Beoordeling

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied.

(...)

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De werken werden reeds uitgevoerd. Het betreft een regularisatieaanvraag, na een vernietiging van de vergunning door de Raad van State.

Volgens het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg Dorpskom Zuid dd. 25 februari 1959 situeert de aanvraag zich in art. 15 zone voor open bebouwing.

De aanvraag is niet in overeenstemming met dit plan.

Art. 4. van de algemene bepalingen stelt:

(...)

Art. 15 Zones voor open bebouwing stelt:

(...)

Wat betreft het eerste punt valt uit de plannen af te leiden dat dat het gevraagde zich op 2,88m van de rechter perceelsgrens bevindt i.p.v. de minimum afstand van 3m. Het gaat echter om een afwijking van slechts 12cm. Bovendien zou de aanvrager ondertussen een strook grond bij gekocht hebben aan de rechterzijde waardoor het gevraagde zich nu aan beide zijden op 3m van de perceelsgrens bevindt.

Wat betreft het tweede punt wordt geconcludeerd dat de totale gevelbreedte van de woning en ingang parking tezamen ongeveer 19,5m bedraagt. Voor een perceel met een breedte van 25m mag dit maar 15m zijn.

Het arrest van de Raad van State waarin de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 27 november 2006 wordt vernietigt stelt dat:

(...)

Dit standpunt wordt nogmaals bevestigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De bouwbreedte van de aanvraag is aldus niet in overeenstemming met art. 15.B.c van het BPA. De maximale bouwbreedte dient teruggebracht te worden tot 3/5 van de kavelbreedte, aldus 15m, over de volledige diepte van het gebouw. De erkers alsook de gelijkvloers uitbouw boven de ondergrondse parking kunnen niet toegestaan worden want ze overschrijden deze breedte.

Art. 4.4.1 VCRO laat beperkte afwijkingen op de voorschriften van een BPA toe indien een openbaar onderzoek wordt gehouden en mits voldaan wordt aan een aantal criteria.

Het gevraagde betreft echter geen beperkte afwijking.

Hoewel er een openbaar onderzoek werd georganiseerd, en de afwijking onder het toepassingsgebied valt van artikel 4.4.1 van de VCRO, is de afwijking onaanvaardbaar vanuit het oogpunt van de goede ordening van de plaats. Door bebouwing toe te laten tot op 4/5 i.p.v. de vooropgestelde 3/5, strijdt de aanvraag met de visie van het BPA. De 3/5-regel werd immers ingeschreven teneinde de bebouwing voldoende luchtig, groen en open te behouden. Als gevolg van de voorziene bebouwing, wordt de bebouwingsgraad van het perceel te groot en wordt de draagkracht van het perceel in het gedrang gebracht. De omgeving bestaat bovendien uit beperktere eengezinswoningen, met voldoende brede zijtuinstroken. Het gevraagde past zich hier niet in dit straatbeeld in en is bijgevolg niet aanvaardbaar.

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer. De voorwaarden uit dit advies dienen strikt nageleefd te worden.

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke milieudienst. De voorwaarden betreffen het onderhoud en de aanleg van de tuinzone. De voorwaarden uit dit advies dienen nageleefd te worden.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

(...)

De aanvraag voldoet niet aan de goede ruimtelijke ordening.

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

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

Beschrijving omgeving:

De omgeving wordt gekenmerkt door ruime percelen bebouwd met vrijstaande . eengezinswoningen. De meeste woningen bestaan uit één bouwlaag met hellend dak. De omgeving heeft een uitgesproken residentieel en groen karakter.

Functionele inpasbaarheid:

Meergezinswoningen worden niet uitdrukkelijk uitgesloten in het BPA. Een meergezinswoning dient als woongebouw beschouwd te worden en is aanvaardbaar binnen het BPA. Bij eerdere aanvragen werd hierover reeds zo geoordeeld. Functioneel is een meergezinswoning inpasbaar in de omgeving.

Ruimtelijke inpasbaarheid, schaal:

De goede aanleg van de plaats wordt reeds grotendeels bepaald door de voorschriften van het BPA aangezien het BPA geacht wordt de goede ruimtelijke ordening weer te geven. De aanvraag voldoet hier niet volledig aan en is dus niet in overeenstemming met een goede aanleg van plaats.

Daarnaast dient geconstateerd te worden dat het gebouw t.o.v. de aanpalende percelen en het gehele straatbeeld een zeer atypische inplanting heeft, veel verder naar achteren ingeplant t.o.v. de openbare weg dan de omliggende woningen. Dit is het gevolg van het ruimtebeslag in de voortuin door de lange inrit naar de ondergrondse parkeergarage. Hierdoor staat het gebouw deels op dezelfde hoogte als de tuinzones van de aanpalende percelen.

Ook de schaal van het gebouw staat niet in verhouding tot wat voorkomt in de omgeving. Vooral wat de hoogte betreft is er een flagrante afwijking t.o.v. de omgevende bebouwing, meer bepaald de onmiddellijk aanpalenden. De woningen in de onmiddellijke omgeving bestaan uit één bouwlaag en een laag onder hellen dak. Het gevraagde zal de enige woning vormen met twee bouwlagen én een extra derde bouwlaag in het mansardedak. Door het gebruik van een mansardedak worden er in feite 3 volwaardige bouwlagen gecreëerd. Dit wordt nog geaccentueerd door de aanwezigheid van dakuitsprongen in dit mansardedak aan straatzijde en dakterrassen op de eerste en tweede verdieping, eveneens aan straatzijde.

Sinds de procedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen is de aard van de omgeving gewijzigd. Meer bepaald werd er op het rechts aanpalende perceel een gelijkaardige meergezinsproject opgericht, bestaande uit twee bouwlagen en een mansardedak. Heden vormt dit de bestaande situatie op het rechts aanpalend perceel. Beide gebouwen wijken af van het karakter en de schaal die overheerst in de straat. Uit het feit dat er nu twee gelijkaardige meergezinsprojecten werden opgericht blijkt het gevaar van hun precedentswaarde. Daarnaast staat de rechts aanpalende nieuwbouw op de bouwlijn van de meerderheid van de woningen in de straat waardoor de inplanting van het gevraagde nog steeds zeer afwijkend is t.o.v. de omgeving.

Mobiliteit:

De mobiliteitsimpact op de Van de Wervelaan is aanvaardbaar. Er wordt een ondergrondse parking voorzien zodat er geen wagens van bewoners op het openbaar domein terechtkomen en de verharding beperkt blijft.

Hinderaspecten:

De meergezinswoning is diep op het perceel ingeplant t.o.v. de aanpalende woningen. Dit levert hinder op voor de woning links en zorgt voor inkijk in de tuin van het linker perceel vanuit de zijgevel van de meergezinswoning, temeer daar deze zijgevel minstens één bouwlaag hoger is dan de aanpalende woning. Mede ten gevolge hiervan en ten gevolge van de zonoriëntatie is er ook sprake van schaduw hinder voor het links aanpalende perceel.

T.o.v. het rechts aanpalende perceel is de hinder beperkt aangezien het hoofdvolume zich op een grotere afstand van de rechter perceelsgrens bevindt en aangezien het nieuwe gebouw op het rechter perceel ook op 6m van de gemeenschappelijke scheilijn ingeplant staat.

Algemene conclusie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

...

Dit is de bestreden beslissing.

6.

Uit het dossier blijkt dat de verzoekende partij ondertussen een stuk grond van 7,19 m² met een breedte van 12 cm grenzend aan de rechterzijde van het betrokken perceel heeft gekocht. Hierdoor werd de eerder door de verwerende partij opgelegde voorwaarde vervuld en bedraagt de afstand aan de rechterzijde van het gebouw vanaf de erker tot aan de rechter perceelgrens geen 2,88 meter meer maar 3 meter.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de materiële en de formele motiveringsplicht opgenomen in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, b) en artikel 4.4.1 VCRO, en van het redelijkheids-, het zorgvuldigheids-, het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij, waar zij aanvankelijk oordeelde dat beperkte afwijkingen op het van toepassing zijnde BPA wel vergunbaar en verenigbaar waren met de goede ruimtelijke ordening, zij nu bij haar herstelbeslissing hierop terugkomt met een summiere en niet juiste motivering.

Zij vermeldt vooreerst dat er geen inbreuk meer kan vastgesteld worden op de minimum afstand ten aanzien van de perceelsgrens aangezien zij inmiddels een strook grond aan de rechterzijde van het perceel heeft bijgekocht. Zij verwijst naar de notariële akte die zij in de administratieve procedure heeft neergelegd en naar het vernietigingsarrest van 13 oktober 2015 waarin dit wordt bevestigd. De zijtuinstroken zijn volgens de verzoekende partij dan in overeenstemming met de voorschriften 4c en 4d van het BPA.

Met betrekking tot de gevelbreedte stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij, door geen beperkte afwijking te aanvaarden op de gevelbreedte, zij uiterst summier en gesteund op onjuiste feiten terug komt op haar beslissingen van 1 september 2011 en 3 augustus 2012.

Zij is van oordeel dat een afwijking op het betreffende artikel 15.B.c wel mogelijk is en verwijst vooreerst naar het feit dat de omgeving geenszins bestaat uit beperktere eengezinswoningen, zoals vermeld in de bestreden beslissing, maar uit een mix van enerzijds bestaande eengezinswoningen en anderzijds appartementsblokken van twee en drie bouwlagen.

Vervolgens somt zij nogmaals de juiste afmetingen op: het appartementsgebouw zelf heeft een breedte van 15 meter terwijl de linker erker slechts 0,80 meter bedraagt en de rechter uitbouw een breedte heeft van 3,5 meter en dienst doet als inrit naar de ondergrondse garage. Zij benadrukt dat, zonder de erkers, het hoofdgebouw in regel is met de maximale bouwbreedte zoals voorzien in artikel 15.B.c van het BPA, terwijl de erkers zich enkel op het gelijkvloers bevinden en hun vloeroppervlakte te verwaarlozen is in verhouding met het hoofdgebouw.

De verzoekende partij licht verder toe dat door de hoge hagen op de perceelgrens inkijk op het gelijkvloers onmogelijk is, en er geen hinder kan zijn voor de burens. Zij verwijst daarvoor naar foto's die zij bij haar bundel voegt.

De verzoekende partij is tevens van mening dat de inrit van de ondergrondse garage niet meegeteld mag worden bij de berekening van de gevelbreedte gezien deze inrit zich onder het maaiveld bevindt en dus de gevelbreedte noch de afstand tussen de voor- en de achtergevel beïnvloedt.

Concreet, met betrekking tot de gevraagde afwijkingen, stelt de verzoekende partij dat deze zich beperken tot – verhoudingsgewijs - $1/13^{\text{de}}$ van de totale gebouwde oppervlakte. Zij voegt daaraan toe dat de totale gebouwde oppervlakte géén $1/6$ van de totale oppervlakte van het perceel inneemt en dat de maximale vloerterrein-index niet wordt overschreden. Zij is dan ook van oordeel dat de gevraagde afwijkingen zijn beperkt zijn en geen negatieve impact hebben op de onmiddellijke bestaande omgeving.

Zij wijst er bovendien op dat de ruimtelijke ordening, sinds de opmaak van het BPA (1959) in de omgeving een aanzienlijke evolutie heeft doorgemaakt. Zij stelt dat in de omgeving reeds verschillende afwijkingen op de bouwbreedte werden toegelaten, wat wordt bevestigd door het college van burgemeester en schepenen in zijn beslissing van 30 mei 2011 en wat blijkt uit het rapport van landmeter De Rop van 18 december 2015. De verzoekende partij verwijst daarbij ook naar een aantal stedenbouwkundige vergunningen verleend voor woningen in de onmiddellijke omgeving.

De verzoekende partij duidt ook op het positief advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat in dezelfde lijn ligt als de recente visienota van de gemeente Schilde inzake de planologische aanpak van dorpskernen goedgekeurd op 20 april 2015 en waarin onder meer staat aangegeven dat de voorziene bebouwingsbreedte van een meergezinswoning zich moet inpassen in de gemiddelde bebouwingsbreedte aanwezig in de omgeving.

De verzoekende partij stelt dit stuk te hebben neergelegd in de administratieve beroepsprocedure, maar noch de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar noch de verwerende partij hebben deze visienota betrokken in hun beslissing.

De verzoekende partij besluit dat de stelling van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat het aangevraagde project zich niet inpast in de omgeving omdat er daar enkel sprake is van beperktere eengezinswoningen met voldoende brede zijtuinstroken niet juist is en bovendien strijdig is met de motivatie van de verwerende partij in haar vorige beslissing van 3 augustus 2012.

2.

De verwerende partij antwoordt op dit middel, wat de minimum afstand ten aanzien van de perceelsgrenzen betreft, dat dit onderdeel feitelijke grondslag mist aangezien zowel uit het vernietigingsarrest van de Raad van 13 oktober 2015 als uit de bestreden beslissing blijkt dat wordt erkend dat het aangevraagde project in overeenstemming is met voormelde bepalingen.

Met betrekking tot de gevelbreedte stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij standpunten inneemt die niet juist zijn en strijdig zijn met het gezag van gewijsde van eerdere vernietigingsarresten. Zij verwijst naar de vaststellingen ter zake in het arrest van de Raad van State van 2 februari 2011 en de arresten van de Raad van 29 mei 2012 en 13 oktober 2015. Zij licht toe dat uit deze arresten duidelijk blijkt dat het begrip 'gevelbreedte' niet alleen betrekking heeft op de gevelbreedte van het hoofdgebouw maar op de gehele breedte van de gevels van

het gebouw gericht naar de voorzijde van het perceel, bekeken vanaf de bouwlijn. Aangezien het aangevraagde project een totale gevelbreedte heeft van 19,5 meter op een kavelbreedte van 25 meter wat overeenstemt met 4/5 van de perceelsbreedte in plaats van de toegelaten 3/5, is dit volgens de verwerende partij strijdig met artikel 15.B.c van het geldende BPA.

De verwerende partij is dan ook van oordeel dat de verzoekende partij de beoordeling, gelet op het gezag van gewijsde, niet meer opnieuw in vraag kan stellen.

In antwoord op de grieven inzake de mogelijkheid tot beperkte afwijking op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO stelt de verwerende partij dat zij duidelijk heeft geoordeeld dat er geen sprake is van een beperkte afwijking aangezien de bouwbreedte van het aangevraagde project, die 4/5 van de perceelbreedte betreft in plaats van de door het BPA toegelaten 3/5, strijdig is met de visie van het BPA die als doel een voldoende luchtige, groene en open bebouwing heeft. Zij benadrukt daarbij opnieuw dat de omgeving van het aangevraagde project bestaat uit beperktere eengezinswoningen, met voldoende brede zijtuinstroken zodat het aangevraagde project zich niet inpast in het straatbeeld.

De verwerende partij vervolgt dat de verwijzingen door de verzoekende partij naar de beperkte oppervlakte en de hoogte van de erkers en naar de totale grondoppervlakte van het terrein, samen met de opmerking dat de afwijking geen inname betreft van de bouwvrije stroken, net zoals de verwijzing naar de visienota van de gemeente Schilde, niet dienstig zijn in het licht van de gevelbreedte die in de bestreden beslissing wordt geïmagineerd. Ook het gegeven dat er recent in de omgeving andere meergezinswoningen werden vergund wettigt volgens haar niet een schending van artikel 15.B.c van het BPA.

Tot slot merkt de verwerende partij op dat onder meer het rechtszekerheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur niet *contra legem* werken.

3.

3.1

De tussenkommende partij voert in haar schriftelijke uiteenzetting vooreerst aan dat de verzoekende partij kritiek uit op de feitelijke motieven van de genomen beslissing, zodat zij de motieven kent en de ingeroepen schending van de formele motiveringsplicht moet verworpen worden als onontvankelijk. Zij weerhoudt enkel de materiële motiveringsplicht als voldoende uitgewerkt middel.

Wat de ingeroepen schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur betreft, stelt de tussenkommende partij vast dat de verzoekende partij nergens deze schendingen toelicht, maar zich beperkt tot opportuïteïtskritiek.

3.2

De tussenkommende partij is van oordeel dat de verwerende partij inzake de afwijkingen op het BPA een redelijke beslissing heeft genomen, op grond van de beschikbare feitelijke gegevens die correct werden beoordeeld. Zij meent dat de verzoekende partij niet aantoot dat deze overwegingen kennelijk onredelijk zouden zijn. Het gegeven dat de verzoekende partij over de inpasbaarheid van het aangevraagde project er een andere mening op na houdt dan de verwerende partij maakt de bestreden beslissing niet kennelijk onredelijk. Zij merkt bovendien op dat artikel 4.4.1, §1 VCRO restrictief moet worden geïnterpreteerd. De overwegingen van de verzoekende partij met betrekking tot de beperkte oppervlakte van de erkers, de

oppervlakteverhoudingen en de beoordeling van de mogelijke inijk zijn volgens de tussenkomende partij niet ter zake dienend in het kader van de toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Tot slot verwijst zij naar wat reeds werd gesteld in het vernietigingsarrest van 13 oktober 2015.

Beoordeling door de Raad

1.

Het aangevraagde project heeft betrekking op (een reeds gebouwde) meergezinswoning met 6 appartementen en een ondergrondse parkeergarage op een perceel met breedte van 25 meter in de kern van Schilde.

Uit de onbetwiste stukken van het dossier blijkt dat het hoofdgebouw een breedte heeft van 15 meter. Links en rechts aan het gebouw zijn erkers aangebouwd. De erker links van het gebouw kent een breedte van 0,80 meter, de erker rechts van het gebouw betreft een uitbouw van 3,5 meter boven de inrit van de ondergrondse garage, gelegen onder het maaiveld.

Het perceel is gelegen binnen het BPA “Dorpskom-Zuid”.

De bouwvrije strook, grenzend aan het rechtsaanpalend perceel werd in de loop van de administratieve procedure, door aankoop, gebracht van 2,88 meter naar 3 meter.

De aanvankelijk aan de verzoekende partij verleende vergunning van 27 november 2006 werd door de Raad van State vernietigd bij arrest van 2 februari 2011. De daarop volgende door het college van burgemeester en schepenen geweigerde aanvraag werd door de verwerende partij ingewilligd op 1 september 2011, beslissing die door de Raad werd vernietigd bij arrest van 29 mei 2012. Ook de herstelbeslissing van de verwerende partij van 3 augustus 2012 werd door de Raad bij arrest van 13 oktober 2015 vernietigd.

Met de voorliggende herstelbeslissing weigert de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

2.

De verzoekende partij stelt in dit middel in essentie dat het aangevraagde project de minimum afstand tot iedere eigendomsgrens zoals bepaald in artikel 4c en d van het BPA “Dorpskom Zuid” wel degelijk respecteert en dat, voor zover de gevelbreedte niet voldoet aan artikel 15.B.c van het BPA, de gevraagde afwijkingen op dit stedenbouwkundig voorschrift als beperkt kunnen worden beschouwd. Zij voert tevens aan dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende heeft getoetst. Zij roept dienaangaande de schending in van de formele en materiële motiveringsplicht, samen met de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Waar de verzoekende partij de schending inroept van zowel de formele als de materiële motiveringsplicht moet vastgesteld worden dat dit in beginsel wel mogelijk is. Een verzoekende partij kan immers aanklagen dat de verwerende partij een bepaalde grief of een relevant element van de omgeving niet in de beoordeling heeft betrokken, terwijl anderzijds tegelijk kan aangevoerd worden dat de gegeven motieven niet afdoende zijn.

De verzoekende partij voert ter zake geen gebrek aan motieven aan, wel dat de in de bestreden beslissing weergegeven motieven niet afdoende zijn of niet gesteund zijn op de juiste feitelijke

gegevens. Deze grief moet dan ook beschouwd worden als een schending van de materiële motiveringsplicht, waaronder ook het zorgvuldigheidsbeginsel als het redelijkheidsbeginsel valt. Artikel 3 van de Motiveringswet bevestigt deze materiële motiveringsplicht: de opgenomen motieven moeten de juridische en feitelijke overwegingen bevatten en moeten afdoende zijn en dus duidelijk, niet tegenstrijdig, juist, pertinent, concreet en precies. Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht de verwerende partij daarbij tot een zorgvuldige feitelijk onderzoek en het redelijkheidsbeginsel gebiedt een beslissing te nemen die niet afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon.

De verzoekende partij voert ook de schending aan van het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel, maar laat na om concreet uiteen te zetten waarom en hoe de verwerende partij deze beginselen zou schenden met de genomen herstelbeslissing. De toelichting bij het middel bevat daarover geen enkele overweging. In de mate dat deze schendingen worden ingeroepen, zijn deze grieven niet ontvankelijk. Het loutere feit dat de verzoekende partij inroept dat de verwerende partij 'terug komt op haar vorige besluiten' kan niet beschouwd worden als een voldoende ontwikkelde grief, niet in het minst gezien de verzoekende partij de vernietigingsarresten van de Raad in haar kritiek niet lijkt te betrekken.

3.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij, die zich aansluit bij het negatieve verslag van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de aanvraag weigert (1) omdat de aanvraag niet in overstemming is met artikel 15.B.c van het BPA "Dorpskom Zuid" van 25 februari 1959, (2) omdat de afwijking op dit voorschrift niet als beperkt kan worden beschouwd aangezien een bebouwing met een gevelbreedte die 4/5 van het perceel beslaat strijdig is met de visie van het BPA die slechts een gevelbreedte van 3/5 toelaat teneinde de bebouwing voldoende lichtig, groen en open te houden, en (3) omdat het aangevraagde niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening op vlak van ruimtelijke inpasbaarheid, schaal en zicht- en zonhinder.

4.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden indien de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken.

Een stedenbouwkundig voorschrift wordt in artikel 1.1.2, 13° VCRO gedefinieerd als een reglementaire bepaling opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgesteld op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Uit het voorgaande volgt dat zowel het artikel 4c en d als het artikel 15.B.c van het BPA "Dorpskom Zuid" te beschouwen zijn als stedenbouwkundige voorschriften als bedoeld in 1.1.2, 13° VCRO.

Uit deze bepalingen volgt dat een stedenbouwkundige vergunning in principe moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

4.1

De bestreden beslissing betreft een herstelbeslissing na (een tweede) vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 augustus 2012, door de Raad met het arrest van 13 oktober 2015 met nummer RvVb/A/1516/0101.

Wanneer de verwerende partij na een vernietigingsarrest opnieuw uitspraak doet, dient zij het dossier opnieuw in volledigheid te beoordelen, hierbij rekening houdend met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. Dit gezag van gewijsde strekt zich uit tot alle motieven die aan de vernietiging ten grondslag liggen en er de noodzakelijke ondersteuning van uitmaken in de mate dat die motieven betwistingen beslechten die typisch zijn voor die zaak. De verzoekende partij mag en moet verwachten dat de verwerende partij die opnieuw over het aangevraagde project dient te oordelen de dragende overwegingen van het arrest nauwgezet in rekening brengt en de motieven waarop de bestreden beslissing rust uiterst precies en zorgvuldig uiteenzet.

Reeds in het vernietigingsarrest van de Raad van State van 2 februari 2011 werd vastgesteld dat term gevelbreedte uit de voorschriften van het BPA refereert **aan de breedte van alle gevels van het gebouw die gericht zijn naar de voorzijde van het perceel, bekeken vanaf de bouwlijn, maar ongeacht of zij op de bouwlijn staan**. Het arrest stelde vast dat de breedte van de gevels die gericht zijn naar de voorzijde van het perceel, met inbegrip van de erker aan de linkerkant en van de uitbouw aan de rechterkant van het gebouw, meer bedraagt dan drie vijfden van de kavelbreedte, gemeten op de bouwlijn. De Raad van State stelde dan ook een strijdigheid vast met artikel 15.B.c van het geldende BPA.

Met zijn vernietigingsarrest van 29 mei 2012 (nr. A/2012/0213) en van 13 oktober 2015 (nr. RvVb/1516/0101) bevestigde de Raad deze strijdigheid met artikel 15.B.c van het toepasselijke BPA.

Met het vernietigingsarrest van 29 mei 2012 stelde de Raad vast dat de verleende afwijking neerkomt op een gevelbreedte van bijna vier vijfden van de kavelbreedte in plaats van de door het BPA toegestane drie vijfden, en dat de verwerende partij onvoldoende had gemotiveerd waarom de toegestane afwijking op de gevelbreedte beschouwd kon worden als een beperkte afwijking.

Met zijn vernietigingsarrest van 13 oktober 2015 diende de Raad opnieuw vast te stellen dat de verleende afwijking op artikel 15.B.c niet afdoende werd gemotiveerd aangezien de niet-inname van de bouwvrije strook, noch de beperkte oppervlakte en hoogte van de erkers relevant is en er geen concrete motivering wordt gegeven voor de afwijking. De eenvoudige stelling dat de afwijking de doelstelling van artikel 15.B.c, met name het creëren van luchtige, open, groene kavels, niet in het gedrang brengt, werd door de Raad niet als voldoende beschouwd ter verantwoording van de toegestane afwijking.

4.2

In zover de verzoekende partij in dit middel de schending inroept van artikel 4c en d van het BPA "Dorpskom Zuid" omdat het aangevraagde wel degelijk in overeenstemming is met dit artikel, mist dit middelonderdeel feitelijke grondslag. Zowel uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 21 januari 2016 als uit de bestreden beslissing blijkt immers de overeenstemming van het aangevraagde met artikel 4c en d van het toepasselijke BPA. Uit het vernietigingsarrest van de Raad van 13 oktober 2015 bleek bovendien reeds dat de

verenigbaarheid uitdrukkelijk werd aanvaard: *“de aankoop van een stuk grond met breedte van 0,12 m heeft dan wel toch gevolg dat het gebouw voldoet aan artikel 4.C van het BPA....”*

4.3

In zover de verzoekende partij in het eerste middel opnieuw tracht aan te tonen dat het aangevraagde project in overeenstemming is met artikel 15.B.c en hiervoor verwijst naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde, oordeelt de Raad dat zij het gezag van gewijsde, gekoppeld aan onder meer het vernietigingsarrest van de Raad van 13 oktober 2015 miskent.

De Raad heeft in dit arrest onmiskenbaar overwogen: *“Met het arrest van 2 februari 2011 stelde de Raad van State, met gezag van gewijsde, reeds vast dat de term gevelbreedte uit de voorschriften van het BPA refereert aan de breedte van alle gevels van het gebouw die gericht zijn naar de voorzijde van het perceel, bekeken vanaf de bouwlijn, maar ongeacht of zij op de bouwlijn staan” en: “het arrest stelt vast dat de breedte van de gevels die gericht zijn naar de voorzijde van het perceel, met inbegrip van de erker aan de linkerkant en van de uitbouw aan de rechterkant van het gebouw, meer bedraagt dan drie vijfden van de kavelbreedte, gemeten op de bouwlijn. De Raad van State stelde dan ook een strijdigheid vast met artikel 15. B.c van het geldende BPA”.*

5.

De verzoekende partij betwist vervolgens de wijze waarop de verwerende partij de mogelijkheid tot afwijking op artikel 15.B.c van het BPA “Dorpskom Zuid beoordeelt, stellende dat deze (afwijzende) beoordeling te summier is en indruist tegen de eerdere beslissingen van de verwerende partij van 1 september 2011 en 3 augustus 2012 waarin zij oordeelde dat de beperkte afwijking op de toegestane gevelbreedte wel vergunbaar is en dat het aangevraagde project wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij licht zowel onder haar eerste als tweede middel toe dat het project wel degelijk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en dat de beoordeling door de verwerende partij niet afdoende is en steunt op onjuiste feitelijke elementen.

5.1

Op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet toegestaan worden. Voor zover de afwijking kan worden toegestaan, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan te beoordelen of het aangevraagde dan overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, b) VCRO verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden geïnterpreteerd. Daarnaast moet de ‘beperkte’ afwijking ook nog de toets aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening doorstaan.

Uit de parlementaire voorbereiding van deze bepaling blijkt dat het “beperkte karakter” van afwijkingen afgemeten moet worden aan de vastgestelde stedenbouwkundige voorschriften en dat er geen afbreuk mag gedaan worden aan essentiële gegevens van het plan. De bestemming,

de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen worden op zich beschouwd als essentiële gegevens, maar deze opsomming wordt niet als limitatief beschouwd. Ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten, waarbij ervan wordt uitgegaan dat ze afbreuk doen aan de algemene strekking van het plan (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, stuk 2011/1, 136, nrs. 430 en 431).

De Raad kan in het kader van het hem opgedragen wettigheidscontrole slechts nagaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid ter zake niet kennelijk te buiten is gegaan en in redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

5.2

Artikel 15.A.b van het BPA Dorpskom Zuid luidt als volgt:

“kavelbreedte op de bouwlijn: minimum vijftien meter voor de zones gemerkt 750/15 en minimum twintig meter voor de zones 1000/20”.

Artikel 15.B.c van het BPA Dorpskom Zuid luidt als volgt:

“Gevelbreedte: minimum ZEVEN meter, maximum de drie vijfden der kavelbreedte, gemeten op de bouwlijn”

Het aangevraagde (en inmiddels opgerichte) meergezinsgebouw heeft een (totale) gevelbreedte van ongeveer 19,5 m op een kavelbreedte van 25 meter ofwel bijna vier vijfden van de perceelsbreedte, wat meer is dan de maximale toegelaten gevelbreedte.

5.3

In het vernietigingsarrest van 13 oktober 2015 oordeelde de Raad als volgt:

“Het stedenbouwkundig voorschrift van het BPA dat voor open bebouwingen geldt, bepaalt dat de gevelbreedte maximum de drie vijfden der kavelbreedte mag bedragen. Het gebouw heeft een gevelbreedte van ongeveer 19,5 m op een kavelbreedte van 25 m ofwel bijna vier vijfden van de perceelsbreedte.

De aankoop van een strook grond met een breedte van 0,12 m heeft dan wel tot gevolg dat het gebouw voldoet aan artikel 4.C van het BPA dat bepaalt dat alle hoofdgebouwen op ten minste 3 m afstand van iedere eigendomsgrens moet blijven maar doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de gevelbreedte van het gebouw nog steeds bijna vier vijfden van de perceelsbreedte bedraagt.

Teneinde het beperkt karakter van de afwijking te motiveren, verwijst de verwerende partij naar de beperkte oppervlakte en hoogte van de erkers. Deze overwegingen zijn echter irrelevant nu de gevelbreedte geïsoleerd wordt.

Uit het feit dat de afwijking geen totale inname van de bouwvrije stroken inhoudt, kan evenmin op redelijke wijze afgeleid worden dat de afwijking beperkt is. Ook de eenvoudige stelling van de verwerende partij dat de afwijking van de doelstelling van artikel 15 van het BPA, met name het creëren van lichte, open, groene kavels, niet in het gedrang komt, volstaat niet.

Gelet op het feit dat de gevelbreedte 4,50 m meer bedraagt dan de toegelaten 15 m, kan de verwerende partij zich immers niet tot een dergelijke algemene stellingname beperken.

(...)

Reeds in het vernietigingsarrest van 29 mei 2012 gaf de Raad aan dat het enkel onderzoeken of de afwijking aanvaardbaar is op grond van de vrijwaring van de zijdelingse bouwvrije zijtuinstrook, onvoldoende is. De Raad gaf letterlijk aan: “de Raad stelt vast dat de verwerende partij de afwijking wel in verband brengt met de bestemming van de zijdelingse bouwvrije stroken, doch dat zij niet nagaat of de afwijking op zich als beperkt beschouwd kan worden ten overstaan van de bestaande vigerende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA”. De Raad gaf hiermee uitdrukkelijk te kennen dat de afwijking ook diende onderzocht te worden in het licht van de overige in het BPA voorgeschreven bepalingen en meer bepaald met betrekking tot de gevelbreedte. Opnieuw dient de Raad vast te stellen dat de afwijking niet in verband wordt gebracht met de gevelbreedte maar enkel met de inname van de bouwvrije stroken.”

5.4

Wat betreft de afwijking op het stedenbouwkundig voorschrift 15.B.c van het BPA “Dorpskom Zuid” op grond van artikel 4.4.1 VCRO oordeelt de verwerende partij, in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in de bestreden beslissing als volgt:

“....

Het gevraagde betreft echter geen beperkte afwijking.

Hoewel er een openbaar onderzoek werd georganiseerd, en de afwijking onder het toepassingsgebied valt van artikel 4.4.1 van de VCRO, is de afwijking onaanvaardbaar vanuit het oogpunt van de goede ordening van de plaats. Door bebouwing toe te laten op 4/5 i.p.v. de vooropgestelde 3/5, strijdt de aanvraag met de visie van het BPA. De 3/5-regel werd immers ingeschreven teneinde de bebouwing voldoende luchtig, groen en open te behouden. Als gevolg van de voorziene bebouwing, wordt de bebouwingsgraad van het perceel te groot en wordt de draagkracht van het perceel in het gedrang gebracht. De omgeving bestaat bovendien uit beperktere eengezinswoningen, met voldoende brede zijtuinstroken. Het gevraagde past zich niet in dit straatbeeld in en is bijgevolg niet aanvaardbaar.”

Uit deze overweging blijkt dat de verwerende partij het aangevraagde project niet als beperkte afwijking kwalificeert gezien de gevelbreedte van het aangevraagde project die 4/5 van de perceelbreedte beslaat als strijdig met de visie van het BPA “Dorpskom Zuid” wordt beschouwd en het bovendien zorgt voor de overschrijding van de draagkracht van het perceel. Bijkomend merkt de verwerende partij op dat de omgeving gekenmerkt wordt door beperktere eengezinswoningen met voldoende brede zijtuinstroken.

5.5

De Raad stelt vast dat de verwerende partij, in tegenstelling tot haar eerdere (maar vernietigde) beslissingen, nu oordeelt dat er geen sprake is van een beperkte afwijking. Gelet op deze andere zienswijze en rekening houdende met het gezag van gewijsde van de eerdere vernietigingsarresten diende de verwerende partij een bijzondere aandacht te besteden aan dit aspect. Zij diende, rekening houdend met de motieven van de eerdere vernietigingsarresten concreet en zorgvuldig de gevraagde afwijking te onderzoeken en te motiveren. Uit het gezag van gewijsde van de voormelde vernietigingsarresten volgt niet dat de gevraagde afwijking

onmogelijk zou kunnen worden beschouwd als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.

Het BPA Dorpskom Zuid, dat van 1959 dateert, bevat in de versie zoals aan de Raad meegedeeld, geen toelichting. Dit verwondert ook niet gelet op de datum ervan.

Uit het voorgaande volgt dat, voor de berekening van de gevelbreedte er enkel een minimum en een maximum maat in de toepasselijke voorschriften voorzien is.

De Raad stelt dan ook vast dat er geen enkele wettelijke bepaling bestaat die toelaat om van de voorschriften van het BPA af te wijken, louter omdat deze 'achterhaald' zouden zijn. De visienota waarnaar de verzoekende partij verwijst kan bezwaarlijk als argument worden aangehaald nu deze visie nog niet vertaald werd in een uitvoeringsplan.

Los van bovenstaande bedenkingen oordeelt de Raad dat de beoordeling over de gevraagde afwijking niet afdoende is. Het louter verwijzen naar de essentie van het BPA en de vaststaande maatgegevens, met een verwijzing naar de onmiddellijke omgeving en inpasbaarheid in het straatbeeld is, gelet op de historiek van het dossier, geen afdoende beoordeling om het 'beperkt' karakter van de afwijking te motiveren.

De verwerende partij beoordeelt de afwijking vooral op grond van de vraag of deze inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving en besluit dat deze onaanvaardbaar is vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening (bebouwingsgraad te groot en draagkracht in gedrang, in de omgeving enkel beperktere eengezinswoningen met voldoende brede zijtuinstroken).

Deze laatste vaststellingen kunnen dan wel relevant zijn voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, ze zijn op zich geen maatstaf om te beoordelen of het al dan niet gaat om een beperkte afwijking. De maatstaf daarvoor is het stedenbouwkundig voorschrift zelf en de discrepantie van de aanvraag daarmee in het licht van de essentiële gegevens van het BPA.

6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende heeft getoetst. Zij meent dat de verwerende partij niet is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens.

Met betrekking tot de inplanting van het gebouw houdt de verzoekende partij voor dat deze geenszins in strijd is met het BPA van 1959 dat geen voorschriften inzake de maximale diepte van inplanting bevat. Zij licht toe dat de voorgevel van de meergezinswoning zich niet op gelijke lijn bevindt met de achtergevel van de woning van de tussenkomende partij waardoor er geen

hinder bestaat naar deze woning aangezien het achterste gedeelte van het aangevraagde project zich dieper uitstrekt dan het achterste gedeelte van de woning van de tussenkomende partij. Zij verwijst hiervoor naar het inplantingsplan van 5 februari 2007. Zij vervolgt dat de voorzijde van het aangevraagde project en de voorzijde van de woning van de tussenkomende partij beiden naar het zuiden zijn georiënteerd waardoor het aangevraagde project op geen enkel ogenblik van de dag het zonlicht van de tussenkomende partij belemmert en waar uit het verslag van landmeter De Rop van 18 december 2015 blijkt dat de inplanting van de meergezinswoning geen aanleiding geeft tot inkijk bij de tussenkomende partij. Tot slot verwijst de verzoekende partij naar een arrest van de Raad van State van 9 augustus 2007 waarin wordt geoordeeld dat er mag verwacht worden dat een bouwvrije strook van 3 meter volstaat om een voldoende mate van privacy te garanderen.

Met betrekking tot de stelling van de verwerende partij dat de hoogte van het aangevraagde flagrant afwijkt van de onmiddellijk aanpalenden, stelt de verzoekende partij dat dit niet correct is en strijdig is met de vaststelling dat op het rechtsaanpalende perceel een gebouw staat met twee bouwlagen en een mansardedak en dat er in dezelfde straat, wat blijkt uit de door haar bijgebrachte foto's en uit de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde van 30 mei 2011, meerdere aan het aangevraagde project gelijkaardige en grotere woningen zijn die uit twee of drie bouwlagen zijn opgetrokken. Om dit laatste te staven verwijst de verzoekende partij nog naar het verslag van landmeter De Rop.

De verzoekende partij verwijst vervolgens nog naar de visienota van de gemeente Schilde van 20 april 2015 waarin op pagina 7 specifiek naar de Turnhoutsebaan en de van de Wervelaan wordt verwezen als zone waar drie bouwlagen met een plat dak is toegelaten. Dit kan volgens haar op grond van artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO als beleidsmatige ontwikkeling bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening worden betrokken.

Concreet met betrekking tot de weerhouden hinderaspecten verwijst de verzoekende partij in eerste instantie opnieuw naar het verslag van landmeter De Rop van 18 december 2015 waaruit volgens haar blijkt dat de inplanting, noch de gevelbreedte van het aangevraagde project aanleiding geven tot inkijk bij de tussenkomende partij en er geen sprake is van schaduwinder.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het betoog van de verzoekende partij inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening louter opportunistiek is en dat zij niet aantoonbaar dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn.

Onder verwijzing naar de betreffende tekstfragmenten is de verwerende partij van oordeel dat de beslissing inzake de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening afdoende is gemotiveerd. Zij meent dat de visienota van de gemeente Schilde, waarnaar de verzoekende partij, voor zover als beleidsmatig gewenste ontwikkeling te aanzien, geen verordenende kracht heeft en geen afbreuk kan doen aan de verordenende bepalingen van het BPA. Bijkomend verwijst de verwerende partij ook naar het vernietigingsarrest van de Raad van 13 oktober 2015 waarin de Raad heeft geoordeeld dat het aangevraagde project onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening werd beoordeeld en deze beoordeling gemotiveerd werd weergegeven.

3.

De tussenkomende partij stelt eveneens dat de verzoekende partij niet aantoont dat de motivering van de verwerende partij met betrekking tot de inplanting van het aangevraagde project kennelijk onredelijk is aangezien de atypische inplanting van het aangevraagde project duidelijk blijkt uit de door haar bijgebrachte luchtfoto. De verwijzing door de verzoekende partij naar het verslag van landmeter De Rop acht de tussenkomende partij niet relevant daar enkel de inplanting van de erkers wordt besproken en er in dat verslag geen uitspraak wordt gedaan over mogelijke inkijk of hinder als gevolg van de diepe inplanting van het geheel en de terrassen en de zichten vanop de verdiepingen. De zuidelijke oriëntering van de voorgevel belet het ontstaan van verstoring van zonlicht niet maar zorgt volgens de tussenkomende partij ervoor dat deze hinder zich vooral in de ochtend en in de voormiddag manifesteert.

Met betrekking tot het straatbeeld argumenteert de tussenkomende partij dat het feit dat er in de omgeving nog meergezinswoningen terug te vinden zijn, niet wegneemt dat het straatbeeld overwegend uit eengezinswoningen bestaat. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, verwijst de tussenkomende partij naar het onderdeel van de bestreden beslissing waar de verwerende partij melding maakt van het inmiddels nieuw opgericht meergezinsproject op het rechtsaanpalende perceel. De verwerende partij motiveert bovendien dat deze nieuwe meergezinswoning aanvaardbaar werd geacht omdat ze werd ingeplant op de bouwlijn van de meerderheid van de woningen in de straat.

Wat betreft de door de verzoekende partij aangehaalde visienota van de gemeente Schilde, stelt de tussenkomende partij dat de verwerende partij geen verplichting heeft om met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen rekening te houden. Zij voegt eraan toe dat het bovendien gaat om een loutere visie zonder enige bindende of verordenende werking.

Beoordeling door de Raad

1.

Door de partijen wordt niet betwist dat, sinds de diverse procedures bij de Raad, de ruimtelijke ordening in de omgeving van het aangevraagde project werd gewijzigd in die zin dat er inmiddels meerdere appartementsgebouwen werden opgetrokken. Tijdens de administratieve beroepsprocedure bracht de verzoekende partij reeds een lijst bij van de meergezinswoningen die in de omgeving werden opgericht. Bij die lijst werden de stedenbouwkundige vergunningen van die gebouwen met foto's gevoegd.

2.

Met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening oordeelt de verwerende partij als volgt:

“ ...

De aanvraag voldoet niet aan de goede ruimtelijke ordening.

(...)

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

Beschrijving omgeving:

De omgeving wordt gekenmerkt door ruime percelen bebouwd met vrijstaande eengezinswoningen. De meeste woningen bestaan uit één bouwlaag met hellend dak. De omgeving heeft een uitgesproken residentieel en groen karakter.

Functionele inpasbaarheid:

Meergezinswoningen worden niet uitdrukkelijk uitgesloten in het BPA. Een meergezinswoning dient als woongebouw beschouwd te worden en is aanvaardbaar binnen het BPA. Bij eerdere aanvragen werd hierover reeds zo geoordeeld. Functioneel is een meergezinswoning inpasbaar in de omgeving.

Ruimtelijke inpasbaarheid, schaal:

De goede aanleg van de plaats wordt reeds grotendeels bepaald door de voorschriften van het BPA aangezien het BPA geacht wordt de goede ruimtelijke ordening weer te geven. De aanvraag voldoet hier niet volledig aan en is dus niet in overeenstemming met een goede aanleg van plaats.

Daarnaast dient geconstateerd te worden dat het gebouw t.o.v. de aanpalende percelen en het gehele straatbeeld een zeer atypische inplanting heeft, veel verder naar achteren ingeplant t.o.v. de openbare weg dan de omliggende woningen. Dit is het gevolg van het ruimtebeslag in de voortuin door de lange inrit naar de ondergrondse parkeergarage. Hierdoor staat het gebouw deels op dezelfde hoogte als de tuinzones van de aanpalende percelen.

Ook de schaal van het gebouw staat niet in verhouding tot wat voorkomt in de omgeving. Vooral wat de hoogte betreft is er een flagrante afwijking t.o.v. de omgevende bebouwing, meer bepaald de onmiddellijk aanpalenden. De woningen in de onmiddellijke omgeving bestaan uit één bouwlaag en een laag onder hellen dak. Het gevraagde zal de enige woning vormen met twee bouwlagen én een extra derde bouwlaag in het mansardedak. Door het gebruik van een mansardedak worden er in feite 3 volwaardige bouwlagen gecreëerd. Dit wordt nog geaccentueerd door de aanwezigheid van dakuitsprongen in dit mansardedak aan straatzijde en dakterrassen op de eerste en tweede verdieping, eveneens aan straatzijde.

Sinds de procedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen is de aard van de omgeving gewijzigd. Meer bepaald werd er op het rechts aanpalende perceel een gelijkaardige meergezinsproject opgericht, bestaande uit twee bouwlagen en een mansardedak. Heden vormt dit de bestaande situatie op het rechts aanpalende perceel. Beide gebouwen wijken af van het karakter en de schaal die overheerst in de straat. Uit het feit dat er nu twee gelijkaardige meergezinsprojecten werden opgericht blijkt het gevaar van hun precedentswaarde. Daarnaast staat de rechts aanpalende nieuwbouw op de bouwlijn van de meerderheid van de woningen in de straat waardoor de inplanting van het gevraagde nog steeds zeer afwijkend is t.o.v. de omgeving.

Mobiliteit:

De mobiliteitsimpact op de Van de Wervelaan is aanvaardbaar. Er wordt een ondergrondse parking voorzien zodat er geen wagens van bewoners op het openbaar domein terechtkomen en de verhardingen beperkt blijft.

Hinderaspecten:

De meergezinswoning is diep op het perceel ingeplant t.o.v. de aanpalende woningen. Dit levert hinder op voor de woning links en zorgt voor inkijk in de tuin van het linker perceel vanuit de zijgevel van de meergezinswoning, temeer daar deze zijgevel minstens één bouwlaag hoger is dan de aanpalende woning. Mede ten gevolge hiervan en ten gevolge van de zonoriëntatie is er ook sprake van schaduw hinder voor het links aanpalende perceel.

T.o.v. het rechts aanpalende perceel is de hinder beperkt aangezien het hoofdvolume zich op een grotere afstand van de rechter perceelsgrens bevindt en aangezien het nieuwe gebouw op het rechter perceel ook op 6m van de gemeenschappelijke scheilijn ingeplant staat.

...

2.2

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Zij moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en kan, maar is niet verplicht rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij moet tevens rekening houden met de ingediende bezwaren, grieven en adviezen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

De materiële motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht en redelijkheid moeten kunnen verantwoorden.

2.3

In de reeds vernietigde beslissing van de verwerende partij van 3 augustus 2012 oordeelde de verwerende partij dat, functioneel gezien, meergezinswoningen inpasbaar zijn in de omgeving en ook niet uitdrukkelijk uitgesloten zijn in het geldende BPA. Vervolgens oordeelde zij: *“de meergezinswoning is vrij diep op het perceel ingeplant ten opzichte van de aanpalende woningen. Gezien de grotere afstand tot de perceelgrenzen is de hinder beperkt”*.

Ook de daarvoor genomen (maar eveneens bij arrest van 29 mei 2012 vernietigde beslissing) besloot de verwerende partij tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Met zijn arrest van 13 oktober 2015 waarbij de beslissing van 3 augustus 2012 werd vernietigd, oordeelde de Raad als volgt:

“... ”

Het bestreden appartementsgebouw is dieper ingeplant dan de woningen in de onmiddellijke omgeving, zijnde de aanpalende percelen. De voorgevel van het appartementsgebouw situeert zich quasi op dezelfde lijn waar de achtergevel van de woning van de verzoekende partijen zich bevindt.

De verwerende partij kon niet in redelijkheid beslissen dat “Gezien de grotere afstand tot de perceelsgrenzen is de hinder daar beperkt” alleen al omdat deze grotere afstand nergens uit blijkt. Zij verduidelijkt niet ten aanzien van welke perceelsgrenzen de afstand groter is, noch waarmee zij deze afstand heeft vergeleken om tot het besluit te komen dat deze groter is. In ieder geval kan de afstand ten aanzien van de zijperceelsgrenzen bezwaarlijk als een grotere afstand aanzien worden, nu de gevelbreedte van het gebouw groter is dan door de voorschriften van het BPA wordt toegestaan, waardoor de zijstrook aan de rechterzijde tot het minimum is beperkt en aan de linkerzijde slechts een strook van 3,80 meter is vrijgehouden. Uit de plannen blijkt evenmin dat de afstand tot de perceelsgrenzen groter is dan deze bij de aanpalende woningen, noch dat de afstand tot de zijperceelsgrenzen groter is dan bij het afgebroken gebouw. Inzoverre de verwerende partij de perceelsgrens aan de straatzijde bedoelt, is deze inderdaad groter maar deze vaststelling is noch relevant noch voldoende om te besluiten dat de hinder ten aanzien van de aanpalenden beperkt is.

Bovendien is het net de diepe inplanting van het appartementsgebouw met terrassen die voor inkijk zorgt in de woning en tuin van de verzoekende partijen.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partijen bezwaren hebben geuit omtrent dit aspect van goede ruimtelijke ordening. In die omstandigheden diende de toetsing van de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde zelfs des te zorgvuldiger te gebeuren.

... ”

Uit het gezag van gewijsde van dit vernietigingsarrest volgt niet dat de Raad geoordeeld heeft dat het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De Raad heeft enkel geoordeeld dat de motieven die ten grondslag lagen aan de bestreden beslissing, gebrekkig en dus niet afdoende waren.

Na een vernietigingsarrest is het de verwerende partij niet verboden een andersluidende beslissing te nemen, op voorwaarde dat haar beslissing steunt op een nieuw onderzoek van het dossier en dat zij de dragende overwegingen eerbiedigt. Zij dient haar beslissing uiterst precies en zorgvuldig te motiveren, gelet op de eerder ingenomen standpunten.

In de voorliggende bestreden beslissing acht de verwerende partij het aangevraagde op het vlak van ruimtelijke inpasbaarheid, schaal en hinderaspecten zijnde privacy- en schaduwhinder, in strijd met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

3.

3.1

Bij de beoordeling van het eerste middel werd reeds aangegeven dat argumenten inzake goede ruimtelijke ordening niet kunnen aangewend worden ter ondersteuning van het beperkt karakter van de gevraagde afwijking.

De verwerende partij oordeelde aldaar dat het aangevraagde project zorgt voor een te grote bebouwingsgraad op het perceel, dat de draagkracht van het perceel in het gedrang wordt gebracht, dat de omgeving bestaat uit beperktere eengezinswoningen met voldoende brede zijtuinstroken en besluit dat het aangevraagde niet past in het straatbeeld.

Deze overwegingen herhaalt de verwerende partij niet bij haar eigenlijke beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Het gestelde kan dan ook niet anders beschouwd worden als loutere stijlformules, trouwens letterlijk overgenomen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit de bestreden beslissing noch uit het administratief dossier blijkt niet de overwegingen waarom het aangevraagde aanleiding geeft tot een te hoge bebouwingsgraad waardoor de draagkracht van de omgeving zou worden overschreden.

3.2

De Raad stelt tevens een tegenstrijdigheid vast daar waar de verwerende partij enerzijds de omgeving beschrijft als gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen, de meeste met één bouwlaag, terwijl zij anderzijds bij de bespreking van de 'ruimtelijke inpasbaarheid, schaal', erkent dat er ook al een meergezinswoning is ingeplant onmiddellijk naast het aangevraagde. Op grond van de overweging dat de omgeving gekenmerkt wordt door vrijstaande beperktere eengezinswoningen, met overwegend één bouwlaag stelt de verwerende partij verder vast dat wat de hoogte van de aangevraagde meergezinswoning betreft, er een flagrante afwijking bestaat in vergelijking met de omgevende bebouwing en in het bijzonder de onmiddellijk aanpalenden.

De verzoekende partij voert aan dat de omgeving niet meer louter bestaat uit eengezinswoningen en verwijst naar de lijst die zij tijdens de administratieve procedure heeft neergelegd en naar het verslag van landmeter De Rop van 18 december 2015.

De Raad kan zich, wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, niet in de plaats stellen van de verwerende partij. Wel kan de Raad, op grond van zijn marginale toetsingsbevoegdheid, na gaan of de beoordeling van de verwerende partij gesteund is op de juiste motieven.

De Raad stelt ter zake vast dat de verwerende partij bij een herstelbeslissing, rekening moet houden met de actuele in de omgeving bestaande toestand. De verwerende partij erkent zelf dat inmiddels op het rechtsaanpalend perceel reeds een gelijkaardige meergezinswoning werd opgericht. De verwerende partij kan zich niet beroepen op 'het gevaar van een precedentswaarde', wanneer uit de feitelijke gegevens blijkt dat de omgeving van het aangevraagde, sinds het indienen van de aanvraag, ruimtelijk gezien, werd gewijzigd. De Raad vermeldt tevens dat de beoordeling van de 'in de omgeving bestaande toestand', niet noodzakelijk en altijd beperkt is tot de onmiddellijk aanpalenden. De relevante in de omgeving bestaande toestand moet onderzocht worden, en zo de aanvraag gelegen is in een BPA dat meergezinswoningen op zich niet uitsluiten, is de relevante omgeving ruimer dan uitsluitende de onmiddellijk aanpalende woningen.

Aangezien de ruimtelijke ordening een evolutief begrip is, dient de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening eveneens evolutief bekeken te worden in het licht van de concrete gewijzigde omstandigheden.

Het is dan ook niet omdat het aangevraagde, wat de schaal betreft, nog afwijkt van een aantal in de omgeving voorkomende woningen, dat de onverenigbaarheid met de ruimtelijke ordening vaststaat louter op grond van vastgestelde afwijkende schaal. De verwerende partij laat na te motiveren waarom een enigszins afwijkende schaal niet meer verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, rekening houdende met alle relevante bebouwing in de omgeving.

Ten overvloede stelt de Raad nog vast dat door de partijen niet wordt betwist dat de visienota "Dorpskernen" van de gemeente Schilde die in aanloop van de opmaak van het RUP "Dorpskernen" op 20 april 2015 werd goedgekeurd, door de verzoekende partij in kader van de administratieve beroepsprocedure werd bijgebracht. Los van de vraag of deze visienota als beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO kan worden beschouwd stelt de Raad vast dat, noch uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, noch uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de door de verzoekende partij bijgebrachte stukken, laat staan dat zij deze bij de beoordeling van het aangevraagde project in de herstelbeslissing heeft betrokken.

3.3

In de bestreden beslissing geeft de verwerende partij vervolgens aan dat de **inplanting** van de aangevraagde meergezinswoning een atypische inplanting kent omdat het ten aanzien van de openbare weg verder naar achteren is ingeplant dan de omliggende woningen omwille van de lange inrit die het gevraagde project kent naar de ondergrondse parkeergarages. De verwerende partij weerhoudt een aantal hinderaspecten in hoofde van de tussenkomende partij. Zij stelt dat de gekozen inplanting zorgt voor inkijk in de tuin van de tussenkomende partij vanuit de zijgevel van de meergezinswoning, temeer deze zijgevel minstens één bouwlaag hoger is dan de aanpalende woning. Het aangevraagde project zal ook door haar inplanting en als gevolg van de zonoriëntatie zorgen voor schaduwhinder op het perceel van de tussenkomende partij.

Ten overstaan van het aanpalend rechter perceel, waar inmiddels ook een gelijkaardige meergezinswoning werd opgericht, stelt de verwerende partij dat de hinder beperkt is gelet op de grotere zijdelingse afstanden. Wel blijft er ook ten overstaan van dit project een afwijkende inplanting aangezien de rechts aanpalende nieuwbouw op de bouwlijn van de meerderheid der woningen in de straat werd ingeplant, terwijl de aangevraagde meergezinswoning ver naar achteren is ingeplant.

Reeds in de administratieve procedure heeft de verzoekende partij, opnieuw via het verslag van landmeter De Rop van 18 december 2015, trachten aan te tonen dat de beweerdte hinderaspecten niet correct worden voorgesteld. Zij stelde dat het aangevraagde weliswaar dieper op het perceel is ingeplant dan de woning van de tussenkomende partij, maar dat er op de gemeenschappelijke eigendomsgrens een hoge haag aanwezig is wat inkijk vanop de gelijkvloerse verdieping verhindert, en dat mogelijke inkijk als gevolg van het aangevraagde project niet minder zou zijn bij eender welke alternatieve bebouwing gezien het niet de breedte noch de inplanting van het gebouw is dat inkijk mogelijk maakt maar het vooral de hoogte is van het gebouw wat voor inkijk kan zorgen. Zij stelde tevens dat de woning van de tussenkomende partij zelf een raampartij heeft op de verdieping in de rechter zijgevel zodat er eveneens inkijk bestaat op het perceel van het aangevraagde project en een vermindering van privacy steeds aanwezig is/zal zijn en inherent is aan het bouwconcept van de Van de Wervelaan. Tot slot wordt in het verslag een overzicht gegeven van gelijkaardige constructies in de straat gebouwd waaruit moet blijken dat het aangevraagde project geen uitzondering is en mogelijke inkijk naar de burens als algemeen gegeven aanwezig is.

Hoewel de verwerende partij niet elke grief in de loop van de administratieve procedure opgeworpen in detail en afzonderlijk moet beantwoorden blijkt uit haar beoordeling in de bestreden beslissing niet dat de grieven en bezwaren van de verzoekende partij, zoals onder meer bijgebracht in het verslag van landmeter De Rop, door de verwerende partij in haar beoordeling werden betrokken.

De loutere vaststelling dat inkijk en schaduwhinder mogelijk is, kan niet beschouwd worden als een afdoende wijze van beoordeling van de feitelijke en juridische grieven die werden aangebracht. Waar het project tevens gelegen is in een woongebied blijkt ook nergens uit of de weerhouden inkijk/hinder de tolerantiedrempel van een woongebied overstijgt. Een meer concrete motivering was vereist gelet op de historiek van het dossier.

3.4

De wijze waarop de verwerende partij in de bestreden beslissing de beoordeling van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening motiveert, voldoet niet aan de vereisten van de verstrenge motiveringsplicht die op haar rust.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Aanvullend middel

1.

De verzoekende partij laat met een aangetekende brief van 19 mei 2016 weten dat zij, na het instellen op 25 maart 2016 van een verzoek tot vernietiging bij de Raad tegen de beslissing van de verwerende partij van 28 januari 2016, heeft vastgesteld dat de bestreden beslissing behept is met een absolute nietigheid, omdat de leden van de deputatie, opgegeven op de laatste pagina van de bestreden beslissing, op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, niet meer allen gedeputeerden waren.

De verzoekende partij werpt op dat een correcte samenstelling van de Deputatie van de provincie Antwerpen de openbare orde raakt, en dit middel zelfs ambtshalve moet worden onderzocht.

2.

De verwerende partij voert geen verweer op het aanvullend middel.

3.

De tussenkomende partij antwoordt dat het middel laattijdig en dus onontvankelijk is. Zij meent dat de samenstelling van de verwerende partij een gegeven is dat de verzoekende partij kon controleren op het ogenblik dat zij de bestreden beslissing heeft ontvangen en dat zij dit dus in het inleidend verzoekschrift had kunnen opwerpen.

Bovendien wijst de tussenkomende partij er op dat dit aanvullend middel ongegrond is aangezien de vermelding van de foutieve gedeputeerden te wijten is aan een materiële vergissing zoals blijkt uit de notulen van de hoorzitting, bijgevoegd als stuk 5 en 6.

Beoordeling door de Raad

Los van de vraag of het aangevoerde middel de openbare orde raakt en los van de vraag of er concrete omstandigheden zouden zijn, eigen aan de zaak, die kunnen rechtvaardigen dat het aangevoerde niet zou worden onderzocht, stelt de Raad vast dat de aangevoerde schending niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

De aangevoerde schending betreft ook geen weigeringsmotief zodat er geen reden is verder onderzoek te voeren naar een beweerde tekortkoming in de vermelding van de samenstelling van de gedeputeerden in de bestreden beslissing.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Patrick WOUTERS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 januari 2016, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het de regularisatie van het oprichten van appartementen en een ondergrondse parkeergarage op een perceel gelegen te 2970 Schilde, van de Wervelaan 49, met als kadastrale omschrijving sectie C, nummer 43y4.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 mei 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS