

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0447 van 6 augustus 2013
in de zaak 2010/0461/A/2/0428

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan CLAES
kantoor houdende te 2250 Kontich, Mechelsesteenweg 160
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves LOIX
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 mei 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 1 april 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hemiksem ingewilligd.

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

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 31 mei 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS die loco advocaat Johan CLAES verschijnt voor de verzoekende partij en de heer [REDACTED] en zijn advocaat Yves LOIX die verschijnen voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

De raadsman van de tussenkomenende partij deelt ter zitting mee dat de tussenkomenende partij afstand doet van enerzijds de exceptie aangaande de hoedanigheid van de verzoekende partij en anderzijds de exceptie op grond van artikel 4.8.16, § 5 VCRO.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 28 juni 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 14 juli 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

De tussenkomenende partij legt een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomenst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 9 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hemiksem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een meergezinswoning”.

Het perceel is driehoekvormig en ligt op de hoek van ■■■ en ■■■. Aan de overzijde van ■■■ bevindt zich het golfterrein “■■■”.

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van een bestaande constructie. In het appartementsgebouw worden 10 wooneenheden en een ondergrondse parkeergarage met 13 parkeerplaatsen voorzien. Het ontwerp voorziet in drie bouwlagen en een vierde terugspringende bouwlaag. De totale bouwhoogte bedraagt 12,80 meter.

De bouwplaats is gesitueerd aan de rand van de gemeente en vormt aldaar het begin van de bebouwing. De onmiddellijke omgeving wordt enerzijds gekenmerkt door ééngezinswoningen hoofdzakelijk bestaande uit één verdieping en afgewerkt met schuin dak (in het woongebied), anderzijds door het golfterrein “■■■” in het nabijgelegen natuurgebied.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’ gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd 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 17 juli 2009 tot en met 15 augustus 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke brandweer Hemiksem brengt op 4 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hemiksem verleent op 4 november 2009 het volgende gunstig advies:

“ ...

Gunstig mits te voldoen aan volgende voorwaarden: Het groendak effectief aan te leggen. De voorwaarden opgelegd door de gemeentelijke brandweer moeten strikt gevolgd worden. Voor de ingebruikname van de appartementen moet er een controlebezoek gebeuren door de gemeentelijke brandweer. De strikt noodzakelijke toegangen tot het gebouw te verharden in maximaal waterdoorlatende materialen. De voortuin moet aangelegd worden met streekeigen groen en moet regelmatig onderhouden worden.

...
...

De totale bouwhoogte bedraagt 12,80 meter (de achteruitspringende dakverdieping inbegrepen). Aangezien dit perceel langs een belangrijke invalsweg ligt en zo een herkenningspunt vormt, kan deze hoogte aanvaard worden.

...

Achteraan de appartementen zijn terrassen voorzien, het resterende dakoppervlak bij het dakappartement wordt ingericht als groendak. Dit groendak moet ook effectief worden aangelegd.

...

Het college adviseert voorlopig gunstig onder voorbehoud van het definitieve advies van de gemachtigde ambtenaar.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 8 januari 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Eén van de doelstellingen van het huidige stedenbouwkundig beleid is het voldoen aan kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte, zonder Vlaanderen te laten dichtslippen. Er wordt in eerste instantie verdichting van bebouwing in woon- en stadskernen vooropgesteld om aan deze eisen te kunnen voldoen.

Hierbij is het echter ook belangrijk dat bij het inrichten van de ruimte voor woningbouw de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. De draagkracht van de ruimte wordt omschreven als de mogelijkheid om nu en in de toekomst menselijke activiteiten op te nemen zonder dat dit tot conflicten leidt. Zo mag de te realiseren bestemming de aanwezige en de te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengen.

In eerste instantie moet op perceelsniveau gezocht worden naar een ruimtelijk evenwicht. Er kan hieromtrent gesteld worden dat het geenszins de bedoeling is om de beoogde verdichting op een perceel te realiseren. Waar mogelijk dient gestreefd te worden naar een evenwicht tussen de open ruimte en bebouwing zonder hierbij de bestemming van het perceel, zijnde woningbouw, uit het oog te verliezen. Onbestaanbaarheid met de al dan niet voorziene verweving van functies kan eveneens worden veroorzaakt wegens het bijzonder karakter van het gebied. Daarom moet ook worden uitgegaan van specifieke kenmerken van de omgeving.

De onmiddellijke omgeving wordt enerzijds gekenmerkt door eengezinswoningen hoofdzakelijk bestaande uit een verdieping en afgewerkt met een schuin dak (in het woongebied), anderzijds door het golfterrein ■■■' en natuurgebied. Het betreffend perceel vormt mee het begin van de bebouwing in de gemeente.

Bij de beoordeling van een project moet steeds uitgegaan worden van de specifieke kenmerken van de omgeving. Uit deze beoordeling kan afgeleid worden dat zowel de voorgestelde bestemming als het voorgestelde volume niet verenigbaar is met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerp voorziet in een appartementsgebouw met 10 wooneenheden. De bebouwde omgeving wordt echter hoofdzakelijk gekenmerkt door éengezinswoningen, zodat een appartementsgebouw met 10 wooneenheden hier niet op zijn plaats is. De onmiddellijke omgeving wordt tevens gekenmerkt door het golfterrein ■■■' en natuurgebied, zodat in dit opzicht een appartementsgebouw ook geenszins te verantwoorden is. Gelet op de kenmerken van de onmiddellijke omgeving is de voorgestelde functie van appartementsgebouw met 10 wooneenheden niet aanvaardbaar; het aantal wooneenheden dient alleszins sterk te worden gereduceerd.

Naast de bestemming is ook het voorgestelde volume niet aanvaardbaar. Het ontwerp voorziet in 3 bouwlagen en een 4^{de} terugspringende bouwlaag. Het college stelt dat deze hoogte aanvaardbaar is, vermits het perceel langs een belangrijke invalsweg ligt en zo een herkenningspunt vormt. Deze visie wordt echter niet gevolgd. Het betreft hier inderdaad een hoekperceel, waar een andere vormgeving wenselijk en mogelijk is. Het voorzien van 4 bouwlagen is echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk 2 bouwlagen en een schuin dak; het gecreëerde volume met 4 bouwlagen vormt dan ook een te groot contrast met de reeds bestaande bebouwing in de omgeving. Het is op deze plek ook geenszins aangewezen om een baken/herkenningspunt te creëren. Het perceel is immers aan de rand van het woongebied gelegen, palend aan natuurgebied en het golfterrein [REDACTED]. Op deze plek is het geenszins wenselijk om een grootschalig volume te creëren; enkel een volume gelijkaardig aan de reeds bestaande volumes in de omgeving is aanvaardbaar.

Tevens dient nog een opmerking te worden gemaakt omtrent de inrichting van de inrit naar de ondergrondse parkeergarage. Het betreft hier een open inrit tot op de perceelsgrens met het aanpalende perceel; op de perceelsgrens wordt een keermuur voorzien. Vanuit esthetisch en stedenbouwkundig oogpunt zijn open inritten naar ondergrondse parkeergarages onaanvaardbaar; deze inritten moeten ingewerkt worden in het gebouw.

ALGEMENE CONCLUSIE

Het ontwerp schaadt onder zijn huidige vorm de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Het voorzien van 10 wooneenheden op een perceel is te hoog in vergelijking met de bestaande functies in de omgeving (hoofdzakelijk ééngezinswoningen). Tevens staat het aantal bouwlagen (4 bouwlagen) in groot contrast met de bestaande volumes in de omgeving (hoofdzakelijk 2 bouwlagen); het creëren van een baken, zoals wordt aangehaald, is op deze plek niet wenselijk. Ook de inrit naar de ondergrondse parkeergarage, zoals voorgesteld, is onaanvaardbaar; deze inrit moet inpandig worden voorzien.

Gezien de kenmerken van de onmiddellijke omgeving en de aard en de schaal van de omliggende bouwvormen is het ontwerp zowel qua bestemming als qua volume en uitvoeringswijze niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving. Het voorgestelde project doet afbreuk aan het karakter van de onmiddellijke omgeving en is derhalve onaanvaardbaar.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hemiksem neemt geen beslissing binnen de wettelijke vervaltermijn.

Tegen het uitblijven van een beslissing tekent de tussenkomende partij op 12 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 15 februari 2010 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hemiksem alsnog een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en neemt hierbij de overwegingen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar over.

Op 15 maart 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hemiksem naar aanleiding van het door de tussenkomende partij ingestelde beroep bij de verwerende partij een gunstig advies waarbij zij het standpunt van haar voorwaardelijk gunstig advies van 4 november 2009 handhaaft.

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

“ ...

8. LEGALITEIT OK

...

9. GOEDE RO NIET OK

Ontwerp te volumineus en te zwaar programma voor dit hoekperceel. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door eengezinswoningen met 2 bouwlagen onder schuin dak. Voorliggende ontwerp heeft 4 bouwlagen en is eerder een maximalistische invulling van het terrein dan een kwalitatieve. (vrij kleine kamers en terrassen).

Het perceel vormt ook de overgang tussen het woongebied en natuurgebied/golfterrein.

...”

Na de hoorzitting van 30 maart 2010 beslist de verwerende partij op 1 april 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

Het ontwerp voorziet een driehoekig appartementsgebouw met 10 woonegelegenheden en ondergrondse garage, na sloop van de bestaande bebouwing op het hoekperceel tussen ■■■ en de ■■■.

De voorgevel bevindt zich langsheen ■■■. Het gebouw voorziet in 2 traphallen. 1 traphal bevindt zich rechts in het gebouw. De 2de traphal bevindt zich links in het gebouw en bevat een draaitrap die de toegang verschaft tot de appartementen links in het gebouw.

Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen, waarvan de 4^e bouwlaag achteruitspringt. De bouwhoogte bedraagt op het hoogste punt (schachtverluchting) 12m35.

De bouwbreedte langsheen ■■■ bedraagt 23m10, langsheen ■■■ 26m81.

Bij alle woongelegenheden is een terras voorzien. Het appartement op de achteruitspringende verdieping geeft uit op een dakterras. De rest van het platte dak wordt een groendak.

De ondergrondse parkings zijn toegankelijk via een betonnen inrit links van het gebouw.

De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit rijwoningen of gekoppelde eengezinswoningen met 2 bouwlagen en schuin dak.

Uit de foto's, gevoegd bij de nota d.d. 30/03/2010 van de advocaat van de aanvrager, blijkt, dat de bebouwing in de omgeving niet echt homogeen is. In voormelde nota wordt erop gewezen, dat in de omgeving ook woningen voorkomen met 1 bouwlaag onder schuin dak en met drie bouwlagen onder plat dak. Bij laatstgenoemde typologie is de kroonlijsthoogte gelijk aan de nokhoogte van de aanpalende gebouwen, wat ook bij voorliggend ontwerp het geval is. De kroonlijsthoogte van het ontwerp loopt gelijk met de nokhoogte van het rechtsaanpalend woongebouw.

Niettemin is het gebouw atypisch voor de omgeving, wat echter niet impliceert dat het project onverenigbaar is met de omgeving.

Het college van burgemeester en schepenen stelt in zijn advies, dat op het hoekperceel langs een van de voornaamste toegangswegen van de gemeente, de driehoekige meergezinswoning met vier bouwlagen, mede door de originele architectuur (rond trapvolume op de punt) een herkenningfunctie heeft.

Het perceel is gelegen in de nabijheid van het golfdomein ■■■, maar grenst er niet aan en het uitzicht van of naar het domein wordt afgeschermd door een groep hoge bomen.

De ondergrondse parking met inrit via de bouwvrije zijtuinstrook heeft 13 parkeerplaatsen en verschillende fietsenstallingen.

In tegenstelling tot het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, dat de inrit naar de ondergrondse parkeergarage inpandig dient te worden voorzien, wordt in de hiervoor vermelde nota van de raadsman gesteld, dat de geplande inrit verder van het kruispunt verwijderd is dan wanneer een inpandige inrit zou worden aangelegd, wat uiteraard de verkeersveiligheid ten goede komt.

Het openbaar onderzoek was bezwarenvrij.

De deputatie is van oordeel dat, gelet op de specifieke ligging van het perceel, het gebouw inderdaad kan fungeren als 'baken' bij het binnenrijden van de gemeente. Het standpunt van de gemeente, dat het gebouw inpasbaar is in de omgeving, wordt bijgetreden.

Zoals gesteld in het door de gemeente op 15/03/2010 in graad van beroep uitgebracht advies, dient het resterende dakoppervlak behorend bij het dakappartement effectief als groendak te worden aangelegd.

...

Algemene conclusie:

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

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

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 20 april 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 20 mei 2010, is dus tijdig.

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

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

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1 VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1.1.4 VCRO en artikel 4.3.1 VCRO, van de materiële motiveringsplicht, van artikel 2 en 3 van de Wet van 29 juni 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het beginsel van de aanwezigheid van de rechtens vereiste feitelijke grondslag, en van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Zij stelt dat de verwerende partij zich wat betreft de ruimtelijke evaluatie van het project beperkt tot het aansluiten bij het standpunt van de gemeente en dit herhaalt zonder enige motivatie.

Met betrekking tot de draagkracht van het gebied stelt zij dat er in eerste instantie op perceelsniveau moet gestreefd worden naar ruimtelijk evenwicht en dat het geenszins de bedoeling kan zijn om verdichting op één perceel te realiseren. Een meergezinswoning zou daar ter plaatse niet aangewezen zijn.

Bij de beoordeling van de omgeving stelt de verzoekende partij vast dat de bestreden beslissing tegenstrijdig is gemotiveerd waar enerzijds gesteld wordt dat een appartementsgebouw atypisch is voor de omgeving, maar anderzijds dat niet impliceert dat het project onverenigbaar zou zijn met de omgeving.

De verzoekende partij vindt ook het bouwprogramma te zwaar. Zij stelt dat het bouwperceel als hoekperceel wel een andere vormgeving kan krijgen maar dat 4 bouwlagen stedenbouwkundig niet aanvaardbaar zijn nu de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door 2 bouwlagen en een schuin dak. Zij vindt ook niet dat het hoekperceel als een baken/herkenningspunt moet fungeren aan de rand van een woongebied, palend aan een natuurgebied en het golfterrein.

Tenslotte kan zij ook niet akkoord gaan met de voorziene inrichting van de inrit naar de ondergrondse parkeergarage omdat het gaat om een open inrit tot op de perceelsgrens met het aanpalende perceel waarbij op de perceelsgrens een keermuur voorzien wordt. Vanuit esthetisch en stedenbouwkundig oogpunt vindt zij dit onaanvaardbaar en wenst zij een inpandige garage.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij de schending inroept van een aantal artikelen en algemene rechtsbeginselen, maar deze niet verder uitwerkt. Enkel de ingeroepen schending van de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet worden door de tussenkomende partij ontmoet, waarbij de tussenkomende partij de nadruk legt op het beweerde 'niet afdoend gemotiveerd zijn'.

Zij stelt dat de bestreden beslissing voldoende duidelijk is om te weten op grond van welke overwegingen de verwerende partij tot de conclusie is gekomen dat de aanvraag kon vergund worden. Dit volstaat volgens haar als formele motivering.

De tussenkomende partij stelt dat uit de toelichting van de verzoekende partij duidelijk blijkt dat deze het niet eens is met de zienswijze van de verwerende partij, maar dat dit op zich niet betekent dat de beslissing niet afdoende zou gemotiveerd zijn. Zij wijst er op dat de Raad, wat betreft de toets met de goede ruimtelijke ordening, slechts een marginale beoordelingsbevoegdheid heeft en zich niet in de plaats kan stellen van de verwerende partij. De verzoekende partij toont ook niet aan dat de beslissing kennelijk onredelijk zou zijn.

Zo wordt er door de verzoekende partij met betrekking tot de bestemming 'meergezinswoning' niet aangetoond dat de bestreden beslissing op dit punt onredelijk zou zijn. De tussenkomende partij stelt dat het perceel zich zelfs niet leent tot bebouwing met een eengezinswoning omdat dan aansluiting moet gezocht worden met één van beide straten, terwijl door de voorgestelde meergezinswoning het hoekperceel en dus beide straten een aansluiting vinden.

Met betrekking tot het bouwvolume stelt de tussenkomende partij dat in tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, de bebouwing in de omgeving divers is en er zowel woningen zijn met één bouwlaag onder dak, maar ook met twee of drie bouwlagen onder dak (schuin of plat). Zij benadrukt dat de totale bouwhoogte van het aangevraagde overeenkomt met de nokhoogte van de woning die paalt aan de rechtsgelegen lage woning en dat de bouwhoogte dus wel degelijk afgestemd is op de onmiddellijke omgeving.

De tussenkomende partij benadrukt ook dat het bouwperceel niet aansluit aan het golfterrein, maar ervan gescheiden is door een volledige bouwstrook en dan nog eens door een groep hoge bomen die elk zicht op of vanuit het golfterrein wegnemen. Er is dan ook geen enkele reden waarom het hoekperceel niet als herkenningspunt zou kunnen fungeren.

Tot slot stelt de tussenkomende partij dat de keuze voor een uitpandige toegang tegen de perceelsgrens een bewuste keuze was, zo ver mogelijk weg van het kruispunt. Wanneer de inrit inpandig zou zijn, dan zou deze per definitie dichter bij het kruispunt komen te liggen, wat op het vlak van de mobiliteit minder wenselijk zou zijn.

Zij benadrukt tevens dat de inritmuur voor de aanpalende rechterbuur een buffer is, zodat zijn privacy optimaal wordt gegarandeerd.

3.

De verzoekende partij herhaalt hierop in haar toelichtende nota dat de bestreden beslissing zonder enige redengeving besluit dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt verstoord en er geen rekening werd gehouden met de criteria die betrekking hebben op onder meer schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, de impact van het project op de onmiddellijke omgeving, de visueel-vormelijke elementen en het straatbeeld. Dit is nochtans vereist overeenkomstig de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Daarnaast vult zij haar uiteenzetting uit het inleidend verzoekschrift voornamelijk aan met de wijze waarop de aangehaalde regelgeving door de bestreden beslissing zou geschonden zijn. Over de schending van artikel 4.3.1. VCRO stelt zij dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening heeft onderzocht aan de hand van de criteria van artikel 4.3.1 VCRO en meer nog geen enkele concrete en pertinente beoordeling bevat. Volgens de verzoekende partij kan uit de bestreden beslissing niet afgeleid worden waarom de vergunning naar het oordeel van de vergunningverlenende overheid verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

Voor het overige voegt zij geen inhoudelijk nieuwe elementen aan haar toelichtende nota toe.

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

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

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

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

2.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat deze een formele motivering bevat.

Waar de verzoekende partij kritiek uitoefent op de deugdelijkheid van de motieven en met name de relevante omgeving en de vergunbaarheid van de meergezinswoning en hierbij ook het zorgvuldigheids- en het redelijkheidbeginsel betreft, is het duidelijk dat zij eerder doelt op de materiële motiveringsplicht.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke 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.

Het is dan ook de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan om geval per geval te onderzoeken of een bouwaanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening aan de hand van de relevante in de omgeving bestaande toestand en waarbij de voor het dossier noodzakelijke of relevante aandachtspunten uit artikel 4.3.1, §2 VCRO moeten worden onderzocht.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft kunnen oordelen of de te vergunnen bouwwerken in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.

3.

In de bestreden beslissing beschrijft de verwerende partij het voorwerp van de aanvraag en de in de omgeving bestaande toestand als volgt:

“ ...

Het ontwerp voorziet een driehoekig appartementsgebouw met 10 woongelegenheden en ondergrondse garage, na sloop van de bestaande bebouwing op het hoekperceel tussen ■■■ en de ■■■.

De voorgevel bevindt zich langsheen ■■■. Het gebouw voorziet in 2 traphallen. 1 traphal bevindt zich rechts in het gebouw. De 2de traphal bevindt zich links in het gebouw en bevat een draaitrap die de toegang verschaft tot de appartementen links in het gebouw.

Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen, waarvan de 4^e bouwlaag achteruitspringt. De bouwhoogte bedraagt op het hoogste punt (schachtverluchting) 12m35.

De bouwbreedte langsheen ■■■ bedraagt 23m10, langsheen ■■■ 26m81.

Bij alle woongelegenheden is een terras voorzien. Het appartement op de achteruitspringende verdieping geeft uit op een dakterras. De rest van het platte dak wordt een groendak.

De ondergrondse parkings zijn toegankelijk via een betonnen inrit links van het gebouw.

De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit rijwoningen of gekoppelde eengezinswoningen met 2 bouwlagen en schuin dak.

Uit de foto's, gevoegd bij de nota d.d. 30/03/2010 van de advocaat van de aanvrager, blijkt, dat de bebouwing in de omgeving niet echt homogeen is. In voormelde nota wordt erop gewezen, dat in de omgeving ook woningen voorkomen met 1 bouwlaag onder schuin dak en met drie bouwlagen onder plat dak. Bij laatstgenoemde typologie is de kroonlijsthoogte gelijk aan de nokhoogte van de aanpalende gebouwen, wat ook bij voorliggend ontwerp het geval is. De kroonlijsthoogte van het ontwerp loopt gelijk met de nokhoogte van het rechtsaanpalend woongebouw.

Niettemin is het gebouw atypisch voor de omgeving, wat echter niet impliceert dat het project onverenigbaar is met de omgeving.

Het college van burgemeester en schepenen stelt in zijn advies, dat op het hoekperceel langs een van de voornaamste toegangswegen van de gemeente, de driehoekige meergezinswoning met vier bouwlagen, mede door de originele architectuur (rond trapvolume op de punt) een herkenningfunctie heeft.

Het perceel is gelegen in de nabijheid van het golfdomein ■■■, maar grenst er niet aan en het uitzicht van of naar het domein wordt afgeschermd door een groep hoge bomen.

De ondergrondse parking met inrit via de bouwvrije zijtuinstrook heeft 13 parkeerplaatsen en verschillende fietsenstallingen.

In tegenstelling tot het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, dat de inrit naar de ondergrondse parkeergarage inpandig dient te worden voorzien, wordt in de hiervoor vermelde nota van de raadsman gesteld, dat de geplande inrit verder van het kruispunt verwijderd is dan wanneer een inpandige inrit zou worden aangelegd, wat uiteraard de verkeersveiligheid ten goede komt.

...

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing een zeer uitgebreide omschrijving bevat van het voorwerp van de aanvraag waarbij wordt gewezen op het aantal bouwlagen, het aantal woongelegenheden, de hoogte en de breedte en de indeling van de meergezinswoning. Wat de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand betreft, beperkt de verwerende partij zich tot de vaststelling dat de bebouwing in de omgeving niet echt homogeen is. Zij wijst er op dat in de omgeving zowel woningen met één bouwlaag onder schuin dak als woningen met drie bouwlagen onder een plat dak voorkomen. De verwerende partij overweegt wel dat het gebouw atypisch is voor de omgeving, maar volgens haar impliceert dit niet dat er sprake is van een onverenigbaarheid met de omgeving.

Met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening stelt de Raad vast dat er geen afzonderlijk onderdeel aan wordt gewijd, maar dat de verwerende partij in het algemeen stelt:

...

De deputatie is van oordeel dat, gelet op de specifieke ligging van het perceel, het gebouw inderdaad kan fungeren als 'baken' bij het binnenrijden van de gemeente. Het standpunt van de gemeente, dat het gebouw inpasbaar is in de omgeving, wordt bijgetreden.

...

4.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of argumenten punt voor punt moet beantwoorden of weerleggen.

Wanneer de verwerende partij echter in haar beoordeling afwijkt van de negatieve adviezen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag inwilligbaar is en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Het 'aansluiten bij een standpunt van de gemeente' volstaat niet als motivering voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, nu moet vastgesteld worden dat het college van burgemeester en schepenen in zijn advies, verleend naar aanleiding van de beroepsprocedure, louter verwezen heeft naar zijn eerder advies van 4 november 2009 en voor het overige slechts uitdrukkelijk standpunt innam met betrekking tot de hoogte van de bebouwing, het perceel als baken en herkenningpunt, de uitpandige inrit naar de garages en het groendak. Deze elementen kunnen bezwaarlijk een volledige beoordeling van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening genoemd worden.

De verwerende partij laat na om de verenigbaarheid van de aanvraag met de relevante, in de omgeving bestaande toestand op een zorgvuldige wijze te onderzoeken. Dit was nochtans wenselijk geweest gelet op het relatief grote volume van het aangevraagde, wat zelf wordt erkend door de verwerende partij, nu zij het aangevraagde beschrijft als 'atypisch voor de omgeving'. Uit de bestreden beslissing blijkt niet of de decretale aandachtspunten al dan niet werden onderzocht, dan wel welke er voor het dossier relevant te onderzoeken zijn.

De Raad stelt tevens vast dat het motief inzake de nabijheid van het natuurgebied en het golfterrein niet op afdoende wijze in de bestreden beslissing werden ontmoet, en dit gelet op de andersluidende adviezen.

5.

In het licht van de concrete omstandigheden dient de Raad vast te stellen dat de verwerende partij, mede gelet op de verplichtingen voortvloeiende uit artikel 4.3.1, §2 VCRO, niet op een zorgvuldige en afdoende wijze de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 mei 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 6 augustus 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS