

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0661
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0822-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SCHILDE vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS met woonplaatskeuze op het kantoor te Nassaustraat 37-41, 2000 Antwerpen
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN vertegenwoordigd door mevrouw Veronique ELSEMANS
Tussenkommende partij	de bvba PORTA FORTUNA VASTGOED vertegenwoordigd door advocaten Willem SLOSSE en Stijn BRUSSELSMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te Mechelsesteenweg 64 bus 201, 2018 Antwerpen

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 juli 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 juni 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SCHILDE van 9 januari 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van de bestaande bebouwing, vellen van noodzakelijke bomen en het bouwen van een meergezinswoning met zes appartementen en tuinberging op een perceel gelegen te 2970 Schilde, Petrus Bogaertsiaan 24, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 54 S 3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 13 april 2018 toelating om in de debatten tussen te komen.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 november 2018.

Advocaat Joram MAES *loco* advocaat Reiner TIJS voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Veronique ELSEMANS voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Stijn BRUSSELMANS voert het woord voor de tussenkomende partij.

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.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 9 september 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de *“afbraak bestaande bebouwing + vellen noodzakelijke bomen + bouwen meergezinswoning met 6 appartementen en tuinberging”* op een perceel gelegen te 2970 Schilde, Petrus Bogaertslaan 24.

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 nummer 1 ‘Dorpskom Zuid-Deel’ goedgekeurd op 25 februari 1959.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Dorpscentra Schilde en ’s Gravenwezel en bebouwingskern Schilde-Bergen’, voorlopig vastgesteld op 19 december 2016.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 oktober 2016 tot en met 15 november 2016, worden vijftien bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 3 januari 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich bij het ongunstig advies van zijn gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar aan en weigert op 9 januari 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 3 januari 2017. Het advies luidt als volgt:

(...)

DEEL 2: OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 17 oktober 2016 tot en met 15 november 2016. Er werden 15 bezwaarschriften ingediend.

o Samenvatting bezwaren :

- 1. Het ontwerp is te grootschalig en zal storend zijn in de straat, het past niet in de omgeving. Een nieuwbouw dient in harmonie aan te sluiten bij het dorpskarakter en de identiteit van de wijk, wat in deze bouwaanvraag zeker niet vooropstaat en dus niet gerespecteerd wordt. Vooral de hoogte en omvang van de woontorens is overdreven.*
- 2. Het verkeer zal toenemen wegens de hoge procentuele toename van de nieuwe bewoners ten overstaan van de huidige toestand. De parking van het nieuwe gemeenschapscentrum zal ook minder groot worden en niet meer gelegen zijn aan de Petrus Bogaertslaan. De parkeerplaatsen in de straat worden nu al allemaal ingenomen. Als er nu nog zes appartementen bijkomen, wordt de parkeerdruk nog groter.*
- 3. Het wooncomfort en rust van de omwonenden zullen aangetast worden.*
- 4. De visienota voor meergezinswoningen laat de oprichting van meergezinswoningen slechts toe in de daartoe voorgeschikte bouwzones. De Petrus Bogaertslaan behoort tot de straten waar de bouw van appartementsgebouwen niet meer toegelaten zijn.*
- 5. Net als alle andere huiseigenaren in de Petrus Bogaertslaan, heeft de bezwaarindiener destijds de strikte bouwvoorschriften gevolgd die van kracht waren in onze wijk. Dit heeft ertoe geleid dat onze straat en wijk een zeer specifiek landelijk en homogeen karakter heeft gekregen, dat ik ten stelligste wens te vrijwaren voor de nabije toekomst.*
- 6. Oude gebouwen en oude hoeves moeten steeds plaats maken voor nieuwe architectonisch smaakloze gebouwen. Het dorpsgezicht van Schilde verdwijnt.*
- 7. De privacy van de omwonenden wordt geschonden doordat er meer inkijk is in de tuin. Door de overdreven hoogte en omvang wordt het vrije uitzicht van de bewoners zwaar belemmerd.*
- 8. Door de bouw van het nieuwe appartementsgebouw zullen oude waardevolle bomen moeten verdwijnen.*

o Beoordeling bezwaren :

- 1. De aanvraag voldoet grotendeels aan het BPA Dorpskom-zuid deel 1 met uitzondering van de bouwdiepte. De bouwdiepte bedraagt 16,50m, inclusief uitkragende terrassen, in plaats van 15m. Het BPA doet echter geen uitspraak over de bouwhoogtes. Na een openbaar onderzoek kunnen enkel beperkte afwijkingen toegestaan worden indien er geen gegronde bezwaren ingediend zijn. Door de grotere bouwdiepte wordt er een groter bouwvolume gecreëerd.*

Op 19 december 2016 werd het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Dorpscentra Schilde en 's-Gravenwezel en bebouwingskern Schilde-Bergen' voorlopig vastgesteld door de

gemeenteraad. Hierin wordt wel een uitspraak gedaan over de kroonlijsthoogte, nokhoogte, dakhelling, dakkapellen, enz. De aanvraag voldoet hier niet aan. Volgens artikel 4.3.2 volgens de Codex Ruimtelijk Ordening kan een vergunning worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

2. In het project wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien met negen parkeerplaatsen. Dit is 1,50 parkeerplaats per woongelegenheden. Het advies van de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar werd gevraagd en luidt gunstig.

Het bezwaar is ontvankelijk en niet gegrond.

3. Het perceel heeft als bestemming wonen en is dus aanvaardbaar op het perceel en in de omgeving volgens het BPA.

Het bezwaar is ontvankelijk en niet gegrond.

4. Volgens de visienota voor meergezinswoningen en het voorlopig vastgestelde RUP zijn op deze locatie geen meergezinswoningen toegestaan.

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

5. De aanvraag voldoet grotendeels aan het BPA Dorpskom-zuid deel 1 met uitzondering van de bouwdiepte. Ten opzichte van het voorlopig vastgestelde RUP wijkt de aanvraag wel af op meerdere elementen.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

6. De omgeving is een mix van allerlei stijlen. De aangevraagde stijl komt reeds voor in het straatbeeld.

Het bezwaar is ontvankelijk en niet gegrond.

7. Het BPA doet geen uitspraken over de bouwhoogte en dakkapellen. In het voorlopig vastgestelde RUP worden hiervoor wel voorwaarden opgelegd, waar de aanvraag niet aan voldoet.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

8. Het advies van de gemeentelijke milieuambtenaar werd gevraagd en luidt voorwaardelijk gunstig. Rechts van het nieuwe project staan twee waardevolle bomen die bewaard moeten worden.

Het bezwaar is ontvankelijk en niet gegrond.

DEEL 3: VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

- *Functionele inpasbaarheid*

De aanvraag betreft het bouwen van 6 appartementen. De functie is volgens het BPA toegestaan. Op 19 december 2016 werd het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Dorpscentra Schilde en 's-Gravenwezel en bebouwingskern Schilde-Bergen' voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Volgens dit RUP is op dit perceel geen meergezinswoning toegestaan. Volgens artikel 4.3.2 volgens de Codex Ruimtelijk Ordening kan een vergunning worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is bijgevolg niet functioneel inpasbaar op het perceel en in de omgeving.

- *Het mobiliteitsaspect*

De aanvraag heeft weinig effect op de mobiliteit in de omgeving.

In de aanvraag is de oprit 5,34 meter breed. De toegang vanaf het openbaar domein moet beperkt worden tot 5 meter, gemeten op de grens met het openbaar domein.

- *De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid*

Het project voldoet grotendeels aan de voorschriften van het BPA, echter bedraagt de bouwdiepte 16,50 meter waar het BPA maximaal 15 meter toestaat.

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

Tijdens het openbaar onderzoek werden bezwaren ingediend die handelden over het bouwvolume. Het dakvolume is te zwaar en vormt door het steile dak en de vele dakuitbouwen nagenoeg een bijkomende bouwlaag.

De aanvraag wijkt af van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Dorpscentra Schilde en 's-Gravenwezel en bebouwingskern Schilde-Bergen' wat betreft de dakhelling, nokhoogte, afmetingen van de dakkapellen. Volgens artikel 4.3.2 volgens de Codex Ruimtelijk Ordening kan een vergunning worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP werd voorlopig vastgesteld op 19 december 2016 door de gemeenteraad. De aanvraag is niet aanvaardbaar op het perceel in de omgeving.

- *Visueel-vormelijke elementen*
De gebruikte gevelmaterialen zijn aanvaardbaar op het perceel en in de omgeving.
(...)
- *Bodemreliëf*
De aanvraag behoudt het bestaande grondniveau.
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*
De afstanden tot de perceelsgrenzen zijn voldoende om goede nabuurschap en privacy te waarborgen.

DEEL 4: ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening. Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar luidt: ongunstig.

(...)

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 16 februari 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 mei 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

8. LEGALITEIT: niet OK

(...)

De aanvraag is niet in overeenstemming met het voorlopig vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Dorpscentra Schilde en 's-Gravenwezel en bebouwingskern

Schilde-Bergen' d.d. 19 december 2016. Een voorlopig vastgesteld RUP kan dienen als weigeringsgrond bij de vergunningverlening.

(...)

De gemeente heeft een duidelijke beleidsvisie rond eengezinswoningen die nu verwerkt is in een RUP. De mogelijkheid wordt gecreëerd om ééngesinswoningen door inbreiding te realiseren in het woongebied (uitgezonderd woonpark). Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de vervanging van bestaande gebouwen op ruim gedimensioneerde kavels en om ingebruikname van onbebouwde kavels. Op deze manier kan een aanbod worden gecreëerd dat aan de vraag vanuit de groep 'jonge gezinnen' voldoet. Zowel open bebouwing, halfopen bebouwing als rijwoningen komen in aanmerking als typologie. De keuze zal afhangen van de morfologie van de onmiddellijke omgeving en de mogelijkheden die het betreffend perceel biedt.

...

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

(...)

Toelichting

(...)

De gemeente heeft echter zeer recent een nieuw RUP voor de kern opgemaakt waarbinnen het project van de aanvraag valt. De visie van de gemeente werd verstaald in dit RUP en bestaat er deels in het aanbod aan eengezinswoningen in de kern te behouden. Voor dit project in strijd met deze beleidsvisie, moet dan ook worden geoordeeld dat het niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

...

Na de hoorzitting van 25 april 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 juni 2017 gegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen de partij. De verwerende partij beslist:

“...

5. ARGUMENTATIE BEROEPER

Porta Fortuna Vastgoed

Vergunning werd geweigerd omdat er volgens de gemeente geen meergezinswoningen zijn toegelaten in het voorlopig vastgestelde RUP. Wij hebben tegen voormeld RUP een bezwaarschrift ingediend. Overeenkomstig art.4.3.2 VCRO kan de vergunningverlenende overheid weigeren op basis van een voorlopig goedgekeurd RUP, het is het dus zeker niet verplicht. Het RUP is manifest in strijd met het GRS waardoor uw deputatie geen gevolg dient te geven aan dit RUP. Een RUP moet steeds conform het GRS worden opgemaakt, wat hier duidelijk niet het geval is aangezien het GRS net de mogelijkheid voorziet om eengezinswoningen stelselmatig om te vormen naar meergezinswoningen. Hetgeen wordt voorzien in het nieuwe RUP druist ook in tegen de goede ruimtelijke ordening van de gemeente. Bovendien moeten we ook wijzen op de grote wispelturigheid van de gemeente waarbij de visienota meergezinswoningen verschillende keren werd gewijzigd. Ook uw deputatie heeft in het licht van deze wijzigende visienota's in het verleden reeds geen gevolg gegeven aan deze willekeur.

Indien uw deputatie toch rekening wenst te houden met het RUP dan bestaat bovendien de mogelijkheid om af te wijken op dit RUP zodat een meergezinswoning haalbaar is. De bestemmingsvoorschriften spreken enkel over wonen, de inrichtingsprincipes bepalen dat er enkel eengezinswoningen mogelijk zijn waardoor een afwijking niet op bestemming wordt voorzien en dus tot de mogelijkheden behoort.

De aanvraag is in overeenstemming met het geldende BPA. De bouwdiepte is wel beperkt tot 15m gebleven, de terrassen horen niet bij deze bouwdiepte aangezien deze uitkragend zijn voorzien en de maat duidelijk geënt is op de diepte tussen voor- en achtergevel.

Tenslotte moet ook geoordeeld worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening van de omgeving. In de directe omgeving zijn reeds meerdere meergezinswoningen aanwezig. De uitvoering van het project is vergelijkbaar met het linksaanpalende pand en eveneens met het pand rechts naast het buurperceel. De vormgeving is eveneens vergelijkbaar.

...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening.

Toelichting

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Dorpskom Zuid-Deel 1' d.d. 25 februari 1959.

Er wordt namelijk voorzien in een open bebouwing, in een woongebouw, de minimum breedte wordt gerespecteerd, de materialen zijn aanvaardbaar en het bijgebouw is eveneens conform de voorschriften.

In tegenstelling tot wat de gemeente stelt, is de aanvraag ook in overeenstemming met de voorschriften van artikel 5 die de bouwdiepte bepalen op het perceel. De bouwdiepte dient bekeken te worden zoals omschreven in het artikel, namelijk tussen voorgevel en achtergevel. De afstand tussen de voorgevel en de achtergevel bedraagt 15 meter, de gelijkvloerse terrassen en de overkragende terrassen op de verdiepingen dienen niet inbegrepen te zijn in deze bouwdiepte.

De aanvraag is niet in overeenstemming met het voorlopig vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Dorpscentra Schilde en 's Gravenwezel en bebouwingskern Schilde-Bergen' d.d. 19 december 2016. Een voorlopig vastgesteld RUP kan dienen als weigeringsgrond bij de vergunningverlening.

Artikel 4.3.2 VCRO bepaalt dat: Een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg. Deze weigeringsgrond vervalt wanneer het plan geen bindende kracht heeft gekregen binnen de termijn waarbinnen het definitief kan worden vastgesteld.

De aanvraag is in strijd met het RUP 'Dorpscentra Schilde en 's Gravenwezel en bebouwingskern Schilde-Bergen' voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 2016. De aanvraag is gelegen in de zone van artikel 5. In deze zone staat genoteerd: "Meergezinswoningen zijn niet toegestaan, met uitzondering van de op het grafisch plan aangeduide zone waar maximaal 4 wooneenheden per hoofdgebouw gerealiseerd kunnen worden"

Het zou niet getuigen van behoorlijk bestuur om een constructie te vergunnen die in strijd is met een beleidsvisie van de gemeente Schilde die juridisch verankerd wordt in een

voorlopig vastgesteld RUP en moet beschouwd worden als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

Artikel 4.3.1 §2 VCRO regelt dit: De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen

1° (...)

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° (...)

De gemeente heeft een duidelijke beleidsvisie rond eengezinswoningen die nu verwerkt is in een RUP. De mogelijkheid wordt gecreëerd om éengezinswoningen door inbreiding te realiseren in het woongebied (uitgezonderd woonpark). Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de vervanging van bestaande gebouwen op ruim gedimensioneerde kavels en om ingebruikname van onbebouwde kavels. Op deze manier kan een aanbod worden gecreëerd dat aan de vraag vanuit de groep 'jonge gezinnen' voldoet. Zowel open bebouwing, halfopen bebouwing als rijwoningen komen in aanmerking als typologie. De keuze zal afhangen van de morfologie van de onmiddellijke omgeving en de mogelijkheden die het betreffend perceel biedt.

In de hoorzitting van 25 april 2017 werden (...) gehoord.

In de zitting van 27 april 2017 werd in de deputatie beslist het dossier te verdagen. Reden hiervoor was de argumentatie gebracht door de aanvragers op de hoorzitting. Deze argumentatie was gebaseerd op het gegeven dat het nieuwe RUP Dorpskern Schilde op veel verzet van de bewoners stuitte en bijgevolg het vermoeden er was dat het RUP niet definitief zou aanvaard worden.

Op 18 mei 2017 werden we door de raadsman van de aanvragers, tevens de beroepende partijen, in kennis gesteld van een besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 8 mei 2017. In dit collegebesluit komt volgende argumentatie naar boven:

'Het college van burgemeester en schepenen wil maximaal rekening houden met de ingediende bezwaren en adviezen. In functie van het uitbouwen van draagvlak is het noodzakelijk om voldoende tijd te nemen de bezwaren en adviezen te vertalen in een aangepast RUP. Het college van burgemeester en schepenen blijft achter de basisprincipes van het RUP staan. Het geeft de voorkeur aan inbreiding van eengezinswoningen boven de ongebreidelde bouw van meergezinswoningen.'

Om vervolgens tot de volgende besluitvorming te komen:

'Artikel 1, Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van de ingediende bezwaren, de adviezen en de persberichten.

Artikel 2. Het college van burgemeester en schepenen beslist om aan de gemeenteraad voor te stellen om het RUP niet definitief vast te stellen, Het college van burgemeester en schepenen beslist de procedure te hervatten vanaf de plenaire vergadering.

Artikel 3. Het college van burgemeester en schepenen vraagt aan de GECORO de bezwaren te behandelen binnen een realistisch tijdspad.

Artikel 4, Het college van burgemeester en schepenen blijft achter de principes, zoals opgenomen in de visienota dorpskernen 2.1, staan.

Artikel 5. Het college van burgemeester en schepenen beslist de visienota dorpskernen 2.1 te herwerken om te voldoen aan de vormvoorschriften en voorwaarden van een beleidsdocument, zoals opgesteld door de Provincie Antwerpen.'

Aangezien de huidige visienota dorpskernen 2.1, zoals goedgekeurd in de gemeenteraad d.d. 20 april 2015, nog steeds als visie blijft behouden wordt in eerste instantie deze visienota getoetst in het kader van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

De visienota voldoet niet aan de beginselen van behoorlijk bestuur aangezien de gewenste ontwikkelingen in strijd zijn met verordenende voorschriften, meer bepaald het huidige BPA. Omwille van deze reden werd er ook geopteerd om d.m.v. een RUP het bestaande BPA te vervangen. De visienota kan dan ook niet opgenomen worden als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

In ondergeschikte orde, aangezien het college van burgemeester en schepenen deze visienota wil blijven hanteren conform het collegebesluit d.d. 8 mei 2017, kan wel meegegeven worden dat de locatie van de aanvraag niet aangeduid staat als een perceel wat ontwikkeld kan worden als meergezinswoning. M.a.w. de aanvraag past nog steeds niet in de 'visie' van de gemeente dewelke echter geen dienst kan doen als beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

*Het RUP blijft voorlopig goedgekeurd tot de gemeenteraad over de definitieve vaststelling ervan beslist. Dit is op heden nog niet gebeurd aangezien vooreerst de bezwaren nog dienen behandeld te worden in de gecoro. Echter heeft het college van burgemeester en schepenen nu wel beslist om aan deze gemeenteraad voor te stellen het RUP niet definitief te aanvaarden maar eerst nog te herzien i.f.v. de ingediende bezwaren. In alle redelijkheid moet dan ook geoordeeld worden dat de gemeenteraad, althans de meerderheid, hieraan gevolg zal wensen te geven. Bovendien kan de vergunningverlenende overheid overeenkomstig art. 4.3,2 VCRO weigeren op basis van een voorlopig goedgekeurd RUP, het is het dus **niet verplicht**.*

Gelet op de huidige context, gelet op het verslag van de PSA d.d. 20 april 2017 en gelet op de verenigbaarheid met het huidige, geldende BPA, kan dan ook besloten worden dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt.
(...)

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

(...)Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Omgeving

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

Het perceel is gelegen in de dorpskern van Schilde en langsheen een gemeenteweg. De directe omgeving wordt gekenmerkt door halfopen- en open woningen en appartementen. Het karakter en de bouwstijl in de omgeving is een mix van allerlei stijlen.

Links van het perceel staan: een woongebouw met 3 appartementen en een eengezinswoning met garages in het bijgebouw met hellend dak. Rechts van het perceel staat een eengezinswoning met garages in het bijgebouw, op grote afstand; deze is door grote bomen aan het zicht onttrokken. Daarnaast staat nog een woongebouw met 3 appartementen, gelijkaardig als de aanvraag.

Op het perceel staan verspreid verschillende loofbomen. Het betreft geen bos, dus er is geen sprake van ontbossing. Deze zijn beperkt te vellen.

Toelichting

De betreffende aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van een BPA. De projecten die kunnen ontstaan zijn afhankelijk van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van dit plan. De aanvraag is conform de voorschriften van dit plan.

...

Dit is de bestreden beslissing.

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.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van de artikelen 4.3.2 en 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO, en van “*het principe van de negatieve anticipatie in geval van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen*”.

Ze verwijst hierbij naar haar streven van de laatste jaren om de oprichting van meergezinswoningen te beperken en te concentreren in daartoe specifiek aangeduide straten, waarbij de straat waarin de aanvraag gelegen is, niet opgenomen is. Ze vermeldt dat dit voornemen geconcretiseerd werd in een visienota ‘Meergezinswoningen’ van 30 maart 2015, die vrij raadpleegbaar is op de website van de gemeente Schilde en dus kenbaar is gemaakt. De verzoekende partij meent dan ook dat de visienota als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling moet worden beschouwd.

Daarnaast wijst ze op het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Dorscentra Schilde en 's Gravenwezel en bebouwingskern Schilde-Bergen' (hierna: gRUP) dat in ontwerp voorlopig werd vastgesteld op 19 december 2016. Hoewel in de bestreden beslissing wordt verwezen naar het besluit van de gemeente Schilde van 8 mei 2017 waaruit blijkt dat er tegen dit ontwerp gRUP bezwaren werden ingediend en ze de gemeenteraad adviseerde aan deze bezwaren tegemoet te komen en het gRUP intussen nog niet definitief goed te keuren, benadrukt ze dat uit dit besluit ook blijkt dat ze achter de basisprincipes van het gRUP blijft staan en geen intentie heeft om van deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling af te stappen. Dit laatste blijkt volgens de verzoekende partij ook uit de ingediende bezwaren tijdens het openbaar onderzoek die ze gegrond heeft bevonden. Door de vaststelling van een ontwerp gRUP wenst de verzoekende partij deze duidelijke en vaststaande beleidsmatige gewenste ontwikkeling, die reeds in het verleden werd uiteengezet in een vrij raadpleegbare beleidsnota, te verankeren. Het voorlopig vastgestelde ontwerp gRUP voldoet volgens haar aan artikel 4.3.2 VCRO en moet als gecodificeerde beleidsmatig gewenste ontwikkeling worden beschouwd.

De verwerende partij diende volgens de verzoekende partij dan ook, gelet op artikel 4.3.2 VCRO, rekening te houden met de in het voorlopig vastgestelde ontwerp gRUP vervatte beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inzake het uitsluitend voorzien van meergezinswoningen in welbepaalde zones.

De verzoekende partij merkt nog op dat ze als gemeente bij uitstek kan oordelen over de vraag of de aanvraag in het licht van haar beleidsmatig gewenste ontwikkelingen noodzakelijk is en deze vervolgens anticipatief te weigeren. Ze is van oordeel dat de verwerende partij daarentegen geen aandacht lijkt te besteden aan de specifieke noden van de gemeente en aan de omstandigheid dat ze in eerste aanleg zelf besloten heeft gevolg te geven aan de beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Door louter te stellen dat ze niet verplicht is rekening te houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en op grond hiervan de aanvraag inwilligt, meent de verzoekende partij dat de verwerende partij de doelstellingen en draagwijdte van artikelen 4.3.2 en 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO miskent.

2.

De verwerende partij antwoordt dat artikel 4.3.2 VCRO in beperkende zin moet worden uitgelegd aangezien deze bepaling een uitzondering toelaat op het algemene principe dat niet-verordenende bestuursdocumenten geen rechtskracht bezitten. Het feit dat ze geen gebruik maakt van deze uitzonderingsmogelijkheid betekent volgens haar dan ook geen schending van deze bepaling. Ook artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO biedt volgens de verwerende partij enkel de mogelijkheid om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen maar houdt geen verplichting in en ze moet niet motiveren waarom ze van deze mogelijkheid geen toepassing maakt.

De verwerende partij vervolgt dat ze enkel verplicht was de aanvraag te toetsen aan het van toepassing zijnde bijzonder plan van aanleg (BPA) en niet aan de voorschriften van het voorlopig vastgestelde ontwerp gRUP waarover nog de grootste onduidelijkheid bestond noch aan de visienota van de gemeente. Ze verwijst daarbij naar het besluit van de verzoekende partij van 8 mei 2017 en naar een persbericht van de gemeente Schilde van 9 mei 2017 die ze in haar stukkenbundel opneemt waaruit blijkt dat nog veel wijzigingen aan het ontwerp gRUP nodig zijn om aan de bezwaren een antwoord te kunnen bieden, en dat een nieuw voorstel van gRUP zal worden uitgewerkt waarna een tweede openbaar onderzoek komt.

De verwerende partij meent dat ze in alle redelijkheid heeft geoordeeld dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt. Hoewel niet verplicht, heeft ze bovendien afdoende gemotiveerd waarom ze geen gebruik maakte van de mogelijkheden vervat in de artikelen 4.3.2 en 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO.

3.

In haar schriftelijke uitzetting voert de tussenkomende partij vooreerst aan dat het middel onontvankelijk is voor zover de schending wordt ingeroepen van het beginsel van de *“negatieve anticipatie in geval van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen”*, aangezien de verzoekende partij, noch het bestaan, noch de draagwijdte van dit beginsel verduidelijkt.

Vervolgens treedt ze de verwerende partij bij in haar stelling dat de artikelen 4.3.2 en 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO een mogelijkheid biedt voor het vergunningverlenend bestuursorgaan om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, meer in het bijzonder wanneer zoals in het voorliggend geval de aanvraag gelegen is in binnen het plangebied van een voorlopig vastgesteld ontwerp gRUP. Daarnaast stelt ze dat de verwerende partij ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep een volledig nieuwe beoordeling van de aanvraag kon maken en dus niet verplicht was rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en die keuze ook niet moet motiveren.

De tussenkomende partij stelt ten overvloede vast dat de verwerende partij ondanks het feit dat ze daartoe niet verplicht is, wel degelijk motiveert waarom geen toepassing wordt gemaakt van de mogelijkheden vervat in de artikelen 4.3.2 en 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO. Ze verwijst naar de motieven die betrekking hebben op de onduidelijkheid van het definitief worden van het voorlopig vastgesteld ontwerp gRUP en naar het niet voldoen aan de beginselen van behoorlijk bestuur wat de visienota van de gemeente betreft. Ze licht toe dat de eerste visienota 1.0 van de gemeente Schilde reeds van 2011 dateert en gevolgd werd door een visienota 2.0 in 2013, een visienota 2.1 in 2015, en inmiddels een beleidsnota van 31 oktober 2017. Hieruit blijkt, volgens de tussenkomende partij, dat de inhoud van de nota's regelmatig gewijzigd wordt, zodat er geen sprake is van enige rechtszekerheid of van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling. De tussenkomende partij acht de motivering in de bestreden beslissing om geen toepassing te maken van de mogelijkheid uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO dan ook redelijk, pertinent en op correcte feitelijke gegevens gebaseerd.

Tot slot stelt de tussenkomende partij het belang van de verzoekende partij bij het middel in vraag, aangezien blijkt dat de verwerende partij in het geval van een eventuele vernietiging van de voorliggende bestreden beslissing door de Raad, niet verplicht zal zijn rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en ook niet moet motiveren waarom ze dit niet doet. Bovendien zal bij een nieuwe beoordeling van de aanvraag geen toepassing kunnen gemaakt worden van artikel 4.3.2 VCRO omdat er dan geen sprake meer zal zijn van een voorlopig vastgesteld ontwerp gRUP. Enkel de beleidsnota's zullen er nog zijn, die evenwel zoals eerder uiteen gezet, niet als beleidsmatig gewenste ontwikkeling kunnen aanzien worden.

4.

In antwoord op de door de tussenkomende partij ingeroepen onontvankelijkheid van het middel, wijst de verzoekende partij erop dat het voor de tussenkomende partij op grond van het verzoekschrift duidelijk is welke regelgeving ze geschonden acht aangezien ze de betrokken regelgeving uitdrukkelijk vernoemt en ze hierover een uitgebreid verweer heeft gevoerd.

Ten gronde benadrukt de verzoekende partij dat het ontwerp gRUP op het ogenblik van de beoordeling van de vergunningsaanvraag een beleidsmatig gewenste ontwikkeling vormde, gezien de voorlopige goedkeuring ervan op 19 december 2016.

Daarnaast wijst ze erop dat ze haar visie over de ontwikkeling van meergezinswoningen nogmaals bevestigd heeft in een 'beleidsnota meergezinswoningen' van 31 oktober 2017, waarin uitdrukkelijk wordt bevestigd dat ze achter haar principes inzake meergezinswoningen blijft staan. Tevens wordt in deze beleidsnota een overzicht gegeven van de voorgaande visienota's waaruit blijkt dat haar visie steeds dezelfde is gebleven, en deze in de beleidsnota enkel sterker werd gesteld.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij door het verlenen van een vergunning voor de bouw van een meergezinswoning ten onrechte geen rekening houdt met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de gemeente inzake de ontwikkeling van meergezinswoningen. Zij stelt dat deze beleidsmatig gewenste ontwikkelingen geconcretiseerd zijn enerzijds in een visienota van 30 maart 2015 en anderzijds in het op 19 december 2016 voorlopig goedgekeurde ontwerp gRUP 'Dorpscentra Schilde en 's Gravenwezel en bebouwingskern Schilde-Bergen'.

2.

Voor zover de tussenkomende partij als exceptie inroept dat het middel onontvankelijk is omdat nergens duiding wordt gegeven over het aangevoerde beginsel van "*negatieve anticipatie in geval van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen*", moet dit worden afgewezen.

Immers wordt in het verzoekschrift duidelijk gesteld dat voornoemd beginsel inhoudt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan een aanvraag tot vergunning op basis van een voorlopig en dus nog niet definitief vastgesteld gRUP weigert op grond van artikel 4.3.2 VCRO, omwille van een onverenigbaarheid van de aanvraag met de inhoud van dit ontwerp gRUP, waardoor men dus kan vooruitlopen op de definitieve inwerkingtreding van een bestemmingsplan.

Uit het antwoord van de tussenkomende partij blijkt daarnaast afdoende dat ze begrepen heeft dat de schending van de artikelen 4.3.2 en 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO wordt ingeroepen en dat ze hierop een uitgebreid antwoord heeft gegeven.

3.

3.1

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 2° VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan die over een vergunningsaanvraag moet oordelen, moet de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening onderzoeken en beoordelen aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Ze dient daarbij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, maar ze kan ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

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.

Er kan niet ernstig betwist worden dat de functionele inpasbaarheid, en meer bepaald de vraag of een meergezinswoning inpasbaar is in de omgeving, een relevant aandachtspunt is.

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 ze op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

3.2

Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan (in het licht van het rechtszekerheidsbeginsel) slechts in rekening worden gebracht voor zover dit voldoende duidelijk is vastgelegd en openbaar is gemaakt. De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid overweegt daarover het volgende (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 125*):

“... ”

Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde in het licht van de “goede ruimtelijke ordening” in de eerste plaats rekening met de in de omgeving bestaande toestand.

Doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de decretale aandachtspunten en criteria kunnen in rekening worden gebracht. Er zal daarbij wel rekening worden gehouden met de Raad van State-rechtspraak volgens dewelke de overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, bvb. om de collectieve voorzieningen opnieuw in de steden en gemeenten te concentreren, die politiek bekend moet maken en in concreto moet onderzoeken of een bepaald project daaraan beantwoordt.

... ”

Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO heeft steeds betrekking op een of meerdere van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid 1° vermelde aandachtspunten en criteria.

Indien de verwerende partij in graad van administratief beroep, een andere ruimtelijke visie voorstaat dan het college van burgemeester en schepenen en zich daarbij niet kan scharen achter het beleid van de gemeente die zich beroept op een beleidsmatig gewenste ontwikkeling, dan zal ze, op grond van haar zorgvuldigheidsplicht, moeten uitleggen waarom ze deze ontwikkeling niet wenst te volgen.

3.3

Artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 2° lid VCRO bepaalt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen “*de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer*” bevatten. In dit licht is het in beginsel niet onmogelijk dat een gRUP de oorspronkelijke bestemming woongebied in bepaalde zones beperkt tot eengezinswoningen en andere zones voorbehoudt voor meergezinswoningen.

Artikel 4.3.2 VCRO bepaalt:

“ ...

Een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg. Deze weigeringsgrond vervalt wanneer het plan geen bindende kracht heeft gekregen binnen de termijn waarbinnen het definitief kan worden vastgesteld.

...”

Artikel 4.3.2 VCRO verleent de mogelijkheid voor een negatieve anticipatie, en meer bepaald de mogelijkheid om een vergunning te weigeren als blijkt dat de aanvraag onverenigbaar zou zijn met een voorlopig vastgesteld ontwerp van gRUP. Met dit artikel kan het vergunningverlenend bestuursorgaan verhinderen dat een vergunning wordt verleend die de realisatie van het gRUP zou tegenwerken of ondermijnen.

4.

Met de bestreden beslissing wordt een vergunning verleend voor het afbreken van bestaande bebouwing, het vellen van noodzakelijke bomen en het bouwen van een meergezinswoning.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag gelegen is binnen de grenzen van het BPA 'Dorpskom Zuid-Deel' goedgekeurd op 25 februari 1959 en dat het oprichten van een meergezinswoning in beginsel volgens dit plan mogelijk is. Evenmin wordt betwist dat de aanvraag gelegen is binnen de grenzen van het ontwerp gRUP 'Dorpscentra Schilde en 's Gravenwezel en bebouwingskern Schilde-Bergen' dat op 19 december 2016 voorlopig werd vastgesteld. Geen der partijen legt het op 19 december 2016 voorlopig vastgesteld ontwerp van gRUP voor.

4.1

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij dat de aangevraagde werken in overeenstemming zijn met de voorschriften van het geldende BPA, maar niet met de voorschriften van het voorlopig vastgesteld gRUP. De verwerende partij oordeelt dat de vergunning ondanks deze strijdigheid met het gRUP toch kan verleend worden omdat dit gRUP nog niet definitief is vastgesteld, en omdat de verzoekende partij aan de gemeenteraad in een besluit van 18 mei 2017 heeft voorgesteld om, alvorens het gRUP definitief vast te stellen, dit te herzien in functie van de ingediende bezwaren. Ze voegt eraan toe dat ze op grond van artikel 4.3.2 VCRO de vergunning kan weigeren op basis van een voorlopig vastgesteld gRUP maar hiertoe niet verplicht is.

De verzoekende partij betwist deze feitelijke gegevens niet maar is daarnaast van oordeel dat er een duidelijke beleidsmatig gewenste ontwikkeling bestaat die ze wil verankeren in het nog definitief vast te stellen gRUP. Deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling zou blijken uit de 'visienota meergezinswoningen', maar ook uit haar besluit van 8 mei 2017 waarin ze stelt achter de basisprincipes van het voorlopig vastgestelde ontwerp gRUP te blijven staan, uit het gegrond achten van de bezwaren in de procedure in eerste aanleg en uit haar navolgende weigeringsbeslissing van 9 januari 2017.

4.2

Met de verwerende partij moet vastgesteld worden dat de mogelijkheid die artikel 4.3.2 VCRO biedt om negatief te anticiperen op een nog definitief vast te stellen uitvoeringsplan, slechts een facultatieve mogelijkheid is en geen verplichting. Hoewel de verwerende partij in beginsel niet verplicht is te motiveren waarom ze van deze mogelijkheid geen gebruik maakt stelt ze in de bestreden beslissing als volgt:

“In de zitting van 27 april 2017 werd in de deputatie beslist het dossier te verdagen. Reden hiervoor was de argumentatie gebracht door de aanvragers op de hoorzitting. Deze argumentatie was gebaseerd op het gegeven dat het nieuwe RUP Dorpskern Schilde op veel verzet van de bewoners stuitte en bijgevolg het vermoeden er was dat het RUP niet definitief zou aanvaard worden.

Op 18 mei 2017 werden we door de raadsman van de aanvragers, tevens de beroepende partijen, in kennis gesteld van een besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 8 mei 2017. In dit collegebesluit komt volgende argumentatie naar boven:

'Het college van burgemeester en schepenen wil maximaal rekening houden met de ingediende bezwaren en adviezen. In functie van het uitbouwen van draagvlak is het noodzakelijk om voldoende tijd te nemen de bezwaren en adviezen te vertalen in een aangepast RUP. Het college van burgemeester en schepenen blijft achter de basisprincipes van het RUP staan. Het geeft de voorkeur aan inbreiding van eengezinswoningen boven de ongebreidelde bouw van meergezinswoningen.'

Om vervolgens tot de volgende besluitvorming te komen:

'Artikel 1, Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van de ingediende bezwaren, de adviezen en de persberichten.

Artikel 2. Het college van burgemeester en schepenen beslist om aan de gemeenteraad voor te stellen om het RUP niet definitief vast te stellen, Het college van burgemeester en schepenen beslist de procedure te hervatten vanaf de plenaire vergadering.

Artikel 3. Het college van burgemeester en schepenen vraagt aan de GECORO de bezwaren te behandelen binnen een realistisch tijdspad.

Artikel 4, Het college van burgemeester en schepenen blijft achter de principes, zoals opgenomen in de visienota dorpskernen 2.1, staan.

Artikel 5. Het college van burgemeester en schepenen beslist de visienota dorpskernen 2.1 te herwerken om te voldoen aan de vormvoorschriften en voorwaarden van een beleidsdocument, zoals opgesteld door de Provincie Antwerpen.'

...

Uit de toen voorgebrachte stukken blijkt dat de verzoekende partij in haar besluit van 8 mei 2017 stelde dat het voorlopig vastgestelde ontwerp gRUP zou herzien worden in functie van de bezwaren, alvorens dat het definitief zou worden vastgesteld. In dit besluit kan tevens gelezen worden dat de verzoekende partij het noodzakelijk acht het ontwerp gRUP aan te passen als vertaling van de ingediende bezwaren en adviezen en dit met het oog op het uitbouwen van een draagvlak.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij niet kan verweten worden geen rekening te hebben gehouden met het voorlopig vastgestelde ontwerp gRUP en niet kennelijk onredelijk geoordeeld heeft. De verwerende partij heeft voldaan aan haar zorgvuldigheidsplicht en gemotiveerd waarom ze geen toepassing maakt van artikel 4.3.2 VCRO.

Tot slot moet opgemerkt worden dat in de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomen partij wordt gesteld dat het gemeentelijk ontwerp gRUP nog steeds niet definitief is vastgesteld en ondertussen vervallen is door het verstrijken van de daartoe bepaalde termijn. De verzoekende partij betwist dit niet.

In de hypothese dat de Raad de bestreden beslissing zou vernietigen en de verwerende partij de aanvraag opnieuw zou moeten beoordelen, zou ze dus sowieso geen rekening meer kunnen houden met het ontwerp gRUP.

5.

De verzoekende partij voert daarnaast aan dat de verwerende partij de gemeentelijke 'visienota meergezinswoningen' van 31 maart 2015 inzake de ontwikkeling van meergezinswoningen, die volgens haar wel degelijk als beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan beschouwd worden, ten onrechte niet bij haar beoordeling heeft betrokken.

De verwerende partij oordeelt daarentegen dat deze visie niet als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan beschouwd worden.

5.1

Ook hier moet vastgesteld worden dat artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO slechts een facultatieve mogelijkheid biedt om desgevallend rekening te houden met 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen', doch dat dit niet als een verplichting kan worden geïnterpreteerd en dat de verwerende partij dan ook in beginsel niet moet motiveren waarom ze geen toepassing heeft gemaakt van deze mogelijkheid. Zoals reeds gesteld gebiedt de zorgvuldigheidsplicht de verwerende partij evenwel, mede gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep en haar mogelijkheid om de aanvraag opnieuw zowel naar legaliteit als naar opportuniteit te onderzoeken, haar beslissing concreet en precies te motiveren en aandacht te hebben voor de bezwaren van de verzoekende partij.

In het licht van dit laatste motiveert de verwerende partij dat de visienota Dorpskernen 2.1, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 20 april 2015 niet als beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan worden beschouwd omdat deze visienota strijdig is met de verordenende voorschriften van het BPA (omwille van die strijdigheid zou het BPA trouwens vervangen worden door een RUP). In ondergeschikte orde stelt de verwerende partij vast dat de locatie van de aanvraag in de visienota niet aangeduid staat als een perceel dat ontwikkeld kan worden als meergezinswoning, zodat de aanvraag nog steeds niet in de visie van de gemeente past.

5.2

Zowel de verzoekende als de verwerende partij brengen de visienota 2.1 van 30 maart 2015 bij. De verzoekende partij houdt voor dat deze nota voor iedereen kenbaar was want vrij consulteerbaar op de website van de gemeente.

Uit deze nota en de daarin opgenomen historiek blijkt duidelijk dat het de bedoeling was van de verzoekende partij om een gRUP op te maken waarin de ontwikkelingsmogelijkheden per straat worden bepaald in functie van de draagkracht. In afwachting van dit gRUP noemt de gemeente de voorliggende visienota een 'beleidsmatig toetsingskader'.

Dergelijk beleidsmatig toetsingskader heeft geen verordenend karakter, wat ook in de visienota zelf wordt erkend. Of de visienota bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag kan gelden als beleidsmatig gewenste ontwikkeling waarmee een vergunningverlenend bestuursorgaan rekening 'kan' houden in functie van de decretale aandachtspunten die voor de aanvraag moeten onderzocht worden, hangt niet alleen af van de vraag of dit document voldoende kenbaar werd gemaakt aan de bevolking.

Volgens de visienota 2.1 van 30 maart 2015 is het aanvraagperceel, gelegen in de Petrus Bogaertslaan, niet voorzien voor meergezinswoningen. Dit uitgangspunt gaat lijnrecht in tegen de mogelijkheden van het geldende BPA.

Een door de gemeente voorgesteld nieuw toetsingskader dat ingaat tegen bestaande verordenende voorschriften van een BPA en maatschappelijk niet gedragen wordt, kan evenwel niet als 'blinde' weigeringsgrond aangevoerd worden. Dat de nieuwe visie inzake de ontwikkelingsbeperkingen, afgebakend per straat, niet maatschappelijk gedragen wordt, blijkt uit

het groot aantal bezwaarschriften dat werd ingediend tegen het ontwerp gRUP, waarin deze visie werd opgenomen.

5.3

De Raad merkt bovendien op dat de verzoekende partij zelf de visienota van 30 maart 2015 in haar beslissing van 9 januari 2017 niet als een zelfstandig beleidsmatig gewenste ontwikkeling heeft betrokken om de aanvraag te weigeren. De verzoekende partij heeft wel het voorlopig vastgesteld ontwerp gRUP aangewend als determinerend weigeringsmotief door toepassing van artikel 4.3.2 VCRO. Het is juist dit voorlopig vastgesteld ontwerp gRUP dat de visie inzake de beperking van de meergezinswoningen tot welbepaalde straten heeft opgenomen en op die wijze inhoudelijk gestalte heeft gegeven aan de visienota van de verzoekende partij. Ook inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening verwijst de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing uitsluitend naar het voorlopig vastgesteld ontwerp gRUP en anticipeert ze op strijdigheden met het nog definitief vast te stellen gRUP om deze verenigbaarheid ongunstig te beoordelen.

Het loutere feit dat de verzoekende partij in antwoord op een bezwaar in haar weigeringsbeslissing verwijst naar de visienota, maar daar ook onmiddellijk het voorlopig vastgestelde ontwerp gRUP aan toevoegt ter bevestiging van het gegeven dat de Petrus Bogaertslaan niet in aanmerking komt voor meergezinswoningen, verheft de visienota nog niet tot een zelfstandig beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

Nogmaals, de beleidsvisie van de verzoekende partij is de ontwikkelingsmogelijkheden van percelen *“straat per straat te bekijken in functie van de draagkracht van de straat, op het vlak van de mobiliteit en met respect van het groene karakter”*. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij door de opmaak van een ontwerp gRUP een planologisch kader wou bieden voor onder meer het sturen van appartementsbouw.

Onder randnummer 4 heeft de Raad vastgesteld dat de toepassing van artikel 4.3.2 VCRO een facultatief karakter heeft. De verwerende partij die in graad van beroep het aanvraagdossier opnieuw bekijkt, zowel naar legaliteit als naar opportuniteit, is niet verplicht een aanvraag te weigeren louter en alleen omdat er een voorlopig vastgesteld ontwerp gRUP is. Zoals gesteld motiveert ze afdoende en niet kennelijk onredelijk waarom ze dit niet doet.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk heeft geoordeeld dat de visienota van 30 maart 2015 op zich geen beleidsmatig gewenste ontwikkeling is waar ze rekening mee diende te houden. Ze heeft afdoende gemotiveerd dat deze nota, hoewel ze kenbaar en vrij raadpleegbaar was, afwijkt van het toepasselijke BPA en tegelijkertijd geen draagvlak vindt in het voorlopig vastgesteld ontwerp gRUP gelet op het groot aantal bezwaren. Ook nam ze nota van het feit dat de verzoekende partij zelf heeft laten weten dat dit ontwerp gRUP nog niet definitief zou worden vastgesteld omdat het zou worden herbekeken in functie van het groot aantal ingediende bezwaren.

5.3

Het gegeven dat de visie van gemeente inzake de ontwikkeling van meergezinswoningen inmiddels bevestigd werd in een 'beleidsnota' van 31 oktober 2017 doet aan het voorgaande geen afbreuk aangezien deze nota dateert van na de bestreden beslissing.

6.

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk geoordeeld heeft dat de aanvraag aanvaardbaar is op grond van de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA en met de goede ruimtelijke ordening.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van de artikelen 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO, en van artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet).

De verzoekende partij voert aan dat ze de aanvraag niet alleen weigerde omwille van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, maar ook omdat de aanvraag niet in overeenstemming was met alle voorschriften van het BPA, terwijl dit plan ook niet alle aspecten van een goede ruimtelijke ordening regelt. Ze verwijst naar de aspecten bouwhoogte en het voorzien van dakkapellen waarover het BPA het stilzwijgen bewaart, zodat ze zelf deze toets kon en mocht doen.

De verzoekende partij vervolgt dat de verwerende partij deze aspecten niet heeft beoordeeld maar zich beperkt tot een verwijzing naar de overeenstemming van het aangevraagde met het BPA. Ze wijst vervolgens op de ingediende bezwaren inzake deze aspecten en benadrukt de plicht van de verwerende partij om daar aandacht voor te hebben.

2.

Onder verwijzing en met citaat van haar bestreden beslissing antwoordt de verwerende partij dat ze alle relevante aandachtspunten en criteria in haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft betrokken. Ze stelt dat ze de bouwhoogte, dakkapellen en schaal wel degelijk afzonderlijk heeft beoordeeld en niet louter verwezen heeft naar de overeenstemming met het BPA. Meer concreet wijst ze erop dat deze aspecten werden afgetoetst aan de percelen in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag, waarbij ze vaststelde dat de bebouwing op de percelen links, rechts en tegenover het perceel van de aanvraag voor deze aspecten gelijkaardig zijn aan deze van de aanvraag. Ze wijst erop dat dit ook werd bevestigd in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij waar deze overwoog dat de omgeving bestaat uit een mix van allerlei stijlen en de aangevraagde stijl reeds in het straatbeeld voorkomt. De verwerende partij stelt nog dat de bestreden beslissing in het bijzonder refereert naar de bebouwing op de percelen te Petrus Bogaertslaan 18, 26 en 29 die op vlak van stijl, uitzicht en dakvorm aansluiten bij het aangevraagde, en die op het goedgekeurde bouwplan en bijhorende foto's worden aangeduid. Voor de overige aspecten van goede ruimtelijke ordening werd vastgesteld dat deze geregeld worden in de voorschriften van het BPA. Tot slot meent de verwerende partij dat haar motivering volstaat ter weerlegging van de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren.

3.

De tussenkomende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting vooreerst vast dat de verzoekende partij niet betwist dat de aanvraag in overeenstemming is met het toepasselijke BPA, zoals overwogen wordt in de bestreden beslissing.

Daarnaast argumenteert ze dat de verwerende partij in het kader van de devolutieve werking van het administratief beroep niet verplicht is in te gaan op elk punt dat in de beroepsprocedure werd opgeworpen, noch op elk tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaar, noch gebonden is door het eerder ingenomen standpunt van de verzoekende partij als eerste vergunningverlenend bestuursorgaan. Het volstaat volgens haar dat uit de bestreden beslissing blijkt waarom de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Volgens de tussenkomende partij diende er geen afzonderlijke motivering gegeven te worden inzake de aspecten 'bouwhoogte' en 'dakvorm/dakkapellen' gezien deze geen aandachtspunten zijn zoals opgenomen in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Wel worden hierin de aspecten 'schaal' en 'visueel-vormelijke elementen' vermeld, die bovendien ook in het BPA behandeld en geregeld zijn. Ze verwijst hiervoor naar artikel 15 BPA waarin de minimale en maximale gevelbreedte en de maximale bouwdiepte wordt bepaald. Daarnaast verwijst ze naar artikel 5 BPA waarin bepalingen opgenomen zijn inzake materialen en uiterlijke afwerking. Wanneer niet tegen een bestaand gebouw wordt aangebouwd, zou artikel 5, c BPA van toepassing zijn dat stelt dat het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen van de op te richten gebouwen in harmonie moeten zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving. Aangezien de verzoekende partij niet betwist dat de aanvraag in overeenstemming is met het BPA, betwist ze volgens de tussenkomende partij evenmin dat de aanvraag voldoet aan deze bepaling. Aangezien bovendien de elementen 'bouwhoogte' en 'dakvorm/dakkapellen' onderdeel uitmaken van het algemeen uitzicht van het gebouw, bevat het BPA wel degelijk voorschriften inzake deze aandachtspunten. De tussenkomende partij is dan ook van oordeel dat de verwerende partij kon volstaan met de vaststelling dat de aanvraag in overeenstemming is met het BPA.

De tussenkomende partij verwijst ook naar de bijkomende beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening die de verwerende partij, naast de beoordeling van de verenigbaarheid met het BPA, heeft doorgevoerd. Ze stelt dat hierin de in de omgeving bestaande toestand wordt betrokken zoals gesteld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO. Er wordt immers verwezen naar de aanwezigheid van een mix aan bebouwingstypes en naar de appartementsgebouwen in de omgeving. Hierbij wordt volgens de tussenkomende partij, met verwijzing naar de twee foto's in haar uiteenzetting, correct vastgesteld dat op de aangrenzende percelen appartementsgebouwen voorkomen die gelijkaardig zijn aan deze van de aanvraag, zowel wat de omvang (waaronder de hoogte en breedte) als het uitzicht (waaronder dakvorm en materialen) betreft. Ze wijst erop dat de verzoekende partij dit ook niet betwist. Ze is dan ook van oordeel dat dit betekent dat de aanvraag ook wat bouwhoogte, dakvorm/dakkapellen betreft, inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving en als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening kon worden beschouwd, en dat deze elementen wel degelijk bij de beoordeling werden betrokken.

De tussenkomende partij besluit dat de verzoekende partij geenszins de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening aantoonst en dat een schending van de formele motiveringplicht niet ernstig kan worden ingeroepen aangezien de bestreden beslissing duidelijke motieven bevat. Ze voegt er nog aan toe dat de verzoekende partij bij een louter formeel motiveringsgebrek ook geen belang heeft aangezien de verwerende partij dit in een herstelbeslissing onmiddellijk kan herstellen, terwijl de verzoekende partij de redelijkheid noch de correctheid van de genomen beslissing niet

bekritiseert. In ondergeschikte orde vraagt de tussenkomende partij de toepassing van de bestuurlijke lus in geval de Raad zou oordelen dat er sprake is van een formeel motiveringsgebrek.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij vast dat de verwerende partij toegeeft dat het BPA niet alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening regelt, waaronder de bouwhoogte en de vorm van de dakkapellen. Ze betwist evenwel dat de verwerende partij hierover een afzonderlijke beoordeling heeft gevoerd. Immers wordt enkel summier verwezen naar de onmiddellijke omgeving en algemeen gesteld dat de aanvraag conform de voorschriften van het BPA is, zonder dat wordt stilgestaan bij de bouwhoogte en het ontwerp van de dakkapellen. De loutere verwijzing naar 'de mix van allerlei stijlen', en de vage overweging dat er twee percelen rechts van de aanvraag een gebouw met drie appartementen staat dat 'gelijkaardig' is aan de aanvraag, zijn volgens de verzoekende partij in dit licht niet voldoende.

De tussenkomende partij kan volgens de verzoekende partij niet volhouden dat de aspecten 'bouwhoogte' en 'dakvorm/dakkapellen' niet afzonderlijk voorkomen in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Immers geeft deze partij in haar schriftelijke uiteenzetting zelf toe dat de bouwhoogte valt onder het aandachtspunt 'schaal' en dat de vorm van de dakkapellen als 'visueel-vormelijk element' moet beschouwd worden. Daarnaast betwist de verzoekende partij dat deze elementen geregeld worden in artikel 5, c BPA, aangezien deze bepaling betrekking heeft op de materialen en de uiterlijke afwerking van de gebouwen. Waar de tussenkomende partij voorhoudt dat de verzoekende partij niet zou betwist hebben dat de aanvraag in harmonie is met het karakter en het uitzicht van de omgeving, verwijst ze naar haar weigeringsbeslissing waarin ze duidelijk heeft geargumenteed dat het ontwerp te grootschalig is, storend zal zijn in de straat, en niet in de omgeving past, en niet in harmonie aansluit bij het dorpskarakter en de identiteit van de wijk. Tevens werd gesteld dat vooral de hoogte en omvang van de woontorens overdreven is. De verzoekende partij betwist ook de stelling van de tussenkomende partij dat de verwerende partij een afzonderlijke beoordeling van de bouwhoogte en de dakkapelvorm heeft gemaakt. Waar de tussenkomende partij in dit verband de harmonie van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving tracht aan te tonen aan de hand van enkele foto's van naastgelegen panden, stelt de verzoekende partij dat hieruit de bouwhoogte van deze panden onmogelijk kan worden afgeleid.

Tot slot meent de verzoekende partij dat uit haar verzoekschrift wel degelijk blijkt dat er sprake is van een formeel motiveringsgebrek, en meer in het bijzonder voor zover in de bestreden beslissing wordt geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met het BPA, terwijl de elementen van de goede ruimtelijke ordening die niet in het BPA worden geregeld niet in aanmerking worden genomen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, niet op afdoende wijze rekening heeft gehouden met de aspecten 'bouwhoogte' en 'dakkapellen', die volgens haar niet door de voorschriften van het toepasselijke BPA worden geregeld maar wel dienen beoordeeld te worden als relevante aandachtspunten ingevolge artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° en 3° VCRO.

2.

2.1

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 enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds met de goede ruimtelijke ordening.

Een stedenbouwkundig voorschrift wordt in artikel 1.1.2, 13° VCRO gedefinieerd als een reglementaire bepaling opgenomen in onder meer een bijzonder plan van aanleg.

Voor zover het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een bijzonder plan van aanleg en in zoverre dit plan voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO behandelen en regelen, worden deze voorschriften ingevolge artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Bij gebrek aan gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften, beschikt het vergunningverlenende bestuursorgaan, waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. Ze moet daarbij rekening houden met de relevante in de omgeving bestaande toestand en zij kan, maar is geenszins verplicht, rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij moet in haar beoordeling ook rekening houden met de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO en met ingediende beroepsgrievens, bezwaren en adviezen.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan. 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 ze op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

2.2

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht zoals vervat in de Motiveringswet moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop ze 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.

Deze motiveringsplicht houdt in dat er voor de genomen 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 moeten kunnen verantwoorden.

2.3

Het is aan de verzoekende partij, die de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betwist, om aan te tonen dat de verwerende partij ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk oordeelt dat de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De aandachtspunten en de criteria uit artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO dienen immers slechts onderzocht te worden voor zover zij noodzakelijk of relevant zijn

voor de aanvraag. De verzoekende partij dient dan ook concreet aan te tonen dat de verwerende partij op foutieve of kennelijk onredelijke wijze mogelijke relevante aandachtspunten, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, ten onrechte niet in aanmerking heeft genomen voor wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft. Zij kan zich niet beperken tot een loutere bewering dat de 'bouwhoogte' of de 'dakkapellen' niet onderzocht werden. Noch kan zij zich beperken tot het voeren van een betoog waaruit louter een tegengesteld standpunt blijkt. De Raad heeft ter zake immers slechts een marginaal toetsingsrecht.

3.

Inzake de aangevraagde bouw van de meergezinswoning wordt tijdens het openbaar onderzoek onder meer volgend bezwaar ingediend:

“ ...

Het ontwerp is te grootschalig en zal storend zijn in de straat, het past niet in de omgeving. Een nieuwbouw dient in harmonie aan te sluiten bij het dorpskarakter en de identiteit van de wijk, wat in deze bouwaanvraag zeker niet vooropstaat en dus niet gerespecteerd wordt. Vooral de hoogte en omvang van de woontorens is overdreven.

...”

De verzoekende partij neemt in haar weigeringsbeslissing volgend standpunt in:

“ ...

1. De aanvraag voldoet grotendeels aan het BPA Dorpskom-zuid deel 1 met uitzondering van de bouwdiepte. De bouwdiepte bedraagt 16,50m, inclusief uitkragende terrassen, in plaats van 15m. Het BPA doet echter geen uitspraak over de bouwhoogtes. Na een openbaar onderzoek kunnen enkel beperkte afwijkingen toegestaan worden indien er geen gegronde bezwaren ingediend zijn. Door de grotere bouwdiepte wordt er een groter bouwvolume gecreëerd.

Op 19 december 2016 werd het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Dorpscentra Schilde en 's-Gravenwezel en bebouwingskern Schilde-Bergen' voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin wordt wel een uitspraak gedaan over de kroonlijsthoogte, nokhoogte, dakhelling, dakkapellen, enz. De aanvraag voldoet hier niet aan. Volgens artikel 4.3.2 volgens de Codex Ruimtelijk Ordening kan een vergunning worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

...

6. De omgeving is een mix van allerlei stijlen. De aangevraagde stijl komt reeds voor in het straatbeeld.

Het bezwaar is ontvankelijk en niet gegrond.

7. Het BPA doet geen uitspraken over de bouwhoogte en dakkapellen. In het voorlopig vastgestelde RUP worden hiervoor wel voorwaarden opgelegd, waar de aanvraag niet aan voldoet.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

...

DEEL 3: VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

- De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

Het project voldoet grotendeels aan de voorschriften van het BPA, echter bedraagt de bouwdiepte 16,50 meter waar het BPA maximaal 15 meter toestaat.

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

Tijdens het openbaar onderzoek werden bezwaren ingediend die handelden over het bouwvolume. Het dakvolume is te zwaar en vormt door het steile dak en de vele dakuitbouwen nagenoeg een bijkomende bouwlaag.

De aanvraag wijkt af van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Dorpscentra Schilde en 's-Gravenwezel en bebouwingskern Schilde-Bergen' wat betreft de dakhelling, nokhoogte, afmetingen van de dakkapellen. Volgens artikel 4.3.2 volgens de Codex Ruimtelijk Ordening kan een vergunning worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP werd voorlopig vastgesteld op 19 december 2016 door de gemeenteraad.

De aanvraag is niet aanvaardbaar op het perceel in de omgeving.

...

De verwerende partij oordeelt als volgt over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. 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. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Omgeving

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

Het perceel is gelegen in de dorpskern van Schilde en langs een gemeenteweg. De directe omgeving wordt gekenmerkt door halfopen- en open woningen en appartementen. Het karakter en de bouwstijl in de omgeving is een mix van allerlei stijlen.

Links van het perceel staan: een woongebouw met 3 appartementen en een eengezinswoning met garages in het bijgebouw met hellend dak. Rechts van het perceel staat een eengezinswoning met garages in het bijgebouw, op grote afstand; deze is door grote bomen aan het zicht onttrokken. Daarnaast staat nog een woongebouw met 3 appartementen, gelijkaardig als de aanvraag.

Op het perceel staan verspreid verschillende loofbomen. Het betreft geen bos, dus er is geen sprake van ontbossing. Deze zijn beperkt te vellen.

Toelichting

De betreffende aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van een BPA. De projecten die kunnen ontstaan zijn afhankelijk van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van dit plan. De aanvraag is conform de voorschriften van dit plan.

...

Meer in het bijzonder over de verenigbaarheid met de voorschriften van het BPA oordeelt de verwerende partij als volgt:

“...

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg (BPA) ‘Dorpskom Zuid-Deel 1’ d.d. 25 februari 1959.

Er wordt namelijk voorzien in een open bebouwing, in een woongebouw, de minimum breedte wordt gerespecteerd, de materialen zijn aanvaardbaar en het bijgebouw is eveneens conform de voorschriften.

In tegenstelling tot wat de gemeente stelt, is de aanvraag ook in overeenstemming met de voorschriften van artikel 5 die de bouwdiepte bepalen op het perceel. De bouwdiepte dient bekeken te worden zoals omschreven in het artikel, namelijk tussen voorgevel en achtergevel. De afstand tussen de voorgevel en de achtergevel bedraagt 15 meter, de gelijkvloerse terrassen en de overkragende terrassen op de verdiepingen dienen niet inbegrepen te zijn in deze bouwdiepte.

...”

4.

4.1

Zoals reeds gesteld is het perceel gelegen binnen de grenzen van het BPA ‘Dorpskom Zuid-Deel’ van 25 februari 1959. De aanvraag dient dan ook overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° in eerste instantie getoetst te worden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit plan. De aanvraag voorziet de oprichting in open bebouwing van een meergezinswoning op 6,46 meter van de rechter perceelsgrens en op 5,59 meter van de linkerperceelsgrens. De bouwdiepte bedraagt 15 meter, exclusief de uitkragende terrassen (1,5 meter) en de nokhoogte 12,36 meter, met een kroonlijsthoogte op 7 meter. In het voorste dakvlak worden vier dakuitbouwen voorzien.

Alle partijen zijn het erover eens dat het BPA van 1959 niet verbiedt om een meergezinswoning in open bebouwing op te richten.

Inzake open bebouwing voorziet het BPA in artikel 15 – Zones voor open bebouwing 750/15 en 1000/20 – enkel een specifiek voorschrift inzake de bouwdiepte die bepaald wordt op “*maximum vijftien meter tussen voorgevel en achtergevel*”.

Met de verwerende partij moet worden vastgesteld dat het voorliggend ontwerp met een voorziene bouwdiepte van 15 meter hieraan voldoet aangezien voormelde bepaling uit het BPA terrassen en uitsprongen niet meerekent in de berekening van de bouwdiepte

Net zoals de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing van 9 januari 2017 stelt de Raad vast dat de voorschriften van het BPA geen andere specifieke voorschriften bevatten inzake de toegelaten bouwhoogte of inzake het voorzien van dakuitbouwen voor een alleenstaande meergezinswoning. Wel zijn er in de algemene voorschriften van het BPA bepalingen die gaan

over het uiterlijk van de gebouwen en waar onder meer in artikel 5.c gewezen wordt op de vereiste van harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving.

Elementen die niet uitdrukkelijk geregeld zijn door het toepasselijke BPA zullen dan ook bij beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moeten betrokken worden in functie van de te onderzoeken relevante decretale aandachtspunten en binnen het kader van de opgelegde harmonie met de omgeving. Er zal met andere woorden moeten nagegaan worden of het voorgestelde ontwerp inpasbaar in de bestaande omgeving.

Deze inpasbaarheid heeft voornamelijk betrekking op de functionele inpasbaarheid van de aanvraag maar ook op de schaal en het ruimtegebruik. Het valt immers niet te ontkennen dat de bouwhoogte en het voorzien van dakuitbouwen of -kapellen een invloed kan hebben op de schaal of de omvang van de meergezinswoning, en zijn in dit opzicht dan ook te onderzoeken aspecten bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, en meer concreet met de onmiddellijke omgeving. De verzoekende partij lijkt hierover overigens hetzelfde te oordelen, gezien zij in haar weigeringsbeslissing het aspect van het bouwvolume en het dakvolume met -uitbouwen beoordeelt onder de noemer 'Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid'.

4.2

In de hierboven aangehaalde motivering uit de bestreden beslissing wordt niet uitdrukkelijk verwezen naar de bouwhoogte en de dakuitbouwen van de aanvraag. Evenwel moet vastgesteld worden dat uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. Ze stelt immers vast dat de omgeving gekenmerkt wordt door halfopen- en open woningen en appartementen, en een mix van allerlei bouwstijlen. Ook de verzoekende partij stelde in haar weigeringsbeslissing overigens een mix van allerlei stijlen in de omgeving vast en overwoog hierbij dat de aangevraagde stijl reeds voorkomt in het straatbeeld. Verder wordt in de bestreden beslissing verwezen naar het woongebouw met drie appartementen links van de aanvraag, en het woongebouw met eveneens drie appartementen rechts naast het aan de aanvraag rechter aanpalend perceel, die gelijkaardig is aan de geplande meergezinswoning. De vereiste harmonie lijkt dus aanwezig, minstens toont de verzoekende partij het tegendeel niet aan. De verwerende partij overweegt vervolgens dat het perceel van de aanvraag deel uitmaakt van een BPA, en komt tot het besluit dat de aanvraag overeenstemt met de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van dit plan.

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij oordeelt dat de aangevraagde meergezinswoning, gelet op de in de omgeving bestaande gebouwen met meerdere appartementen en de mix van bouwstijlen, aanvaardbaar is, en dit met inbegrip van haar bouwhoogte en dakkapellen. De in de omgeving bestaande gebouwen werden tevens uitvoerig omschreven in de beschrijvende nota bij de aanvraag, zodat blijkt dat de verwerende partij een zorgvuldig onderzoek heeft gevoerd en met kennis van zaken heeft kunnen oordelen.

4.3

De beschrijving in de bestreden beslissing van de in de omgeving bestaande toestand wordt niet door de verzoekende partij betwist. Ze beperkt zich in haar betoog tot de stelling dat de verwerende partij heeft nagelaten de relevante aandachtspunten 'bouwhoogte' en 'dakkapellen' in haar beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te betrekken, en dit te meer aangezien hierop gewezen werd naar aanleiding van de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren. In haar wederantwoordnota werpt ze bijkomend op dat de loutere summiere verwijzing naar de onmiddellijke omgeving en naar 'de mix van allerlei stijlen' in deze omgeving, noch de overweging dat er twee percelen rechts van de aanvraag een woongebouw met drie appartementen gelijkaardig aan dat van de aanvraag staat, niet volstaat

als toets van de afwijkende bouwhoogte en dakkapelvorm aan de goede ruimtelijke ordening. De uiteenzetting van de verzoekende partij kan evenwel niet overtuigen.

Uit de tekst van artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan verplicht is de **relevante** aandachtspunten en criteria te betrekken in het onderzoek naar de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Het is voldoende dat uit de bestreden beslissing blijkt dat er een concreet onderzoek is gevoerd naar deze verenigbaarheid daarbij gebruik makend van de vermelde aandachtspunten of criteria voor zover die nuttig zijn, en zonder deze uitdrukkelijk bij naam te noemen. Daarnaast moet opgemerkt worden dat de verwerende partij in het licht van haar formele motiveringsplicht niet gehouden is te antwoorden op elk bezwaar opgeworpen tijdens het openbaar onderzoek en deze opnieuw te behandelen. Als orgaan van actief bestuur volstaat het immers dat de verwerende partij op een duidelijke en afdoende manier de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing, en op die wijze voldoet aan haar materiële motiveringsplicht.

Uit de bestreden beslissing blijkt voldoende om welke redenen de verwerende partij de meergezinswoning verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening, ook al worden de aspecten 'bouwhoogte' en 'dakkapellen', zoals op gewezen tijdens het openbaar onderzoek en in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij, niet afzonderlijk noch uitdrukkelijk vernoemd. Gelet op de omschrijving in de bestreden beslissing van de bestaande toestand in de omgeving van de aanvraag waarbij meerdere appartementen voorkomen en een mix van bouwstijlen bestaat, kon de verwerende partij redelijkerwijze oordelen dat de geplande meergezinswoning op deze plaats aanvaardbaar is, temeer daar ook het toepasselijke BPA daarover geen vereisten stelt. Op die wijze geeft de verwerende partij voldoende aan waarom ze de argumentatie ingenomen in de ingediende bezwaren en in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij niet volgt. Met haar betoog overtuigt de verzoekende partij niet dat de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld. De verzoekende partij levert trouwens ook geen inhoudelijke kritiek op de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, louter op het beweerdelijk ontbreken van een beoordeling over de twee aspecten. Los van de vraag of de verzoekende partij wel belang heeft zich louter te beroepen op een formeel gebrek inzake de beoordeling, heeft de Raad hierboven vastgesteld dat de bestreden beslissing inhoudelijk afdoende is gemotiveerd.

De Raad merkt bovendien op dat ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening eensluidend oordeelde, zodat de verwerende partij niet gehouden is tot een verscherpte motiveringsplicht hieromtrent.

4.4

De omstandigheid dat de verzoekende partij in eerste aanleg oordeelde dat het dakvolume te zwaar is en de bezwaren inzake de bouwhoogte en omvang van de meergezinswoning gegrond achtte, doet aan voorgaande vaststellingen geen afbreuk. De visie van de verzoekende partij over deze aspecten is niet meer dan een eigen visie, maar toont de onredelijkheid van de gegeven beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet aan. Bovendien, zoals reeds gesteld bezit de verwerende partij dienaangaande een discretionaire bevoegdheid en kan de Raad zich niet over de opportuniteit van de aanvraag uitspreken.

5.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij niet aantoont dat de door de verwerende partij gegeven motivering onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn en geen afdoende motivering zou vormen voor de bestreden beslissing.

VII. KOSTEN

1.

Tussenkomen de partij vraagt om de kosten, inclusief rechtsplegingsvergoeding, ten laste van de verzoekende partij te leggen.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.1

Aangezien het beroep van de verzoekende partij wordt verworpen, dient de verzoekende partij aangeduid te worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld en valt het door haar betaalde rolrecht, ten bedrage van 200 euro, ten hare laste. De verzoekende partij vraagt niet om de toekenning van een rechtsplegingsvergoeding.

2.2

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomen de partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten. Het verzoek van de tussenkomen de partij om een rechtsplegingsvergoeding ten laste van de verzoekende partij te leggen, wordt verworpen.

In zoverre de tussenkomen de partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure, is de Raad van oordeel dat de (vrijwillige) tussenkomst van tussenkomen de partij de inzet van de procedure niet mag verzwaren voor de andere partijen, met inbegrip van de verwerende partij, zodat de Raad het passend acht dat de tussenkomen de partij de kosten van haar tussenkomst, zijnde het door haar betaalde rolrecht, zelf draagt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba FORTUNA VASTGOED is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 26 februari 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS