

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1194
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0134-A

Verzoekende partij de heer **Johan DE COCK**

vertegenwoordigd door advocaat Liesbeth PEETERS, met
woonplaatskeuze op het kantoor te 3200 Aarschot, Sint Niklaasberg
5

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

I. **BESTREDEN BESLISSING**

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 oktober 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 14 september 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer Abdelmadjid HACHEMI en mevrouw Sofia BOUAFIA (hierna: derde beroepsindieners) tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke van 11 mei 2017 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een meergezinswoning met 3 woongelegenheden op een perceel gelegen te 9280 Lebbeke, Koningin Astridplein zn., met als kadastrale omschrijving 1^e afdeling, sectie B, nr. 0478H4.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 december 2018.

Verzoekende partij en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Verzoekende partij dient op 13 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het bouwen van een meergezinswoning met drie woongelegenheden*”.

De aanvraag vormt een variante op een eerdere aanvraag voor het oprichten van een meergezinswoning met vier wooneenheden, die op 28 september 2006 werd vergund door het college van burgemeester en schepenen maar die ondertussen wegens niet uitvoering is vervallen.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Winkelkern’, goedgekeurd op 10 december 2009 (hierna: GRUP), in een zone voor centrumfuncties - zone B.

De aanvraag valt ook binnen het toepassingsgebied van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende meergezinswoningen van 28 januari 2016 (hierna: GSVM).

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 februari 2017 tot en met 25 maart 2017, wordt door de derde beroepsindieners een bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 11 mei 2017 een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

2. Openbaar onderzoek ...

Bezwaren:

- *Mijn eigendom bestaat uit mijn gezinswoning en mijn tuin. Mijn woning strekt zich dus niet uit over de volledige volume van mijn grond. De aanvrager wenst een meergezinswoning met drie woongelegenheden te bouwen. Dit gebouw zal zich uitstrekken over de gehele ,lengte, breedte en hoogte van het rechthoekig terrein Aangezien de woningen aan elkaar zouden aanpalen en er achter mijn woning zich nog een woning bevindt (nl. in de vredestraat) die het geheel langs achter insluit, zal dit als gevolg hebben dat elke lichtinval in mijn tuin en woning ernstig verhinderd zal worden. Het gebrek aan natuurlijk licht, geeft niet enkel een claustrofobisch effect, maar zal ook vereisen dat de achterkant van mijn huis enkel via kunstmatig licht zal kunnen verlicht worden, wat allerm minst gezond of wenselijk is. ...*

- *In 2013 diende ik een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een afspanningsmuur aan de zijkant van mijn eigendom. De vergunning werd toegekend, mits de muur niet hoger reikte dan 1m80. Indien de aanvrager een vergunning zou bekommen voor de vooropgestelde 9m hoogte, dan rijst bij mij de vraag om welke redenen dit verenigbaar zou zijn met het afwijzen van mijn oorspronkelijke vergunningsaanvraag, dewelke slechts onder een voorwaarde werd toegekend.*

...

Evaluatie bezwaren

Dit bezwaarschrift wordt als ongegrond verklaard. Het perceel in de aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ... De aanvraag is grotendeels in overeenstemming met de betreffende voorschriften. Het gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan is goedgekeurd op 10/12/2009 en is voorafgaand onderworpen

geweest aan een openbaar onderzoek waarbij de plannen konden ingekeken worden en eventuele bezwaren konden gericht worden aan het college van burgemeester en schepenen. De afspanningsmuur waarvan sprake in het bezwaar betreft een tuinafsluiting in de vorm van een muur. De gangbare hoogte voor afsluitingen op de perceelsgrenzen bedraagt maximaal 2 meter. De toegelaten hoogte voor een bebouwing gelegen in het RUP Winkelkern, meer bepaald in de zone voor centrumfuncties B bedraagt 9 meter.

Het perceel in de aanvraag betreft een hoekperceel en wordt beschouwd als een moeilijk in te richten perceel. De aanvrager heeft gekozen voor een zo goed mogelijke configuratie, rekening houdend met de oppervlakte van het perceel, de voorschriften van het ruimtelijke uitvoeringsplan en de voorschriften opgenomen in de gemeentelijke verordening. Indien men geopteerd had voor ééngezinswoningen gericht langsheen de Vredestraat zou het aantal wooneenheden nog hoger zijn geweest dan, een meergezinswoning met drie appartementen, met toegang langsheen het Koningin Astrid plein. In 2006 werd reeds een vergunning verleend voor het oprichten van een meergezinswoning met 4 wooneenheden, deze aanvraag betreft een gelijkaardig project.

De voorschriften van het RUP stellen dat minimum 30% van het perceel onbebouwd dient te blijven en dient ingericht te worden als koer en/of tuin. De aanvrager wenst het volledige perceel vol te bouwen daar het perceel een oppervlakte heeft kleiner dan 250m² en het praktisch moeilijk haalbaar is om nog een deel te voorzien als koer of tuin Omwille van de ligging, nl. de kern van de gemeente Lebbeke is een dergelijk bouwproject aanvaardbaar. Volgende voorwaarde wordt opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning om deels tegemoet te komen aan de vermindering van het zonlicht: - de vrijblijvende gevel op de perceelsgrens ter hoogte van het perceel 1ste afdeling, sectie B, nr. 0478S 4 dient te worden afgewerkt met wit gevelmateriaal (sierpleister of leien).

...

11. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag gelegen is binnen de grenzen van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, RUP Winkelkern, meer bepaald in de zone voor centrumfuncties B. De aanvraag is principieel deels in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven. ...

De aanvrager wenst een afwijking van het bovenvermeld RUP met betrekking tot de niet bebouwde perceelsdelen. De voorschriften van het RUP stellen volgende: (...) minimum 30% van het perceel blijft onbebouwd en wordt ingericht als koer en/of tuin.(. .) De aanvrager wenst echter het volledige perceel vol te bouwen, het betreft hier een hoekperceel met een oppervlakte kleiner dan 250m².

...

De aanvraag wordt beoordeeld in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld, zodat een loutere overeenstemming met bovenvermelde bestemmingsbepaling niet intrinsiek als vergunningsgrond kan worden gehanteerd. De specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken gebied zijn doorslaggevend. Het project in de aanvraag overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet. ... De aanvraag is in overeenstemming met de inplanting, vormgeving en materiaalkeuze met de goede ruimtelijke ordening. De inplanting, de volumetrie en de vormgeving van de gebouwen houdt voldoende rekening met het openbaar domein, de lichtinval, de privacy en het gebruik van volwaardige materialen.

..."

4.

Tegen deze beslissing tekenen de derde beroepsindieners op 26 juni 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 augustus 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 5 september 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 14 september 2017 gegrond en weigert zij een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

2.4 De juridische aspecten

Er dient nagegaan in hoeverre het gevraagde in overeenstemming is met het geldende rup en de geldende verordening.

Gelet op het gegeven dat het hier om een hoekperceel gaat kan de interpretatie die appellant aan het rup en de verordening geeft niet bijgetreden worden: het rup laat hier wel degelijk een gesloten bebouwing toe die aansluit op zowel de woning van appellant als op de aanpalende woning in de Vredesstraat. De lezing van de aanvrager, dat dit perceel en de bebouwing erop 2 voorzijdes en 2 zijkanten heeft, maakt dat hier geen sprake is van een bouwdiepte van 24,8 m, noch dat 8 m afstand dient gehouden te worden van de achterste perceelsgrens. Een dergelijke lezing zou inderdaad het perceel quasi onbebouwbaar maken.

Qua dakvormaansluiting kan gesteld worden dat het ontwerp aansluit bij de kroonlijsthoogte van de woning van appellant en dat op vlak van dakvorm kan afgeweken worden in toepassing van art. 4.4.1 §1. Een dergelijke afwijking is beperkt te noemen en zal ruimtelijk in deze situatie, gelet op de 3 bouwlagen tellende constructies, verwaarloosbaar zijn.

Er kan niet ontkend worden dat geen 30% van het perceel onbebouwd gelaten wordt. Een afwijking van deze bepaling kan in deze situatie, waarbij het gaat om een lang en smal hoekperceel, aanvaard worden, aangezien op die manier de afwerking van deze hoek op kwalitatieve wijze kan gerealiseerd worden.

Appellant wordt niet bijgetreden waar deze stelt dat hier zijstroken dienen gerespecteerd te worden. Dit betreft een lezing van de verordening die gesloten bebouwing zou onmogelijk maken, wat in dergelijke centrumsituaties niet de bedoeling kan zijn.

De aanvrager wordt bijgetreden waar deze stelt dat voor het gevraagde waar nodig wel degelijk toepassing kan gemaakt worden van de in art. 4.4.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziene afwijkingsbepalingen.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Elke aanvraag dient daarenboven getoetst te worden aan een goede ruimtelijke ordening.

Er kan hier niet volstaan worden met een verwijzing naar het rup, nu het een hoekperceel betreft waarop een ontwerp beoogd wordt dat niet alle bepalingen van het rup zonder meer volgt. Zelfs al zou niet afgeweken worden van het rup -quod non- dan kan niet steeds zonder meer gesteld worden dat een ontwerp dat voldoet aan een rup de goede ruimtelijke ordening niet schaadt.

Er kan niet aan voorbij gegaan worden dat appellant volgens voorliggend ontwerp geconfronteerd zal worden met een 3 bouwlagen hoge blinde muur, wat bezwaarlijk een kwalitatieve evolutie genoemd kan worden. De door de gemeente hieraan geboden oplossing -het opleggen van een specifieke afwerkingswijze voor deze muur- en het gegeven dat deze muur noordwestelijk gelegen is ten opzichte van het goed van appellant, maakt niet dat deze muur niet als al te dominant beschouwd kan/zal worden.

De noodzaak om een dergelijke muur te realiseren vloeit mee voort uit de keuze die gemaakt is om 5 parkeerplaatsen in het project te integreren. De voorgestelde parkeeroplossing maakt dat quasi gans het gelijkvloers aangewend wordt om parkeerplaatsen te voorzien, waarbij de vraag kan gesteld worden of deze voldoende vlot bereikbaar zullen zijn. De geveluitwerking van deze parkeerlaag met stacoroosters is evenmin een ruimtelijk kwalitatieve evolutie te noemen in het straatbeeld. De vraag kan gesteld of gelet op de ligging in een

centrumomgeving, vlak aan een plein, 5 parkeerplaatsen voor 3 wooneenheden noodzakelijk zijn. Een andere, beperktere parkeeroplossing kan erin resulteren dat op de gelijkvloerse bouwlaag nog een (deel van een) wooneenheid kan gerealiseerd worden zodat de andere wooneenheden in een beperkter volume kunnen ingepast worden, wat de impact naar het kavel van appellant zou verlagen. Ook de pleinwerking en de overgang naar de bebouwing aan de Vredestraat zou hiermee gebaat zijn.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvrager er met dit ontwerp niet in is geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit perceel en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

Een nieuw ontwerp, waarbij het programma iets afgeslankt wordt ten voordele van de ruimtelijke inpasbaarheid van het ontwerp, zowel naar appellant toe als naar het straatbeeld toe, kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de materiële motiveringsplicht en het rechtzekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij wijst op de vaststelling dat de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende GRUP *in casu* overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, gezien deze voorschriften op voldoende duidelijke en gedetailleerde wijze de voor de aanvraag relevante aandachtspunten en criteria inzake onder meer de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid behandelen en regelen. Zij stelt dat gezien verwerende partij in de bestreden beslissing bevestigt dat de aanvraag zowel wat betreft inplanting als schaal beantwoordt aan het GRUP, de aanvraag eveneens verenigbaar wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening en derhalve om die reden niet meer kan worden geweigerd. Wat betreft de afwijking van de aanvraag op het stedenbouwkundig voorschrift in het GRUP dat minimum 30% van het perceel onbebouwd moet blijven en moet worden ingericht als koer en/of tuin, stelt zij dat verwerende partij deze toegestane afwijking in de bestreden beslissing verenigbaar heeft geacht met de goede ruimtelijke ordening, zodat zij hierop niet meer kon terugkomen.

Zij merkt op dat uit de bestreden beslissing evenmin afdoende blijkt welke voor de aanvraag relevante aandachtspunten in het GRUP onvolledig of onvoldoende duidelijk zijn behandeld en geregeld, en niet kunnen worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, zodat er daaromtrent alsnog een ruimtelijke beoordeling dient te gebeuren. Zij meent dat de bestreden beslissing tegenstrijdig is gemotiveerd, doordat verwerende partij enerzijds overweegt dat het GRUP op het bouwperceel een gesloten bebouwing toelaat die aansluit op beide

aanpalende woningen, en anderzijds oordeelt dat het creëren van een blinde muur onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij meent dat de creatie van een blinde muur precies voortvloeit uit de volgens het GRUP toegestane gesloten bebouwing, waarvan de kroonlijsthoogte aansluit op deze van de beide aanpalende woningen, en die wordt geacht verenigbaar te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Wat betreft de opmerking in de bestreden beslissing dat de dominante blinde muur mede voortvloeit uit de keuze om vijf parkeerplaatsen te voorzien merkt zij op dat het aantal parkeerplaatsen door het college van burgemeester en schepenen werd opgelegd om te voldoen aan de GSVM.

Zij stelt dat de duidelijke en gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP de gerechtvaardigde verwachting wekken dat een met het GRUP conforme aanvraag in beginsel niet meer wordt geweigerd wegens de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, temeer indien hiervoor in eerste administratieve aanleg door het college van burgemeester en schepenen een gunstig préadvies en een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend. Zij stelt dat *“het precies is omdat het ontwerp op alle punten beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en de verordening, met inbegrip van het voorgeschreven aantal parkeergelegenheden, het ontwerp wordt beoordeeld als onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening”*. Zij meent dat gezien verwerende partij *“bevestigt dat het project op zich beantwoordt aan het RUP en de gevraagde afwijking verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening en daarenboven de nodige maatregelen worden opgelegd om nadelige effecten ten opzichte van de aanpalende woning te beperken”*, zij *“vervolgens niet op een legitieme wijze kan besluiten dat het aangevraagde niet in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening”*.

2.

Verwerende partij betwist het middel. Zij stelt vooreerst dat artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO geen verbod bevat om een aanvraag die verenigbaar is met de gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van een GRUP alsnog te toetsen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, maar enkel impliceert dat de vergunningverlenende overheid kan volstaan met de vaststelling dat de aanvraag niet strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften om haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden. In die optiek meent zij dat een aanvrager geen subjectief recht heeft op een stedenbouwkundige vergunning zodra de aanvraag niet strijdig is met de gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van een GRUP. Zij stelt tevens dat voormeld artikel de vergunningverlenende overheid niet ontslaat om de aanvraag te toetsen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, indien de voor de aanvraag relevante aandachtspunten en criteria niet gedetailleerd worden behandeld en geregeld in het GRUP. In die optiek meent zij dat in de bestreden beslissing terecht wordt overwogen dat *“zelfs al zou niet afgeweken worden van het RUP - quod non - dan niet steeds zonder meer kan gesteld worden dat een ontwerp dat voldoet aan een RUP de goede ruimtelijke ordening niet schaadt”*, temeer *“het ontwerp in casu de draagkracht van de omgeving ruimschoots overschrijdt en een onaanvaardbare licht- en zichthinder veroorzaakt voor de beroepsindiener”*. Zij merkt op dat verzoekende partij voormelde vaststellingen impliciet erkent, doordat zij *“net (haar) pijlen richt op deze verdere toets die werd uitgevoerd”* en *“in haar replieknota het eveneens opportuun achtte om te motiveren waarom het ontwerp de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang zou brengen”*.

Zij stelt voorts dat verzoekende partij *in casu* tevergeefs aanvoert dat de aanvraag op basis van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO zonder meer diende te worden getoetst aan de gedetailleerde voorschriften van het GRUP, gezien niet wordt betwist dat de aanvraag hiervan afwijkt inzake (onder meer) de bebouwbare oppervlakte. Zij stelt dat de aanvraag in die optiek, onverminderd de gebeurlijke gedetailleerde voorschriften van het GRUP, nog diende te worden getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zoals gesteld in de bestreden beslissing. In de

rand hiervan merkt zij op dat zij nog steeds beschikte over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid, waarop de Raad slechts over een marginaal toezicht kan uitoefenen.

Zij stelt ondergeschikt dat de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP waarop verzoekende partij zich steunt *“niet die mate van detail bevatten opdat zij zouden kunnen geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven”*. Zij wijst met name op het feit dat *“artikel ‘1.6. Gabarieten’ en ‘de zinsnede ‘binnen deze enveloppe is de schikking van de bouwvolumes vrij te bepalen’ ‘uitsluitend vage bewoordingen omvatten, zonder concrete maatvoering of concrete inplantingsvoorwaarden’, zodat zij terzake als ‘vergunningverlenende overheid haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid behoudt bij de beoordeling van de aanvraag’.*

Zij betwist tenslotte dat de bestreden beslissing tegenstrijdig is gemotiveerd, en stelt dat *“de vaststelling dat het RUP een gesloten bebouwing toelaat (aansluitend aan de woning van de beroepsindiener en de aanpalende woning in de Vredesstraat) enerzijds, niet tegenstrijdig is met de anderzijds gedane vaststelling dat een blinde muur met een hoogte van 3 bouwlagen onverenigbaar is met een kwalitatieve plaatselijke ruimtelijke ordening”*.

3.

Verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota dat de decreetgever blijkens de parlementaire voorbereiding bij artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO de bedoeling had *“dat de stedenbouwkundige voorschriften bij een RUP de goede ruimtelijke ordening weergeven, precies om hiermee rechtszekerheid en eenduidigheid te creëren in hoofde van (oa.) de aanvrager van de vergunning”*. Zij betwist dat de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP *in casu* onvoldoende gedetailleerd zijn, gezien ze *“wat betreft inplanting, bouwhoogte, volume, etc. weinig marge tot interpretatie laten”*. Zij stelt dat uit de argumentatie in haar replieknota in het kader van de administratieve beroepsprocedure met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening door verwerende partij ten onrechte wordt afgeleid dat *“ook (zij) lijkt te beseffen dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening geen evidentie is bij het project”*, gezien zij daarin enkel antwoordde op de bezwaren van de derde beroepsindieners.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1. VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“ ...

§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand ...

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan ... waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

...

Deze bepaling wordt in de parlementaire voorbereiding (*Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011, 126*) als volgt geduid:

“Wanneer er een gedetailleerd bestemmingsplan (een RUP of een gemeentelijk plan van aanleg) of een verkavelingsvergunning bestaat, worden de principes van een goede ruimtelijke ordening geacht in dat plan of die vergunning te zijn aangegeven.

Uiteraard geldt dat principe slechts in zoverre dat plan of die vergunning de decretale aandachtspunten en criteria behandelt en regelt. Zo kunnen projecten die uitzonderlijke hinder kunnen veroorzaken voor de omgeving, zoals de uitbreiding van een belangrijk voetbalstadion, zich niet beroepen op het feit dat zij het eerst ter plaatse waren gevestigd, wanneer er inmiddels een bewoonde omgeving tot stand is gekomen en van het BPA wordt afgeweken. Het BPA heeft in dat geval immers geen betrekking (meer) op het aandachtspunt “hinderaspecten”.

Uiteraard geldt voorliggend principe evenmin wanneer op geldige wijze van het plan is afgeweken. Planvoorschriften waarop bvb. op grond van de decretale basisrechten voor zonevreemde constructies ... rechtsgeldig is afgeweken, kunnen niet ‘vermomd als onderdelen van de goede ruimtelijke ordening’ worden ingeroepen om het aangevraagde te weigeren.”

Op basis van geciteerd artikel en de bijhorende parlementaire toelichting dient verwerende partij als vergunningverlenende overheid op concrete wijze, en met inachtneming van de bezwaren, de adviezen en de argumentatie terloops de administratieve beroepsprocedure, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende GRUP (en de GSVM), evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken, voor zover deze niet reeds zijn behandeld en geregeld in de voorschriften van het GRUP en er hiervan niet wordt afgeweken. In zoverre het GRUP de voor de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening relevante aandachtspunten en criteria niet behandelt en regelt en/of in zoverre er van het GRUP wordt afgeweken, dient de aanvraag derhalve alleszins onverminderd te worden getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Verwerende partij dient daarbij in de eerste plaats rekening te houden met “*de in de omgeving bestaande toestand*”. Dit betreft de voor het dossier “*relevante*” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Gelet op het voorwerp en de ligging van de aanvraag, evenals de argumentatie in het beroepsschrift van de derde beroepsindieners, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* in het bijzonder de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft in het bijzonder de woningen met tuin op de beide aanpalende percelen, waaronder de woning van de derde beroepsindieners.

De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende

appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

2.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, ligt het bouwperceel binnen de perimeter van het GRUP en van de GSVM, die overeenkomstig artikel 1.1.2, 13° VCRO beiden verordenende stedenbouwkundige voorschriften bevatten. De aanvraag diende dan ook in eerste instantie te worden getoetst aan het GRUP (en aan de GSVM), gezien ze in beginsel niet kan worden vergund indien ze strijdig is met de daarin opgenomen stedenbouwkundige voorschriften en er hiervan niet op geldige wijze kan worden afgeweken.

De relevante stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP luiden als volgt:

“ ...

1. Algemene bepalingen ...

1.9 Meergezinswoningen

Parkeervoorzieningen

Per woongelegenheid dient op het perceel minimum één parkeervoorziening te zijn. Gegroepeerde garages of ondergrondse parking kunnen hiervoor voorzien worden.

...

1.11 Definities ...

- Bouwdiepte

De afstand, horizontaal gemeten tussen de voorgevel en de achtergevel. ...

- De voorste perceelsgrens

Dit is de perceelsgrens waarlangs het perceel wordt ontsloten. De voorste perceelsgrens mag enkel grenzen aan zone voor de lokale verbindingsweg, de zone voor lokale weg of de zone voor plein ... Voor alleenstaande gebouwen op hoekpercelen kiest men langs welke zijde de voorste perceelsgrens is. De keuze wordt bepaald door de vorm van de bebouwing en kan daarna niet meer gewijzigd worden. Voor aaneengesloten gebouwen op hoekpercelen heeft het perceel twee voorste perceelsgrenzen.

...

2. Specifieke bestemmingszones

2.1 Zone voor centrumfuncties A, B, C ...

2.1.2 Inrichtingsvoorschriften

Hoofdgebouw

Plaatsing ...

- Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen:

- *Op de perceelsgrens voor gesloten zijgevels ...*

- *Aansluitend aan de wachtgevel(s).*

- Plaatsing ten opzichte van de achterste perceelsgrens (binnen deze zone)

- *De plaatsing ten opzichte van de achterperceelsgrens is minimum 8m tenzij de gelijkvloerse verdieping integraal door een niet-woonfunctie in beslag wordt genomen.*

Volume ... Zone voor centrumfuncties B

- *Elk volume binnen het volgende maximale gabariet, is toegelaten, mits volgende extra voorwaarden:*

- *De hoogte op de voorbouwlijn is minimum 6m en maximum 9m*

- *In geval van hellende daken ligt de noklijn evenwijdig met de voorgevel.*
- *Bij hetzelfde aantal bouwlagen moet de voorgevel, de hoogte van de voorgevel de dakvorm en de voorste dakhelling aansluiten op de voorgevel van de eerste bouwer. Wanneer op beide buurpercelen reeds werd gebouwd tot op de perceelgrens sluit men minstens aan bij één van beide burens.*

...

Niet-bebouwde perceelsdelen

- *Minimum 30% van het perceel blijft onbebouwd en wordt ingericht als koer en/of tuin.*
- ...

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet (ernstig) wordt betwist, voorziet de aanvraag (meerdere) afwijkingen op geciteerde voorschriften van het GRUP. Zo wordt er in de bestreden beslissing (onder meer) wat betreft de maximale bebouwingsgraad van het perceel overwogen dat *“er niet ontkend kan worden dat geen 30% van het perceel onbebouwd gelaten wordt”*, maar dat *“een afwijking van deze bepaling in deze situatie, waarbij het gaat om een lang en smal hoekperceel, aanvaard kan worden, aangezien op die manier de afwerking van deze hoek op kwalitatieve wijze kan gerealiseerd worden”* en *“de aanvrager wordt bijgetreden dat voor het gevraagde waar nodig toepassing kan gemaakt worden van de in art. 4.4.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziene afwijkingsbepalingen”*. In die optiek kan verzoekende partij bezwaarlijk voorhouden dat de aanvraag *“op alle punten”* voldoet aan de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP.

Gelet op de (verschillende) afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, kan verzoekende partij zich niet zonder meer beroepen op (het principe in) artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO, en diende verwerende partij zich (reeds om die reden) alleszins niet te beperken tot de vaststelling dat de aanvraag conform is met het GRUP. Verzoekende partij toont niet aan dat de overweging in de bestreden beslissing dat *“er hier niet kan volstaan worden met een verwijzing naar het grup, nu het een hoekperceel betreft waarop een ontwerp beoogd wordt dat niet alle bepalingen van het grup zonder meer volgt”*, foutief is dan wel kennelijk onredelijk. Dit geldt des te meer in het licht van de vaststelling dat de betreffende stedenbouwkundige voorschriften waarvan wordt afgeweken, in het bijzonder de maximale bebouwingsgraad, redelijkerwijze kunnen worden geacht te kaderen in functie van het beperken van de hinder voor de aanpalenden tot een aanvaardbaar niveau. In zoverre de aanvraag voorziet in de volledige bebouwing van het perceel tot tegen de perceelgrens, en resulteert in een hoge blinde muur ter hoogte van de tuinzone van de rechts aanpalende woning, kan verzoekende partij derhalve niet ernstig stellen dat dit louter voortvloeit uit de stedenbouwkundige voorschriften, die worden geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Het stond dan ook aan verwerende partij om de verenigbaarheid van de betreffende blinde muur met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen en te motiveren, gezien de afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP (ongeacht de discussie tussen partijen inzake hun gedetailleerd karakter) tot gevolg heeft dat de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet langer gegarandeerd is (omwille van de behandeling en regeling in het GRUP van de voor de aanvraag relevante aandachtspunten en criteria). In die optiek is de discussie tussen partijen omtrent (de juistheid van) de overweging van verwerende partij in de bestreden beslissing dat *“zelfs al zou niet afgeweken worden van het grup, dan niet steeds zonder meer gesteld kan worden dat een ontwerp (dat) voldoet aan een grup de goede ruimtelijke ordening niet schaadt”*, niet relevant, net zomin als hun discussie inzake het al dan niet gedetailleerd karakter van de stedenbouwkundige voorschriften.

3.

Verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, en met name de vaststelling dat de aanvraag aldaar niet inpasbaar is omdat de *“drie bouwlagen hoge blinde muur”* in hoofde van de derde beroepsindieners *“als al te dominant beschouwd kan/zal worden”*, foutief is dan wel

kennelijk onredelijk. Zij voert hieromtrent als zodanig geen ernstige betwisting, terwijl dit duidelijk gemotiveerde standpunt éénsluitend is met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en terwijl ook de derde beroepsindieners zowel in het kader van het openbaar onderzoek als in hun administratief beroepsschrift aanvoerden dat de onafgewerkte wachtgevel over de volledige diepte van de perceelgrens hun achtertuin volledig zou insluiten, waardoor een claustrofobisch effect ontstaat en elke lichtinval wordt ontnomen. Zij stelt tevergeefs dat de overweging in de bestreden beslissing inzake de onverenigbaarheid van de betreffende blinde muur met de goede ruimtelijke ordening tegenstrijdig is met de overweging dat *“het rup hier wel degelijk een gesloten bebouwing toelaat die aansluit op zowel de woning van appellant als op de aanpalende woning in de Vredestraat”*. Een gesloten bebouwing die aansluit op de beide aan het hoekperceel palende woningen impliceert niet noodzakelijk een hoge blinde muur zoals in de aanvraag, temeer gezien deze aanvraag ingevolge de afwijking van meerdere stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP onverminderd diende te worden getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Verzoekende partij betwist eveneens tevergeefs (de redelijkheid van) de overweging in de bestreden beslissing dat *“de noodzaak om een dergelijke muur te realiseren mee voortvloeit uit de keuze die gemaakt is om 5 parkeerplaatsen in het project te integreren”*, gezien *“de voorgestelde parkeeroplossing maakt dat quasi gans het gelijkvloers aangewend wordt om parkeerplaatsen te voorzien”*, *“waarbij de vraag kan gesteld worden of deze voldoende vlot bereikbaar zullen zijn”*, terwijl *“de geveluitwerking van deze parkeerlaag met stacoroosters evenmin een ruimtelijk kwalitatieve evolutie is te noemen in het straatbeeld”*. Ongeacht haar opmerking dat de vijf parkeerplaatsen in de aanvraag voortvloeien uit artikel 4.1 van de GSVM (inzake *“Algemene voorschriften parkeren”*), op basis waarvan er *“per woongegelegenheid op het perceel 1,6 parkeergelegenheden dient te worden voorzien (decimalen worden naar beneden afgerond)”*, blijft de vaststelling dat de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geen afbreuk doen aan de noodzaak om de aanvraag te toetsen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Hoewel deze voorschriften verordenende kracht hebben, worden zij niet geacht om in bepaalde gevallen de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO. Bovendien voorziet de betreffende bepaling enkel een verplicht aantal parkeerplaatsen op het bouwperceel, maar niet de wijze waarop deze parkeerplaatsen moeten worden geconcipieerd, hetzij ondergronds dan wel bovengronds of inpandig dan wel in open lucht. Het oordeel in de bestreden beslissing dat de keuze van vijf inpandige parkeerplaatsen op de gelijkvloerse verdieping afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening impliceert derhalve niet dat het verplicht aantal parkeerplaatsen niet op een andere (met de goede ruimtelijke ordening conforme) wijze kunnen worden voorzien.

4.

Verzoekende partij stelt ten slotte ten onrechte dat het GRUP in haar hoofde *“een terechte verwachting”* heeft gecreëerd dat haar aanvraag zou worden vergund, temeer deze aanvraag door het college van burgemeester en schepenen voorafgaandelijk gunstig werd geadviseerd en vervolgens ook in eerste administratieve aanleg werd vergund. Zoals hoger gesteld, voorziet de aanvraag (verschillende) afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, zodat verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening (ongeacht de gebeurlijke gedetailleerdheid van de stedenbouwkundige voorschriften) nog steeds diende te onderzoeken en verzoekende partij geen aanspraak kon maken op een vergunning, gezien verwerende partij terzake beschikt over een discretionaire bevoegdheid. Bovendien gaat verzoekende partij voorbij aan het gegeven dat verwerende partij, wanneer zij (op basis van de toepasselijke artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO) uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, de aanvraag in het licht van het devolutief karakter van het beroep in haar volledigheid onderzoekt,

op grond van een eigen beoordeling van zowel de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag, zonder dat zij daarbij is gebonden door de vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg. Verzoekende partij toont evenmin aan dat verwerende partij met betrekking tot de invulling van het hoekperceel bepaalde toezeggingen of engagementen deed op basis waarvan zij een gerechtvaardigde verwachting kon hebben dat haar aanvraag zou worden vergund.

Het middel wordt verworpen.

VI. KOSTEN

De kosten van het geding worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verzoekende partij, die ingevolge het verwerpen van haar vordering wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Derhalve dient zij het door haar betaalde rolrecht zelf te dragen, en wordt haar vordering tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot vernietiging wordt verworpen.
2. De kosten van het beroep, begroot op 200 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 juli 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE