

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0826
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0111/A

Verzoekende partij	de heer Jacques GORISSEN vertegenwoordigd door advocaat Gerald KINDERMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Universiteitslaan 1
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 oktober 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maasmechelen van 22 april 2016 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een tweewoonst op een perceel gelegen te 3630 Maasmechelen, Guido Gezellelaan 28 & 28 bus 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 462B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 april 2018.

Advocaat Charlotte PEXTERS *loco* advocaat Gerald KINDERMANS voert het woord voor de verzoekende partij.

De heer Tom ROOSEN voert het woord voor de verwerende 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 verzoekende partij dient op 23 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maasmechelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een tweewoonst” op een perceel gelegen te 3630 Maasmechelen, Guido Gezellelaan 28.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Limburgs Maasland’, vastgesteld met koninklijk besluit van 1 september 1980, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de perimeter van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening Kleinstedelijk gebied Maasmechelen’, goedgekeurd op 7 februari 2013. Het perceel ligt in deelplan 1 ‘Afbakeningslijn’ hiervan en ligt bijgevolg niet in een deelgebied waarvoor het ruimtelijk uitvoeringsplan specifieke voorschriften vastlegt.

Het perceel, dat afstroomt richting Kikbeek, een onbevaarbare waterloop van tweede categorie, is volgens het advies van de provinciale dienst Water en Domeinen bovendien gelegen in het bekken van de Maas en het deelbekken Kikbeek en Ziepbeek.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 februari 2016 tot en met 10 maart 2016, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 13 april 2016 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 22 april 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

*Overwegende dat er geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek;
Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar volgt:*

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat door de afmeting van het perceel (met een oppervlakte van 04a16ca en een breedte van 14,69m langsheen de Steenkuilstraat) en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat het ingediende ontwerp niet past en afbreuk doet aan het rustige en residentieel karakter van de omgeving die gekenmerkt wordt met hoofdzakelijk ééngezinswoningen en zich onvoldoende inpast aan het bestaand kleinschalige bebouwingspatroon;

Overwegende dat het perceel in kwestie een beperkte oppervlakte heeft en gelegen is in de centrale woonband van Maasmechelen; dat hier een verdichting met een tweewoonst niet toegelaten is;

Overwegende dat het betreffend perceel net buiten de grenzen van het GRUP Oud Mechelen valt en hierdoor aansluit bij de zone landelijk wonen van het GRUP Oud Mechelen;

Overwegende dat de visie van het GRUP Oud Mechelen daarom doorvertaald wordt naar de nabije omgeving en dus dit perceel, d.w.z. ééngezinswoningen;

Overwegende dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en de uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 23 mei 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale dienst Water en Domeinen adviseert op 28 juni 2016 ter gelegenheid van dit administratief beroep gunstig mits voldaan is aan welbepaalde constructievoorwaarden.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 juli 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 26 juli 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 september 2016 ontvankelijk en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 19 juli 2016;

Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud van 26 juli 2016 advocaat Gerald Kindermans, de heer Jacques Gorissen en de heer Georges Gorissen zijn verschenen;

Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;

Overwegende een beroep werd ingesteld tegen de weigering van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een tweewoonst op een perceel aan de Guido Gezellelaan te Maasmechelen;

Overwegende dat de aanvraag overeenkomstig het bij ministerieel besluit van 7 februari 2013 goedgekeurd provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen’ gesitueerd is in het deelplan 1 ‘Afbakeningslijn’; dat overeenkomstig het verordenend stedenbouwkundig voorschrift art.1 bij deelplan 1 de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing blijven, met uitzondering voor de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd; dat het perceel niet in één van deze deelgebieden is begrepen;

dat overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 goedgekeurd gewestplan Limburgs Maasland het perceel gesitueerd is in een woongebied;

dat de woongebieden, overeenkomstig artikel 5 § 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden

*afgezonderd voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven;
dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;
dat het perceel niet begrepen is binnen een bijzonder plan van aanleg of een vergunde niet-vervallen verkaveling;
dat de aanvraag niet strijdig is met de voormelde bestemmingsvoorschriften;*

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of met een goede ruimtelijke ordening;

dat overeenkomstig art. 4.3.1§2 VCRO de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld wordt met inachtneming van volgende beginselen:

- het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op onder meer de functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, ...*
- het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de hiervoor vermelde aandachtspunten in rekening brengen;*

(...)

*Overwegende dat het ontwerp een uitbreiding voorziet van de scheidsmuur of muur, die in aanmerking komt voor mandeligheid of gemene eigendom; dat het bouwvolume van verdiepingen 1 en 2 een ruimer profiel heeft dan de bestaande wachtgevel;
dat bij het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften werden ingediend;*

Overwegende dat de aanvraag een appartementsgebouw betreft, in halfopen bebouwing tegen de constructie op het links aanpalende perceel, in een hoofdbouwvolume van 2 bouwlagen met een zadeldak; dat de bouwdiepte gelijkvloers 14 meter en op de verdieping 10.35 meter bedraagt; dat het gelijkvloers en het duplex-volume van eerste/tweede verdieping ieder één appartement omvatten;

dat tegen de perceelsgrens met de tuin van de achter gelegen woning twee parkeerplaatsen aan de rooilijn met de Neerveldstraat worden voorzien;

Overwegende dat de onmiddellijk omgevende bebouwing in hoofdzaak bestaat uit eengezinswoningen, in open en halfopen bebouwing; dat de omgeving omschreven kan worden als een residentiële woonwijk, gekenmerkt door zowel een landelijk voorkomen door voornamelijk de open en halfopen bebouwingsstructuur met middelgrote tot grote tuinen, als door een geringe woondichtheid aan de rand van het stedelijk gebied;

Overwegende dat in afwijking van de bestemming van eengezinswoningen voor de onmiddellijke omgeving slechts 4 precedenten te noemen zijn:

- dat aan de overzijde van de weg twee gebouwen staan opgericht in gesloten bebouwing, op de kadastrale percelen met nrs. 424/d en 425/w (op ca. 35m en ca. 70m verder in de straat); dat met betrekking tot dit laatst genoemde perceel op 30 maart 1988 een bouwvergunning werd verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw met 7 studio's;*
- dat met betrekking tot het perceel met adres Guido Gezellelaan 24 op 10 oktober 2003 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het bouwen van een tweewoonst en garages; dat met betrekking tot het ernaast gelegen perceel met adres Guido Gezellelaan 22 de deputatie bij besluit van 2 april 2015 in beroep een*

stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden heeft verleend voor het bouwen van twee wooneenheden met vrijstaande dubbele garage;

Overwegende dat de motivering van dit besluit van de deputatie van 2 april 2015, houdende het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van twee wooneenheden in een halfopen bouwvolume, met betrekking tot het derde perceel aan linkerkant (met adres Guido Gezellelaan 22), op doorslaggevende wijze steunt op de overweging ‘dat de deputatie van oordeel is dat, om reden dat op het rechts aanpalende perceel ook reeds twee vergunde wooneenheden werden gerealiseerd en er voor kwestieus perceel geen specifieke bebouwingsvoorschriften van toepassing zijn, op dit perceel eveneens twee wooneenheden kunnen worden aangenomen; dat huidige ontwerp eenzelfde bouwvolume aanhoudt zoals vergund voor het belendende perceel; dat het voorgestelde ontwerp helemaal aansluit bij het profiel van 2 bouwlagen met zadeldak van de constructie op het belendende perceel;’

Overwegende dat huidige aanvraag een ontwerp van twee wooneenheden betreft, dat met een ruimer profiel van scheidsmuur moet aangebouwd worden tegen de bestaande wachtgevel van een eengezinswoning; dat deze voorgestelde aansluiting van beide bouwvolumes een onvoldoende ruimtelijke eenheid vormt; dat verder nog op te merken is dat het bouwplan geen duidelijkheid verschaft hoe het ruimere profiel van scheidsmuur dan de wachtgevel van de links naast staande woning, met een grotere diepte op de verdieping en bovendaks, zal worden afgewerkt; dat het plan ter zake onvolledig is; dat uit voorgaande blijkt dat de vergunningsaanvragen voor kwestieus perceel en het bovengenoemde precedent niet dezelfde context betreffen; dat bijgevolg vanuit ruimtelijk oogpunt ter zake ook een onderscheiden beoordeling moet worden gemaakt;

Overwegende dat, wat betreft de stedenbouwkundige planningscontext, enerzijds het perceel gelegen is binnen de perimeter van het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen; dat betreffende minimale woningdichtheden het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt dat voor de stedelijke gebieden een na te steven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare –uitgedrukt in een ruimtelijk samenhangend geheel– als een stedelijke dichtheid te beschouwen is; dat anderzijds er het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) ‘Oud Mechelen’ bestaat, dat de omgeving rond het gemeentehuis –voor een gebied tussen de gewestweg N78 en de Zuid-Willemsvaart– ordent; dat de grens van dit plan gesitueerd is aan de rooilijn van kwestieus bouwperceel; dat concreet de percelen aan overzijde van de straat dus wel binnen dit GRUP zijn begrepen, en meer bepaald binnen een ‘zone voor landelijk wonen’ (art. 1.4); dat volgens de voorschriften in deze zone max. 1 wooneenheid per perceel is toegelaten;

dat de toelichtingsnota bij dit GRUP onder meer verwijst naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, met de situering van het plangebied in de deelruimte ‘de centrale verstedelijkte band’, met als relevant ruimtelijk principe onder meer het creëren van diversiteit en kwaliteit in het woonaanbod; dat ter zake onder meer wordt gesteld

“Maasmechelen wil de richtdichtheid van 25 woningen per hectare, binnen haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan echter differentiëren gezien het bebouwingspatroon binnen het kleinstedelijk gebied dat is opgebouwd uit een aantal concentratiepunten die elk een specifieke aantrekkingskracht uitoefenen omwille van de aanwezige voorzieningen; vanuit deze concentratiepunten waaiert het woongebied concentrisch uit van een meer stedelijke verschijningsvorm tot een typische verkavelingsstructuur met een open bebouwingspatroon. In de concentratie-punten zal de gemeente Maasmechelen hoge woondichtheden opleggen om enerzijds haar aanbod aan stedelijke typologieën te

verhogen en anderzijds de bestaande structuur van de meer residentiële gebieden te kunnen respecteren.”;

dat op grond van voormeld GRUP zowel de onmiddellijke omgeving aan de overzijde van de straat als de omgeving dichter naar het centrum toe (van Proostdijstraat/Kasteelstraat tot Meelstraat) zich voor de bijkomende bebouwingen verder zullen ontwikkelen met eengezinswoningen per perceel, zonder appartementsbouw; dat verder rekening houdende met het hoger beschreven residentieel bebouwingskarakter van de onmiddellijke omgeving, het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is om op kwestieus bouwperceel, verder naar de rand van de bebouwde kern en de aansluitende nog groene omgeving (gebied tussen Dijkstraat/Trappenstraat – Heirstraat – Zuid-Willemsvaart) wel nog ontwikkelingen toe te laten die niet verenigbaar zijn met het hoofdzakelijk voorkomen van eengezinswoningen;

*Overwegende dat, zoals hoger aangehaald, vanuit stedenbouwkundig oogpunt het voorgestelde ontwerp ter plaatse niet kan worden aangenomen;
dat dit voorgestelde ontwerp onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;
dat de stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd;
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), van artikel 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel.

1.

De verzoekende partij stelt dat de criteria van artikel 4.3.1 VCRO niet getoetst zijn of minstens foutief en kennelijk onredelijk beoordeeld zijn geweest.

Eenzijds wordt in de bestreden beslissing verwezen naar de onmiddellijke omgeving als een residentiële woonwijk met een landelijk voorkomen en een geringe woondichtheid aan de rand van het stedelijk gebied. Onmiddellijk daarna is er dan anderzijds sprake van vier precedënten in de onmiddellijke omgeving, vergund als appartementsgebouw met 7 studio's of een tweewoonst met twee garages.

Er is geen rekening gehouden met de functionele inpasbaarheid, er blijkt geen probleem inzake mobiliteit te zijn en de bouwdichtheid is niet onderzocht. De vaststelling dat bij één precedent het aanpalende pand twee bouwlagen en een zadeldak had, is ook geen argument om de verzoekende

partij een vergunning te weigeren; het bewijst dat er in de omgeving nog gebouwen met meer dan één bouwlaag staan.

Daarnaast is volkomen onterecht verwezen naar het GRUP 'Oud Mechelen' dat niet van toepassing is op het bouwperceel van de verzoekende partij.

De precieze, juiste, pertinente, volledige, duidelijke en niet-tegenstrijdige motieven om de vergunning te weigeren zijn niet vermeld en duidelijk afwezig.

De verzoekende partij besluit dat de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd is en niet steunt op een zorgvuldig onderzoek.

2.

De verwerende partij antwoordt met verwijzing naar de motivering van de bestreden beslissing dat zij zorgvuldig de bestaande toestand in de omgeving onderzocht en tot de bevinding kwam dat het op een paar uitzonderingen na om een residentiële woonwijk met een landelijk voorkomen gaat, gekenmerkt door eengezinswoningen. Bijkomend en eerder overtuigend is het GRUP 'Oud Mechelen' vermeld om aan te geven dat dit in de toekomst ook het geval zal zijn voor de bebouwing aan de overzijde van de straat, dichterbij het centrum toe. In de bestreden beslissing wordt gesteld dat er uitzonderlijk, in een ander dossier, wél vergunning is verleend omdat met eenzelfde profiel en bouwvolume werd aangebouwd, terwijl de aanvraag van de verzoekende partij met een ruimer profiel van scheidsmuur voorzien is tegen de bestaande wachtgevel van een eengezinswoning en onvoldoende ruimtelijke eenheid wordt gevormd.

De verwerende partij beklemtoont dat de bestreden beslissing niet stelt dat de aanvraag binnen de perimeter van het gemeentelijk RUP 'Oud Mechelen' valt; zodat dat onderdeel van het middel feitelijke grondslag mist.

3.

De verzoekende partij herhaalt met haar wederantwoordnota volledig haar eerdere uiteenzetting en voegt toe dat niet gereageerd wordt op haar vaststelling dat de bestreden beslissing, niet reageert op het motief dat de aanvraag niet getoetst is aan de criteria van artikel 4.3.1, §2 VCRO. Nu het bouwproject buiten de zone van het GRUP 'Oud Mechelen' valt, moet de aanvraag behandeld worden zonder rekening te houden met dat GRUP zoals de andere, vergunde projecten.

Daar de eerder vergunde twee- of meerwoning onmiddellijk ook al gebouwd en bewoond is, is er nu in verhouding tot de vroegere ruimtelijke context ook een meergezinswoning extra in de omgeving waarmee rekening te houden is. De redenering van de verwerende partij is dan ook onmogelijk te begrijpen of te volgen. De verzoekende partij besluit dat de verwerende partij argumenteert op kennelijk onredelijke wijze vanuit verkeerde uitgangspunten.

Beoordeling door de Raad

1.

Het standpunt van de verzoekende partij komt in essentie hierop neer dat de bestreden weigeringsbeslissing tegenstrijdig, minstens onjuist en niet afdoende gemotiveerd is in het licht van de decretale waarderingscriteria van artikel 4.3.1, §2 VCRO, en waarbij de verzoekende partij focust op de in de beslissing vermelde '*precedenten*'.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of

een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen. Conform artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO houdt de verwerende partij bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand.

De motiveringsplicht houdt in dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn..

3.

De verwerende partij verwijst in de bestreden weigeringsbeslissing, zoals geciteerd in onderdeel III van dit arrest, naar artikel 4.3.1 VCRO. Verwijzend naar de ter zake relevante beginselen uit § 2 van dat artikel, komt de verwerende partij tot de volgende vaststellingen:

- 1) de onmiddellijke buurt is gekenmerkt door eengezinswoningen met een landelijk voorkomen, vooral ingevolge de toepassing van het GRUP 'Oud Mechelen' waarvan de grens gesitueerd is aan de rooilijn van het bouwperceel en dat verwijst naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat benadrukt dat appartementsbouw vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is waar er hoofdzakelijk eengezinswoningen staan.
- 2) op die situatie zijn er slechts vier uitzonderingen, waarvan er slechts één (Guido Gezellestraat 22) op 2 april 2015 door haar vergund is, maar in andere feitelijke omstandigheden dan het aangevraagde: die zaak betrof een tweewoonst met hetzelfde profiel en bouwvolume als de tweewoonst waar tegenaan gebouwd werd, terwijl er hier tegen een eengezinswoning wordt aangebouwd met een afwijkend profiel (dieper op de verdieping en bovendaks) waarvan volgens plan niet eens duidelijk is hoe de afwerking zal zijn.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij de geciteerde vier precedënten in haar beoordeling betreft. Zij stelt vast dat de onmiddellijk omgevende bebouwing bestaat uit ééngezinswoningen in open en halfopen bebouwing en beschrijft de omgeving als een residentiële woonwijk, gekenmerkt door zowel een landelijk voorkomen door de open en halfopen bebouwingsstructuur met middelgrote tot grote tuinen, en met een geringe woondichtheid. Niettemin worden de genoemde uitzonderingen in de bestreden beslissing wel degelijk in de beoordeling betrokken. Waar de verzoekende partij de bestreden weigeringsbeslissing niet afdoende gemotiveerd acht in het licht van die '*precedenten*', stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing niet alleen verduidelijkt dat twee van die gebouwen al vergund werden in 1988, toen de inzichten in een goede ruimtelijke ordening anders waren dan nu. Zij motiveert bovendien waarom de enige door de verwerende partij verleende vergunning geen motief vormt om af te wijken van het gangbare bebouwingspatroon dat de onmiddellijke omgeving kenmerkt.

De vermelding in de bestreden beslissing van het weliswaar slechts aanpalend GRUP 'Oud Mechelen' kadert volledig in die visie en wordt terecht vermeld als omgevingspatroon, vermits de perimeter van dit RUP zich uitstrekt tot aan de rooilijn van het perceel van de verzoekende partij, en aldus behoort tot de onmiddellijke omgeving die bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient betrokken te worden. Anders dan de verzoekende partij meent, steunt de bestreden beslissing voor de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften enkel op het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen'.

De conclusie in de bestreden beslissing dat overeenkomstig het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zowel de onmiddellijke omgeving aan de overzijde van de straat als de omgeving naar het centrum toe zich voor de bijkomende bebouwingen verder zullen ontwikkelen met eengezinswoningen per perceel, zonder appartementsbouw, heeft betrekking op de omgevingstoets inzake goede ruimtelijke ordening, en is noch onzorgvuldig noch onredelijk, althans toont de verzoekende partij zulks niet aan.

De Raad merkt hierbij op dat de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan binnen de perken van de legaliteit en de redelijkheid de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening discretionair beoordeelt. De Raad oefent hierop enkel een legaliteitscontrole uit en gaat, bij wijze van marginale toetsing, na of de verwerende partij bij haar beoordeling is uitgegaan van de juiste feiten en na zorgvuldig onderzoek haar beslissing afdoende heeft gemotiveerd en of zij geen kennelijk onredelijke beslissing heeft genomen.

In de bestreden beslissing worden de aandachtspunten inzake de goede ruimtelijke ordening, voor zover relevant, besproken en beoordeeld. De verwerende partij besluit niet kennelijk onredelijk dat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt omwille van de onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, waarbij uit de beslissing blijkt dat de decretale criteria inzake functionele inpasbaarheid, ruimtegebruik, schaal en bouwdichtheid in de feitelijke beoordeling werden betrokken.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van het gelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij steunt haar overwegingen opnieuw op de in de bestreden beslissing als precedent vermelde vergunning van 2 april 2015. Zij onderkent in de bestreden beslissing een schending van het gelijkheidsbeginsel omdat het gemaakte onderscheid met de vier precedënten betrekking heeft op twee categorieën van personen die zich in vergelijkbare situaties bevinden en stelt dat het gemaakte onderscheid niet wettig en redelijk kan verantwoord worden door objectieve motieven.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de (op de vergunning van 2 april 2015 na) vergunde afwijkingen niet door haar vergund zijn en er dus ook geen sprake is van een schending van het gelijkheidsbeginsel. Alleen de vergunning voor het perceel Guido Gezellelaan 22 is van haar afkomstig. Deze laatste vergunningsbeslissing betreft volgens haar een feitelijke situatie die niet met die van de verzoekende partij vergelijkbaar is en wat ook duidelijk zo in de bestreden beslissing is verwoord.

3.

De verzoekende partij herhaalt met haar wederantwoordnota volledig haar eerdere uiteenzetting en voegt er nog aan toe dat het telkens om een identieke situatie gaat, met name een bouwproject dat buiten de zone van het GRUP 'Oud Mechelen' valt. Zij merkt op dat er thans een tweewoonst meer in de buurt vergund is dan in de vroegere ruimtelijke context en stelt dat de verwerende partij zich verschuilt achter niet-stedenbouwkundige argumenten.

Beoordeling door de Raad

1.

Van een schending van het gelijkheidsbeginsel kan slechts sprake zijn als in rechte en in feite vergelijkbare situaties ongelijk werden behandeld, zonder dat die ongelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is, of als in rechte en in feite onvergelijkbare situaties gelijk werden behandeld zonder dat die gelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is. Het staat aan de verzoekende partij om in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens de schending van het gelijkheidsbeginsel aan te tonen.

2.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing over de enige door verleende afwijkende vergunningsbeslissing als volgt:

“Overwegende dat de motivering van dit besluit van de deputatie van 2 april 2015, houdende het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van twee wooneenheden in een halfopen bouwvolume, met betrekking tot het derde perceel aan linkerzijde (met adres Guido Gezellelaan 22), op doorslaggevende wijze steunt op de overweging ‘dat de deputatie van oordeel is dat, om reden dat op het rechts aanpalende perceel ook reeds twee vergunde wooneenheden werden gerealiseerd en er voor kwestieus perceel geen specifieke bebouwingsvoorschriften van toepassing zijn, op dit perceel eveneens twee wooneenheden kunnen worden aangenomen; dat huidig ontwerp eenzelfde bouwvolume aanhoudt zoals vergund voor het belendende perceel; dat het voorgestelde ontwerp helemaal aansluit bij het profiel van 2 bouwlagen met zadeldak van de constructie op het belendende perceel;’

Overwegende dat huidige aanvraag een ontwerp van twee wooneenheden betreft, dat met een ruimer profiel van scheidsmuur moet aangebouwd worden tegen de bestaande wachtgevel van een eengezinswoning; dat deze voorgestelde aansluiting van beide bouwvolumes een onvoldoende ruimtelijke eenheid vormt; dat verder nog op te merken is dat het bouwplan geen duidelijkheid verschaft hoe het ruimere profiel van scheidsmuur dan de wachtgevel van de links naast staande woning, met een grotere diepte op de verdieping en bovendaks, zal worden afgewerkt; dat het plan ter zake onvolledig is; dat uit voorgaande blijkt dat de vergunningsaanvragen voor kwestieus perceel en het bovengenoemde precedent niet dezelfde context betreffen; dat bijgevolg vanuit ruimtelijk oogpunt ter zake ook een onderscheiden beoordeling moet worden gemaakt;

De Raad stelt vast dat de aangevoerde gelijkheid beperkt is tot de vaststelling dat het GRUP ‘Oud Mechelen’ niet van toepassing is. Reeds ten aanzien van het eerste middel is geoordeeld dat de vermelding in de bestreden beslissing van het GRUP ‘Oud Mechelen’ bedoeld is ter beschrijving van de onmiddellijke omgeving met hoofdzakelijk eengezinswoningen. De verwerende partij heeft de aanvraag (ingevolge het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen’) terecht uitsluitend aan de bestemmingsvoorschriften (woongebied) getoetst en vervolgens aan de goede ruimtelijke ordening, net zoals zij dat deed ter gelegenheid van het administratief beroep dat aanleiding gaf tot de vergunning van 2 april 2015 voor de tweewoonst in de Guido Gezellestraat 22.

De Raad stelde ten aanzien van het eerste middel reeds vast dat de bestreden beslissing wel degelijk uitlegt waarom zij die andere tweewoonst wél vergund heeft. De bestreden beslissing verduidelijkt dat die tweewoonst hetzelfde profiel had als de tweewoonst waar tegenaan gebouwd

zou worden, terwijl voorliggende aanvraag in het aanbouwen tegen een eengezinswoning van een tweewoonst voorziet met een afwijkend profiel (dieper op de verdieping en bovendaks) waarvan volgens plan niet eens duidelijk is hoe de afwerking zal zijn. De vaststelling dat de buurt voor het overige hoofdzakelijk uit eengezinswoningen bestaat is, in combinatie met dat laatste, de door de verzoekende partij gezochte verantwoording voor het weigeren van de vergunning voor de beoogde tweewoonst.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde en laatste middel voert de verzoekende partij de schending aan van het redelijkheids- en het evenredigheidsbeginsel en de zorgvuldigheidsplicht, als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij betwist de toepassing van de regels van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat niet van toepassing is op het bouwperceel.

Het is volgens de verzoekende partij kennelijk onredelijk om zich hierop te beroepen, waar dat niet is gebeurd voor de meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving die wél vergund zijn.

2.

De verwerende partij antwoordt met verwijzing naar haar verweer ten aanzien van het eerste middel. Het is volgens haar niet kennelijk onredelijk om bijkomend, doch veeleer overtoollig, te stellen dat het gezien de concrete omgeving vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is om het bouwperceel te laten ontwikkelen zoals voorgesteld.

3.

De verzoekende partij herhaalt met haar wederantwoordnota volledig haar eerdere uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

Zoals reeds gesteld bij de beoordeling van het eerste middel gaat de verzoekende partij met dit derde middel uit van de verkeerde premisse dat de bestreden beslissing (de regels van) het GRUP 'Oud Mechelen' toepast op de aanvraag. Het middel mist in die zin feitelijke grondslag.

In de mate dat de verzoekende partij stelt dat een niet-toepasselijk GRUP mee in overweging kan genomen worden ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, faalt het middel naar recht. De verwerende partij stelt vast dat de perimeter van het GRUP loopt tot aan de rooilijn van het perceel van de verzoekende partij en de aldaar overeenkomstig de voorschriften van dit GRUP voorkomende bebouwing deel uitmaakt van de in de omgeving bestaande toestand en aldus mee betrokken wordt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij toont niet aan dat deze beoordeling onjuist of kennelijk onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 mei 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH