

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/2015/0078 van 6 oktober 2015
in de zaak 1213/0454/A/2/0419

In zake: de bvba **WAUTERS VASTGOED**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Gerald KINDERMANS
kantoor houdende te 3870 Heers, Steenweg 161
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
mevrouw Annelies MAES

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:* mevrouw **Anita VAN DEN WOUWER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim MERTENS
kantoor houdende te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 maart 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 23 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden van 28 september 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een appartementsgebouw met 15 wooneenheden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3800 Sint-Truiden, Jodenstraat 5-7-9-11 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummers. 761E2, 761 R2, 762R en 761N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en haar advocaat Gerald KINDERMANS, mevrouw Annelies MAES die verschijnt voor de verwerende partij en de tussenkomende partij en haar advocaat Joris GEBRUEERS loco advocaat Wim MERTENS, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

De verzoekende partij dient op 3 januari 2014 een 'laatste wederantwoordnota' in waarmee ze wenst te antwoorden op de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij. Dergelijk procedurestuk is niet voorzien door het Procedurebesluit. Deze nota wordt uit de debatten geweerd.

IV. TUSSENKOMST

Mevrouw Anita VAN DEN WOUWER verzoekt met een aangetekende brief van 27 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 17 december 2013 de tussenkomende partij, die een derde belanghebbende is, toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst is tijdig en regelmatig ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

V. FEITEN

1.

Op 19 juni 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden een aanvraag in voor een

stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een appartementsgebouw met 15 wooneenheden en 1 woning”.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Een voorgaande vergunningsaanvraag door de verzoekende partij op het terrein werd op 27 oktober 2011 in beroep door de verwerende partij geweigerd. Deze aanvraag betrof het bouwen van een appartementsgebouw met 15 wooneenheden na afbraak van drie ééngezinswoningen met bijgebouwen (nrs. 7, 9 en 11).

Met een arrest van 2 juli 2013 met nr. A/2013/0363 heeft de Raad het beroep tot nietigverklaring van de verzoekende partij tegen deze weigeringsbeslissing ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De huidige aanvraag voorziet, naast het creëren van 15 appartementen, dat één bijkomende eengezinswoning meer wordt gesloopt (nr. 5) en dat op deze plek een nieuwe eengezinswoning wordt voorzien.

2.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’ gelegen in woongebied.

De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Sint-Truiden’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 29 december 2008.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 juni 2012 tot en met 25 juli 2012, worden 15 bezwaarschriften ingediend, waarvan er later 3 werden ingetrokken.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op onbekende datum een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden verleent op 24 augustus 2012 een ongunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 21 september 2012 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“...

Overwegende dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een uitgebreid gemotiveerd voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat ik volledig kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordering en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving mits de voorwaarden geformuleerd door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar na te leven;

Overwegende dat de bezwaren geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek

grondig werden onderzocht en weerlegd door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar; dat ik de ingenomen standpunten volledig kan bijtreden; dat bij het bezwaar inzake de toepassing van het grond- en pandendecreet kan toegevoegd worden dat bij het bouwen van appartementen pas een sociaal en bescheiden woonaanbod dient gerealiseerd vanaf 50 appartementen; dat inzake de eigendomstoestand van het project kan gesteld worden dat de aanvrager slechts kan bouwen indien hij over het bouwrecht beschikt;

BESCHIKKEND GEDEELTE

Advies

Gunstig

Voorwaarden

- *De voorwaarden geformuleerd door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dienen nageleefd;*

De aanvrager kan de werken slechts starten indien hij de eigenaar is van of over het bouwrecht beschikt over de totaliteit van de betrokken gronden.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden weigert op 28 september 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Beslissing schepencollege/voorstel:

Het schepencollege gaat niet akkoord met de algemene conclusie van de stedenbouwkundige ambtenaar van de stad Sint-Truiden.

Lijst Burgemeester (5) gaat niet akkoord met het voorwaardelijk gunstig advies. Open VLD (2) en CD&V (1) gaan akkoord met het voorwaardelijk gunstig advies. Bijgevolg brengt het college een ongunstig advies uit.

Het betreft hier een quasi identieke aanvraag die al eerder werd ingediend in 2011 en die geweigerd werd, ook in beroep door de deputatie van de provincie Limburg. In feite betreft het zelfs een uitbreiding van de vorige aanvraag die werd geweigerd o.a. omwille van de grootschaligheid en remedieert deze nieuwe aanvraag op geen enkele wijze de weigeringsmotieven van de vorige beslissingen.

Zo sluit ook deze nieuwe aanvraag qua schaal en geleding niet aan op de kleinschalige rijbewoning.

Het terug verhogen van de bouwhoogte is ter plaatse niet aanvaardbaar gezien de configuratie van het perceel. Het bouwperceel in kwestie is een lang smal stuk grond met een breedte van slechts 17,50 meter.

In de aanvraag wordt ook verwezen naar de naastliggende school. In de beslissing van de vorige aanvraag werd ook al door de gemachtigde ambtenaar gesteld dat de aanvraag niet mag gekoppeld worden aan deze schoolgebouwen en de sporthal.

Dit complex voor gemeenschapsvoorzieningen vormt immers een entiteit op zich.

Ook dit project legt een hypotheek op het woongenot van de omwonenden. Een gevelwand met een maximale hoogte van 12,60 meter over een lengte van meer dan 60 meter op een afstand van slechts 5,17 meter van de perceelsgrens is te omvangrijk en legt een hypotheek op het woongenot van de omwonenden. De nodige openheid wordt hierdoor totaal op de aanpalende eigendommen gelegd.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 26 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 januari 2013 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 8 januari 2013 beslist de verwerende partij op 23 januari 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat in voorliggende aanvraag één bijkomende eengezinswoning gesloopt wordt namelijk het pand met huisnummer 5;

dat het huidig ontwerp voorziet in de oprichting van een appartementsblok met 15 woonegelegenheden in halfopen bebouwing (deel A en B) en 1 grondgebonden woning in gesloten bebouwing (deel C);

dat in voorliggend ontwerp de omvang van het appartementsblok (bouwhoogte, -breedte en -diepte) en de inplanting van het gebouw nauwelijks wijzigen; dat de gevelopbouw of architectuur wel gewijzigd is; dat onder andere de gevelopbouw wijzigde van een horizontale naar een meer verticale geleding;

Overwegende dat de totale gevellengte aan de voor- en achtergevel respectievelijk 68.70 meter en 62.16 meter is; dat het ontwerp voorziet in een verspringende voor- en achtergevellijn; dat de achtergevellijn zich op maximum 4.69 meter van de perceelsgrens situeert;

dat ten aanzien van de linker perceelsgrens een open ruimte van maximum 4 meter wordt voorzien; dat in deze zone zich de inrit tot de ondergrondse garage situeert; dat de garage ruimte biedt voor 19 parkeerplaatsen, voor het stallen van fietsen en berging;

dat de grondgebonden woning een bouwvolume heeft met 3 bouwlagen onder plat dak; dat de dakrandhoogte +8.75 meter is ten aanzien van de nulpas (=vloerniveau gelijkvloers); dat de bouwdiepte 5.42 meter bedraagt; dat de woning voorzien is van een buitenruimte op het gelijkvloers (8.15 m²) en op de 2de verdieping (7.75 m²);

Overwegende dat het appartementsblok bestaat uit 3 bouwlagen en een inspringende dakverdieping onder plat dak; dat de maximale dakrandhoogte van het hoofdvolume en dakverdieping respectievelijk +10.48 en +12.60 meter bedraagt ten aanzien van de nulpas;

dat de bouwdiepte op het gelijkvloers, 1ste en 2de verdieping overwegend 12 meter bedraagt; dat voor de dakverdieping de bouwdiepte overwegend 8.30 meter is;

Overwegende dat het bouwterrein gelegen is in de stadskern van Sint-Truiden;

dat er ter plaatse geen specifieke voorschriften van een verkaveling, BPA of GRUP van toepassing zijn;

dat het project qua schaal en uitvoeringswijze te beoordelen is in functie van de bestaande bebouwing;

dat de bestaande toestand niet essentieel gewijzigd is ten aanzien van de voorgaande vergunningsaanvraag;

Overwegende dat de bebouwing langs de Jodenstraat bestaat uit verschillende entiteiten;

dat een entiteit wordt gevormd door een residentiële bebouwing in gesloten bouwvorm

en aansluitend op de bebouwing aan de Tongersesteenweg;
dat het begin van de Jodenstraat afhelt vanaf de Tongersesteenweg en de wegbreedte smaller is (circa 4 tot 5 meter) dan de rest van de straat;
dat de gesloten bebouwing grotendeels tegen de rooilijn is ingeplant;
dat het hoekgebouw met 6 studio's bestaat uit 2 bouwlagen en een 3de bouwlaag in een hoog dakvolume; dat in de Jodenstraat de bouwhoogte trapsgewijs afgebouwd wordt naar het gabariet van de bestaande en in het ontwerp af te breken woningen namelijk 2 bouwlagen met hellend dak;
dat aan de overzijde van de straat het hoekgebouw een bescheiden ééngezinswoning betreft bestaande uit 2 bouwlagen met zadeldak en een lagere achterbouw; dat hierop aansluitend zich een meergezinswoning situeert bestaande uit 2 bouwlagen met piramidedak;
dat een andere entiteit gevormd wordt door een grootschalige achteruitliggende en 'vrijstaande' bebouwing;
dat de bebouwing een scholencomplex betreft met sporthal; dat de bouwhoogte varieert van 1 à 2 tot 3 bouwlagen; dat de gebouwen hoofdzakelijk afgedekt zijn met plat dak;
dat het scholencomplex uitgebreid wordt; dat de uitbreiding voorziet in een bouwvolume tegenover de sporthal en dwars over de Jodenstraat; dat overeenkomstig de beschrijvende nota van voorliggende aanvraag het bouwvolume zal bestaan uit 3 bouwlagen met uitbreidingsmogelijkheid tot 4 bouwlagen onder plat dak;
dat tenslotte er vanaf Prins Bisschoppenstraat zich een residentiële woonwijk situeert;
dat de bebouwing tussen Jodenstraat en Kattenstraat bestaat uit ééngezinswoningen in vrijstaande en halfopen bebouwing; dat de huizen 1 tot 2 bouwlagen hoog zijn en overwegend afgedekt zijn met een hellend dak;
dat de bebouwing tussen Jodenstraat en Tichelrijlaan bestaat uit één- en meergezinswoningen hoofdzakelijk in gesloten en halfopen bebouwing;
dat deze bebouwing overwegend uit 2 tot maximum 3 bouwlagen bestaat met hellend dak; dat een uitzondering het appartementsgebouw op de hoek van de Prins Bisschoppenstraat en Jodenstraat is; dat dit gebouw 3 bouwlagen en een dakverdieping met plat dak heeft;

Overwegende dat uit de beschrijving van de omgeving duidelijk blijkt dat voorliggende aanvraag behoort tot de bouwblok van de Tongersesteenweg; dat deze bouwblok gekenmerkt wordt door een aaneenschakeling van individuele panden; dat de straatwand hierdoor een verticale geleiding heeft;

Overwegende dat bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning van het appartementsgebouw op de hoek met de Tongersesteenweg de optie genomen is om de bouwhoogte af te bouwen naar een gabariet van 2 bouwlagen met hellend dak; dat dit gabariet ook gerealiseerd is aan de overzijde van de Tongersesteenweg;

Overwegende dat voorliggende aanvraag voorziet in het terug verhogen van de bouwhoogte;
dat er in voorliggende aanvraag verwezen wordt naar de omvang en bouwhoogten van de bestaande en geplande gebouwen binnen het scholencomplex;
dat zoals reeds bij de voorgaande vergunningsaanvraag werd aangehaald, het complex voor gemeenschapsvoorzieningen een entiteit op zich is; dat de gebouwen vrijstaand zijn en op voldoende afstand van de perceelsgrenzen zijn ingeplant; dat het scholencomplex niet storend is in het straatbeeld gezien de schaal van de gebouwen en de open ruimte op het eigen terrein in evenwicht zijn;

Overwegende dat dit niet het geval is in voorliggende aanvraag;

dat het ontwerp onvoldoende rekening houdt met de configuratie van het eigen bouwperceel;
dat het kwestieus bouwterrein een lang en smal stuk grond betreft; dat de breedte van het terrein dwars op de rooilijn gemeten slechts 17.20 meter bedraagt;
dat het ontwerp voorziet in een achtergevelwand met een lengte van circa 62 meter en een maximale hoogte van 12.60 meter op een afstand van slechts 4.69 meter van de achterste perceelsgrens;
dat de vrije zone ten aanzien van de aanpalende tuinzone niet in verhouding staat tot de omvang van het gebouw;

Overwegende dat het ontworpen bouwvolume afbreuk doet aan het woongenot van de aanpalende bewoners;
dat zo o.a. de bewoners van het perceel 761G2 volledig ingesloten worden door de hoge gevelwand; dat de burens momenteel een zicht hebben op een scheidingsmuur met een hoogte van circa 5.90 meter; dat het project bijna in een verdubbeling van deze hoogte voorziet namelijk 10.48 meter ten aanzien van de nulpas (projectniveau gelijkvloers);

Overwegende dat ook voor de bewoners van het perceel 761P2 er een overdreven licht- en privacyhinder zal zijn; dat het appartementsblok ten westen van het aanpalend perceel ligt; dat de achtergevel over de volledige lengte gericht is naar de tuinzone met rechtstreekse zichten; dat de achtergevel geen duidelijk gesloten karakter heeft zoals aangehaald in de beschrijvende nota van de aanvraag; dat er zich 32 raamopeningen op de 1ste en 2de verdieping bevinden;

Overwegende dat volgens de aanvrager het project een afbakening vormt van de ruimte: "Het bouwblok waar ons project de hoek vormt, heeft duidelijk potentieel om een afbakenende functie te vormen. Het binnengebied heeft nood aan een sterk aanwezig hoekproject om de open ruimte vorm te geven en een zicht te geven. De directe omgeving links van de projectzone is vrij groen van karakter en vraagt dusdanig geen bijkomende groenvoorzieningen op de projectzone zelf."
dat het argument van de aanvrager niet kan worden bijgetreden;
dat voorliggend project geen hoekoplossing betreft maar aansluit op een gesloten bebouwingstypologie langs een gemeenteweg;
dat de 3D perspectieven zoals gevoegd bij de aanvraag een mooie voorstelling zijn van open en gesloten ruimte; dat in werkelijkheid men de omgeving niet ervaart zoals voorgesteld; dat de aanpalende groenzone aan de achterzijde van het project geen openbaar plein of park maar een private tuin betreft;
dat hetzelfde geldt aan de straatzijde; dat de publieke ruimte beperkt is tot de straatbreedte; dat deze ook zo ervaren wordt omwille van de omheining en het groen binnen het scholencomplex;
dat de omvang van het project vernauwend zal werken gezien het openbaar domein ter hoogte van het project circa 6 meter is;

Overwegende dat het dossier onvolledig is en niet voldoet aan het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning;
dat het profiel van de bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd (perceel 761s2) niet op plan is weergegeven;
dat tevens het gabariet of de hoogte van de scheidingsmuur langs de rechter perceelsgrens (perceel 761f2) niet is aangeduid;

Overwegende dat op het perceel een aantal hoogstammige bomen gekapt zijn zonder

voorafgaande stedenbouwkundige vergunning; dat voor deze werken op 30 juli 2010 een proces-verbaal van vaststelling is opgemaakt; dat in artikel 41 en 42 van de geldende verordening een aantal bepalingen opgenomen zijn inzake het kappen van hoogstammige bomen;

Overwegende dat de eigenaar van het in het project te slopen pand nr.5 stelt dat er geen akkoord bestaat met de bouwheer;

Overwegende dat uit het advies van de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar blijkt dat de straat momenteel autovrij is tijdens de schooluren en autoluw in de resterende uren; dat het project volgens het advies geen belangrijke mobiliteitsimpact voor deze locatie in het kerngebied van de stad vormt, waar men dient rekening te houden met de beperkingen van de omgeving;

dat er wel wordt geadviseerd om het aantal te stallen fietsen op te trekken tot minimaal 32 stuks; dat de diepte van de stalling overal minimaal 3,90 meter dient te bedragen (uitgezonderd thv de betonnen steunen); dat tevens elke stalling hierbij vlot toegankelijk dient te blijven;

*Overwegende dat het bouwvolume te grootschalig is;
dat de nodige openheid totaal op de aanpalende eigendommen wordt gelegd;*

Overwegende dat het beroep niet wordt ingewilligd; dat de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd;

...”

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang van de verzoekende partij

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij vraagt om de bestreden beslissing “te vernietigen en terug te zenden naar de deputatie, met verzoek de aanvraag van verzoekster in te willigen”.

2.

Zowel de verwerende partij als de tussenkomenende partij stellen dat de Raad enkel een vernietigingsbevoegdheid heeft en menen dat het verzoekschrift voor dit onderdeel dan ook als onontvankelijk moet worden afgewezen.

3.

De verzoekende partij antwoordt hierop dat het haar te doen is om de vernietiging van de bestreden beslissing en dat de verwerende partij, bij het nemen van een nieuwe beslissing, rekening zal moeten houden met de argumentatie die de Raad vooropstelt.

Beoordeling door de Raad

De Raad heeft op grond van artikel 4.8.2 VCRO niet de bevoegdheid om in de plaats te treden van het vergunningverlenend bestuursorgaan en zelf een vergunning te verlenen, dan wel te weigeren of te wijzigen.

De bevoegdheid van de Raad is hoogstens beperkt tot het geven van een injunctie aan de vergunningverlenende overheid, maar ook dergelijke injunctie kan niet bestaan uit een bevel tot afgifte van een vergunning.

In de mate dat de verzoekende partij meer vordert dan de vernietiging van de bestreden beslissing en vordert om de deputatie te verzoeken om de aanvraag in te willigen, is het beroep onontvankelijk.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij stelt ten eerste dat het voorafgaande meerpartijenoverleg bindend is, zowel voor de aanvrager als voor de overheid.

Vervolgens stelt de verzoekende partij dat de gevel wel degelijk werd weergegeven en dat het dossier volledig en ontvankelijk werd verklaard door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij meent dat de verwerende partij hier geen rekening mee heeft gehouden.

De verzoekende partij stelt vervolgens dat het project inbreidingsgericht, centrumgericht en ondersteunend is en dat het voldoet aan alle regelgeving.

Zij meent dat het project geïntegreerd is in het ruimtelijk beeld dat men beoogt en dat de nieuwe, tweede aanvraag volledig rekening houdt met alle stedenbouwkundige vereisten en dat er voldaan werd aan de opmerkingen van de verwerende partij bij de eerste bouwaanvraag.

De verzoekende partij betwist dat er inkijk is in de tuin van de achterliggende buur omdat de bovenste verdieping volledig werd teruggetrokken ten opzichte van de achtergevel, zodat het gebouw visueel een bouwlaag minder hoog is geworden. Er is dus wel degelijk een wijziging aangebracht ten opzichte van het vorige dossier. De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partij onvoldoende gemotiveerd. Hetzelfde stelt de verzoekende partij omtrent de

bewering dat het ontwerp onvoldoende rekening houdt met de configuratie van het eigen bouwperceel.

Voorts stelt de verzoekende partij dat de bewering van de verwerende partij dat het scholencomplex niet storend zou zijn in het straatbeeld niets te maken heeft met de perceptie van het straatbeeld.

Ook stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij niet motiveert waarom de vrije zone ten opzichte van de aanpalende tuinzone niet in verhouding staat tot de omvang van het gebouw, in welke mate de bewering dat de aanpalende bewoners ingesloten worden door een hoge gevelwand nog het geval is bij de tweede bouwaanvraag en ook niet waarom het bouwvolume te grootschalig is.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij geen rekening houdt met de door de verzoekende partij aangebrachte wijzigingen.

Ook wijst de verzoekende partij erop dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het element omtrent de openheid die op de aanpalende eigendommen wordt gelegd, hebben goedgekeurd.

Tot slot doet zij met verwijzing naar rechtsleer en rechtspraak nog een uitvoerige theoretische uiteenzetting over de motiveringsplicht.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij op een omstandige en correcte wijze de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld.

Zij verwijst naar de motivering in de bestreden beslissing en stelt dat in eerste instantie uitvoerig aandacht werd besteed aan de omschrijving van de bebouwing in de onmiddellijke en ruimere omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, de vorige aanvraag met de huidige aanvraag werd vergeleken en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening werd onderzocht. Ook werden de hinderaspecten en de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de beoordeling betrokken.

De verwerende partij stelt dat zij duidelijk heeft vastgesteld dat met de huidige aanvraag nog steeds niet werd tegemoet gekomen aan de motieven op grond waarvan de eerdere aanvraag werd geweigerd. De verwerende partij verwijst verder naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de weigering van het college van burgemeester en schepenen en stelt dat het niet voldoende is om te verwijzen naar het voorwaardelijk positief standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gemeentelijke bouwcommissie of schepenen van ruimtelijke ordening.

Wat betreft de samenstelling van het aanvraagdossier, stelt de verwerende partij dat de zes bouwplannen bij de aanvraag het profiel van de aangrenzende bebouwing niet weergeven en de aanzet niet geven tot de gevelaanzichten van bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd.

De verwerende partij stelt dat de driedimensionale voortelling ook niet voldoet aan de eisen omtrent de samenstelling van het aanvraagdossier, omdat deze voorstelling nergens enige legende bevat van aanduidingen, lengtematen, profiel van de bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd, gabariet of hoogte van de scheidingsmuur langs de rechter perceelsgrens.

Vervolgens stelt de verwerende partij dat voor wat betreft de volledigheid van de aanvraag de verzoekende partij geen argumenten kan putten uit het standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tot slot stelt de verwerende partij dat de bestreden beslissing een motivering bevat omtrent de driedimensionale voorstelling.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat de kritiek omtrent de beoordeling van de volledigheid van de aanvraag gericht is tegen een niet-determinerend motief. Het motief omtrent de onvolledigheid werd niet aangewend als weigeringsmotief.

Verder stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij zich in de plaats stelt van de verwerende partij en van de Raad verwacht dat hij hetzelfde zal doen.

De tussenkomende partij stelt ook vast dat de verzoekende partij niet de schending inroept van het redelijkheidsbeginsel zodat zij zich eigenlijk niet beroept op een kennelijk onredelijke beoordeling van haar dossier. Voortgaande op de ingeroepen schendingen zal enkel moeten onderzocht worden of de bekritiseerde motieven de toets van artikel 4.3.1. VCRO en de materiële- en formele motiveringsplicht doorstaan.

Ook stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij nergens staat dat het derde ontwerp volledig is afgestemd op het vorige weigeringsbesluit van de verwerende partij.

De tussenkomende partij verwijst naar het weigeringsbeslissing en het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over de vorige aanvraag, waarmee de huidige aanvraag geen rekening houdt. De tussenkomende partij stelt dat het project nog grootschaliger is geworden en dat het project weinig rekening houdt met de privacy van de omwonenden. De tussenkomende partij wijst op de onderbreking op de vierde bouwlaag voor terras en groendak omdat de rand amper 0,90m hoog is, waardoor de bewoners volledige uitkijk hebben op haar achterliggende tuin en dat er ook inkijk zou zijn op haar living en haar terras.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de beslissing kennelijk onredelijk is omdat het gebouw thans gefragmenteerd, geleerd en verticaal is opgedeeld, waarbij er aansluiting werd gezocht op het bestaande pand rechts door middel van een kleine woning als schakelvolumen. Tevens is er onmogelijk inkijk in de tuin van de achterliggende buur en de bovenste verdieping volledig werd teruggetrokken ten opzichte van de achtergevel, waardoor het gebouw visueel een bouwlaag minder hoog is geworden, waardoor niet dezelfde conclusie kan getrokken worden als bij de eerste aanvraag. Verder stelt de verzoekende partij dat het globale volume van het project is verminderd in kubieke meter, ondanks het feit dat er een woning is bijgekomen. Ook zou er geen enkele woonkamer van het project inkijken op de tuin van de tussenkomende partij en is een groen dak niet per definitie toegankelijk. De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing gebaseerd is op een verkeerde weergave van de omgeving omdat er in de directe omgeving appartementsgebouwen van drie bouwlagen zijn en dat de verwerende partij tevergeefs nog kijkt naar de resterende woningen met twee bouwlagen, die systematisch vervangen worden. De verzoekende partij besluit dat de weigering gebaseerd is op politieke overwegingen en niet op ruimtelijke overwegingen.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag betreft het bouwen van een appartementsgebouw met 15 woonegelegenheden en 1 woning in gesloten bebouwing. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen en een inspringende dakverdieping onder plat dak. De hoogte van het gebouw bedraagt ongeveer 12m behalve de eengezinswoning die 8,75m hoog is, de bouwdiepte bedraagt ook 12m op de eerste en tweede verdieping, en op de dakverdieping 8,30m.

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

2.

De bestreden beslissing bevat verschillende weigeringsmotieven, met name:

1. De aanvraag houdt onvoldoende rekening met de configuratie van het eigen bouwperceel en het bouwvolume is te grootschalig.
2. De aanvraag doet afbreuk aan het woongenot van aanpalende bewoners: zorgt ondermeer voor overdreven licht- en privacyhinder voor de tussenkomende partij.
3. Het project vormt geen afbakening van de open ruimte zoals voorgesteld door de aanvrager. Het project vormt geen hoekoplossing maar sluit aan op een gesloten bebouwingstype langs een gemeenteweg.
4. Het dossier is onvolledig omdat het profiel van de bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd niet is weergegeven op de plannen, noch de hoogte van de scheidingsmuur langs de rechterperceelsgrens.
5. Er zijn een aantal hoogstammige bomen gekapt zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.
6. De eigenaar van het in het project te slopen pand op nr. 5 is niet akkoord met de afbraak.

Minstens de eerste drie weigeringsmotieven zijn uitgebreid weergegeven in de bestreden beslissing en gelden als determinerende samenhangende weigeringsmotieven die betrekking hebben op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

3.

De kritiek van de verzoekende partij heeft ondermeer betrekking op deze drie determinerende weigeringsmotieven.

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

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste

zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of elk onderdeel van een grief of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren of argumenten al dan niet kunnen worden bijgetreden. Op grond van artikel 4.7.21, §1 VCRO behandelt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid, zowel naar legaliteit als naar opportuniteit, waarbij zij niet gebonden is door enige motivering van het college van burgemeester en schepenen of de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden. Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan daarbij ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Op grond van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO zijn de mogelijke relevante aandachtspunten en criteria: de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

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

4.

De verzoekende partij levert vooreerst kritiek op de bestreden beslissing door op te sommen waarom het project volgens haar wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, onder andere omdat het project geïntegreerd is in het ruimtelijk beeld dat men volgens haar beoogt, dat verdichting noodzakelijk is, dat het plat dak binnen het denkbeeldig gabariet blijft en een kleiner volume vormt en dat er aansluiting is op het bestaande pand.

Dit betoog komt neer op een eigen visie over het aangevraagde en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening behoort evenwel tot de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij. Een onderzoek van het middel in die zin zou de Raad ertoe nopen zijn beoordeling van de aanvraag in de plaats te stellen van de verwerende partij, waartoe de Raad niet bevoegd is.

5.

Met betrekking tot de weigeringsmotieven inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

5.1

De verzoekende partij stelt dat er onmogelijk inkijk kan zijn in de tuin van de tussenkomende partij omdat de bovenste verdieping volledig wordt teruggetrokken ten opzichte van de achtergevel. De verzoekende partij benadrukt dat dit een wijziging betreft, vergeleken met de vorige aanvraag.

De verwerende partij stelt dat de achtergevel met een lengte van $\pm 62\text{m}$ en een maximale hoogte van $12,60\text{m}$ op slechts $4,69\text{m}$ van de achterste perceelsgrens wordt ingeplant en dat deze vrije zone met de aanpalende tuinzone niet in verhouding staat tot de omvang van het gebouw. Zij geeft ook aan dat er overdreven licht- en privacyhinder wordt veroorzaakt door de te korte afstand met de achterste perceelsgrens, de ligging ten westen van het aanpalend perceel en het feit dat er zich 32 raamopeningen bevinden op de eerste en tweede verdieping. De verzoekende partij levert geen kritiek op deze vaststellingen, maar benadrukt enkel dat de bovenste verdieping werd teruggetrokken.

De verzoekende partij maakt naar het oordeel van de Raad niet aannemelijk dat de beoordeling van de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk is. Immers blijkt duidelijk uit de motivering dat, ondanks de terugtrekking van de dakverdieping, er nog steeds licht- en privacyhinder voor de tussenkomende partij ontstaat door de raamopeningen op de eerste en tweede verdieping en de te korte afstand met de achterste perceelsgrens. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij meent, vereist de motiveringsplicht van de verwerende partij niet dat de huidige aanvraag die het voorwerp is van de bestreden beslissing, volledig wordt vergeleken met een vorige, geweigerde aanvraag. Er dient enkel uit de motivering afgeleid te kunnen worden waarom de vergunning geweigerd werd. De verwerende partij heeft dan ook geen kennelijk onredelijke beoordeling gemaakt door geen motivering te geven over de impact van de achteruitbouw van de bovenste verdieping, omdat zij heeft geoordeeld dat er reeds licht- en privacyhinder ontstaat door ondermeer de raamopeningen op de onderste twee verdiepingen en de te korte afstand van de perceelsgrens.

5.2

Ook omtrent de motivering dat de aanvraag geen rekening houdt met de configuratie van het eigen bouwperceel, levert de verzoekende partij kritiek omdat er geen rekening zou gehouden zijn met de gewijzigde elementen. De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing wel degelijk een motivering bevat over de wijzigingen aan de aanvraag. Zo wordt de vaststelling van de verwerende partij dat het gebouw nog hoger is dan de vorige aanvraag, niet betwist. Ook stelt de bestreden beslissing dat *“de omvang van het appartementsblok (bouwhoogte, -breedte, -diepte) en de inplanting van het gebouw nauwelijks wijzigen”*, hetgeen door de verzoekende partij evenmin wordt betwist. Louter stellen dat niet wordt aangetoond dat het bouwvolume te grootschalig is of dat niet wordt gemotiveerd waarom de vrije zone niet in verhouding staat tot de omvang van het gebouw, is niet voldoende om de kennelijke onredelijkheid of onjuistheid van de bestreden beslissing aan te tonen. Immers wordt in de bestreden beslissing uitgebreid gemotiveerd waarom de aanvraag te grootschalig is, gelet op de omvang van het perceel, met weergave van de afmetingen en inplanting van het gebouw. Zo wordt gesteld dat het terrein een lang en smal stuk grond betreft met een breedte van $\pm 17\text{m}$, dat de achtergevelwand 62m lang is op een afstand van slechts $4,69\text{m}$ van de achterste perceelsgrens. De verzoekende partij toont ook niet aan in welke mate het feit dat de kleine woning als schakelvolumen bij de aanvraag werd gevoegd, iets kan veranderen aan de beoordeling dat de aanvraag te omvangrijk is in haar geheel.

De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij een kennelijk onredelijke beoordeling heeft gemaakt door te stellen dat de vrije zone ten aanzien van de perceelsgrens niet in verhouding staat tot een gebouw met dergelijke afmetingen zoals voorzien in de aanvraag.

5.3

Ook stelt de verzoekende partij dat opnieuw wordt verklaard dat de hoge gevelwand afbreuk doet aan het woongenot van de aanpalende bewoners, zonder uit te leggen in welke mate dit nog het geval is bij de beoordeling van de tweede bouwaanvraag. De Raad stelt echter vast dat de verzoekende partij niet aantoont welke wijziging er precies heeft plaatsgevonden in de gevelwand ten opzichte van het perceel 761 G. Uit de plannen blijkt (voor zover de Raad dit met alle kennis van zaken kan vaststellen aangezien een weergave van de rechterzijgevel ontbreekt) dat de rechterzijgevel ongewijzigd blijft en de vervanging van de rijwoning met de eengezinswoning geen wezenlijk verschil met zich meebrengt. Op dit punt toont de verzoekende partij niet aan dat de verwerende partij op een kennelijk onredelijke of onjuiste manier de motivering over de eerste aanvraag heeft overgenomen.

5.4

De verzoekende partij levert nog kritiek op de motivering dat het scholencomplex niet storend zou zijn in het straatbeeld, omdat dit niets te maken heeft met de perceptie van het straatbeeld. De bestreden beslissing bevat niet enkel een beschrijving van het naastliggende scholencomplex met sporthal, maar maakt tevens de vergelijking met de huidige aanvraag, om aan te tonen dat het aangevraagde project, in tegenstelling tot het scholencomplex, geen rekening houdt met de configuratie op het eigen bouwperceel en dat de vrije zone met de achterste perceelsgrens niet in verhouding staat tot de omvang van het gebouw. Ook de impact van het project op het straatbeeld werd, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij meent, wel degelijk beoordeeld door te stellen dat *“de omvang van het project vernauwend zal werken gezien het openbaar domein ter hoogte van het project circa 6 meter is”*. De verzoekende partij toont het kennelijke onredelijke of onjuiste van deze beoordeling niet aan.

5.5

De verzoekende partij begrijpt ook niet waarom de verwerende partij stelt dat de nodige openheid op de aanpalende eigendommen wordt gelegd, omdat zij stelt dat dit element door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar werd goedgekeurd. De bestreden beslissing verwijst echter naar het feit dat in werkelijkheid (in tegenstelling tot de weergave op de 3D perspectieven) de aanpalende groenzone aan de achterzijde van het project geen openbaar plein of park maar een private tuin betreft en dat ook de publieke ruimte aan de straatzijde beperkt is tot de straatbreedte. Ook van deze motivering toont de verzoekende partij de kennelijke onredelijkheid of onjuistheid niet aan. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij het project te omvangrijk vindt in verhouding tot het perceel waarop het wordt voorzien en dat de verwerende partij van mening is dat het niet mogelijk is dat de open ruimte enkel wordt gevonden op de aanpalende eigendommen, in plaats van op het eigen perceel.

6.

Uit een vergelijking van de tekst van de vorige weigering met de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verzoekende partij niet kan gevolgd worden waar zij stelt dat de oorspronkelijke argumenten uit de eerste weigering gewoon zijn hernomen. De bestreden beslissing maakt op veel punten een volledig nieuwe beoordeling van de aanvraag.

7.

Het feit dat een meerpartijenoverleg heeft plaatsgehad, doet geen afbreuk aan de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij om de aanvraag opnieuw in de totaliteit te beoordelen. Een verwijzing naar dit meerpartijenoverleg of naar de voorwaardelijke gunstig adviezen van de gemeentelijke of gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar volstaan niet om een niet afdoende motivering of een kennelijke onredelijkheid of onjuistheid van de bestreden beslissing aan te tonen.

De Raad stelt dan ook vast dat de verwerende partij de aanvraag aan de hand van de beschikbare gegevens op concrete wijze heeft getoetst aan de goede ruimtelijke ordening en hierbij alle kenbare feiten heeft betrokken en in alle redelijkheid kon besluiten dat het bouwvolume te grootschalig is en dat de nodige openheid totaal op de aanpalende eigendommen wordt gelegd.

8.

Alle overige motieven inzake de onvolledigheid van het dossier, de kap van de hoogstammige bomen en het gebrek aan toestemming van de eigenaar van het pand op nr. 5, zijn geen determinerende motieven die tot de weigering van de aanvraag hebben geleid. Deze motieven kunnen dan ook als overtoollig beschouwd te worden. Kritiek op overtoollige motieven kan niet tot vernietiging leiden.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Anita VAN DEN WOUWER is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 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 terechtzitting op 6 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS