

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 10 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0459  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0434/A/0415

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>RETIE</b>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkomenende partij	de heer <b>Guido VAN HERCK</b>  vertegenwoordigd door advocaten Marco SCHOUPS en Kristof HECTORS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, De Burburestraat 6-8, bus 5

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 2 april 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 januari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie (verzoekende partij) van 28 oktober 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van vijf stapelwoningen op de percelen gelegen te 2470 Retie, Veldenstraat 4-6, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 229 M, 229 L en 229 W.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 juli 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 28 juli 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 december 2016.

Advocaat Barbara BASTIAENSEN loco advocaten Marco SCHOUPS en Kristof HECTORS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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

### III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 10 juli 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het bouwen van 5 stapelwoningen en garages na het slopen van de bestaande bebouwing*” op de percelen gelegen te 2470 Retie, Veldenstraat 4-6, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 229 M, 229 L en 229 W.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978, in woongebied en in bufferzone. De percelen liggen volgens de bestreden beslissing ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘AZ De Bempdekens’, goedgekeurd op 17 november 2004, binnen het tracé van de heraan te leggen Veldenstraat.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 juni 2014 tot en met 25 juli 2014, werd één bezwaarschrift ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 28 oktober 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*Overwegende dat de beoordeling van de ruimtelijke ordening – als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – rekening houdt met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de VCRO;*

#### *- functionele inpasbaarheid*

*Het perceel valt gedeeltelijk binnen een woongebied in functie van de Turnhoutsebaan, en deels in een bufferzone, met dieper gelegen ambachtelijke zone. Het huidig stedenbouwkundig beleid wenst te voldoen aan kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoeftes zonder buitengebiedgemeenten te laten dichtslippen. In eerste instantie wordt verdichting van bebouwing in woon – en stadskernen voorgesteld om aan deze behoefte te voldoen. De voorgestelde verdichting gaat te ver en kan gezien de plaatselijke toestand niet worden toegestaan; Een verdichting op deze plaats is strijdig met bovenstaande filosofie. Er kunnen enkel meergezinswoningen voorzien worden in het zuivere woongebied binnen de ringweg, exclusief de percelen en panden langs de ringweg. Een ontwerp van 2 gekoppelde eengezinswoningen, zoals besproken in het 3-partijenoverleg van 26.9.2012, kan overwogen worden.*

#### *- mobiliteitsimpact*

*Het project verhoogt de verkeersdruk op deze omgeving niet significant. Het eigendom is aan de voorzijde gelegen langsheen een voldoende uitgeruste gemeenteweg.*

- *schaal*  
*De kroonlijsthoogte (9,03 3) overschrijdt de gangbare stedenbouwkundige norm en conflicteert met de woningen in de omgeving.*
- *ruimtegebruik en bouwdichtheid*  
*De constructie voldoet aan de gangbare stedenbouwkundige normen. Verhardingen in het perceelsdeel dat op het gewestplan de bestemming van bufferzone heeft, kunnen onmogelijk aanvaard worden.*
- *visueel-vormelijke elementen*  
*De gebruikte materialen, metselwerk van baksteen, en platte daken voldoen aan de algemeen geldende normen.*  
*Cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing*
- *Het bodemreliëf wordt niet gewijzigd*
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: niet van toepassing [...]*

#### Algemene conclusie

*Overwegende dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de voorschriften van het geldende gewestplan;*

*Overwegende dat bufferzones dienen ingericht te worden als groene ruimte of als dusdanig bewaard te worden, dienstig als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden;*

*Overwegende dat de bestaande afvoer van regenwater door de aangelanden via de gracht, waarvan het eigendomsstatuut dient uitgeklaard te worden, dient gevrijwaard te worden;*

*Overwegende dat de voorgestelde verdichting gezien de plaatselijke toestand echter niet kan worden toegestaan. Het betreft een perceel gedeeltelijk in een woongebied in functie van de Turnhoutsebaan en in een bufferzone met een dieper gelegen ambachtelijke zone. Het voorzien van verdichting op deze plaats druist in tegen de filosofie van het huidig stedenbouwkundig beleid om te voldoen aan een kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte zonder Vlaanderen en dan vooral de buitengebiedgemeenten te laten dichtslippen. Meergezinswoningen kunnen enkel toegelaten worden binnen de ringweg, exclusief de percelen en panden langs de ringweg;*  
*Overwegende dat zoals in het driepartijenoverleg van 26.9.2012 vastgelegd, een project van 2 gekoppelde eengezinswoningen kan toegestaan worden;*

#### Besluit

*Om bovenvermelde redenen verleent de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig advies.*

***Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en beslist bijgevolg een weigering af te leveren.***

*...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 19 november 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 januari 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Hij adviseert:

*“ ...*

**9. GOEDE RO: voorwaardelijk OK**

**Toelichting:**

*De nieuwe woonfunctie in de vorm van 5 stapelwoningen zal de huidige woonfunctie in de vorm van 2 gekoppelde eengezinswoningen vervangen. Het terrein van de aanvraag is gelegen in de Veldenstraat, in het noordwesten van de dorpskern van Retie. Het perceel ligt ingesloten tussen de Turnhoutsebaan (N18) en de KMO-zone De Bemdekens. In de omgeving van de aanvraag worden reeds verschillende eengezinswoningen en enkele meergezinswoningen aangetroffen, in combinatie met andere functies zoals (detail)handel en diensten. Het voorzien van bijkomende woongelegenheden wordt beschouwd als een versterking van het bestaande (woon)weefsel en is functioneel inpasbaar.*

*De voorgestelde vrijstaande bebouwingstypologie wordt reeds waargenomen in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag. Ter hoogte van de rond punt (Turnhoutsebaan) werden reeds vrijstaande gebouwen opgericht. De woning op het links aanpalende perceel en de hoekwoning aan de overzijde van de straat zijn beiden vrijstaande volumes. De bestaande meergezinswoningen in de nabije omgeving (zie onder) zijn eveneens vrijstaande volumes.*

*Het voorgestelde bouwvolume is zowel in voor – als zijuitzicht getrapt met platte daken. Deze minder traditionele verschijningsvorm wordt echter niet beschouwd als een struikelblok. De nabije omgeving is immers allesbehalve uniform en laat zich kenmerken door een enorme verscheidenheid aan verschijningsvormen. De voorgestelde materialen zijn duurzaam, esthetisch en worden reeds in de omgeving waargenomen. Visueel-vormelijk zal het voorgestelde bouwvolume zich dan ook integreren in deze heterogene omgeving:*

- Turnhoutsebaan 64: 2 bouwlagen, deels plat dak, deels zadeldakverdieping met uitgesneden hoek en dakuitbouw*
- Turnhoutsebaan 62: 2 bouwlagen, zadeldak, zonder dakuitbouw*
- Veldenstraat 8 en Turnhoutsebaan 66: 1 bouwlaag, zadeldakverdieping zonder dakuitbouw*
- Veldenstraat1: Loods met zadeldak en aangebouwde volumes met plat dak*
- Turnhoutsebaan 66: 1 bouwlaag, zadeldakverdieping, met dakuitbouw*
- Pijlstraat 2 en Turnhoutsebaan 68: 2 bouwlagen met een schilddakverdieping, beiden met dakuitbouw*
- Pijlstraat 1: 1 bouwlaag, schilddakverdieping, met dakuitbouw*
- Turnhoutsebaan 63-62: bouwlagen, zadeldak, geen dakuitbouw, voorgevel bestaat overwegend uit glasvlakken*

*Het voorgestelde bouwvolume heeft 2 volwaardige bouwlagen en een inspringende dakverdieping. Er is echter geen sprake van een schaalbreuk. In de nabije omgeving worden reeds gebouwen waargenomen, die gelijkaardige afmetingen hebben qua breedte, hoogte en diepte. De meergezinswoning Turnhoutsebaan 68 (op ongeveer 35m ten westen van het project) en de meergezinswoning Pijlstraat 2 (op ongeveer 55m ten zuidwesten) van het project hebben 2 bouwlagen en een dakverdieping met telkens een dakuitbouw aan voor – en zijkanten. Ook de rechts van het project gelegen woning Turnhoutsebaan 64 heeft 2 volwaardige bouwlagen met een inspringend dakvolume, in dit geval een zadeldakvariant met uitgesneden hoek. De voorgestelde bouwhoogte bedraagt maximaal 9,03m en verhoudt zich tot de bestaande bouwhoogtes.*

*De kroonlijsthoogte is aanvaardbaar. De kroonlijst wordt gemeten op de voorgevelbouwlijn en is hier 617cm aan de rechter voorgevelzijde en 716cm aan de linker voorgevelzijde. Deze kroonlijsthoogte wordt reeds in de nabije omgeving waargenomen; De hoogte van 903cm waarvan sprake in de bestreden beslissing is de uiterste dakhoogte van het plat dak op het terugspringende volume van de dakverdieping.*

*De oppervlakte van het terrein bedraagt naar schatting 2.524m<sup>2</sup>, waarvan 489m<sup>2</sup> (296m<sup>2</sup> hoofdvolume en 193m<sup>2</sup> garagevolume) zal bebouwd worden. Dit betekent dat zo'n 80% van het terrein onbebouwd blijft. Er is sprake van een evenwichtig ruimtegebruik. Alle verhardingen moeten worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.*

*Alle woongelegenheden voldoen aan de minimale vereisten met betrekking tot de minimale vrije hoogte per verdieping. Ze zijn ook voldoende ruim en beschikken over de noodzakelijke functies, (leef)ruimtes en bergingsmogelijkheden. De indeling en inrichting van het gebouw garandeert dat alle noodzakelijke ruimtes voldoende kunnen worden verlicht en verlucht. De aanvraag voorziet voldoende kwalitatieve buitenruime in functie van de woongelegenheden. Alle woongelegenheden beschikken over een afzonderlijke buitenruimte, in de vorm van een tuin en/of terras. Er wordt met andere woorden voldoende woonkwaliteit gegarandeerd.*

*Het ontwerp houdt voldoende rekening met de privacy van de aanpalende percelen. Alle terrassen en gevelopeningen bewaren voldoende afstand tot de perceelsgrenzen en tot de bestaande bebouwing. Het aantal gevelopeningen in de rechter gevel, die is naar de woningen Turnhoutsebaan 64 en 62, blijft beperkt tot 2 smalle (ongeveer 60cm breed) ramen op de eerste verdieping en 1 smal (ongeveer 90cm breed) raam op de tweede verdieping.*

*De aanvraag voorziet achter het hoofdgebouw een bijgebouw met 5 garages in functie van 5 woongelegenheden, wat volstaat om de parkeerbehoefte (wagens en fietsen) op het eigen terrein op te vangen. De hoogte van het bijgebouw bedraagt 3,03m en vormt geen struikelblok. In de omgeving (percelen 226E tot en met 226R) worden immers bijgebouwen/aanbouwen met een gelijkaardige hoogte waargenomen.*

*De inplanting en de breedte van het bijgebouw worden wel beschouwd als een struikelblok:*

- De inplanting van het bijgebouw overlapt met een bestaande gracht, die op de zijdelingse perceelsgrens loopt. Deze gracht is belangrijk voor de waterhuishouding van de op de gracht afwaterende percelen (226Z tot en met 226 R) en moet behouden blijven.*
- Het bijgebouw heeft een aanzienlijke breedte (25,49m). Hierdoor valt het nagenoeg volledig samen met de achterste perceelsgrens van het aanpalende perceel 226T en grotendeels met de achterste perceelsgrens van het aanpalende perceel 226T, en heeft het een negatieve visuele impact. Het bijgebouw overschrijdt de schaal van de in de omgeving bestaande gebouwen.*

*Om aan deze opmerkingen tegemoet te komen, wordt voorgesteld om het bijgebouw in de breedte (16,16m in plaats van 25,49m) en diepte (6,49m in plaats van 7,49m) te beperken, zodat het bijgebouw op minimaal 1m van de zijdelingse perceelsgrens wordt opgericht en een aanvaardbare visuele impact heeft op de percelen 226E en 226R). De aangepaste garages zijn nog breed en diep genoeg voor het stallen van hedendaagse personenwagens en fietsen. Door het versmallen van het bijgebouw neemt de voorliggende manoeuvreer- en circulatieruimte ook toe, waardoor auto's vlotter op – en af het perceel kunnen rijden. Een eventuele vergunning kan worden verleend overeenkomstig de in rood aangepaste plannen.*

*De 5 woongelegenheden zullen leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen in de omgeving. Dit wordt niet beschouwd als een struikelblok. De ontsluiting van het verkeer (woon-werkverkeer, bezoekers) van en naar de woongelegenheden zal hoofdzakelijk gebeuren via de rotonde ter hoogte van de Veldenstraat en de Turnhoutsebaan, die voldoende breed is en voldoende restcapaciteit heeft om deze verkeersbewegingen op te vangen. Het betreft een overzichtelijke rotonde, waardoor het verkeer op een veilige manier kan afwikkelen naar de gewenste richtingen (Retie, N123, E34, Oud-Turnhout, ...).*

*...*

Na de hoorzitting van 20 januari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 22 januari 2015 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

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

***De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het BPA ‘AZ Bempdekens’ [...]***

***De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening. [...]***

***Voor dit project moet geen milieueffectrapport worden opgesteld [...]***

***De aanvrager moet het advies van de brandweer d.d. 17 juli 2014 strikt naleven [...]***

***De aanvraag doorstaat de watertoets [...]***

***De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.***

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

***De aanvraag is functioneel inpasbaar***

*De nieuwe woonfunctie in de vorm van 5 stapelwoningen zal de huidige woonfunctie in de vorm van 2 gekoppelde eengezinswoningen vervangen. Het terrein van de aanvraag is gelegen in de Veldenstraat, in het noordwesten van de dorpskern van Retie. Het perceel ligt ingesloten tussen de Turnhoutsebaan (N18) en de KMO-zone De Bempdekens. In de omgeving van de aanvraag worden reeds verschillende eengezinswoningen en enkele meergezinswoningen aangetroffen, in combinatie met andere functies zoals (detail)handel en diensten. Het voorzien van bijkomende woongelegenheden wordt beschouwd als een versterking van het bestaande (woon)weefsel en is functioneel inpasbaar.*

***De voorgestelde bebouwingstypologie is verzoenbaar met de omgeving.***

*De voorgestelde vrijstaande bebouwingstypologie wordt reeds waargenomen in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag. Ter hoogte van het rond punt (Turnhoutsebaan) werden reeds vrijstaande gebouwen opgericht. De woning op het links aanpalende perceel en de hoekwoning aan de overzijde van de straat zijn beiden vrijstaande volumes. De bestaande meergezinswoningen in de nabije omgeving (zie onder) zijn eveneens vrijstaande volumes.*

***Visueel-vormelijk zal het project zich integreren in de omgeving***

*Het voorgestelde bouwvolume is zowel in voor – als zijuitzicht getrap met platte daken. Deze minder traditionele verschijningsvorm wordt echter niet beschouwd als een struikelblok. De nabije omgeving is immers allesbehalve uniform en laat zich kenmerken door een enorme verscheidenheid aan verschijningsvormen. De voorgestelde materialen zijn duurzaam, esthetisch en worden reeds in de omgeving waargenomen.*

*Visueel-vormelijk zal het voorgestelde bouwvolume zich dan ook integreren in deze heterogene omgeving:*

- Turnhoutsebaan 64 - 2 bouwlagen, deels plat dak, deels zadeldakverdieping met uitgesneden hoek en dakuitbouw*
- Turnhoutsebaan 62 - 2 bouwlagen, zadeldak, zonder dakuitbouw*
- Veldenstraat 8 en Turnhoutsebaan 66 - 1 bouwlaag, zadeldakverdieping zonder dakuitbouw*
- Veldenstraat 1 - loods met zadeldak en aangebouwde volumes met plat dak*
- Turnhoutsebaan 66: - 1 bouwlaag, zadeldakverdieping, met dakuitbouw*
- Pijlstraat 2 en Turnhoutsebaan 68 - 2 bouwlagen met een schilddakverdieping, beiden met dakuitbouw*
- Pijlstraat 1 - 1 bouwlaag, schilddakverdieping, met dakuitbouw*
- Turnhoutsebaan 63-62 - bouwlagen, zadeldak, geen dakuitbouw, voorgevel bestaat overwegend uit glasvlakken*

### **De schaalgrootte van het project verhoudt zich tot de omgeving**

*Het voorgestelde bouwvolume heeft 2 volwaardige bouwlagen en een inspringende dakverdieping. Er is echter geen sprake van een schaalbreuk. In de nabije omgeving worden reeds gebouwen waargenomen, die gelijkaardige afmetingen hebben qua breedte, hoogte en diepte. De meergezinswoning Turnhoutsebaan 68 (op ongeveer 35m ten westen van het project) en de meergezinswoning Pijlstraat 2 (op ongeveer 55m ten zuidwesten) van het project hebben 2 bouwlagen en een dakverdieping met telkens een dakuitbouw aan voor – en zijkanten. Ook de rechts van het project gelegen woning Turnhoutsebaan 64 heeft 2 volwaardige bouwlagen met een inspringend dakvolume, in dit geval een zadeldakvariant met uitgesneden hoek. De voorgestelde bouwhoogte bedraagt maximaal 9,03m en verhoudt zich tot de bestaande bouwhoogtes.*

*De kroonlijsthoogte is aanvaardbaar. De kroonlijst wordt gemeten op de voorgevelbouwlijn en is hier 617cm aan de rechter voorgevelzijde en 716cm aan de linker voorgevelzijde. Deze kroonlijsthoogte wordt reeds in de nabije omgeving waargenomen; De hoogte van 903cm waarvan sprake in de bestreden beslissing is de uiterste dakhoogte van het plat dak op het terugspringende volume van de dakverdieping.*

*De oppervlakte van het terrein bedraagt naar schatting 2.524m<sup>2</sup>, waarvan 489m<sup>2</sup> (296m<sup>2</sup> hoofdvolume en 193m<sup>2</sup> garagevolume) zal bebouwd worden. Dit betekent dat zo'n 80% van het terrein onbebouwd blijft. Er is sprake van een evenwichtig ruimtegebruik. Alle verhardingen moeten worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.*

### **Het project garandeert voldoende woonkwaliteit**

*Alle woongelegenheden voldoen aan de minimale vereisten met betrekking tot de minimale vrije hoogte per verdieping. Ze zijn ook voldoende ruim en beschikken over de noodzakelijke functies, (leef)ruimtes en bergingsmogelijkheden. De indeling en inrichting van het gebouw garandeert dat alle noodzakelijke ruimtes voldoende kunnen worden verlicht en verlucht. De aanvraag voorziet voldoende kwalitatieve buitenruime in functie van de woongelegenheden.*

*Alle woongelegenheden beschikken over een afzonderlijke buitenruimte, in de vorm van een tuin en/of terras.*

### **Het ontwerp houdt voldoende rekening met de privacy van de aanpalende percelen**

*Alle terrassen en gevelopeningen bewaren voldoende afstand tot de perceelsgrenzen en tot de bestaande bebouwing. Het aantal gevelopeningen in de rechter gevel, die is naar de woningen Turnhoutsebaan 64 en 62, blijft beperkt tot 2 smalle (ongeveer 60cm breed) ramen op de eerste verdieping en 1 smal (ongeveer 90cm breed) raam op de tweede verdieping.*

### **De inplanting en breedte van het bijgebouw zijn niet aanvaardbaar.**

*De aanvraag voorziet achter het hoofdgebouw een bijgebouw met 5 garages in functie van 5 woongelegenheden, wat volstaat om de parkeerbehoefte (wagens en fietsen) op het eigen terrein op te vangen. De hoogte van het bijgebouw bedraagt 3,03m en vormt geen struikelblok. In de omgeving (percelen 226E tot en met 226R) worden immers bijgebouwen/aanbouwen met een gelijkaardige hoogte waargenomen.*

*De inplanting en de breedte van het bijgebouw worden wel beschouwd als een struikelblok:*

- De inplanting van het bijgebouw overlapt met een bestaande gracht, die op de zijdelingse perceelsgrens loopt. Deze gracht is belangrijk voor de waterhuishouding van de op de gracht afwaterende percelen (226Z tot en met 226 R) en moet behouden blijven.*
- Het bijgebouw heeft een aanzienlijke breedte (25,49m). Hierdoor valt het nagenoeg volledig samen met de achterste perceelsgrens van het aanpalende perceel 226T (Turnhoutsebaan 58) en grotendeels met de achterste perceelsgrens van het aanpalende perceel 226Z (Turnhoutsebaan 60), en heeft het een negatieve visuele impact. Het bijgebouw overschrijdt de schaal van de in de omgeving bestaande bijgebouwen.*

*Om aan deze opmerkingen tegemoet te komen, wordt voorgesteld om het bijgebouw in de breedte (16,16m in plaats van 25,49m) en diepte (6,49m in plaats van 7,49m) te beperken, zodat het bijgebouw op minimaal 1m van de zijdelingse perceelsgrens wordt opgericht en een aanvaardbare visuele impact heeft op de percelen 226T en 226Z). De aangepaste garages zijn nog breed en diep genoeg voor het stallen van hedendaagse personenwagens en fietsen. Door het versmallen van het bijgebouw neemt de voorliggende manoeuvreer- en circulatieruimte ook toe, waardoor auto's vlotter op – en af het perceel kunnen rijden. De plannen worden in rood aangepast, rekening houdend met deze opmerkingen.*

### **Het project heeft een aanvaardbare mobiliteitsimpact**

*De 5 woongelegenheden zullen leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen in de omgeving. Dit wordt niet beschouwd als een struikelblok. De ontsluiting van het verkeer (woon-werkverkeer, bezoekers) van en naar de woongelegenheden zal hoofdzakelijk gebeuren via de rotonde ter hoogte van de Veldenstraat en de Turnhoutsebaan, die voldoende breed is en voldoende restcapaciteit heeft om deze verkeersbewegingen op te vangen. Het betreft een overzichtelijke rotonde, waardoor het verkeer op een veilige manier kan afwikkelen naar de gewenste richtingen (Retie, N123, E34, Oud-Turnhout, ...).*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.



#### IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

#### VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in een enig middel de schending in van de goede ruimtelijke ordening en zet haar middel als volgt uiteen:

“...

**Het enige middel wordt afgeleid uit een schending** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), in het bijzonder artikel 4.3.1 en van de schending van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel.[...]

*Ingevolge artikel 4.3.1 V CRO dient een vergunning geweigerd te worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. In de VCRO worden een aantal relevante aandachtspunten en criteria opgesomd die in acht genomen dienen te worden bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag.[...]*

*Er dient niet alleen rekening gehouden te worden met de huidige ruimtelijke ordening, maar eveneens met de toekomstige ruimtelijke ordening. Artikel 1.1.4 VCRO (=doelstellingenbepaling) stelt immers dat ruimtelijke ordening en ruimtelijke ontwikkeling ook toekomstgericht moet zijn [...]*

*Artikel 4.7.21, §1 VCRO luidt als volgt [...]*

*Hieruit volgt dat het administratief beroep bij de deputatie een devolutieve werking kent. Dit betekent dat de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid diende te onderzoeken. Dit houdt in dat zij in concreto diende te beoordelen of het aangevraagde verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften (voor zover daarvan niet op geldige wijze wordt afgeweken) en of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlenende overheid moet eveneens de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen en een besluit zorgvuldig voorbereiden en nemen, hetgeen moet resulteren in een deugdelijke besluitvorming.*

*Hoewel in de bestreden beslissing een beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening gebeurde, is verzoekende partij van oordeel dat deze beoordeling niet afdoende en niet voldoende draagkrachtig gemotiveerd is.*

Voor verzoekende partij was het doorslaggevend motief om de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te weigeren het feit dat de voorgestelde verdichting te ver gaat en niet kan toegestaan worden gezien de plaatselijke toestand. Verzoekende partij is van oordeel dat verdichting principieel mogelijk is, echter moet deze verdichting gebeuren in de kernen. Bijkomend wordt gesteld dat het perceel gelegen is in een woongebied dat gericht is op of in functie van de Turnhoutsebaan en niet van de Veldenstraat. Enkel een (kleinschalig)er project is aanvaardbaar voor verzoekende partij.

Verzoekende partij wenst een doordacht kernversterkend en verdichtingsbeleid te voeren in de gemeente. Een aanzet hiertoe is terug te vinden in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (definitief goedgekeurd door de deputatie op 8 juni 2006):

**Het hoofddorp Retie als verdichte landelijke kern**

*Binnen de afgelijnde kern van het hoofddorp Retie wordt gestreefd naar een woonverdichtingsbeleid. D.w.z. dat in de toekomst een gemiddelde woningdichtheid van 15 wo/ha zal worden nagestreefd. Dit kan door bij nieuwe bouw – en verkavelingsprojecten meer combinaties te voorzien tussen open en halfopen bebouwing. In het centrum en aansluitend op het centrum kan zelfs gekoppelde bebouwing worden toegepast. Daarnaast dient bij nieuwe invullingen steeds een sociale mix te worden nagestreefd. In een woningprogrammatie worden de ontwikkelingsperspectieven van de diverse niet-uitgeruste woonzones vastgelegd. Op basis van de confrontatie behoefteaanbod is gebleken dat in Retie binnen deze planperiode geen woonuitbreidingsgebieden kunnen aangesneden worden.*

*(GRS Retie, Richtinggevend gedeelte, p. 158)*

Ter uitvoering van deze beleidsvisie werden en worden verschillende acties uitgewerkt. Zo werd een Masterplan/Beeldkwaliteitsplan architectuur en publiek ruimte voor de kern van Retie opgemaakt, waarin een samenhangende visie over de verdere ontwikkeling van het centrum van Retie geschetst wordt (stuk 6). Dit Masterplan/Beeldkwaliteitsplan werd in 2011 afgerond en op 28 juni 2011 vastgesteld en goedgekeurd door de gemeenteraad en is sindsdien een leidraad voor het ruimtelijk beleid van verzoekende partij (stuk 7).

Naast het Masterplan/Beeldkwaliteitsplan dat een algemeen kader of leidraad vormt, heeft verzoekende partij eveneens een afbakening gemaakt waar meergezinswoningen of appartementen mogelijk zijn. Het college van burgemeester en schepenen besliste op 17 juni 2014 in een themacollege rond ruimtelijke ordening dat enkel dat in de in de beslissing opgesomde straten in aanmerking komen voor de bouw van appartementen. Het betreft de voornaamste toegangswegen in en naar het centrum van de gemeente. Langsheen de ring rond de gemeente worden geen appartementen toegelaten. (stuk 8).

Verzoekende partij wenst nog verder te gaan met de uitwerking van haar beleidsvisie rond verdichting en appartementen. Op termijn dient deze beleidsvisie te resulteren in een richtlijnenboek of een ruimtelijk uitvoeringsplan waarin de bovenstaande beleidsvisies – en beslissingen verder in concreto vertaald en uitgewerkt worden om zo het gemeentelijk ruimtelijk beleid verder gestalte te geven.

Bovenstaande elementen, die onmiskenbaar te beschouwen zijn als beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, waren voor verzoekende partij aanleiding om de betrokken aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te weigeren, meer nog voor verzoekende partij waren dit doorslaggevende weigeringsmomenten. De betrokken aanvraag past immers niet in de beleidsvisie en het gewenste beleid rond verdichting en appartementen van verzoekende partij;

*Verzoekende partij past de principes rond verdichting en appartementen reeds consequent toe bij vergunningsaanvragen en voorbesprekingen van projecten. Alle aanvragen die binnenkomen of voorbesprekingen rond projecten die gevoerd worden, worden afgetoetst aan het Masterplan/Beeldkwaliteitsplan en aan de principebeslissing rond appartementen van 17 juni 2014. Door de toetsing reeds in het voortraject te doen, kunnen projecten tijdig bijgestuurd worden opdat deze ingepast kunnen worden in de gemeentelijke beleidsvisie.*

*Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing geen, of minstens onvoldoende rekening gehouden met het gewenste beleid van verzoekende partij. Dit terwijl artikel 4.3.1, §2, 22° VCRO stelt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand en ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen bij de beoordeling kan betrekken. Hieruit volgt dat beleidsmatig gewenste ontwikkelingen een onderdeel uitmaken van de beoordeling van een vergunningsaanvraag. Verwerende partij kon deze gewenste ontwikkelingen bijgevolg niet zonder enige motivering naast zich neer leggen.*

*Verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag functioneel inpasbaar is. Met betrekking tot de functionele inpasbaarheid oordeelt verwerende partij, na een korte omschrijving van de ligging van de aanvraag en een verwijzing naar één- en enkele meergezinswoningen in de omgeving, dat het voorzien van bijkomende woongelegenheden beschouwd wordt als een versterking van het bestaande (woon)weefsel. Op geen enkele manier motiveert verwerende partij op welke manier deze aanvraag versterkend werkt. Verwerende partij beperkt zich tot het louter poneren van een stelling, zonder inhoudelijke motieven aan te geven waarop deze stelling gesteund zou kunnen worden.*

*Evenmin houdt verwerende partij in haar beslissing rekening met het door verzoekende partij aangehaalde argument dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft gelegen is in een woongebied dat in functie van de Turnhoutsebaan werd ingetekend. Eventuele ontwikkelingen dienen te passen in de gemeentelijke beleidsvisie rond verdichting, maar dienen ook gericht te zijn op de Turnhoutsebaan. Huidige aanvraag is een ontwikkeling langsheen de Veldenstraat, een zijstraat van de hoofdstraat, en kan eigenlijk beschouwd worden als een vorm van achterliggende ontwikkeling in een tweede bouwroede. Dergelijke ontwikkelingen zijn op die plaats zeker niet gewenst.*

*Zowel door beroepers, als door verwerende partij wordt in de bestreden beslissing verwezen naar een standpunt van verzoekende partij waarbij akkoord gegaan zou worden met een ontwerp van 4 woongelegenheden in twee gekoppelde woningen in een niet-traditionele architectuur. Verzoekende partij nam zeker niet het standpunt in dat een dergelijke aanvraag zeker vergund zou worden. Bovendien dateert de principievraag van 1 oktober 2013 terwijl de effectieve vergunningsaanvraag pas in juli 2014 werd ingediend. In de periode tussen de principiële vraag en de effectieve vergunningsaanvraag werkte verzoekende partij uiteraard verder aan de concretisering en uitwerking van haar visie rond verdichting en werd een principiële beslissing genomen inzake de afbakening van straten waar appartementen nog toegelaten kunnen worden.*

*Los daarvan dient ook de aandacht gevestigd te worden op het feit dat de huidige aanvraag 5 woongelegenheden omvat, en geen 4. Beroeper doet dit af als verwaarloosbaar. Echter op een perceel van ongeveer 2 500m<sup>2</sup> betekent de extra woongelegenheid wel degelijk een verzwaring van het project met 20%. Door 5 woongelegenheden toe te laten wordt een bouwdichtheid bekomen van 20 woningen per hectare, daar waar binnen de kern Retie gestreefd zal worden naar een gemiddelde woondichtheid van 15 woningen per hectare. Dit kan niet als een verwaarloosbaar verschil beschouwd worden.*

*Verwerende partij besteedt aldus geen, of minstens onvoldoende aandacht aan de weigeringsmotieven van verzoekende partij, waaronder voornamelijk de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inzake verdichting, kernversterking en appartementen. Nergens geeft verwerende partij aan op welke manier de aanvraag wel zou passen binnen deze beleidsvisie. Bovendien kan verwacht worden wanneer verwerende partij een andere mening toegedaan is dan het vergunningverlenende bestuursorgaan in eerste aanleg, ze deze mening uitgebreid motiveert en aangeeft om welke reden(en) zij vindt dat een aanvraag wel vergunbaar is.*

*Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, b) VCRO wordt een aanvraag geweigerd indien deze niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zijn een onderdeel van de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Door geen, of minstens onvoldoende rekening te houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, die voor verzoekende partij duidelijk van doorslaggevend belang waren om de aanvraag te weigeren, heeft verwerende partij de bestreden beslissing kennelijk onzorgvuldig genomen. Zij hield immers geen of minstens onvoldoende rekening met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen; ze heeft deze elementen niet afdoende betrokken bij haar beoordeling, minstens blijkt dit niet uit de bestreden beslissing.*

*Daarenboven wijkt de bestreden beslissing van verwerende partij af van een normaal te verwachten beslissing, gelet op de duidelijke beleidsvisie en consequente houding die verzoekende partij telkens aanneemt in gelijkaardige dossiers. Door deze werkwijze kunnen vergunningsaanvragers vooraf de vergunbaarheid van hun aanvraag inschatten. Door hierover anders te oordelen en geen rekening te houden met andere gelijkaardige aanvragen en beslissingen, zonder afdoende motivering, schendt verwerende partij het gelijkheidsbeginsel.*

*De bestreden beslissing houdt een schending in van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), in het bijzonder artikel 4.3.1 VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel.*

***Het enige middel is gegrond.***

*...*

2.

De tussenkomende partij beantwoordt het middel als volgt in de schriftelijke uiteenzetting:

*“...*

***3.2.a. Geen kennelijk onredelijke beoordeling***

*24. In haar verzoekschrift tot vernietiging voert de verzoekende partij hoofdzakelijk aan dat de Deputatie van de provincie Antwerpen bij de beoordeling van de aanvraag onvoldoende rekening heeft gehouden met de gewenste beleidsmatige ontwikkelingen van de gemeente Retie. Dit gewenste beleid werd ontwikkeld in richtinggevende documenten, zoals een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, een Masterplan en een principebeslissing van het college van burgemeester en schepenen.*

*25. Deze kritiek is manifest ongegrond. Immers verliest de gemeente Retie drie cruciale zaken uit het oog.*

*Ten eerste houdt de verzoekende partij er geen rekening mee dat Uw Raad niet tussenkomt in stedenbouwkundige beleidskwesties of de al dan niet opportuniteit van een vergunningsbeslissing. Uw Raad toetst enkel, aan de hand van een marginale toetsing, of een vergunningsbeslissing wettig werd genomen. Slechts indien een verzoekende partij aantoont dat een vergunningsbeslissing kennelijk onredelijk is en dus geen redelijke overheid zou zijn*

overgegaan tot het nemen van de vergunningsbeslissing, zal Uw Raad een vergunningsbeslissing vernietigen. Hiervan is thans klaarblijkelijk geen sprake: het gaat om een erg gebruikelijk en hedendaags bouwconcept van een meergezinswoning in een daartoe voorziene bestemming, nl. woongebied, waarin reeds meerdere meergezinswoningen in de omgeving vergund én gebouwd werden.

Verder volgt uit artikel 4.3.1§§1-2 dat een vergunningverlenende overheid een vergunningsbeslissing dient te toetsen aan (1) de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en (2) de goede ruimtelijke ordening. De instrumenten van planning, die kunnen voorzien in verordenende voorschriften waaraan vergunningsaanvragen moeten worden getoetst, zijn limitatief opgesomd in de VCRO, nl. plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het is expliciet verboden in artikel 2.1.2 §7 VCRO dat de ruimtelijke structuurplannen een beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen.

Met andere woorden, indien de gemeente Retie een voor alle overheden bindend ruimtelijk beleid wil voeren in de vergunningverlening, dan moet zij een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken. Dergelijk bindend beleid is er niet in een structuurplan, een "Masterplan" of een principebeslissing. Dit zijn geen planologische instrumenten met een verordenende kracht, die kunnen binden. Als deze documenten wel zouden toegepast worden als waren zij bindend, dan is zulks manifest onwettig. Trouwens is het dan ook nog enkel de gemeenteraad en niet het college van burgemeester en schepenen van een gemeente dewelke bevoegd is om een ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast te stellen. De "principebeslissing" van het college van burgemeester en schepenen dd. 17 juni 2014 met betrekking tot meergezinswoningen is dus manifest onwettig en alleszins niet bindend, heeft geen juridische waarde of betekenis.

Tenslotte gaat de verzoekende partij er aan voorbij dat uit het devolutief karakter van het administratief beroep volgt dat de Deputatie een vergunningsdossier in zijn geheel opnieuw onderzoekt en hierbij geenszins gebonden is door het ruimtelijk beleid dat een gemeente wil voeren voor een bepaald perceel. Zij is er enkel toe verplicht om de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften te toetsen, maar is geenszins gebonden door niet verordenende documenten zoals masterplannen, "principebeslissingen" of structuurplannen. De Deputatie van de provincie Antwerpen kan een autonoom ruimtelijk beleid voeren en kan autonoom beslissen over de opportuniteit van een al dan niet vergunningverlening.

Deze drie cruciale misvattingen alleen al, volstaan voor Uw Raad om het middel te verwerpen als ongegrond.

26. In wat volgt, wordt ten overvloede nog nader ingegaan op de wettigheidskritieken van de verzoekende partij.

27. Zo valt het op dat de verzoekende partij haar zogenaamde beleidsvisie niet eerder in concreto heeft geschetst, noch in eerste aanleg, noch in het kader van het administratief beroep. De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie vermeldde enkel :

"Overwegende dat de voorgestelde verdichting gezien de plaatselijke toestand echter niet kan worden toegestaan. Het betreft een perceel gedeeltelijk in een woongebied in functie van de Turnhoutsebaan en in een bufferzone met een dieper gelegen ambachtelijke zone. Het voorzien van verdichting op deze plaats druist in tegen de filosofie van het huidig stedenbouwkundige beleid om te voldoen aan een kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte zonder Vlaanderen en dan vooral de buitengebiedgemeenten te laten dichtslibben. Meergezinswoningen kunnen enkel toegelaten worden binnen de ringweg, exclusief de percelen en panden langs de ringweg."

Voor de beoordeling van de vergunningsaanvraag verwees de verzoekende partij aldus louter de "filosofie van het huidig stedenbouwkundige beleid", zonder verdere motivering of staving aan de hand van de thans genoemde beleidsdocumenten.

In de beroepsprocedure voor de Deputatie van de provincie Antwerpen heeft de verzoekende partij bovenstaand standpunt gehandhaafd, zonder verdere aanvulling.

28. Thans wenst de verzoekende partij dat de Deputatie van de provincie Antwerpen rekening zou houden met de beleidsdocumenten, die door de verzoekende partij in de beroepsprocedure niet eerder zijn aangehaald.

De tussenkomende partij benadrukt dat de door de verzoekende partij aangehaalde documenten evenwel géén bindende stedenbouwkundige voorschriften zijn. Het zijn in se beleidsdocumenten die het kader aangeven voor de gewenste ruimtelijke structuur binnen de Gemeente. Zo is het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan er concreet op gericht om samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen.

De ruimtelijk structuurplannen kunnen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen. Enkel RUP's en BPA's zijn het bindend toetsingskader voor een vergunningverlenende overheid.

De kritiek van de verzoekende partij is ongegrond.

29. Verder heeft de Deputatie uitgebreid en pertinent gemotiveerd waarom deze aanvraag verenigbaar kan worden geacht met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en de "goede ruimtelijke ordening". Het college van burgemeester en schepenen van Retie beweert wel dat met haar bezorgdheden geen rekening werd gehouden, doch dit klopt niet.

Deze bezwaren worden wel degelijk met de nodige ernst onderzocht en weerlegd in de bestreden beslissing:

- De gracht op de zijdelingse perceelsgrens moet ongewijzigd blijven (werd opgenomen als vergunningsvoorwaarde);
- Het bijgebouw wordt in breedte en diepte beperkt, zoals rood aangeduid op de plannen;
- Er wordt gemotiveerd waarom dit meergezinswoningproject kan worden gebouwd. Ter hoogte van het rond punt (Turnhoutsebaan) werden reeds vrijstaande woningen opgericht. De woning op het links aanpalende perceel en de hoekwoning aan de overzijds van de straat zijn beide vrijstaande volumes. Visueel-vormelijk zal het voorgestelde bouwvolume zich dan ook integreren in deze omgeving, omwille van het feit dat er tal van voorbeelden zijn van meergezinsprojecten in de onmiddellijke omgeving, die wél vergund zijn (bv. Turnhoutsebaan 62, 64 en 66, Veldenstraat 1 en 8, Pijlstraat 1).
- Qua schaalgrootte verhoudt het project zich tot de omgeving. Het project bestaat uit twee volwaardige bouwlagen en een inspringende dakverdieping. Er is geen sprake van een schaalbreuk. In de nabije omgeving worden reeds gebouwen waargenomen, die gelijkaardige afmetingen hebben qua breedte, hoogte en diepte. De meergezinswoning Turnhoutsebaan 68 (op ongeveer 35 meter ten westen van het project) en de meergezinswoning Pijlstraat 2 (op ongeveer 55 meter ten zuidwesten) van het project hebben twee bouwlagen en een dakverdieping met telkens een dakuitbouw aan voor- en zijkanten. Ook de rechts van het project gelegen woning Turnhoutsebaan 64 heeft 2 volwaardige bouwlagen met een inspringend dakvolume, in dit geval een zadeldakvariant met uitgesneden hoek. De voorgestelde bouwhoogte bedraagt maximaal 9,03 meter en verhoudt zich tot de bestaande bouwhoogtes.
- Het ontwerp houdt voldoende rekening met de privacy van de aanpalende percelen.

Deze motivering is pertinent, houdt rekening met de ter plaatse bestaande toestand en volstaat ruimschoots om deze beslissing te schragen.

Anders dan dat de verzoekende partij dit ziet, gaat de motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur niet zo ver dat alle argumenten puntsgewijs moeten worden weerlegd. Het volstaat dat de Deputatie, om te voldoen aan haar opgelegde motiveringsplicht, in haar beslissing de redenen vermeldt waarop ze is gesteund, derwijze dat het de betrokken partijen mogelijk is met kennis van zaken tegen deze beslissing op te komen. Dit is thans zonder meer het geval. De verzoekende partij kan trouwens niet verwachten van de Deputatie documenten (het structuurplan, het masterplan, etc.) expliciet te vernoemen in diens besluitvorming, nu deze documenten (1) geen bindende voorschriften bevatten, (2) niet in de eigen besluitvorming van de gemeente worden vermeld en (3) deze documenten in geen enkele mate bindend of zelfs

maar richtinggevend moeten zijn voor de Deputatie. Het is de gemeenteraad van Retie die bevoegd is om RUP's vast te stellen.

30. De door de Deputatie gemaakt beoordeling van de toepasselijke voorschriften en de "goede ruimtelijke ordening" is geenszins kennelijk onredelijk en volstrekt binnen de beleidsmarge waarover de Deputatie beschikt.

31. Artikel 4.3.1. §§1-2 VCRO laat immers een ruime discretionaire beoordelingsmarge aan de vergunningverlenende overheid, en bepaalt diverse aandachtspunten en criteria die al naargelang het geval "voor zover noodzakelijk of relevant" kunnen worden betrokken in de beoordeling ervan: [...]

Met andere woorden, het behoort toe aan de beleidsvrijheid van de vergunningverlenende overheid om voor zover deze dit zelf noodzakelijk of relevant acht, meer gewicht toe te kennen aan één of meerdere van de voormelde aandachtspunten en criteria. Aan deze beleidsmarge tornt Uw Raad geenszins: steevast onderstreept Uw Raad dat zij zich niet in de plaats kan stellen van de bevoegde administratieve overheid.

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt bij de bepaling, die thans is opgenomen onder artikel 4.3.1, §2 VCRO, omtrent het begrip "beleidsmatig gewenste ontwikkelingen" het volgende gesteld (eigen benadrukking) :

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

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

Dit wordt ook onderstreept in de rechtspraak van de Raad van State (R.v.St., Barzeele, nr. 184.746 van 25 juni 2008):

"De Raad van State mag zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht op een voor hem aangevochten bouwvergunning enkel bevoegd om na te gaan of de bevoegde overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen." (eigen onderstreping)

De gelijklopende arresten van de Raad zijn overvloedig (cfr. o.m. R.v.St., Janssens e.a., nr. 184.519 van 24 juni 2008 en R.v.St., Dubru, nr. 189.424 van 13 januari 2009).

Ook Uw Raad heeft dit principe intussen in een overvloedige rechtspraak bevestigd, zoals kan blijken uit de citaten uit onderstaande arresten.

"In de bestreden beslissing wordt overwogen dat de functiewijziging naar een zonevreemde opslagplaats geen bijkomende dynamiek teweegbrengt. De verwerende partij lijkt daarmee te willen aangeven dat het aangevraagde naar mobiliteitsimpact, de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

*Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid 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 besluit is kunnen komen. " (RvVb, nr. A/2011/0192 van 7 december 2011; eigen onderstreping)*

*En nog:*

*"De verzoekende partij kan dan ook niet worden gevolgd in zoverre zij van mening is dat de motiveringsplicht werd geschonden omdat de verwerende partij niet op al haar argumenten zou geantwoord hebben. Deze vaststelling ontslaat de verwerende partij echter niet van de verplichting haar beslissingen naar behoren te motiveren. In zoverre vastgesteld kan worden dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een woongebied en het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt, diende de verwerende partij daarnaast, gegeven artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening onderzoeken.*

*Of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening moet eveneens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.*

*Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen. " (RvVb, nr. A/2011/0049 van 20 april 2011; eigen onderstreping)*

*De "in de omgeving bestaande toestand" wordt door Uw Raad beschouwd als de voor het dossier "relevante" in de omgeving*

*bestaande toestand, een opportuniteitsoordeel omvat, waarbij Uw Raad slechts een marginale controle uitoefent, rekening houdend met de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid:*

*"Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een 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.*

*Gelet op de aard van de aanvraag zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel*



waarop de aanvraag betrekking heeft. Dit betreft in de eerste plaats de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten en de hinderaspecten.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.”

Welnu, deze toetsing gebeurde zeer ernstig en zeker niet op kennelijk onredelijke wijze. Zoals gezegd, klopt het niet dat de gemeente Retie een consequent vergunningenbeleid voert. Wel integendeel blijkt dat in de onmiddellijke omgeving van het bouwproject verscheidene meergezinswoningen werden vergund en opgericht, langs de Turnhoutsebaan, met een gelijkaardige hoogte, opbouw, en aantal bouwlagen.

Visueel kunnen de volgende voorbeelden worden aangehaald:

- Turnhoutsebaan 68: [...]
- Turnhoutsebaan 64 (naast 68) [...]

Welnu, als de gemeente Retie het heeft over “transparantie” en “voorspelbaarheid” in de vergunningverlening. Hoe kon de tussenkomende partij, gelet op de eerdere principiële instemming van de gemeente dat een meergezinswoningproject van dergelijke omvang vergund kan worden én gelet op het feit dat er in de onmiddellijke omgeving meerdere meergezinswoningen voorkomen, voorspellen dat diens project dan plots niet vergund zou worden? In de ogen van de tussenkomende partij is zulks onbegrijpelijk.

32. De verzoekende partij beweert tenslotte in diens verzoekschrift dat de beoordeling van de “goede ruimtelijke ordening” in de bestreden beslissing niet voldoende zou zijn gebeurd. De volgende andere redenen worden hiertoe aangedragen:

- De aanvraag zou niet “functioneel inpasbaar” zijn. Meer bepaald zou het niet opgaan om te verwijzen naar het type woningen in de omgeving om te besluiten dat de bijkomende woongelegenheden van de aanvraag kunnen beschouwd worden als een versterking van het bestaande (woon)weefsel. Volgens de verzoekende partij motiveert de bestreden beslissing niet waarom de aanvraag versterkend zou werken en beperkt de Deputatie zich tot “het louter poneren van een stelling”.
- Het woongebied in kwestie zou in functie van de Turnhoutsebaan zijn ingetekend, terwijl de huidige aanvraag een ontwikkeling is langsheen de Veldenstraat. De verzoekende partij stelt dat een dergelijke ontwikkeling op die plaats “zeker niet gewenst” is.
- Uit de principebeslissing van 1 oktober 2013 van het college van burgemeester en schepenen kan worden afgeleid dat de verzoekende partij het standpunt heeft Welnu, uit de bestreden beslissing blijkt dat de Deputatie van de provincie Antwerpen uitvoerig gemotiveerd heeft waarom de aanvraag volgens haar verenigbaar is met de “in de omgeving bestaande toestand”. Uit de motivering blijkt dat de Deputatie rekening hield met het feit dat het voorwerp van de aanvraag geen zwaarwegende wijzigingen met zich brengt naar de omgeving toe. Bovendien motiveert de Deputatie in de bestreden beslissing dat de bouwtypologie, de schaalgrootte, de visueel-vormelijke aspecten en mobiliteitsimpact van de aanvraag perfect verzoenbaar zijn met de omgeving.

Deze grieven zijn niet gegrond. Concreet wordt in de bestreden beslissing verantwoord dat:

- de vrijstaande bebouwingstypologie eveneens voorkomt ter hoogte van het rond punt (Turnhoutsebaan), op de aanpalende percelen, en aan de overzijde van de straat;
- het voorgestelde bouwvolume getrapt is met een plat dak. Deze minder traditionele verschijningsvorm vormt evenwel geen struikelblok vormt gezien de enorme verscheidenheid aan verschijningsvormen in de omgeving;
- de voorgestelde materialen voor het bouwvolume duurzaam zijn en ook in de omgeving worden waargenomen;
- er geen schaalbreuk is met de omgeving. In de directe omgeving van het betrokken perceel vindt men nog meergezinswoningen met twee volwaardige bouwlagen en een inspringend dakvolume. Ook de vooropgestelde kroonlijsthoogte wordt in de nabije omgeving

waargenomen. Er is sprake van een evenwichtig ruimtegebruik, nu 80% van het terrein onbebouwd blijft;

- het ontwerp rekening houdt met de privacy van de aanpalende percelen;

Bovenstaande motivering kan bezwaarlijk als ondoordacht of onzorgvuldig worden afgedaan door de verzoekende partij.

Dat de Deputatie op zorgvuldige wijze de “goede ruimtelijke ordening” heeft beoordeeld, blijkt eveneens uit het feit dat zij voorwaarden heeft opgelegd m.b.t. de inplanting en breedte van de bijgebouwen. Ze heeft er rekening mee gehouden dat er tussen de bijgebouwen en de grens met de aanpalende percelen voldoende afstand bewaard dient te blijven en dat de gracht (die eveneens een hekel punt vormde bij de beoordeling van de aanvraag door de verzoekende partij) behouden wordt.

De kritiek van de verzoekende partij is ongegrond.

33. De verzoekende partij verwijt de Deputatie van de provincie Antwerpen dat zij onvoldoende rekening zou hebben gehouden met de gemeentelijke beleidsvisie inzake verdichting, die voortvloeit uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en andere niet-bindende richtlijnen.

Zoals eerder reeds aangehaald, zijn deze documenten geen bindende voorschriften, zodat de Deputatie van de provincie Antwerpen niet verplicht was om hiermee rekening te houden. De Deputatie is niet gebonden door een gebeurlijk gemeentelijk beleid. Zij kan als orgaan van actief bestuur naar eigen vermogen en inzichten een eigen ruimtelijk beleid voeren en vorm geven.

Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing dat de Deputatie van de provincie Antwerpen wel degelijk motiveert waarom de aanvraag aanvaardbaar en vergunbaar is. De Deputatie heeft zich daarbij niet beperkt tot het “louter poneren van een stelling”, integendeel tot wat de verzoekende partij beweert. Integendeel heeft de Deputatie de aanvraag getoetst op diens merites.

De conclusie is dat de aanvraag een versterking vormt van het bestaande (woon)weefsel en volledig inpasbaar is in de omgeving Turnhoutsebaan-Veldenstraat-Pijlstraat. De aanvraag brengt geen onaanvaardbare verdichting met zich mee en is perfect aanvaardbaar in het woongebied.

3.2.b. Nopens de vermeende schending van het gelijkheidsbeginsel

34. Tenslotte ligt geen schending van het gelijkheidsbeginsel voor, autonoom of in samenhang gelezen met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

35. Volgens de verzoekende partij is het gelijkheidsbeginsel geschonden, omdat de bestreden vergunningsbeslissing zou strijden met de duidelijke beleidsvisie en de consequente houding van de verzoekende partij in vergunningsdossiers.

Deze redenering raakt kant noch wal.

Vooreerst, indien de gemeente Retie eraan houdt om “transparantie” en “voorspelbaarheid” te creëren in haar vergunningverlening, dan heeft de tussenkomende partij dit niet zo ervaren. Er wordt eerst principieel aangenomen dat een meergezinswoningproject kan gebouwd worden ter plaatse. Vervolgens oordeelt het college van burgemeester en schepenen van Retie naar aanleiding van een vergunningsaanvraag, die verdergaat op deze logica, dat zulks niet kan, omwille van genomen “principe-beslissingen” buiten elk rechtskader om. Als de gemeente Retie houdt aan rechtszekerheid en voorspelbaarheid, dan had zij een ruimtelijk uitvoeringsplan moeten opmaken met duidelijke stedenbouwkundige voorschriften. En wel niet het college kan deze beslissing nemen, wel enkel de gemeenteraad.

Verder is het vaste rechtspraak van zowel Uw Raad als de Raad van State dat het gelijkheidsbeginsel enkel van toepassing kan zijn op besluitvorming van dezelfde overheid. Gezien de bestreden beslissing van de Deputatie afkomstig is, kan er geen sprake zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel, vergeleken met besluitvorming van het college van burgemeester en schepenen van Retie.

...

3.

De verzoekende partij voegt in haar toelichtende nota aan haar betoog toe:

“ ...

*Elke vergunningsaanvraag dient getoetst te worden aan de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening. In de VCRO is expliciet bepaald dat beleidsmatig gewenste ontwikkelingen onderdeel kunnen uitmaken van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Volgens verzoekende partij dient de beleidsvisie rond verdichting zoals omschreven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het masterplan en de principebeslissing rond meergezinswoningen beschouwd te worden als dergelijke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.*

*Deze instrumenten hebben inderdaad niet dezelfde verordenende kracht als bijvoorbeeld een ruimtelijk uitvoeringsplan – dit werd ook niet beweed door verzoekende partij – maar als beleidsmatig gewenste ontwikkelingen verdienen zij wel een volwaardige plaats in het vergunningenbeleid en kunnen zij niet zonder meer genegeerd worden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de vergunningverlenende overheid.*

*Verzoekende partij kent geenszins een verbindende kracht toe aan deze instrumenten of documenten in die zin dat zij een rechtstreekse weigeringsgrond vormen, in tegenstelling tot wat tussenkomende partij tracht te beweren. Wel dienen deze documenten in acht genomen te worden bij de beoordeling van de aanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening, als beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, wat deze documenten onmiskenbaar zijn.*

*Tussenkomende partij stelt dat verwerende partij niet gebonden is door niet verordenende documenten zoals masterplannen, principebeslissingen e.d. en dat zij een autonoom ruimtelijk beleid kan voeren en autonoom kan beslissen over de opportuniteit van een vergunningsaanvraag, gelet op devolutief karakter van het administratief beroep.*

*Verzoekende partij spreekt niet tegen dat verwerende partij autonoom kan beslissen over de opportuniteit van een vergunningsaanvraag. Echter stelt verzoekende partij dat verwerende partij haar (autonome) beslissing over een vergunningsaanvraag afdoende en voldoende draagkrachtig moet motiveren en dat deze motivering des te grondiger moet zijn wanneer verwerende partij een ander standpunt inneemt met betrekking tot belangrijke en zelfs doorslaggevende weigeringsmotieven in de eerdere administratieve procedure.*

*Voor verzoekende partij was de beleidsvisie en het gewenste beleid rond verdichting en appartementen, zoals opgenomen in de genoemde masterplannen, principebeslissingen, e.d. (beleidsmatig gewenste ontwikkelingen) in de eerste aanleg een doorslaggevend element om tot weigering van de vergunning te beslissen. Verwerende partij had bijgevolg des te uitgebreider en concreter moeten motiveren waarom zij hierover anders oordeelde. Bij gebreke aan een dergelijke afdoende motivering, is er dan ook een kennelijke schending van de motiveringsplicht.*

*Tussenkomende partij is van oordeel dat verwerende partij verder wel afdoende motiveert waarom een meergezinswoningenproject wel aanvaardbaar is, in tegenstelling tot de mening van verzoekende partij dat verwerende partij zich beperkt tot het louter omschrijven van de aanvraag en de omgeving en het louter stellen dat de aanvraag versterkend is voor het woonweefsel zonder hiervoor concrete inhoudelijke motieven aan te geven.*

*Tussenkomen de partij somt enkele passages uit de bestreden beslissing op die volgens tussenkomen de partij motiveren waarom het aangevraagde meergezinswoningenproject aanvaardbaar is en versterkend werkt voor het woonweefsel: [...]*

*Bovenstaande passages handelen voornamelijk over de schaal van het gebouw en stellen dat er geen sprake is van een schaalbreuk ten opzichte van de nabije omgeving. Geenszins handelen deze over het aspect bouwdichtheid en verdichting. Tussenkomen de partij stelt bovendien dat verwerende partij verwijst naar ‘tal van voorbeelden van meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving, die wel vergund zijn’. Verwerende partij haalt deze voorbeelden in werkelijkheid aan om aan te tonen dat het voorgestelde bouwvolume zich visueel-vormelijk zal integreren in de heterogene omgeving, niet om aan te tonen dat verdichting op die plaats wenselijk is. Immers, niet alle opgesomde voorbeelden zijn meergezinswoningen, het zijn louter projecten met een gelijkaardige grootte. Los van het feit dat tussenkomen de partij een foutieve interpretatie geeft aan deze passage uit de bestreden beslissing, volstaat dit motief geenszins om afdoende aan te tonen dat het aangevraagde aanvaardbaar is op vlak van bouwdichtheid en verdichting.*

*Verder verwijst tussenkomen de partij eveneens nog naar voorbeelden van vergunde meergezinswoningen in de omgeving om aan te tonen dat het aangevraagde project aanvaardbaar is. Echter, het komt niet toe aan tussenkomen de partij om een motivering te geven omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Het is de verwerende partij die dit afdoende had moeten doen in de bestreden beslissing. Het gaat niet op om achteraf nog bijkomende motieven aan te halen en toe te voegen. Bovendien zijn deze motieven inhoudelijk niet draagkrachtig. Tussenkomen de partij verwijst immers naar voorbeelden langsheen de Turnhoutsebaan om aan te tonen dat het gevraagde project ook aanvaardbaar is. Echter voor verzoekende partij was het aangevraagde project net niét aanvaardbaar omdat het niet gericht was naar de Turnhoutsebaan, maar langsheen een zijstraatje ervan.*

*Bovendien doet Uw Raad geen oordeel over de opportuniteit van een vergunningsaanvraag. Uw Raad toetst enkel of een vergunningsbeslissing correct en wettig werd genomen en of de genomen beslissing afdoende en correct werd gemotiveerd.*

*Verzoekende partij is van mening dat verwerende partij de bestreden beslissing kennelijk niet afdoende en onvoldoende draagkrachtig heeft gemotiveerd en dat de bestreden beslissing dan ook een schending inhoudt van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel.*

*Het eerste middel is gegrond.*

*...”*

4.

De tussenkomen de partij dupliceert in haar laatste schriftelijke uiteenzetting haar eerder ingenomen standpunt.

## Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betoogt in essentie dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende motiveert omdat de bestreden beslissing op niet gemotiveerde wijze afwijkt van haar beleidsvisie inzake versterking en verdichting, zoals geconcretiseerd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan goedgekeurd op 8 juni 2006, het masterplan/beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad goedgekeurd op 28 juni 2011 en de collegebeslissing van 17 juni 2014 wat betreft de afbakening van meergezinswoningen en appartementen.

Hoe het project versterkend zou werken ten opzichte van het bestaande woonweefsel en waarom wel in functie van de Turnhoutsebaan (bouwen in tweede bouwroede) kan worden gebouwd, wordt volgens de verzoekende partij niet gemotiveerd. De verzoekende partij verleende met haar toezegging van 1 oktober 2013 dat vier woongelegenheden in twee gekoppelde woningen kunnen worden voorzien volgens haar geen vergunning voor huidig project.

De verzoekende partij argumenteert ten slotte dat het gelijkheidsbeginsel geschonden moet worden geacht aangezien de verwerende partij in strijd met de consequente houding van de verzoekende partij, de beleidsvisie van de verzoekende partij heeft genegeerd.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO, bepaalt dat een vergunning geweigerd wordt indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan bij het verlenen van een vergunning voorwaarden opleggen om de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Daartoe was, volgens de regelgeving van toepassing op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, vereist dat die voorwaarden niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

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

“ ...

*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, visueelvormelijke 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, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning 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.*

...

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.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid 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 besluit is kunnen komen.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Het gelijkheidsbeginsel kan maar geschonden 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.

### 3.1.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan neemt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, voor zover noodzakelijk en relevant, de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO bedoelde aandachtspunten en criteria in acht, houdt hierbij in de eerste plaats rekening met de in de omgeving bestaande toestand doch kan tevens beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO bedoelde aandachtspunten en criteria in rekening brengen. In zoverre het begrip ‘beleidsmatig gewenste ontwikkelingen’ een brede lading dekt, waarvan de inhoud niet alleen kan blijken uit de ruimtelijke structuurplannen, maar ook uit andere bestuursdocumenten, is vereist dat het betrokken document voldoende bekend werd gemaakt en de verenigbaarheid van het aangevraagde met de strekking ervan concreet wordt onderzocht.

### 3.2.

De Raad benadrukt dat artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO evenwel uitsluitend de mogelijkheid biedt om desgevallend rekening te houden met ‘beleidsmatig gewenste ontwikkelingen’, doch dat deze optie allerm minst als een verplichting geldt. In dezelfde zin zal de verwerende partij evenmin moeten motiveren waarom ze in voorkomend geval geen toepassing heeft gemaakt van de mogelijkheid biedt om ‘beleidsmatig gewenste ontwikkelingen’ in rekening te brengen.

Het voorgaande geldt des te meer aangezien met de tussenkomen de partij vastgesteld moet worden dat de verzoekende partij in haar beslissing van 28 oktober 2014 uitsluitend in algemene zin verwijst naar het “stedenbouwkundig beleid”, en geen concrete melding maakt van specifieke beleidsdocumenten die in aanmerking kunnen worden genomen als ‘beleidsmatig gewenste ontwikkelingen’ in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO:

“ ...

*Het perceel valt gedeeltelijk binnen een woongebied in functie van de Turnhoutsebaan, en deels in een bufferzone, met dieper gelegen ambachtelijke zone. Het huidig stedenbouwkundig beleid wenst te voldoen aan kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoeftes zonder buitengebiedgemeenten te laten dichtslibben. In eerste instantie wordt verdichting van bebouwing in woon – en stadskernen voorgesteld om aan deze behoefte te voldoen. De voorgestelde verdichting gaat te ver en kan gezien de plaatselijke toestand niet worden toegestaan; Een verdichting op deze plaats is strijdig met bovenstaande filosofie. Er kunnen enkel meergezinswoningen voorzien worden in het zuivere woongebied binnen de ringweg, exclusief de percelen en panden langs de ringweg. Een ontwerp van 2 gekoppelde eengezinswoningen, zoals besproken in het 3-partijenoverleg van 26.9.2012, kan overwogen worden. [...]*

*Overwegende dat de voorgestelde verdichting gezien de plaatselijke toestand echter niet kan worden toegestaan. Het betreft een perceel gedeeltelijk in een woongebied in functie van de Turnhoutsebaan en in een bufferzone met een dieper gelegen ambachtelijke zone. Het voorzien van verdichting op deze plaats druist in tegen de filosofie van het huidig stedenbouwkundig beleid om te voldoen aan een kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte zonder Vlaanderen en dan vooral de buitengebiedgemeenten te laten dichtslibben. Meergezinswoningen kunnen enkel toegelaten worden binnen de ringweg, exclusief de percelen en panden langs de ringweg;*

*Overwegende dat zoals in het driepartijenoverleg van 26.9.2012 vastgelegd, een project van 2 gekoppelde eengezinswoningen kan toegestaan worden.*

...”

Aangezien de verzoekende partij zelf naliert te verduidelijken op welke beslissingen haar beleid gebaseerd is, kan de verwerende partij niet worden verweten de gebeurlijke afwijking van de door de verzoekende partij thans aangeduide “beleidsdocumenten”, waaruit zogenaamde beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zouden moeten blijken, niet nader te hebben gemotiveerd.

4.

De verwerende partij motiveert de toelaatbaarheid van de versterking en verdichting als gevolg van het project in de bestreden beslissing verder als volgt:

“ ...

***De aanvraag is functioneel inpasbaar.***

*De nieuwe woonfunctie in de vorm van 5 stapelwoningen zal de huidige woonfunctie in de vorm van 2 gekoppelde eengezinswoningen vervangen. Het terrein van de aanvraag is gelegen in de Veldenstraat, in het noordwesten van de dorpskern van Retie. Het perceel ligt ingesloten tussen de Turnhoutsebaan (N18) en de KMO-zone De Bempdekens. In de omgeving van de aanvraag worden reeds verschillende eengezinswoningen en enkele meergezinswoningen aangetroffen, in combinatie met andere functies zoals (detail)handel en diensten. Het voorzien van bijkomende woongelegenheden wordt beschouwd als een versterking van het bestaande (woon)weefsel en is functioneel inpasbaar.*

### **De voorgestelde bebouwingstypologie is verzoenbaar met de omgeving.**

De voorgestelde vrijstaande bebouwingstypologie wordt reeds waargenomen in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag. Ter hoogte van het rond punt (Turnhoutsebaan) werden reeds vrijstaande gebouwen opgericht. De woning op het links aanpalende perceel en de hoekwoning aan de overzijde van de straat zijn beiden vrijstaande volumes. De bestaande meergezinswoningen in de nabije omgeving (zie onder) zijn eveneens vrijstaande volumes.

### **Visueel-vormelijk zal het project zich integreren in de omgeving**

Het voorgestelde bouwvolume is zowel in voor – als zijuitzicht getrap met platte daken. Deze minder traditionele verschijningsvorm wordt echter niet beschouwd als een struikelblok. De nabije omgeving is immers allesbehalve uniform en laat zich kenmerken door een enorme verscheidenheid aan verschijningsvormen. De voorgestelde materialen zijn duurzaam, esthetisch en worden reeds in de omgeving waargenomen.

Visueel-vormelijk zal het voorgestelde bouwvolume zich dan ook integreren in deze heterogene omgeving:

- Turnhoutsebaan 64 - 2 bouwlagen, deels plat dak, deels zadeldakverdieping met uitgesneden hoek en dakuitbouw
- Turnhoutsebaan 62 - 2 bouwlagen, zadeldak, zonder dakuitbouw
- Veldenstraat 8 en Turnhoutsebaan 66 - 1 bouwlaag, zadeldakverdieping zonder dakuitbouw
- Veldenstraat 1 - loods met zadeldak en aangebouwde volumes met plat dak
- Turnhoutsebaan 66: - 1 bouwlaag, zadeldakverdieping, met dakuitbouw
- Pijlstraat 2 en Turnhoutsebaan 68 - 2 bouwlagen met een schilddakverdieping, beiden met dakuitbouw
- Pijlstraat 1 - 1 bouwlaag, schilddakverdieping, met dakuitbouw
- Turnhoutsebaan 63-62 - bouwlagen, zadeldak, geen dakuitbouw, voorgevel bestaat overwegend uit glasvlakken

### **De schaalgrootte van het project verhoudt zich tot de omgeving**

Het voorgestelde bouwvolume heeft 2 volwaardige bouwlagen en een inspringende dakverdieping. Er is echter geen sprake van een schaalbreuk. In de nabije omgeving worden reeds gebouwen waargenomen, die gelijkaardige afmetingen hebben qua breedte, hoogte en diepte. De meergezinswoning Turnhoutsebaan 68 (op ongeveer 35m ten westen van het project) en de meergezinswoning Pijlstraat 2 (op ongeveer 55m ten zuidwesten) van het project hebben 2 bouwlagen en een dakverdieping met telkens een dakuitbouw aan voor – en zijkanten. Ook de rechts van het project gelegen woning Turnhoutsebaan 64 heeft 2 volwaardige bouwlagen met een inspringend dakvolume, in dit geval een zadeldakvariant met uitgesneden hoek. De voorgestelde bouwhoogte bedraagt maximaal 9,03m en verhoudt zich tot de bestaande bouwhoogtes.

De kroonlijsthoogte is aanvaardbaar. De kroonlijst wordt gemeten op de voorgevelbouwlijn en is hier 617cm aan de rechter voorgevelzijde en 716cm aan de linker voorgevelzijde. Deze kroonlijsthoogte wordt reeds in de nabije omgeving waargenomen; De hoogte van 903cm waarvan sprake in de bestreden beslissing is de uiterste dakhoogte van het plat dak op het terugspringende volume van de dakverdieping.

De oppervlakte van het terrein bedraagt naar schatting 2.524m<sup>2</sup>, waarvan 489m<sup>2</sup> (296m<sup>2</sup> hoofdvolume en 193m<sup>2</sup> garagevolume) zal bebouwd worden. Dit betekent dat zo'n 80% van het



*terrein onbebouwd blijft. Er is sprake van een evenwichtig ruimtegebruik. Alle verhardingen moeten worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. [...]*

### ***Het project heeft een aanvaardbare mobiliteitsimpact***

*De 5 woongelegenheden zullen leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen in de omgeving. Dit wordt niet beschouwd als een struikelblok. De ontsluiting van het verkeer (woon-werkverkeer, bezoekers) van en naar de woongelegenheden zal hoofdzakelijk gebeuren via de rotonde ter hoogte van de Veldenstraat en de Turnhoutsebaan, die voldoende breed is en voldoende restcapaciteit heeft om deze verkeersbewegingen op te vangen. Het betreft een overzichtelijke rotonde, waardoor het verkeer op een veilige manier kan afwikkelen naar de gewenste richtingen (Retie, N123, E34, Oud-Turnhout, ...).*

*...*

#### **5.1.**

De verwerende partij heeft bijgevolg gemotiveerd waarom het project functioneel inpasbaar is, de voorgestelde bebouwingstypologie verzoenbaar is met de omgeving, het project zich visueel-vormelijk weet te integreren in de omgeving en een aanvaardbare mobiliteitsimpact heeft.

De verzoekende partij toont niet met concrete gegevens aan waarom de motieven van de verwerende partij niet kunnen overtuigen dat de verdichting die het project voorstaat en het bouwen op die specifieke plaats – de in de omgeving bestaande toestand in acht genomen – niet met de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §2 VCRO te verenigen is.

Dat de verwerende partij op zich de woorden “versterking” en “verdichting” niet uitdrukkelijk in de mond neemt impliceert niet dat zij zich daaromtrent geen oordeel heeft gevormd. De verzoekende partij toont in haar betoog niet aan dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

#### **5.2.**

De opgeworpen schending van het gelijkheidsbeginsel kan evenmin worden aangenomen. Het gelijkheidsbeginsel kan maar geschonden 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.

De toets aan het gelijkheidsbeginsel houdt in dat de vergelijking betrekking heeft op rechtssituaties die het gevolg zijn van het handelen van eenzelfde overheid, terwijl de verzoekende partij de verwerende partij verwijt het handelen van de verzoekende partij niet in rekening te hebben genomen. Naast de vaststelling dat de bestreden beslissing van de hand is van een andere overheid dan de verzoekende partij die de ‘beleidsdocumenten’ heeft uitgevaardigd, kan de aangeklaagde ongelijke behandeling niet worden begrepen als een ongelijke behandeling van de verzoekende partij ten opzichte van andere gemeenten, maar een ongelijke behandeling die hypothetisch tussen aanvragers van een stedenbouwkundige vergunning zou ontstaan. De verzoekende partij kan, als college van burgemeester en schepenen, deze beweerde schending van het gelijkheidsbeginsel niet in hoofde van derden inroepen.

Het middel wordt verworpen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van GUIDO VAN HERCK is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
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 zitting van 10 januari 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER