

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 juni 2017 met nummer RvVb/A/1617/0933
in de zaak met rolnummer 1415/0132/A/5/0146

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de gemeente AARTSELAAR, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente AARTSELAAR <p>vertegenwoordigd door burgemeester Sophie DE WIT met woonplaatskeuze op het gemeentehuis te 2630 Aartselaar, Baron van Ertbornstraat 1</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de bvba PLAN 24 vertegenwoordigd door advocaat Ciska SERVAIS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Roderveldlaan 3

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 6 november 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 september 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar van 2 juni 2014 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een woning met garage en het bouwen van een meergezinswoning (6 appartementen) met ondergrondse parking op een perceel gelegen te 2630 Aartselaar, Hoevelei 141, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 136 D 4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 30 januari 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de eerste kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 14 april 2015 toe in de debatten.

De voorzitter van de Raad wijst de behandeling van de zaak met een beschikking van 27 september 2016 door naar de vijfde kamer.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 oktober 2016.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen niet op de zitting.

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.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 20 februari 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van een woning met garage en het bouwen van een meergezinswoning (6 appartementen) met ondergrondse parking” op een perceel gelegen te 2630 Aartselaar, Hoevelei 141.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd op 19 juni 2009, maar is niet gelegen binnen de grenzen van een deelplan.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 maart 2014 tot en met 24 april 2014, wordt een bezwaarschrift ingediend.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen adviseert op 12 maart 2014 voorwaardelijk gunstig.

Pidpa-Riolering adviseert op 14 maart 2014 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van Boom adviseert op 15 april 2014 voorwaardelijk gunstig.

De tweede verzoekende partij weigert op 2 juni 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Zij beslist:

“ ...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

1. *Functionele inpasbaarheid: Het gebouw is functioneel inpasbaar in de omgeving. In de omliggende omgeving zijn er zowel handelsfuncties als woonfuncties aanwezig.*
2. *Mobiliteitsimpact: In een woonomgeving is het belangrijk dat er bij elk project een*

minimum aan parkeergelegenheid wordt voorzien. Algemeen wordt, voor een goede ruimtelijke ordening, aanvaard dat er minimum 2 parkeerplaats per woongelegenheden wordt voorzien. Het project voorziet 12 ondergrondse parkeerplaatsen voor 6 appartementen. De verkeersoverlast zal eerder gering zijn door het bouwen van 6 appartementen.

3. Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, worden **niet** afgestemd op de omliggende woningen zodat er nadelige gevolgen zijn voor de goede ordening van de woonomgeving.

De aanvraag voorziet een meergezinswoning met een voorgevelbreedte van 15 meter en een bouwdiepte van 20 meter op het gelijkvloers, 17 meter op de verdieping. De dakverdieping, waarin een duplex wordt voorzien, heeft een dakbasis van 12,80 meter.

Het gebouw heeft een kroonlijsthoogte van 6,20 meter, Het dak heeft een helling van 45°, waardoor het zadeldak een hoogte heeft van 12 en er eigenlijk nog een volwaardige verdieping wordt gecreëerd.

Het gebouw is een omvangrijk gebouw dat zowel qua oppervlakte en hoogte onder deze vorm in de omgeving niet voorkomt en geen rekening houdt met de aanpalende bouwdieptes en bouwhoogtes. Doordat het gebouw verder reikt dan de aanpalende woningen en hoger is en er bovendien nog terrassen worden voorzien die 2,5 tot 4 meter voorbij de achtergevel komen, is inkijk bij de aanpalende eigenaars onvermijdelijk en inherent aan het project. Het optrekken van het de nokhoogte ter hoogte van de dakuitbouw beoogt enkel dat er in het dakvolume nog een extra bouwlaag wordt gecreëerd ten behoeve van het appartement onder dak, hetgeen te volumineus is en onaanvaardbaar.

Het ontwerp voorziet een ondergrondse parkeergarage met 12 parkeerplaatsen en 6 private bergingen, een fietsenstalling en afvalberging.

De garage wordt voorzien over de volledige breedte van het gebouw en tot op een diepte van 25,62 meter. De hoogte bedraagt 2,35 meter.

Door het voorzien van een parkeergarage met een diepte van 25,62 meter wordt het perceel voor een groot deel verhard. Algemeen wordt aanvaard dat een ondergrondse parking kan voorzien worden bij een gebouw over de diepte van het hoofdgebouw (17 meter) met eventueel nog de strook voor terrassen (3m). De ondergrondse garage is veel te diep en kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaard worden.

In de rechtse bouwvrije zijtuinstrook wordt een inrit voorzien naar de ondergrondse garage. De helling begint 5 meter uit de rooilijn. De inrit wordt vanaf de voorgevel overkapt, de overkapping heeft een hoogte van +/- 85 cm en sluit over deze hoogte aan bij de rechts aanpalende garage. Achteraan de inrit, wordt ter hoogte van de terrassen een buitentrap voorzien naar de ondergrondse garage, deze wordt afgesloten met een muur van 1 meter.

Conform de algemeen geldende stedenbouwkundige normen kunnen er in de bouwvrije zijtuinstrook geen hellende op- of afritten toegestaan. De afrit dient te worden voorzien in binnen het gebouw over een afstand van 5 meter vanaf de voorgevel.

Links van het perceel wordt de bouwvrije zijtuinstrook over de volledige breedte verhard vanaf de rooilijn tot aan het einde het terras (36,63 m) zonder aanwijsbare reden. Het verharderen van de volledige zijtuinstrook over dergelijke diepte is onaanvaardbaar. Behoudens de twee groene stroken in de voortuin, is het perceel over een diepte van 36,63 meter volledig verhard.

4. Visueel-vormelijke elementen: Het gebouw wordt opgetrokken in baksteenmetselwerk en dakpannen, die niet domineren. Door de omvang van het

gebouw en het optrekken van het de nokhoogte ter hoogte van de dakuitbouw wordt het project te dominant.

5. *Cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing.*
6. *Het bodemreliëf: wordt niet gewijzigd.*
7. *Andere hinderaspecten inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen zijn niet gekend.*

De goede ruimtelijke ordening wordt derhalve door het gevraagde in het gedrang gebracht.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomen partij op 2 juli 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 september 2014 om dit beroep voorwaardelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen en onder de voorwaarde dat de linker zijtuinstrook dient aangelegd te worden als groenzone. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt als volgt beoordeeld:

“ ...

Bestaande villa met vrijstaande garage wordt afgebroken -> nieuwbouw meergezinswoning met ondergrondse parking

Perceel is gelegen in kern gemeente, aan Hoevelei -> omgeving wordt gekenmerkt door gekoppelde bebouwing, aan deze zijde van de straat bestaande uit twee bouwlagen en een schuin dak en aan de andere zijde van de straat uit 3 bouwlagen en een plat dak

Verkeersoverlast gering -> 12 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien voor 6 appartementen

Grote diversiteit woningen omgeving -> dergelijke omvang aanwezig

Nokhoogte 12m,1m hoger t.o.v. rechterbuur, om woonkwaliteit te garanderen in duplexappartementen

Nog voldoende tuinzone achter ondergrondse parking (44,52m) -> bebouwde zone = 24% van totale perceelsoppervlakte

Gebouw -> hedendaagse vormtaal, betere aansluiting bij omgeving

Inrit parkeergarage = tegen bestaande, vergunde garage zijtuinstrook rechterbuur + met groendak afgewerkt

Vrees verzakking garage = argument inzake instabiliteit niet van stedenbouwkundige aard en wordt bijgevolg niet weerhouden

Afstand tot perceelsgrenzen = 3m = gebruikelijke afstand bij vrijstaande bebouwing -> voldoende respect aangrenzende eigendommen qua inkijk + enige hinder is eigen aan wonen in stedelijk gebied -> geen voorkeur voor plaatsen van ondoorzichtige schermen -> betekenen een 'visuele' vergroting van het bouwvolume/bouwdiepte

...

Na de hoorzitting van 9 september 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 11 september 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

*De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.
(...)*

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

Het perceel is gelegen in de kern van de gemeente, aan de Hoevelei.

De omgeving wordt gekenmerkt door een gekoppelde bebouwing, aan deze zijde van de straat bestaande uit 2 bouwlagen en een schuindak en aan de andere zijde van de straat uit 3 bouwlagen en een plat dak, die overwegend voor wonen is bedoeld.

Op het links aanpalend perceel bevindt zich een eengezinswoning op de linker perceelsgrens, bestaande uit 2 bouwlagen en een schuin dak. Op het rechts aanpalende perceel is er eveneens een eengezinswoning, ingeplant op de rechter perceelsgrens bestaande uit 2 bouwlagen en een schuin dak, de garage staat op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

Het gebouw is inpasbaar in de omgeving. In de omliggende omgeving zijn er zowel handelsfuncties als woonfuncties aanwezig.

De verkeersoverlast zal gering zijn. Er worden 12 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien voor 6 appartementen. Algemeen wordt aanvaard dat er minimum 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheden wordt voorzien.

Het aangevraagde betreft woongelegenheden, waar een normale dynamiek wordt verwacht inzake in- en uitrijden.

Er is een grote diversiteit in het soort woningen in de buurt. In de onmiddellijke omgeving zijn verschillende gebouwen van dergelijke omvang te vinden.

De kroonlijsthoogte van de rechter buur bedraagt 6,7m, dit is 0,5m hoger dan het aangevraagde ontwerp.

De nokhoogte van dezelfde buur bedraagt 11m. Het aangevraagde heeft een nokhoogte van 12m om een goede woonkwaliteit te kunnen garanderen in de duplexappartementen.

Achter de max. diepte van de ondergrondse parkeergarage is er nog 44,52m tuinzone. De totale niet-waterdoorlatende verharding en bebouwing van het perceel bedraagt 24 procent van de totale perceelsoppervlakte.

Het plat dak boven de inrit van de parkeergarage wordt als extensief groen dank aangelegd.

Het gebouw heeft een hedendaagse vormtaal die beter aansluit bij de omgeving dan de bestaande villa.

De dakverdiepingen worden terugspringend uitgevoerd. Er ontstaat een herkenbaar dakvolume als aparte entiteit op de basis in gevelmetselwerk. Hierdoor wordt visueel de hoogte beperkt en sluit het aan bij de vormgeving en het materiaalgebruik van de twee naastliggende woningen.

De inrit van de ondergrondse parkeergarage wordt aangebouwd tegen een bestaande en vergunde garage in de zijtuinstrook van de rechterbuur. In de onmiddellijke omgeving zijn tal van voorbeelden van zijtuinstroken waarin garages en opritten, zijn opgetrokken.

Door de diepe inrit vrezen de bezwaarindieners voor verzakking van de garage. Het argument inzake stabiliteit is niet van stedenbouwkundige aard en wordt bijgevolg niet weerhouden.

Door de afstand tot de perceelsgrenzen (respectievelijk 3m en 3m30) behoudt de aanvraag voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen qua inrij.

De beroeper is bereid de linker bouwvrije zijtuinzone aan leggen als groene zone ipv. een verharding vanaf de rooilijn tot aan het einde van het terras.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat de linker bouwvrije zijtuinstrook wordt aangelegd als groenzone en de adviezen van de Brandweer van Boom, het Centrum voor Toegankelijkheid en de opmerkingen en richtlijnen van Pidpa, strikt worden nageleefd.

De aanvraag kan vanuit oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...

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. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

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 partijen voeren de schending aan van artikel 1.1.4 en 4.3.1, § 1 en § 2 VCRO van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij stelt dat er in de onmiddellijke omgeving verschillende gebouwen zijn van dergelijke omvang, maar dat de verwerende partij enkel verwijst naar de kroonlijst- en nokhoogte van de rechts aanpalende buur.

De verzoekende partijen vergelijken het aangevraagde project met de omliggende omgeving, waarbij ze wijzen op de kroonlijst- en nokhoogte, de bouwdiepte, de gevelbreedte, het volume, de bebouwde oppervlakte van zowel de rechts aanpalende woning als van de links aanpalende woning. Daarnaast verwijzen ze ook naar het type woningen aan dezelfde zijde van de straat en deze aan de overzijde van de straat. Verder stellen de verzoekende partijen dat er niet gestaafd wordt waarom er van de algemeen geldende normen, waarin gesteld wordt dat er geen hellende in- of afritten worden toegelaten in de zijtuinstroken, wordt afgeweken. De verzoekende partijen voeren tot slot nog aan dat er nergens in de gemeente ondergrondse parkeergarages/constructies zijn met een bouwdiepte van +/- 25 meter, maar dat de gangbare diepte van de ondergrondse parkeergarages/constructies beperkt wordt tot de diepte van het hoofdgebouw (17 meter) en het achterliggende terras (3 meter), waardoor de diepte van de ondergrondse garages beperkt blijft tot maximum 20 meter. Uit dit alles volgt volgens de verzoekende partijen dat het project niet afgestemd is op de omgeving en dat de woningen waarnaar verwezen wordt niet vergelijkbaar zijn naar schaal, bouwdichtheid, ruimtegebruik en visueel vormelijke aspecten.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de bestreden beslissing bijzonder vaag blijft wat betreft de kenmerken van de omgeving en dat er enkel verwezen wordt naar de in de onmiddellijke omgeving gelegen gebouwen zonder verdere gedetailleerde beschrijving van deze gebouwen en vergelijking met de aanvraag. De verzoekende partijen voeren aan dat er in de bestreden beslissing enkel verwezen wordt naar de kroonlijst- en nokhoogte van de rechts aanpalende buur. Daarnaast gaat de verwerende partij niet in op waarom wordt afgeweken van het gangbare beslissingspatroon betreffende de inrit en de diepte van de ondergrondse parkeergarage, maar wordt er in de bestreden beslissing louter gesteld dat er wordt aangebouwd tegen een bestaande garage. De verzoekende partijen concluderen dat de toets, zoals voorzien in artikel 4.3.1, §2 VCRO nooit werd gemaakt door de verwerende partij bij het vaststellen van de 'in de omgeving bestaande toestand'.

2.

De tussenkomende partij is van oordeel dat de verwerende partij wel degelijk een omstandige uiteenzetting heeft gegeven over de inpasbaarheid van het gevraagde in de onmiddellijke omgeving. De tussenkomende partij gaat vervolgens over tot het citeren van de motivatie van de bestreden beslissing en stelt dat hieruit duidelijk blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de naastliggende woningen en het straatbeeld.

De tussenkomende partij stelt verder dat bij de beoordeling van de visueel vormelijke elementen, de inpasbaarheid en de draagkracht net de onmiddellijke omgeving van belang is. De tussenkomende partij is van oordeel dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift zelf aangeven dat het straatbeeld identiek is als de aanpalende woningen die de verwerende partij bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betrok. De tussenkomende partij concludeert dat zij niet inziet hoe de beoordeling van de verwerende partij op dit punt kennelijk onredelijk dan wel feitelijk onjuist zou zijn.

De tussenkomende partij is verder van oordeel dat de verzoekende partijen een loopje met de waarheid nemen door te stellen dat de meergezinswoning te breed, te hoog en te omvangrijk is. Volgens de tussenkomende partij stelt de verwerende partij terecht dat de aangevraagde meergezinswoning zeker niet het enige gebouw van die omvang is in de onmiddellijke omgeving en dat er ter plaatse een grote diversiteit is in het soort woningen. Zij verwijst hiervoor naar een controle via google Earth en een bezoek ter plaatse, waaruit zou blijken dat er niet kan gesproken worden van enige "harmonie" in het gezichtsbeeld van de straat en de omgeving.

Verder stelt de tussenkomenende partij dat de verzoekende partijen niet kunnen stellen dat de meergezinswoning te diep of te breed is in vergelijking met (enkel) de twee naastliggende woningen, nu duidelijk is dat deze woningen al groter vergund werden dan de af te breken woning en dat de meergezinswoning weinig tot niet verschilt in omvang van de omliggende vergunde gebouwen.

De tussenkomenende partij is van oordeel dat, waar de verzoekende partijen beweren dat de nokhoogte te hoog is en enkel dient tot het creëren van een extra bouwlaag, dit niet anders is bij de omliggende gebouwen waar eveneens een verdieping in de nok werd gemaakt.

Met betrekking tot de bouwdiepte van de ondergrondse parkeergarages stelt de tussenkomenende partij dat de verzoekende partijen het enkel hebben over hun zogezegd vaste beleid, maar niet aantonen dat dit ook het beleid is van de verwerende partij. De verzoekende partijen brengen geen stavingsstukken bij van dit vaste beleid.

Daarnaast werpt de tussenkomenende partij op dat de verzoekende partijen compleet voorbijgaan aan de devolutieve werking van het administratief beroep en dat het bijgevolg perfect mogelijk is dat de verwerende partij hier een ander beleid op na houdt. De tussenkomenende partij argumenteert verder dat de verwerende partij, als onderscheiden bestuursorgaan, onmogelijk kan gebonden zijn door het zogezegde vaste beleid van de verzoekende partijen.

Waar de verzoekende partijen voorhouden dat de inrit tot de ondergrondse parkeergarage niet mag aansluiten bij de rechts aanpalende garage, gelet op de algemeen geldende stedenbouwkundige normen, haalt de tussenkomenende partij aan dat de garage van de naastliggende woning ook gebouwd werd in de zogenaamde bouwvrije zijtuinstrook en tot op de perceelsgrens. De tussenkomenende partij is van oordeel dat wat voor het perceel van de buur geldt, ook voor haar perceel geldt. De tussenkomenende partij wijst er verder op dat de hele wijk gekenmerkt wordt door gekoppelde bebouwing waarbij garages zich bevinden in de zijtuinstroken en op elkaar aansluiten, dan wel woningen aan elkaar gekoppeld worden. Volgens de tussenkomenende partij is er geen sprake van een algemeen geldende norm, wat volgens haar ook uitdrukkelijk bevestigd wordt in de bestreden beslissing. De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partijen zelf inconsequent zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij, na eerdere weigering van de vergunning in eerste aanleg door de tweede verzoekende partij, de sloop van een bestaande woning en het bouwen van een meergezinswoning met 6 appartementen en een ondergrondse garage. De meergezinswoning heeft een voorgevelbreedte van 15 m en een bouwdiepte van 20 m op het gelijkvloers en 17 m op de verdieping. De dakverdieping heeft een dakbasis van 12,8 m. Het gebouw heeft een kroonlijsthoogte van 6,2 m. het dak heeft een helling van 45°, waardoor het zadeldak een hoogte van 12 m heeft.

De verzoekende partijen stellen in essentie in de eerste plaats dat zulk omvangrijk gebouw niet inpasbaar is in de omgeving en dat de verwerende partij de aanvraag onvoldoende heeft onderzocht op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij zou volgens de verzoekende partijen enkel in algemene zin verwijzen naar de bebouwing in de omgeving zonder verdere gedetailleerde beschrijving van deze gebouwen en zonder vergelijking met het in de aanvraag voorziene gebouw, en zou enkel op concrete manier verwijzen naar de kroonlijst- en nokhoogte van de rechts aanpalende buur.

De verzoekende partijen stellen in de tweede plaats dat de verwerende partij, door de overweging dat de inrit en de diepte van de parkeergarage aanvaardbaar is, zonder enige motivering afwijkt van een gedragslijn die jarenlang werd aangehouden, en zodoende het vertrouwensbeginsel heeft geschonden.

2.

Wanneer het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in woongebied, en het voorwerp van de aanvraag daarmee overeenstemt, moet de verwerende partij daarnaast, krachtens artikel 4.3.1 VCRO, de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening onderzoeken en moet dat eveneens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt over een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan en mag zijn beoordeling met betrekking tot 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 alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en moet de Raad onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

3.

3.1

Zoals hierboven aangestipt heeft de tweede verzoekende partij in eerste aanleg de stedenbouwkundige vergunning geweigerd, in essentie omdat zij van oordeel is dat een meergezinswoning van deze omvang niet afgestemd is op de omliggende woningen.

Zij overweegt het volgende:

“ ...

*Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid worden **niet** afgestemd op de omliggende woningen zodat er nadelige gevolgen zijn voor de goede ruimtelijke ordening van de omgeving.*

De aanvraag voorziet een meergezinswoning met een voorgevelbreedte van 15 meter en een bouwdiepte van 20 meter op het gelijkvloers, 17 meter op de verdieping. De dakverdieping, waarin een duplex wordt voorzien, heeft een dakbasis van 12,80 meter.

Het gebouw heeft een kroonlijsthoogte van 6,20 meter, Het dak heeft een helling van 45°, waardoor het zadeldak een hoogte heeft van 12 en er eigenlijk nog een volwaardige verdieping wordt gecreëerd.

Het gebouw is een omvangrijk gebouw dat zowel qua oppervlakte en hoogte onder deze vorm in de omgeving niet voorkomt en geen rekening houdt met de aanpalende bouwdieptes en bouwhoogtes. Doordat het gebouw verder reikt dan de aanpalende woningen en hoger is en er bovendien nog terrassen worden voorzien die 2,5 tot 4 meter voorbij de achtergevel komen, is inkijk bij de aanpalende eigenaars onvermijdelijk en

inherent aan het project. Het optrekken van het de nokhoogte ter hoogte van de dakuitbouw beoogt enkel dat er in het dakvolume nog een extra bouwlaag wordt gecreëerd ten behoeve van het appartement onder dak, hetgeen te volumineus is en onaanvaardbaar.

...

Wanneer de verwerende partij meent dat de aanvraag, die in eerste aanleg werd geweigerd door de tweede verzoekende partij, toch voor vergunning in aanmerking komt, dient zij haar beslissing des te zorgvuldiger en concreter te motiveren.

In casu werd de vergunning in eerste aanleg geweigerd omdat de tweede verzoekende partij van mening is dat dergelijk omvangrijk gebouw zowel qua oppervlakte als qua hoogte in de omgeving niet voorkomt en geen rekening houdt met de aanpalende bouwdieptes en hoogtes.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust vereist dus dat uit de beslissing van de verwerende partij moet kunnen worden afgeleid waarom zij van mening is dat het gebouw wel inpasbaar is in de omgeving en wel afdoende rekening houdt met de aanpalende bouwdieptes en bouwhoogtes.

De verwerende partij beperkt zich wat betreft de omschrijving van de in de omgeving bestaande toestand en de motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de omliggende omgeving tot de volgende overwegingen:

“... ”

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

Het perceel is gelegen in de kern van de gemeente, aan de Hoevelei.

De omgeving wordt gekenmerkt door een gekoppelde bebouwing, aan deze zijde van de straat bestaande uit 2 bouwlagen en een schuindak en aan de andere zijde van de straat uit 3 bouwlagen en een plat dak, die overwegend voor wonen is bedoeld.

Op het links aanpalend perceel bevindt zich een eengezinswoning op de linker perceelsgrens, bestaande uit 2 bouwlagen en een schuin dak. Op het rechts aanpalende perceel is er eveneens een eengezinswoning, ingeplant op de rechter perceelsgrens bestaande uit 2 bouwlagen en een schuin dak, de garage staat op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

Het gebouw is inpasbaar in de omgeving. In de omliggende omgeving zijn er zowel handelsfuncties als woonfuncties aanwezig.

De verkeersoverlast zal gering zijn. Er worden 12 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien voor 6 appartementen. Algemeen wordt aanvaard dat er minimum 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid wordt voorzien.

Het aangevraagde betreft wooneenheden, waar een normale dynamiek wordt verwacht inzake in- en uitrijden.

Er is een grote diversiteit in het soort woningen in de buurt. In de onmiddellijke omgeving zijn verschillende gebouwen van dergelijke omvang te vinden.

De kroonlijsthoogte van de rechter buur bedraagt 6,7m, dit is 0,5m hoger dan het aangevraagde ontwerp.

De nokhoogte van dezelfde buur bedraagt 11m. Het aangevraagde heeft een nokhoogte van 12m om een goede woonkwaliteit te kunnen garanderen in de duplexappartementen.

Achter de max. diepte van de ondergrondse parkeergarage is er nog 44,52m tuinzone. De totale niet-waterdoorlatende verharding en bebouwing van het perceel bedraagt 24 procent van de totale perceelsoppervlakte. Het plat dak boven de inrit van de parkeergarage wordt als extensief groen dank aangelegd.

Het gebouw heeft een hedendaagse vormtaal die beter aansluit bij de omgeving dan de bestaande villa. De dakverdiepingen worden terugspringend uitgevoerd. Er ontstaat een herkenbaar dakvolume als aparte entiteit op de basis in gevelmetselwerk. Hierdoor wordt visueel de hoogte beperkt en sluit het aan bij de vormgeving en het materiaalgebruik van de twee naastliggende woningen.

De inrit van de ondergrondse parkeergarage wordt aangebouwd tegen een bestaande en vergunde garage in de zijtuinstrook van de rechterbuur. In de onmiddellijke omgeving zijn tal van voorbeelden van zijtuinstroken waarin garages en opritten, zijn opgetrokken. Door de diepe inrit vrezen de bezwaarindieners voor verzakking van de garage. Het argument inzake stabiliteit is niet van stedenbouwkundige aard en wordt bijgevolg niet weerhouden.

*Door de afstand tot de perceelsgrenzen (respectievelijk 3m en 3m30) behoudt de aanvraag voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen qua inkijk. De beroeper is bereid de linker bouwvrije zijtuinzone aan leggen als groene zone ipv. een verharding vanaf de rooilijn tot aan het einde van het terras.
...”*

Met de verzoekende partijen moet bijgevolg vastgesteld worden dat de verwerende partij eerder vaag blijft bij de bespreking van de kenmerken van de onmiddellijke omgeving, en dat zij enkel concreet verwijst naar kroonlijst- en nokhoogte van de *rechts* aanpalende woning, dit terwijl de vergunning in eerste aanleg werd geweigerd omwille van een afwijkende bouwhoogte én bouwdiepte van de omliggende woningen.

Op grond van de in de bestreden beslissing opgegeven motivering kan de Raad niet oordelen of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening naar behoren heeft uitgeoefend.

De tussenkomende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting nog dat de aangevraagde meergezinswoning “zeker niet het enige gebouw van die omvang in de onmiddellijke omgeving is”, en dat “de woning links van het betreffende perceel even omvangrijk is als de aangevraagde woning”. Dit betreft evenwel een *post factum* motivering van de bestreden beslissing door de tussenkomende partij (die niet de auteur is van de vergunning) en die niet in de bestreden beslissing werd opgenomen, zodat de Raad hiermee geen rekening kan houden bij de beoordeling van de ingeroepen schending van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet.

Er moet dan ook worden besloten dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende en niet zorgvuldig heeft gemotiveerd. De bestreden beslissing werd genomen met schending van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet en artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO.

Dit middelonderdeel is gegrond.

3.2

De verzoekende partijen stellen verder dat de verwerende partij het vertrouwensbeginsel zou hebben geschonden door zonder enige motivering af te wijken van een gedragslijn (m.b.t. de inrit en diepte van parkeergarages) die jarenlang werd aangehouden.

Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort worden gedaan. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt van een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan.

De verzoekende partijen leggen geen enkele beslissing of geen enkel standpunt van de verwerende partij voor waaruit enig vertrouwenwekkend gedrag zou blijken en waartegen de bestreden beslissing ingaat. De verzoekende partijen verwijzen uitsluitend naar een niet nader genoemde gedragslijn van de gemeente en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Deze niet nader genoemde gedragslijn kan niet worden aangewend om de verwerende partij een schending van het vertrouwensbeginsel te verwijten. Het vertrouwensbeginsel slaat op de rechtmatige verwachtingen die door het optreden van dezelfde overheid zijn gewekt. Alleen al om die reden faalt het beroep op het vertrouwensbeginsel. Dit staat nog los van de vaststelling dat de verzoekende partijen nalaten om enig stuk bij te brengen waaruit deze gedragslijn zou moeten blijken.

Dit middelonderdeel is dan ook ongegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba PLAN 24 is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 september 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een woning met garage en het bouwen van een meergezinswoning (6 appartementen) met ondergrondse parking op een perceel gelegen te 2630 Aartselaar, Hoevelei 141, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 136 D 4.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 13 juni 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT