

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1617/0862 van 16 mei 2017
in de zaak 1314/0088/A/1/0076

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente BEVEREN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Marc ROELANDT**
2. mevrouw **Nicole VAN DE PUTTE**
3. de heer **Gino BAUWENS**
4. mevrouw **Hilde LINSEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 11 oktober 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 14 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren van 29 april 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de nv MAATOR (hierna de aanvrager genoemd) een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de bouw van een meergezinswoning met 49 woongelegenheden en 73 parkeergelegenheden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9120 Beveren, Bosdamlaan en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 564L.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 januari 2015, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter-Jan FIERENS, die loco advocaat Stijn VERBIST verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Ann BRAL, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Claudia DE POOTER, die loco advocaat Peter FLAMEY verschijnt voor de tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

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

III. SAMENVOEGEN VAN BEROEPEN

De aanvrager heeft bij aangetekende brief van 14 oktober 2013 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Dat beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1314/0107/A/1/0124.

De tussenkomenende partijen vragen, met verwijzing naar artikel 10 Procedurereglement, beide beroepen samen te voegen. De andere procespartijen lijken zich daar niet tegen te verzetten.

Artikel 10 Procedurereglement bepaalt dat beroepen samengevoegd kunnen worden wanneer ze onderling zo nauw verbonden zijn dat het wenselijk is er met eenzelfde arrest uitspraak over te doen. De kamer, waar de beroepen aanhangig zijn, is vrij daarover te beslissen.

De Raad oordeelt dat de tussenkomenende partijen niet aantonen dat de samenvoeging van beide dossiers nodig is omdat ze zo nauw verbonden zijn dat het wenselijk is er met eenzelfde arrest uitspraak over te doen.

De Raad wijst het verzoek tot samenvoeging dan ook af.

IV. TUSSENKOMST

1.

De heer Marc ROELANDT, mevrouw Nicole VAN DE PUTTE, de heer Gino BAUWENS en mevrouw Hilde LINSEN verzoeken met een aangetekende brief van 29 januari 2014 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 3 maart 2014 de tussenkomenende partijen toegelaten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst is tijdig ingediend en de tussenkomende partijen kunnen beschouwd worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO.

De griffier van de Raad heeft met een aangetekende brief van 6 maart 2014 elk van de tussenkomende partijen gevraagd het verschuldigd rolrecht binnen een termijn van vijftien dagen te betalen (artikel 4.8.21, §2/4 VCRO).

Er is maar 100,00 EUR rolrecht betaald.

2.

Op vraag van de kamervoorzitter verklaart de raadsman van de tussenkomende partijen tijdens de openbare zitting van 20 januari 2015 dat de derde tussenkomende partij het verschuldigd rolrecht betaald heeft.

Uit het dossier blijkt dat de derde tussenkomende partij haar verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend heeft.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst van de heer Gino BAUWENS dan ook ontvankelijk.

3.

De Raad oordeelt dat de eerste, de tweede en de vierde tussenkomende partij verzuimd hebben het verschuldigd rolrecht te betalen.

Omwille van het ontbreken van een verschoningsgrond hiervoor verklaart de Raad het verzoek tot tussenkomst van de heer Marc ROELANDT, mevrouw Nicole VAN DE PUTTE en mevrouw Hilde LINSEN dan ook onontvankelijk.

V. FEITEN

Op 27 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning met 49 woongelegenheden en 73 parkeergelegenheden”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

De verzoekende partij heeft stilzwijgend een eerder op 28 december 2011 door de aanvrager bij de verzoekende partij ingediende aanvraag geweigerd voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning met 49 woongelegenheden en 73 parkeergelegenheden”*.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de aanvrager tegen deze stilzwijgende weigering op 4 oktober 2012 niet ingewilligd en een stedenbouwkundige vergunning geweigerd.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan ‘St. Niklaas - Lokeren’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 februari tot en met 7 maart 2013, dienen onder meer de tussenkomende partijen bezwaarschriften in.

De Dienst Mobiliteit adviseert voorwaardelijk gunstig op 31 januari 2013.

De Groendienst adviseert voorwaardelijk gunstig op 5 februari 2013.

De Brandweer adviseert voorwaardelijk gunstig op 12 februari 2013.

Intergem adviseert voorwaardelijk gunstig op 22 en op 28 februari 2013.

Onroerend Erfgoed adviseert voorwaardelijk gunstig op 7 maart 2013.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert voorwaardelijk gunstig op 7 maart 2013.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig op 18 april 2013.

De verzoekende partij verleent op 29 april 2013 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met 49 woongelegenheden en 73 parkeergelegenheden. Het ontwerp voorziet het bouwen van een gebouw in een L-vorm met 49 woongelegenheden van verschillende grootte, een ruime ondergrondse parkeergarage met daarop een groendak. Het aantal bouwlagen varieert van 3 tot 5, met een extra duplexverdieping op de hoek met de Lesseliersdreef.

Beschrijving van de bouwplaats

Het bouwterrein ligt in het centrum van Beveren.

Het is onbebouwd. De bouwkael is ongeveer 78m breed en 60m lang.

Beschrijving van de omgeving

Het betreft een gemengde omgeving waarin zowel eengezins- als meergezinswoningen voorkomen zowel in half/open/gesloten verband.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid

De omgeving bestaat vooral uit eengezinswoningen. Het bouwen van een meergezinswoning met 49 woongelegenheden en 73 parkeergelegenheden stemt overeen met de gewestplanbestemming tot woongebied.

mobilitetsimpact

Er moet geen noemenswaardige impact op de mobiliteit verwacht worden omdat de aanvraag voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorziet. Boven- en ondergronds samen zijn er 73 parkeerplaatsen, ca 1,5 parking per woongegelegenheid.

ruimtegebruik

De ruimte wordt zo zuinig mogelijk gebruikt. Het aangevraagde project wordt zodanig ingeplant dat het ruimtebeslag zoveel mogelijk beperkt blijft. Het perceel wordt max 1/3 bebouwd, in L-vorm en in trapvorm afbouwend naar de Bosdamlaan.

bouwdichtheid

De aanvraag bevindt zich in de kern, met een typische hoge bouwdichtheid.

visueel-vormelijke elementen

Het project voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 49 woongegelegenheden en 73 parkeergelegenheden met een maximale bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en op 15m op de verdieping. Het gebouw wordt afgewerkt met een platdak voorzien van groen. De voorziene kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 17,40m.

schaal

///

cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, een beschermd dorpsgezicht of een beschermd landschap.

Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

bodemreliëf

Het reliëf wordt niet aanzienlijk gewijzigd, net zo min als de bodemsamenstelling. De aanvraag voorziet enkel een beperkte, plaatselijke normalisatie.

hinderaspecten en gebruiksgenot

Door de afstand tot de perceelsgrens, en de inplanting van de raam- en deuropeningen, behoudt de aanvraag voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inkijk (privacy). Voor het overige is er geen noemenswaardige hinder te verwachten.

gezondheid

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de gezondheid kunnen hebben. Op basis van de ingediende stukken mag in alle redelijkheid aangenomen worden dat er voldoende maatregelen worden genomen om die invloed tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

veiligheid in het algemeen

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de algemene veiligheid kunnen hebben.

Watertoets

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. De toename van de verharde oppervlakte wordt gecompenseerd door het plaatsen van een hemelwaterputten, in totaal 65.000L.

Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

...”

De tussenkomenende partijen tekenen tegen deze beslissing op 31 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 juli 2013 dit administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 30 juli 2013 beslist de verwerende partij op 14 augustus 2013 als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De bouwplaats is gelegen in het centrum van Beveren, langsheen de Bosdamlaan, ter hoogte van de spoorlijn Gent - Antwerpen, alwaar de Bosdamlaan onder de spoorweg loopt. Het perceel wordt in het zuiden begrensd door de Lesseliedreef, welke evenwijdig met de spoorlijn loopt.

De bouwplaats bevindt zich circa 600m ten zuidwesten van de Grote Markt waarrond zich het handelscentrum van de gemeente bevindt. Het treinstation situeert zich op 300m ten oosten van de bouwplaats. Ca. 500m ten zuidoosten van het goed, aan de overzijde van de spoorlijn, bevindt zich het bedrijventerrein Gasdam.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een gevarieerde bebouwing, langsheen de Cretenborchlaan en de Bosdamlaan kant bouwplaats komen voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen voor met een gabariet van één bouwlaag onder hellende bedaking. De overzijde van de Bosdamlaan en aanpalende zijstraten wordt eerder gekenmerkt door een dichtere bebouwing van halfopen en gesloten eengezinswoningen, hoofdzakelijk bestaande uit 2 bouwlagen onder zadeldak.

Achteraan grenst het terrein aan een speelzone van de gemeente en scouts met aanpalend het AZ Maria Middelaars.

Het bouwperceel is vrij rechthoekig van vorm, heeft een straatbreedte van ca. 78m en is ca. 60m diep. Het terrein is heden onbebouwd. Ter hoogte van de rechter zijdelingse perceelsgrens loopt een erfdienstbaarheid van toegang tot een electriciteitscabine.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning met garages.

Het gebouw wordt ingeplant in L-vorm, op minimum 6,40m van de rooilijn van de Bosdamlaan en op 6m van de Lesseliedreef. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens rechts bedraagt min. 9m, binnen deze bouwvrije strook is de inrit naar de ondergrondse parkeergarage voorzien.

Het gebouw heeft kant Bosdamlaan een breedte van 62,35m en is 15m diep, zowel op gelijkvloers als verdieping. Kant Lesseliedreef heeft het gebouw een breedte van 46,75m en is 15m diep. Op de hoek Bosdamlaan – Lesseliedreef bestaat het gebouw uit 6 verdiepingen onder plat dak met kroonlijsthoogte 17,40m. Deze 6e verdieping herbergt de slaapkamers en badkamers van de ondergelegen duplexappartementen. Kant spoorweg wordt het gebouw afgebouwd tot 5 verdiepingen onder plat dak met kroonlijsthoogte 14,60m. Langs de Bosdamlaan tenslotte verlaagt het gebouw trapsgewijs tot 3 bovengrondse bouwlagen onder plat dak, met kroonlijsthoogte 9m.

Ieder appartement beschikt over minstens één eigen terras.

De inrit naar de ondergrondse parkeergarage is 5,50m breed. In de kelder zijn 57 garageplaatsen voorzien evenals 49 kelderruimtes.

Bovengronds worden 4 bezoekersparkings in dolomiet aangelegd met in totaal 16 parkeerplaatsen.

Het gebouw wordt uitgevoerd in grijze en beige gevelsteen.

Alle platte daken worden ingericht als groendak. Ook de kelderverdieping wordt uitgevoerd met een groendak waardoor een ruime groenzone ontstaat.

Voor de realisatie van het project moeten 16 bomen worden gerooid.

Ten opzichte van de vorige aanvraag, daterend van december 2011, werd het dossier aangepast inzake de voorwaarden als gesteld door de brandweer.

Inzake mobiliteit werd het dossier eveneens aangepast bij de inrit, welke licht gewijzigd werd, zodat op een meer veilige manier toegang kan genomen worden tot de voorliggende weg. Deze planwijziging werd ingegeven vanuit het verhogen van de verkeersveiligheid.

...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

Appellant stelt dat de aanvraag de watertoets niet doorstaat. De hiervoor aangehaalde argumenten zijn evenwel niet van die aard dat deze dat besluit verantwoorden. Zo is het werken met retourbemaling een gangbare praktijk die, wanneer zorgvuldig uitgevoerd, de waterhuishouding tijdens de werkzaamheden niet onaanvaardbaar zal verstoren, en is de ligging in van nature overstroombaar gebied, een indeling opgemaakt aan de hand van

bodemkaarten, niet van die aard te concluderen dat het gevraagde een onaanvaardbare impact zal hebben op het watersysteem.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van een hemelwaterput van in totaal 65.000 liter met hergebruik voor buitenkraan en dienstkraan binnen.

De platte daken worden allemaal voorzien als groendak.

2.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.3 De MER-toets

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met 49 wooneenheden en 73 parkeerplaatsen.

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Wat betreft de door appellant aangehaalde onpartijdigheid dient opgemerkt dat de vco de gemeente aangeduid heeft als vergunningverlenende overheid in eerste aanleg en dat het nu gelet op de devolutive werking van het beroep de deputatie toekomt een beslissing ten gronde te nemen in deze aanvraag.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning op de hoek van de Bosdamlaan en de Lesseliersdreef, parallel aan de spoorweg.

De bouwplaats is gelegen binnen het kleinstedelijk gebied Beveren, op ca. 600m van de Grote Markt en ca. 300m van het station.

Door de ligging van de bouwplaats in de kern van de gemeente is een verdichtingsproject op die plaats stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het perceel kan een project met poortfunctie opnemen.

Het ontwerp voorziet in een L-vormig blok, ingeplant langs de straatzijde van de Bosdamlaan en Lesseliersdreef.

Het aantal bouwlagen is bepaald op vijf voor de kant Lesseliersdreef, naar de bebouwing langs de Bosdamlaan toe neemt het aantal bouwlagen af tot drie. Op de hoek van beide straten wordt het aantal bouwlagen plaatselijk verhoogd tot zes. De bouwbreedte langsheen de Bosdamlaan bedraagt 62,50m, langsheen de Lesseliersdreef 46,75m.

Hierdoor wordt een monotoon en volumineus bouwblok gecreëerd, dat te weinig rekening houdt met de bestaande omgeving. Zo is de Bosdamlaan wel dens bebouwd ter hoogte van de N70, doch uitwaaiërend naar het spoor toe.

De bebouwing ter hoogte van de bouwplaats bestaat overwegend uit vrijstaande en halfopen ééngezinswoningen met een gabariet van maximaal 2 bouwlagen onder zadeldak. Door het voorzien van één aaneensluitend bouwblok van meer dan 60m lang wordt de kenmerkende bouwtypologie van de buurt genegeerd.

Ook het aantal bouwlagen ligt boven het ruimtelijk aanvaardbare voor deze omgeving. De Bosdamlaan betreft een gemeenteweg, welke ter hoogte van de bouwplaats bovendien onder de spoorweg doorloopt, waardoor visueel het gevoel wordt gecreëerd dat de weg daar lager ligt. Hierdoor wordt het ontwerp met zijn 5, plaatselijk 6 bouwlagen visueel nog hoger ervaren.

Ter vergelijking, aan de overzijde van de bouwplaats (voormalig voetbalveld) is een bouwproject ter goedkeuring ingediend bij de gemeente voor sociale huisvesting. De bouwhoogte is er beperkt tot drie en vier bouwlagen, wat beter aansluit bij de omliggende bebouwing dan huidig voorstel.

De afstand tot de achterste perceelgrens bedraagt slechts 5m, die onvoldoende is voor een bouwvolume van 5 bouwlagen hoog met kroonlijsthoogte 14,60m.

Daarnaast wordt met het ontwerp evenmin rekening gehouden met het achterliggende parkgebied. Er is geen enkele doorkijk voorzien vanop de Bosdamlaan of Lesseliersdreef, waardoor de relatie met het toch visueel sterk aanwezige en buurtbepalende gemeentepark volledig verloren gaat.

Een bouwtypologie van urban villa's zou hier beter op zijn plaats zijn.

Het gewestplan toont bovendien aan dat er tussen de bouwplaats en het parkgebied nog een stukje gelegen is in woongebied, in eigendom van de gemeente. Het is niet duidelijk wat de gemeente van plan is met dit stuk bouwgrond.

Ruimtelijk is het wenselijk dat een masterplan ontwikkeld wordt voor de ganse in het woongebied gelegen site, zodat duidelijk wordt binnen welk totaalproject de voorliggende aanvraag kadert en wat de invloed van het project op de hele site is. Het voorgestelde

project dient immers een onderdeel te vormen van een algemene visie op een toekomstige kwaliteitsvolle en duurzame ontwikkeling voor deze wijk.

Uit het voorgaande dient geconcludeerd dat het ingediend ontwerp onvoldoende rekening houdt met de bestaande context en bovendien een te zwaar bouwprogramma voorziet.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het derdenberoep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De aanvrager heeft bij aangetekende brief van 14 oktober 2013 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dat beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1314/0107/A/1/0124.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1 VCRO, artikel 4.4.17 en 4.4.18 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, onder meer het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in een eerdere weigeringsbeslissing gesteld heeft dat het project wel vergunbaar is na een aantal beperkte aanpassingen van de plannen.

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij een bocht van 180° genomen door nu een vergunning te weigeren omwille van een vermeende strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij concludeert dat de verwerende partij de bestreden beslissing niet zorgvuldig genomen heeft omdat zij, zonder redelijke verantwoording, een eerder uitgangspunt en eerdere toezeggingen genegeerd heeft.

2.

De verwerende partij verwijst naar de inhoud van de bestreden beslissing.

Volgens de verwerende partij heeft zij de (on)verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening afdoende gemotiveerd.

De verwerende partij antwoordt verder dat zij in haar vorige beslissing van 4 oktober 2012 al gewezen heeft op het monotoon en volumineus karakter van het project.

3.

De derde tussenkomenende partij voegt hier aan toe dat de vergunningsaanvraag niet aangepast is 'op maat van de eerste weigeringsbeslissing'.

De derde tussenkomenende partij verwijst naar de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de eerdere weigeringsbeslissing van 4 oktober 2012.

Volgens de derde tussenkomenende partij is de totale oppervlakte en het totaal volume ten opzichte van de eerdere aanvraag nog toegenomen.

De derde tussenkomenende partij wijst er op dat het project, zowel qua oppervlakte als qua hoogte, de normen van het (weliswaar vervallen) BPA overschrijdt.

Ook is het project, volgens de derde tussenkomenende partij, niet te verenigen met het door de verzoekende partij gevoerd beleid.

Volgens de derde tussenkomenende partij is vroeger nooit de principiële verenigbaarheid bevestigd van het project met een goede ruimtelijke ordening op het perceel.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de andere procespartijen de inhoud van de vorige beslissing van de verwerende partij trachten te verdraaien tot een ongunstige beoordeling, terwijl het in wezen een voorwaardelijk gunstige beoordeling was.

De verzoekende partij voegt er nog aan toe dat het BPA inmiddels wel opgeheven is, maar dat ook daarin al een omvangrijke bebouwing met 5 bouwlagen voorzien was.

Beoordeling door de Raad

1.

De vergunningverlenende overheid moet de overeenstemming van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening beoordelen op basis van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria. Zij moet daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde, relevant geachte aandachtspunten.

De vergunningverlenende overheid heeft bij deze beoordeling een discretionaire bevoegdheid.

De motiveringsplicht van de verwerende partij betekent niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, gebonden is door de motivering van de bestreden beslissing van de verzoekende partij. Het volstaat dat de verwerende partij haar beoordeling steunt op rechtens aanvaardbare motieven, die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn, met de vereiste zorgvuldigheid worden vastgesteld en die in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

In de uitoefening van zijn wettigheidsbevoegdheid kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. De Raad is alleen bevoegd te onderzoeken of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk haar beslissing heeft kunnen nemen.

2.

Met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening vermeldt de verwerende partij in de bestreden beslissing:

“ ...

Door de ligging van de bouwplaats in de kern van de gemeente is een verdichtingsproject op die plaats stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het perceel kan een project met poortfunctie opnemen.

Het ontwerp voorziet in een L-vormig blok, ingeplant langs de straatzijde van de Bosdamlaan en Lesseliersdreef.

Het aantal bouwlagen is bepaald op vijf voor de kant Lesseliersdreef, naar de bebouwing langs de Bosdamlaan toe neemt het aantal bouwlagen af tot drie. Op de hoek van beide straten wordt het aantal bouwlagen plaatselijk verhoogd tot zes. De bouwbreedte langs de Bosdamlaan bedraagt 62,50m, langs de Lesseliersdreef 46,75m.

Hierdoor wordt een monotoon en volumineus bouwblok gecreëerd, dat te weinig rekening houdt met de bestaande omgeving. Zo is de Bosdamlaan wel dicht bebouwd ter hoogte van de N70, doch uitwaaiend naar het spoor toe.

De bebouwing ter hoogte van de bouwplaats bestaat overwegend uit vrijstaande en halfopen ééngezinswoningen met een gabariet van maximaal 2 bouwlagen onder zadeldak. Door het voorzien van één aaneensluitend bouwblok van meer dan 60m lang wordt de kenmerkende bouwtypologie van de buurt genegeerd.

Ook het aantal bouwlagen ligt boven het ruimtelijk aanvaardbare voor deze omgeving. De Bosdamlaan betreft een gemeenteweg, welke ter hoogte van de bouwplaats bovendien onder de spoorweg doorloopt, waardoor visueel het gevoel wordt gecreëerd dat de weg daar lager ligt. Hierdoor wordt het ontwerp met zijn 5, plaatselijk 6 bouwlagen visueel nog hoger ervaren.

Ter vergelijking, aan de overzijde van de bouwplaats (voormalig voetbalveld) is een bouwproject ter goedkeuring ingediend bij de gemeente voor sociale huisvesting. De bouwhoogte is er beperkt tot drie en vier bouwlagen, wat beter aansluit bij de omliggende bebouwing dan huidig voorstel.

De afstand tot de achterste perceelgrens bedraagt slechts 5m, die onvoldoende is voor een bouwvolume van 5 bouwlagen hoog met kroonlijsthoogte 14,60m.

Daarnaast wordt met het ontwerp evenmin rekening gehouden met het achterliggende parkgebied. Er is geen enkele doorkijk voorzien van op de Bosdamlaan of Lesseliersdreef, waardoor de relatie met het toch visueel sterk aanwezige en buurtbepalende gemeentepark volledig verloren gaat.

Een bouwtypologie van urban villa's zou hier beter op zijn plaats zijn.

Het gewestplan toont bovendien aan dat er tussen de bouwplaats en het parkgebied nog een stukje gelegen is in woongebied, in eigendom van de gemeente. Het is niet duidelijk wat de gemeente van plan is met dit stuk bouwgrond.

Ruimtelijk is het wenselijk dat een masterplan ontwikkeld wordt voor de ganse in het woongebied gelegen site, zodat duidelijk wordt binnen welk totaalproject de voorliggende aanvraag kadert en wat de invloed van het project op de hele site is. Het voorgestelde project dient immers een onderdeel te vormen van een algemene visie op een toekomstige kwaliteitsvolle en duurzame ontwikkeling voor deze wijk.

Uit het voorgaande dient geconcludeerd dat de het ingediende ontwerp onvoldoende rekening houdt met de bestaande context en bovendien een te zwaar bouwprogramma voorziet.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het derdenberoep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

De Raad oordeelt dat uit deze beoordeling blijkt dat de verwerende partij zorgvuldig motiveert waarom het project niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij motiveert dat een verdichtingsproject aanvaardbaar is, maar dat de aanvraag te weinig rekening houdt met onder meer de bouwtypologie van de omgeving (o.a. de vrijstaande en halfopen eengezinswoningen) en het achterliggend parkgebied.

De verzoekende partij maakt niet met concrete gegevens aannemelijk dat deze beoordeling kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is. De verwerende partij heeft in alle redelijkheid geoordeeld dat de aanvraag niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder met de in de omgeving bestaande toestand. Het motief dat de aanvraag strijdig is met een goede ruimtelijke ordening volstaat om de weigering van de stedenbouwkundige vergunning te dragen.

De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel of het redelijkheidsbeginsel schendt.

3.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing strijdig is met een beoordeling door de verwerende partij van een eerdere gelijkaardige aanvraag.

Volgens de verzoekende partij is de aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, niet fundamenteel verschillend van een eerder op 28 december 2011 ingediende aanvraag, die eveneens de bouw van een meergezinswoning met 49 woongelegenen en 73 parkeerplaatsen beoogt.

De verzoekende partij heeft een vergunning voor deze eerdere aanvraag stilzwijgend geweigerd en de verwerende partij heeft het administratief beroep van de aanvrager tegen deze stilzwijgende weigering niet ingewilligd en een stedenbouwkundige vergunning geweigerd op 4 oktober 2012. Tegen deze weigeringsbeslissing is geen beroep ingesteld bij de Raad.

Het vertrouwensbeginsel betekent dat het bestuur de gerechtvaardigde verwachtingen, die de burger uit het overheidsoptreden put, niet mag beschamen.

De verzoekende partij toont in haar beroepsverzoekschrift niet aan dat de verwerende partij concrete toezeggingen gedaan heeft, noch dat zij rechtmatige verwachtingen gewekt heeft.

De beslissing van de verwerende partij van 4 oktober 2012 bepaalt met betrekking tot de verenigbaarheid van de (eerdere) aanvraag met een goede ruimtelijke ordening (onderlijning door de Raad):

“ ...

Door de ligging van de bouwplaats in de kern van de gemeente is een verdichtingsproject op die plaats stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Het ontwerp voorziet in een L-vormig blok, ingeplant langs de straatzijde van de Bosdamlaan en Lesseliersdreef. Het aantal bouwlagen is bepaald op vijf voor de kant Lesseliersdreef, naar de bebouwing langs de Bosdamlaan toe neemt het aantal bouwlagen af tot drie. Op de hoek van beide straten wordt het aantal bouwlagen plaatselijk verhoogd tot zes. De bouwbreedte langs de Bosdamlaan bedraagt 62,50 m, langs de Lesseliersdreef 46,75 m. Hierdoor wordt een monotoon en volumineus bouwblok gecreëerd, dat te weinig rekening houdt met de bestaande omgeving. Zo is de Bosdamlaan wel dicht bebouwd ter hoogte van de N70, doch uitwaaiend naar het spoor toe.

Het voorgestelde ontwerp is aanvaardbaar op deze plek, doch er dringt zich een nieuwe aanvraag op om tegemoet te komen aan de eisen van de brandweer en waarbij rekening gehouden wordt met de door het college van burgemeester en schepenen gesuggereerde voorwaarden.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...”

Hieruit blijkt dat de verwerende partij toen enerzijds al besliste dat de aanvraag de bouw beoogde van een monotoon en volumineus bouwblok dat te weinig rekening houdt met de bestaande omgeving.

Anderzijds suggereert de verwerende partij in voormelde beslissing wel een nieuwe aanvraag in te dienen, die rekening houdt met de eisen van de brandweer en van de verzoekende partij.

De Raad oordeelt dat hieruit helemaal geen individuele toezegging of belofte kan afgeleid worden, al is het maar omdat de bewoordingen van de beslissing van 4 oktober 2012 minstens dubbelzinnig zijn.

Anders dan de verzoekende partij stelt, is de bestreden beslissing geen ‘bocht van 180°’ van de verwerende partij.

Ook met de beslissing van 4 oktober 2012 heeft de verwerende partij immers een stedenbouwkundige vergunning geweigerd en het 'te monotoon en te volumineus bouwblok' vermeld.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij afdoende motiveert, en niet kennelijk onredelijk beslist, dat de aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De bestreden beslissing is tevens gebaseerd op correcte feiten, minstens toont de verzoekende partij het tegendeel niet aan.

Het enig middel wordt verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Gino BAUWENS is ontvankelijk.
2. De verzoeken tot tussenkomst van de heer Marc ROELANDT, mevrouw Nicole VAN DE PUTTE en mevrouw Hilde LINSSEN zijn onontvankelijk.
3. Het beroep wordt verworpen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de derde tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 mei 2017, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Jonathan VERSLUYS, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS