

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 mei 2019 met nummer RvVb-A-1819-0964
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0474-A

Verzoekende partij	de bvba VIADOMUS vertegenwoordigd door advocaat Bram VANGEEL met woonplaatskeuze op het kantoor te 2440 Geel, Diestseweg 155
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN vertegenwoordigd door mevrouw Véronique ELSEMANS
Tussenkomen de partij	de heer Paul DE SMEDT vertegenwoordigd door advocaat Mattias VANDEVYVERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 2300 Turnhout, Gemeentestraat 4 bus 6

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 maart 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 januari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel van 4 september 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het oprichten van twaalf appartementen op de percelen gelegen te 2440 Geel, Bel 140, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie I, nummers 777D en 778H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomen de partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 april 2019.

Advocaat Bram VANGEEL voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Véronique ELSEMANS voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Loes VAN HEUCKELOM *loco* advocaat Mattias VANDEVYVERE voert het woord voor de tussenkomen de partij.

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

III. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 mei 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 10 augustus 2018 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

De verzoekende partij dient op 6 april 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van twaalf appartementen op de percelen gelegen te 2440 Geel, Bel 140.

In de beschrijvende nota wordt de aanvraag verder als volgt toegelicht:

“De sloop van bestaande bijgebouwen, verbouwing en functiewijziging van een woning en uitbreiding tot een meergezinswoning. De bouw van 15 bovengrondse carports met 12 tuinbergingen en fietsenstalling en de aanleg van 3 parkeerplaatsen en bijhorende verharding”

De tussenkomende partij woont op het linksaanpalende perceel, Bel 138.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 mei 2017 tot en met 17 juni 2017, dient de tussenkomende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 4 september 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij.

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 29 september 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De verzoekende partij dient op 2 november 2017 een nota in ter weerlegging van de beroepsargumenten van de tussenkomende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 november 2017 om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De hoorzitting vindt plaats op 28 november 2017. De verzoekende partij legt tijdens de hoorzitting een aanvullende nota en aanvullende stukken neer ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert, na de aanvullende stukken en nota's, in een aanvullend verslag van 4 januari 2018 opnieuw om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verzoekende partij dient op 8 januari 2018 nog een aanvullende nota in.

De verwerende partij weigert op 11 januari 2018 een stedenbouwkundige vergunning. De beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, maar niet met de goede ruimtelijke ordening.

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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 al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De aanvraag is gesitueerd binnen de kern van Bel, een dorpskern ten oosten van het centrum van de stad Geel. De onmiddellijke omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen van een of twee bouwlagen onder schuin dak. De aanpalende percelen zijn bebouwd met een eengezinswoning van twee bouwlagen onder schuin dak.

Een meergezinswoning is principieel inpasbaar binnen de dorpskern waar verdichting aangewezen is.

De aanvraag voorziet een verdichting waarbij het aantal woongelegenheden verhoogd wordt van 1 naar 12. Een dergelijke verdichting is gezien de ligging binnen de dorpskern van Bel principieel aanvaardbaar.

Het voorziene bouwvolume met een dubbel zadeldak overstijgt de draagkracht van het perceel en geeft hinder naar de aanpalenden.

De aanvraag voorziet een bouwprofiel met een bouwdiepte op de eerste en tweede verdieping van 17m. Er wordt een dubbel zadeldak voorzien waardoor de eigenlijke dakbasis eveneens op 17m uitkomt. Dit resulteert dan in een maximale bouwhoogte van 10m op een bouwdiepte van 13m. Tussen het voorste en het achterste zadeldak wordt ook een volume onder plat dak voorzien dat een verbinding maakt tussen beide. Er worden in de linker zijgevel ter hoogte van het tweede zadeldak ook twee ramen voorzien.

Een dergelijk bouwprofiel overstijgt niet alleen het gebruikelijke profiel maar eveneens de bouwprofielen van de aanpalende woningen en deze in de ruimere omgeving.

In zijn nota wijst de mandataris van de aanvrager op het feit dat de beroepende partij zelf een bouwdiepte van 15m op de verdiepingen heeft. De uitbouw van de links aanpalende woning heeft inderdaad een diepte van 15m toch staat het zadeldak haaks georiënteerd op de voorgevellijn waardoor de impact op de aanpalende percelen veel geringer is.

Het dubbel zadeldak met het verbindend tussenvolume onder plat dak geeft aanleiding tot hinder naar de aanpalenden onder de vorm van schaduwwerking (wintermaanden) en inkijk door de ramen in de zijgevel op de dakverdieping.

Bijgevolg dient geoordeeld te worden dat het profiel met dubbel zadeldak en tussenvolume niet voor vergunning in aanmerking komt.

De aanvullende schaduwstudie toont aan dat de impact op de bezonning van het links aanpalende perceel beperkt en aanvaardbaar blijft.

Op het plan van de schaduwstudie is te zien dat de slagschaduw van het te behouden gedeelte en het nieuw op te richten gebouw een beperkt deel van het links aanpalende perceel bestrijkt. Het gedeelte van het perceel dat hiervan hinder ondervindt blijft beperkt tot de rechter zijtuinstrook en een smalle strook langsheen de gemeenschappelijke perceelsgrens.

Bijgevolg kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de hinder ten aanzien van zonverlies voor de links aanpalende beperkt en aanvaardbaar blijft.

Het bovengronds parkeren in de tuinzone is niet aanvaardbaar wegens het onverantwoord ruimtegebruik.

De aanvraag voorziet bovengronds parkeren in de tuinzone. Er worden drie open parkeerplaatsen en 15 carports in een houtstructuur voorzien. De parkeerzone is op een diepte van 33m gemeten vanaf de rooilijn ingeplant. De toegang naar de parkeerzone verloopt via een oprit in de rechter bouwvrije zijtuinstrook met een breedte van 3,15m. De oprit en de circulatieruimte tussen de carports wordt uitgevoerd in dolomiet verharding.

Een dergelijke inplanting van de parkeervoorzieningen getuigt van onverantwoord ruimtegebruik en is naar hedendaagse normen van goede ruimtelijke ordening niet meer aanvaardbaar. In eerste instantie leidt dit tot een volledig verharde zijtuinstrook tot een diepte van 55m. Indien de volledige parkeerzone in beschouwing wordt genomen geeft dit een verharde oppervlakte van 543m² in de tuinzone.

De parkeervoorziening geeft ook aanleiding tot een versnippering van de groene ruimte hetgeen de woonkwaliteit niet ten goede komt. Het behoud van een voldoende grote, aaneengesloten groene ruimte is van belang om de draagkracht van het perceel te vrijwaren bij een dergelijke mate van verdichting. De vrijgekomen ruimte in de tuinzone kan desgevallend bestemd worden als collectief groen hetgeen de woonkwaliteit van de wooneenheden op de verdieping ten goede komt, aangezien deze in de voorliggende plannen slechts over een beperkte buitenruimte beschikken.

De inplanting en de footprint van het hoofdvolume biedt voldoende mogelijkheid om het parkeren ondergronds te organiseren. Bovendien voorziet de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren expliciet de mogelijkheid om een ondergrondse parking (deels) in de groenzone andere dan de voortuin te voorzien (artikel 11).

De toegang naar de parkeerzone langsheen de rechter perceelsgrens zorgt voor hinder naar de rechts aanpalende woning.

De aanvraag voorziet 18 parkeerplaatsen in de tuinzone. op een diepte van 33m vanaf de rooilijn. Het aan- en afrijden van 18 wagens naar de parkeerzone zorgt voor hinder in de tuinzone van de rechts aanpalende woning. De hinder neemt de vorm aan van geluids- en lichthinder en mogelijke inkijk.

De aanvullende stukken tonen niet aan dat ondergronds parkeren niet mogelijk zou zijn. Bijgevolg is vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke ordening het ondergronds parkeren noodzakelijk.

In de replieknota wordt aangehaald dat de aanvraag ook een verbouwing van de bestaande woning inhoudt en dat door de aanwezigheid van de funderingen van deze woning het ondergronds parkeren onmogelijk is. Uit de plannen blijkt dat in wezen slechts een gedeelte van de voorgevel en een gedeelte van de rechterzijgvel behouden blijft, hetgeen in feite neerkomt op vernieuwbouw in plaats van verbouwing.

*Het bovengrondse parkeren zou bovendien niet leiden tot onverantwoord ruimtegebruik. Om dit te staven wordt bij de berekening groene ruimte / bebouwde + verharde ruimte het af te splitsen deel van het perceel mee gerekend. Deze argumentatie kan niet aanvaard worden aangezien de replieknota zelf expliciet stelt dat dit deel **voorlopig** niet ontwikkeld wordt en dit dus wel degelijk de intentie blijft. Zo ook het argument dat een oprit naar de carports noodzakelijk is om het af te splitsen binnengebied te ontsluiten. Bijgevolg zal dit deel dan ook mogelijks binnen afzienbare tijd een andere invulling krijgen dan groene ruimte waardoor de berekening van de verhouding groene ruimte / bebouwde + verharde ruimte in het initiële verslag PSA correct is gebeurt.*

Bovendien kan de situatie van voorliggende aanvraag geenszins vergeleken worden met de impact op het aanpalende perceel van een garage in de zijtuinstrook voor een eengezinswoning zoals in de replieknota wordt aangehaald.

Het aanvullend plan gaat er bovendien foutief van uit dat er rondom het gebouw en de ondergrondse parking een oprit moet aangelegd worden om een acceptabele hellingsgraad te verkrijgen. Dergelijke constructie heeft geen enkele zin als dit gegeven perfect kan ondervangen worden door gebruik te maken van een autolift met oprit naar de straatzijde.

Het argument van de hoge grondwaterstand die het ondergrondse parkeren onmogelijk zou maken kan niet bijgetreden worden. De replieknota haalt hiervoor geen enkele argumentatie aan. Op onderstaande kaart met de grondwaterstandindicator (Bron: Databank Ondergrond Vlaanderen) is te zien dat ter hoogte van de aanvraag geen abnormaal hoge grondwaterstand aanwezig is zodat dit argument van de replieknota niet weerhouden kan worden.

...

Het is duidelijk dat het bovengronds parkeren bij een meergezinswoning in de tuinzone geenszins te rijmen valt met hedendaagse inzichten omtrent goede ruimtelijke ordening. Het voorziene programma met 12 appartementen maakt dat ondergronds parkeren niet alleen mogelijk is, maar vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

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

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° en §2 VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Zij zet uiteen:

“ ...

Verwerende partij geeft drie redenen aan waarom de aanvraag volgens haar strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. De beoordeling is om meerdere redenen kennelijk onredelijk.

- Het bouwvolume met dubbel zadeldak zou de draagkracht van het perceel overstijgen en hinder geven aan de aanpalenden.*

Nadat de PSA, zonder enig stavingsstuk ter zake, al had geadviseerd dat er hinder zou bestaan door schaduwwerking (standpunt dat later terecht is gewijzigd), blijft verwerende partij van oordeel dat het bouwvolume (te weten de bouwdiepte van 17 meter) niet aanvaardbaar is en dat er onaanvaardbare inkijk zou bestaan ten aanzien van de beroepsindiener.

1.

Wat het bouwvolume met dubbel zadeldak betreft.

Het dubbele zadeldak is er niet gekomen na overleg met de Stad, die samen met de PSA aangeeft dat een meergezinswoning perfect mogelijk is, maar verzocht om een landelijke stijl te voorzien. Hieraan wordt tegemoetgekomen in de aanvraag: een lagere nok (niet door het dubbele zadeldak) en een gebouw dat langs straatkant het aanzien heeft van 3 tegengebouwde woningen. Eventuele hinder ten aanzien van de omwonenden wordt niet tot een absoluut minimum herleid door de bouwwijze met dubbel zadeldak en dus met lagere nok.

Het was namelijk perfect mogelijk –en volgens de normen toegelaten- geweest één ononderbroken zadeldak te voorzien: de voor- en achterkant van het dak zouden simpelweg worden doorgetrokken tot de nok.

Er werd echter gesplitst in twee zadeldaken met verbinding, om twee redenen:

- De nok komt zo laag mogelijk en zelfs minder hoog dan dat van de aanpalende eigenaars.

- Alle technische aspecten (schouw, liftkoker, ...) komen in het platte verbindingsdeel, volledig aan het zicht onttrokken, zowel van de straatkant als van de zijkanten.

Hierdoor blijft het geluid van de technische installaties ook volledig binnensmuurs.

Verzoekster heeft inzake de bouwdiepte navraag gedaan bij de Stad, die aangeeft dat een bouwdiepte van 17 meter toegelaten is (stuk 6, bijlage 6). Het is een triest unicum voor de rechtszekerheid wanneer bouwaspecten die de Stad oplegt door de Deputatie worden aangewend als weigeringsargument.

De PSA geeft terecht aan dat de bouwdiepte van de beroepsindieners haast identiek is (15meter, ook op de verdiepingen) en dat de hoogte van het op te richten gebouw van cliënte minder hoog is dan dat van de beroepsindieners. Volgens verwerende partij staat het zadeldak van de beroepsindieners echter haaks op het dak van cliënte. Zulks is niet correct: alle zadeldaken in de straat staan evenwijdig met de straat; de beroepsindieners heeft – helemaal aan de rechterkant van het zijn pand en dus zo ver mogelijk weg van het pand van verzoekster- een kleine aanbouw met haaks zadeldak (zie bijlage 3 – luchtfoto). Er is hierdoor geen inkijk: het deel ligt helemaal aan de andere kant van het pand. Bovendien is de bouwwijze de eigen keuze van de beroepsindieners: er kan toch niet worden verwacht dat er niets kan worden opgericht omdat de beroepsindieners een klein deel van het dak haaks heeft ingericht...

Ten overvloede wordt er nog op gewezen op het feit dat eenieder van oordeel is dat het perceel zich leent tot groepswoningbouw, maar dat vervolgens de inspanningen van de aanvrager om de meergezinswoning (op vraag van de Stad) een landelijke stijl te verlenen worden afgestraft. Wordt dan gewenst dat het gebouw hoger wordt gebouwd?

Verder wordt nogmaals gewezen op de oppervlakte van het perceel, waarvan een groot deel groenzone blijft. De draagkracht van het perceel wordt allerm minst overschreden.

2.

Er is geen probleem met privacy. De beoordeling is kennelijk onredelijk en manifest onjuist. De beoordeling wordt gestaafd door geen enkel stuk.

In het voorste van de twee delen onder het zadeldak zijn geen ramen voorzien richting de beroepsindieners. Enkel in het tweede, achterste, deel worden 3 ramen voorzien; **er is slechts één wooneenheid die zicht heeft op het perceel van de beroepsindieners: dit zou ook zo zijn indien er een eengezinswoning zou worden opgericht.** Er is geen rechtstreekse inkijk mogelijk. (stuk 6, bijlage 8)

De bestaande toestand zorgt ook voor inkijk: thans is er een woning die eveneens lichten verleent richting het perceel van de beroepsindieners.

Aan de beroepsindieners werd voorgesteld om twee van die ramen te schrappen. Verzoekster liet tijdens de hoorzitting verstaan daartoe nog steeds bereid te zijn indien dat leidt tot compromis of indien dat wordt opgelegd als vergunningsvoorwaarde (stuk 6).

Enkel het raam van de voorste slaapkamer (rechts boven) kan moeilijk worden verwijderd: het betreft het enige raam van de kamer.

Ten overvloede:

- Het pand van de beroepsindiener heeft aan de kant van het perceel van cliënte een tandartsenpraktijk. Er is geen risico op privacy ten aanzien van de bewoners.

- Het perceel van de beroepsindiener is tot een eind in de tuin 60 cm verhoogd. Het perceel van cliënte ligt lager: veel inkijk kan er dus niet zijn.

- Er wordt een groenscherm (haag) voorzien.

Met al die relevante gegevens wordt geen enkele rekening gehouden. Er wordt maar uitgegaan van het standpunt dat er aanzienlijke inkijk zou bestaan, terwijl dat wordt tegengesproken door de stukken.

- Bovengronds parkeren zou niet aanvaardbaar zijn wegens onverantwoord ruimtegebruik.*

Hoger werd aangehaald dat de parkeerplaatsen werden uitgetekend in samenspraak met de Stad: een deel van het perceel wordt afgesplitst en het afgesplitste deel groenzone/binnengebied.

Er is geen beoordelingsmarge inzake het aantal parkeerplaatsen: de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de Stad bepaalt een minimum van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid, te weten minimum 18 parkeerplaatsen.

1.

Het perceel is niet gelegen in een verkaveling, maar de carports bevinden zich in de zone die in verkavelingsvoorschriften omzeggens altijd wordt toegeschreven aan bijgebouwen.

De motivering van verwerende partij wordt punt per punt weerlegd.

Wat het ruimtegebruik betreft:

- Het perceel is 2607 m² groot.

- Elke gelijkvloerse wooneenheid heeft een ruime tuin. De achterste wooneenheden hebben een tuin van 80,99, 82,49 en 150,10 m², samen dus 313,58 m². De tuinen van de wooneenheden aan de straatkant (wooneenheden 4, 5 en 6) bedragen 58,45,92 en 47,97 m², samen dus 151,89 m². (stuk 6, bijlage 1)

De tuinzone alleen al bedraagt dus 465,47 m².

- Aan de linkerperceelsgrens is een groenscherm (nieuwe haag) voorzien

- Achteraan blijft er een weide van 979,23 m², die op vraag van stad Geel (hetgeen al vermeld is in de aanvraag – zie beschrijvende nota) wordt afgesplitst. Voorlopig zal deze niet ontwikkeld worden, maar de Stad heeft al duidelijk gemaakt dat dit deel van het perceel groen zal blijven (bv. weide, speelweide, ...)

- Samengevat: er is een verharding 543 m² op een totaalperceel van 2.607 m². Er blijft groene zone van 1.444,70 m² (zijnde 465,47 m² tuinzone + 979,23 m²), zijnde 55,42% van het volledige perceel.

Er zijn weinig tot geen percelen met een meergezinswoning met zulke groene oppervlakte. Van 'onverantwoord ruimtegebruik' kan dus geen sprake zijn. Het argument is dus pertinent onjuist.

Verwerende partij argumenteert nogal laconiek dat met het afgesplitste perceel geen rekening kan worden gehouden, maar vergeet dat de afsplitsing er net gekomen is op vraag van de Stad om een groen binnengebied te voorzien. Het perceel was aanvankelijk één geheel.

Verder stelt verwerende partij dat de verharding tot 'versnippering' van de groene ruimte zou leiden. Ook zulks is in strijd met de plaatselijke toestand:

- De meeste recente luchtfoto (Geopunt) maakt duidelijk dat het argument feitelijk onjuist is. (stuk 6, bijlage 2)

De rechterbuur (Bel 144 want Bel 142 bestaat niet) wil ook een garage oprichten achteraan in de tuin tegen de perceelsgrens met het perceel van cliënt. Er is geen inpandige garage voorzien. De vergunning van Bel 144 vergunt het volgende (stuk 6, bijlage 2):

"Een parkeerplaats voor minimum 1 personenwagen dient aangelegd buiten de 6-meter diepe bouwvrije voortuinstrook"

Hetgeen thans door de PSA als versnipperend wordt omschreven (parkeren in de tuinzone) wordt bij de gebuur opgelegd als vergunningsvoorwaarde...

Het perceel daarnaast (meergezinswoning te Bel 146) heeft verhardingen en parking tot helemaal achteraan het perceel (in tegenstelling tot cliënte). (stuk 6, bijlage 3 - luchtfoto)

Het perceel daarnaast is een supermarkt, met zeer grote parking achter het perceel. (stuk 6, bijlage 3)

Aan de linkerkant is er het perceel van de beroepsindiener, waar bouwmaterialen zijn gestockeerd in de achtertuin (stuk 6, bijlage 4 – foto achtertuin van de beroepsindiener). Ook daar is de groene ruimte dus al verstoord.

De percelen daarnaast hebben ook bijgebouwen en opritten tot ver achter het hoofdgebouw. (stuk 6, bijlage 3 – luchtfoto)

- Er moet sowieso een oprit komen om achteraan het af te splitsen binnengebied te kunnen ontsluiten.

- Er staat thans al gedeeltelijk een houten schutting tussen het perceel van cliënte en het rechts aanpalende perceel. Deze wordt slechts beperkt doorgetrokken tot aan de parkeerplaatsen, zodat er geen enkele inkijk bestaat. Van verdere versnippering van de groene ruimte is dus geen sprake: ook nu al is er een houten afsluiting.

- Deze oprit is ook vereist voor de bereikbaarheid van tuinbergingen, waarlangs de privatieve tuinen ontsloten zijn. Elke bewoner van een gelijkvloers appartement kan vlot zijn tuin onderhouden (gras maaien, grasmaaier wegzetten, tuinaanleg, toegang voor pwa, etc.) door toegang middels de verplichte parkeerplaatsen tot de tuinbergingen.

Dat de PSA aandringt op 'meer groen' is dan ook moeilijk te begrijpen, nu de oprit net gericht is op de mogelijkheid een groene tuin te voorzien achter de appartementen en een groenzone te behouden achter de carports...

Ten slotte: verzoekster voorziet een verharde oprit ter breedte van 3 meter. Vanaf de straat is dus slechts 3 meter verharding te zien. Deze breedte is het minst mogelijke en ook aanzienlijk minder dan de links aanpalende (met 4 parkeerplaatsen in de bouwvrije voortuinstrook en met 2 inkompaden). Volgens de bouwaanvraag wilt de links aanpalende achteraan in zijn tuin (tegen de perceelsgrens van verzoekster) bovendien nog een nieuwe oprit aanleggen en een gemetste garage achteraan in de tuin plaatsen. Zowel de links als de rechts aanpalende zou dus een oprit tot achter het hoofdgebouw kunnen voorzien; het tussenliggende perceel volgens het advies van de PSA niet...

De motivering is pertinent onjuist en negeert de in de omgeving bestaande toestand.

2.

Verwerende partij geeft aan dat ondergronds parkeren mogelijk zou zijn.

Ook zulks is niet juist. Blijkbaar wordt genegeerd dat het bestaande gebouw behouden blijft. Er kan toch geen parkeergarage worden voorzien waar funderingen zitten?

De stukken maken duidelijk dat ondergronds parkeren onmogelijk is. De PSA ziet dat blijkbaar ook in, maar schrijft dan –volledig uit het niets- een autolift voor. Verwerende partij volgt dat.

De in de omgeving bestaande toestand wordt genegeerd.

- De toegang naar de parkeerzone langsheen de rechter perceelsgrens zou voor hinder zorgen.

Ten eerste heeft de eigenaar/bewoner van de woning te nr. 144 geen bezwaar ingediend of beroep aangetekend. Integendeel: er werd contact opgenomen met verzoekster omdat betrokkene zelf een garage wenst op te richten tegen de perceelsgrens en ook een verharde oprit wenst te voorzien. Mogelijk worden deze werken samen uitgevoerd.

Ten tweede is er geen hinder: er is al deels een houten beschutting, die langs de oprit tot aan de parkeerplaatsen wordt doorgetrokken. Daarnaast is er een poort naast het appartementsgebouw naar de achterliggende parkeerplaatsen, zodat voertuigen alleszins zeer traag zullen moeten rijden.

Ten derde is het op geen enkele andere manier mogelijk om aan de achterkant van het perceel te raken. Aan de linkerkant van het gebouw is er geen ruimte voor een oprit: de afstand tussen het thans bestaande (en te behouden) gebouw en de perceelsgrens met de beroepsindiener is zeer klein.

Ten vierde wordt de bestaande toestand slechts bevestigd: ook met het huidige gebouw wordt er langs de rechterkant van het gebouw gereden om achteraan het perceel te komen. De bestaande toestand is nochtans rechtstreeks relevant, gezien artikel 4.3.1 §2, 2° VCRO.

Ten vijfde is de bestaande oprit sinds de oprichting van de thans bestaande gebouwen in 1956 de opricht van het perceel: ook nu wordt er geparkeerd achter de woning; de garages zijn inrijdbaar via de achterkant.

Ten slotte wordt ook hier de vraag gesteld waarom de rechts aanpalende wordt toegelaten een garage achteraan het perceel te bouwen, waarom verschillende percelen in de buurt achteraan parking voorzien (voor een meergezinswoning of een supermarkt) en waarom dat enkel in dit geval problematisch zou zijn voor de aanpalende...

De beoordeling is strijdig met de criteria vermeld onder artikel 4.3.1 §2 VCRO en kennelijk onredelijk.

Het middel is gegrond."

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de weigering van het aangevraagde steunt op de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing dat het aangevraagde om verschillende redenen niet aanvaardbaar kan worden geacht, met name:

- het voorziene bouwvolume met een dubbel zadeldak overstijgt de draagkracht van het perceel en geeft hinder naar de aanpalenden;
- het bovengronds parkeren in de tuinzone is niet aanvaardbaar wegens het onverantwoord ruimtegebruik;
- de toegang naar de parkeerzone langsheen de rechter perceelsgrens zorgt voor hinder naar de rechts aanpalende woning.

Daarnaast wordt, in antwoord op de replieken van de verzoekende partij tijdens de administratieve beroepsprocedure, nog toegevoegd dat de aanvullende stukken niet aantonen dat ondergronds parkeren niet mogelijk zou zijn en dat bijgevolg vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke ordening het ondergronds parkeren noodzakelijk is.

In het tweede middel uit de verzoekende partij kritiek op de drie weigeringsmotieven en betwist dat ondergronds parkeren tot de mogelijkheden zou behoren.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole enkel nagaan of de vergunningverlenende 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.

In de mate dat de verzoekende partij enkel een andere visie over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening verdedigt, kan dit niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. De Raad is als wettigheidsrechter niet bevoegd om loutere opportunitetskritiek te beoordelen.

3.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat er in de tuinzone drie open parkeerplaatsen en 15 carports worden voorzien in houtstructuur, dat de parkeerzone zich op een bouwdiepte van 33 meter situeert en dat de toegang tot de parkeerzone voorzien is aan de rechter bouwvrije tuinstrook met een breedte van 3,15 meter.

Deze gegevens worden niet betwist.

De verwerende partij acht de aangevraagde inplanting van parkeervoorzieningen naar ruimtegebruik onverantwoord voor hedendaagse normen van goede ruimtelijke ordening. Ze overweegt dat het aangevraagde leidt tot een volledig verharde zijtuinstrook tot een diepte van 55 meter en een verharde oppervlakte van 534 m² in de tuinzone. De verwerende partij stelt verder dat de parkeervoorziening ook aanleiding geeft tot een versnippering van de groene ruimte hetgeen de woonkwaliteit niet ten goede komt en dat een voldoende grote, aaneengesloten groene ruimte van belang is om de draagkracht van het perceel te vrijwaren bij een dergelijke mate van verdichting.

Ze wijst er tenslotte op dat de inplanting en footprint van het hoofdvolume voldoende mogelijkheid biedt om het parkeren ondergronds te organiseren.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt duidelijk en op afdoende wijze om welke redenen de verwerende partij de parkeervoorzieningen zoals voorzien in de aanvraag niet aanvaardbaar acht.

4.

De verzoekende partij legt er de nadruk op dat het aantal parkeervoorzieningen verordenend bepaald is en dat het aangevraagde op dat punt, waarbij een deel van het perceel wordt afgesplitst, werd ontworpen in samenspraak met de stad Geel.

De devolutieve werking van het administratief beroep impliceert dat de beroepsinstantie datgene waaromtrent zij is gevat, zowel wat de legaliteit, als wat de opportuniteit betreft, terug onderzoekt, zonder gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing waartegen het beroep wordt ingesteld. Het gegeven dat de inplanting van de voorziene parkeervoorziening aanvaardbaar werd geacht in eerste administratieve aanleg en zelfs ontworpen in samenspraak met de diensten van de stad Geel, beperkt de beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij niet. In zoverre het middel uitgaat van een andere opvatting, faalt het naar recht.

5.

Het betoog van de verzoekende partij dat er geen sprake is van onverantwoord ruimtegebruik omdat elke wooneenheid een ruime tuin heeft, er een groenscherm is voorzien, er achteraan (afgesplitst) een weide blijft van 923 m², kan niet anders dan als opportunitetskritiek beschouwd worden. Hetzelfde geldt voor het betoog van de verzoekende partij dat de voorziene verharding volgens haar geen versnippering zou veroorzaken gelet op de plaatselijke toestand. De bestaande toestand in de omgeving kan immers niet beletten dat de verwerende partij de versnippering door het aangevraagde naar opportuniteit kan beoordelen. Ook de verdediging dat de verharde oprit

van 3 meter het minst mogelijke is en dat de burens een oprit tot achter het hoofdgebouw zouden kunnen voorzien, is niets meer dan opportunistiekritiek.

6.

De verzoekende partij betwist tevens de beoordeling in de bestreden beslissing dat een ondergrondse parking tot de mogelijkheden zou behoren.

Zelfs indien de kritiek van de verzoekende partijen op dit punt gegrond zou worden bevonden, kan dit niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Uit de bestreden beslissing blijkt immers duidelijk dat de weigering onder meer steunt op het onaanvaardbaar karakter van de voorziene bovengrondse parking, die niet ongedaan wordt gemaakt indien zou vastgesteld worden dat er voor het ontwerp zoals voorzien in de aanvraag geen ondergrondse parking zou kunnen voorzien worden. De beoordeling dat een ondergrondse parking tot de mogelijkheden zou behoren heeft geen betrekking op de aanvraag zoals die is ingediend door de verzoekende partij, doch op een mogelijke alternatieve aanvraag.

7.

Uit het voorgaande blijkt dat de verzoekende partij er niet in slaagt de onwettigheid aan te tonen van het weigeringsmotief dat betrekking heeft op de voorziene parkeerplaatsen. De verzoekende partij toont ook niet aan dat dit motief geen draagkrachtig weigeringsmotief is.

De kritiek van de verzoekende partij op de overige weigeringsmotieven betreft kritiek op overbodige motieven die niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Het middel wordt verworpen.

B. Eerste middel

De verzoekende partij bekritiseert het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat een ondergrondse parking tot de mogelijkheden behoort en verwijt de verwerende partij dit standpunt te volgen.

Bij de bespreking van het tweede middel werd reeds vastgesteld dat die kritiek van de verzoekende partij niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

VII. KOSTEN

1.

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet dienen de kosten van het beroep ten laste gelegd te worden van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

Aangezien het beroep wordt verworpen, is de verwerende partij te beschouwen als de in het gelijk gestelde partij. Het verzoek van de verzoekende partij tot een rechtsplegingsvergoeding wordt verworpen.

Artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet bepaalt dat een tussenkomende partij niet kan worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of van die vergoeding genieten. Op het

verzoek van de tussenkomende partij tot het toekennen van een rechtsplegingsvergoeding kan derhalve evenmin worden ingegaan.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Paul DE SMEDT is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 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 7 mei 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ