

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0332 van 6 mei 2014
in de zaak 1011/0576/A/8/0521

In zake: de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Steve RONSE en Kaat DECOCK
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 6/24
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
 2. mevrouw [REDACTED]
- beide wonende te [REDACTED] te [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 13 januari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem van 22 september 2010 verworpen.

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

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

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 partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 25 februari 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 maart 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Elias GITS die loco advocaten Steve RONSE en Kaat DECOCK verschijnt voor de verzoekende partij, en mevrouw [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De tussenkomenende partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 5 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 3 mei 2011 de tussenkomenende partijen voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomenende partijen werden verzocht om in het kader van hun schriftelijke uiteenzetting, conform artikel 4.8.19, § 3 VCRO, nadere toelichting te geven bij het rechtens vereiste belang waarover zij menen te beschikken; zij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

De Raad stelt vast dat de tussenkomenende partijen geen gevolg hebben gegeven aan de beschikking van 3 mei 2011. De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 15 juni 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem een aanvraag in voor een

stedenbouwkundige vergunning voor “bouwen van een appartementsgebouw met handelsruimte.”

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan ‘Kortrijk’ gelegen in woongebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 juni 2010 tot en met 29 juli 2010, worden twee bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 16 september 2010 een ongunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling archeologie, brengt op 4 augustus 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem weigert op 22 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Het centrum van de gemeente wordt gekenmerkt door een verscheidenheid in bebouwing, typologie en verweving van functies. De vraag naar appartementen in het centrum en op wandelafstand van winkels en voorzieningen blijft – gelet op de gezinsverdunding en de vergrijzing van de bevolking – verder stijgen. De herinvulling van het braakliggend perceel met woon- en handelsfunctie is in overeenstemming met de geldende voorschriften en werkt kernversterkend. Verdichting in het centrum is aanvaardbaar, voor zover de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt en voldoende rekening gehouden wordt met de omgevende bebouwing, mobiliteitsaspecten en het vrijwaren van de privacy.

Door de afbraak van de vroegere bebouwing is op deze plaats een strategische locatie ontstaan, die een belangrijk poorteffect kan hebben bij het binnenrijden van het centrum. Het is duidelijk dat voldoende aandacht dient geschonken te worden aan de kwaliteit van het project en de inpasbaarheid in de omgeving. Hierbij is de aansluiting op de bestaande bebouwing minstens even belangrijk als de gabarietbeheersing en het materiaalgebruik.

Voorliggend project voorziet een stedelijke invulling in het centrum van een gemeente uit het buitengebied aan de hand van een gemengd en volumineus project, dat geen aansluiting vindt met de aanpalende bebouwing en een schaalbreuk betekent met de omgevende bebouwing en het straatbeeld. Zowel de hoogte als de bouwdiepte wijken ernstig af van de omgevende bebouwing en vormen aldus geen harmonieuze overgang. Een effectieve bouwdiepte van meer dan 15,60 m is – gezien de omgevende bebouwing en de beperkte strook achteraan – ruimtelijk niet aanvaardbaar. De geplande dakuitbouwen en terrassen – zowel aan de straatzijde als achteraan – verstoren in ernstige mate de privacy van de aanpalende woningen en zijn in deze context niet aanvaardbaar. Bovendien sluit het project niet aan bij de voorbouwlijn van de bestaande woningen in de [REDACTED]; het beperkt terugtrekken van de gevelwand verhult geenszins de

gebrekkige overgang. Door het creëren van volwaardige appartementen in het dakvolume wordt een project gerealiseerd met vier effectieve bouwlagen. Alle bezwaren zijn gegrond – het project is ruimtelijk niet aanvaardbaar.
...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 14 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 december 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 21 december 2010 beslist de verwerende partij op 13 januari 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De aanvraag is verenigbaar met de woonbestemming volgens het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid gezien de aanvraag dateert van na 1 maart 2010 en er meer dan 6 woongelegenheden voorzien worden met toegangsdeuren over meer dan 2 niveaus.

De breedte van een gedeelte van het sas van inkom B en C bedraagt 1,55 m (ruwbouwmaat). De verordening schrijft 1,75 m ruwbouwmaat voor zodat een afgewerkte maat van 1,5 m bekomen wordt (art. 15). Afwijkende oplossingen kunnen volgens de verordening mits aangetoond wordt dat na afwerking de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte hebben van minstens 1,5 m. In dit dossier ontbreekt een meer gedetailleerde wandopbouw die zou kunnen staven dat met een ruwbouwafstand tussen de muren van 1,55 m een afwerking van 1,5 m bekomen wordt. Nergens wordt deze afwerking gemotiveerd.

Het niveauverschil tussen het voetpad en de inkomhallen is nergens op de plannen aangegeven, noch op het plan gelijkvloers, noch op de doorsneden. Indien het niveauverschil meer bedraagt dan 2 cm moet een helling voorzien worden.

(...)

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In woongebied is het aangewezen om de bouwdichtheid te verhogen om zo de schaarse open ruimte te vrijwaren. Onder meer door verdichting kan een hogere bouwdichtheid gecreëerd worden. Het oprichten van een meergezinswoning in het centrum van een gemeente is aanvaardbaar. Toch moet hierbij rekening gehouden worden met de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving. Er moet onderzocht worden wat de ruimtelijke impact op de omgeving is.

De omgeving wordt gekenmerkt door rijbebouwing bestaande uit hoofdzakelijk 2 bouwlagen en hier en daar 1 bouwlaag. Voorliggende aanvraag voorziet in een gebouw met twee bouwlagen en nog 2 woonlagen in het dak. Er zijn veel dakdoorbrekingen.

Het gebouw sluit niet aan bij de kroonlijsthoogtes van de naastliggende gebouwen. Gezien de beperkte kroonlijsthoogte van de naastliggende woning in de [REDACTED] is het

aanvaardbaar dat deze kroonlijsthoogte niet voor hte gehele project wordt overgenomen. Een afbouw van de kroonlijsthoogte naar de naastliggende panden toe, wat zorgt voor een harmonieuze overgang, ontbreekt hier echter. Er wordt gezakt in kroonlijsthoogte ter hoogte van de woning met mansardedak in de [REDACTED].

De kroonlijsthoogte sluit echter nergens aan bij een kenmerkende hoogte van de naastliggende woning. Waarom niet de kroonlijsthoogte laten samenvallen met de knik in het mansardedak? Ook aan de andere kant is er geen aansluiting met het naastliggende gebouw. In het beroepsschrift wordt gesteld dat er "amper" 1,25 m verschil is en dat er op vandaag ook een verschil in kroonlijsthoogte is.

Het verschil in kroonlijsthoogte wordt echter groter dan voorheen. Bovendien is een bestaande niet-harmonische situatie geen reden om een nieuwe soortgelijke situatie te creëren.

De nokhoogte is ook 3,5 m tot 5 m hoger dan de naastliggende bebouwing. Een afbouw in hoogte naar de aanpalende bebouwing (eventueel over een beperkte afstand) is een noodzaak om het gebouw te integreren in het straatbeeld. Ook in de weigeringsbeslissing van de gemeente wordt de gebrekkige aansluiting op de bestaande bebouwing aangehaald als weigeringsmotief. Daarnaast kan nog benadrukt worden dat er zeer veel dakdoorbrekingen zijn zodat het gebouw eerder een kroonlijsthoogte heeft van drie volle bouwlagen dan twee.

Het gebouw heeft een bouwdiepte van 14 m op de verdieping met beperkte uitbouwen van 0,6 m aan de voorgevel en terrasuitbouwen achterin die 1 m uitsteken ten opzichte van de achtergevel. De bouwdiepte van het naastgelegen gebouw in de [REDACTED] bedraagt 10 m. De naastliggende woning in de [REDACTED] heeft een bouwdiepte van 7,24 m. Deze woning bevindt zich op 5 m van de rooilijn. Het verschil in bouwdiepte bedraagt 1 m (nieuwe gebouw komt 1 m dieper).

In het beroepsschrift wordt aangegeven dat het gebouw ten opzichte van de buur in de [REDACTED] verder komt dan de achtergevel maar niet verder dan het terras en dat zo de privacy van de bewoners gewaarborgd blijft. Het feit dat de burens moeten opkijken tegen een twee verdiepingen hoge blinde muur wordt hier niet vermeld.

Door het feit dat zowel de hoogte als de diepte van het appartementsgebouw deze van de aanpalende gebouwen overschrijdt, ontstaan grote wachtgevels ten opzichte van de burens.

Op de doorsneden (plan 1/7) is het verschil in gabariet met de naastliggende gebouwen aangegeven. De fotosimulatie (stuk 10 bij het beroepsschrift) toont hoe omvangrijk de wachtgevel zal zijn. De ruimtelijke impact op de omgeving is te groot.

Door de talrijke dakdoorbrekingen heeft het gebouw eerder 3 bouwlagen dan 2. In de omgeving hebben de gebouwen geen of zeer beperkte dakdoorbrekingen onder de vorm van een bescheiden dakkapel of een dakvlakraam. Het nieuwe gebouw zal bijgevolg aanleiding geven tot een schaalbreuk in de omgeving. De ruimtelijke impact op de omliggende bebouwing is te groot. Het gabariet van het gebouw moet meer afgestemd worden op de omgevende bebouwing (afbouwen in hoogte en diepte) en ook de hoeveelheid dakdoorbrekingen moet beperkt worden.

Door de appartementen in het dak als duplexen uit te werken zouden de dakdoorbrekingen van de tweede daklaag bovendien beperkt kunnen worden tot dakvlakramen.

Het project voorziet in terrassen tot op de tweede woonlaag in het dak (zie beide achtergevels). Dit komt niet voor in de omgeving. Door achteraan terrassen te voorzien en dit tot op de tweede daklaag is er veel meer inkijk mogelijk bij de burens dan op

vandaag het geval is. In een stedelijke context is het niet mogelijk om elke vorm van inkijk uit te sluiten.

In het beroepsschrift wordt terecht opgemerkt dat dat het onredelijk is om geen enkele vorm van inkijk te tolereren in het centrum van een gemeente. Ook als er particuliere woningen zouden opgetrokken worden zou er inkijk mogelijk zijn. Toch is de inkijk vanaf de derde en vierde woonlaag in de achtertuinen van de omliggende bebouwing iets wat nooit zou voorkomen in een context van eengezinswoningen. In het beroepsschrift wordt aangegeven dat de terrassen zich situeren in het middengedeelte van het gebouw. De terrassen op de derde bouwlaag bevinden zich echter ook ter hoogte van de zijperceelsgrens (achtergevel ■■■■■). Bovendien is de achtergevel van de ■■■■■ beperkt in lengte zodat het midden van deze gevel zich dicht bij het naburige gebouw bevindt.

Er kan dan ook niet akkoord gegaan worden met de stelling in het beroepsschrift dat de privacy van de aanpalende woningen zoveel als mogelijk wordt gerespecteerd.

Door bijvoorbeeld te werken met duplexappartementen zouden terrassen op de tweede daklaag kunnen vermeden worden.

CONCLUSIE

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning op de hoek van twee straten in het centrum van Moen. Het gebouw is hoger dan de naastliggende gebouwen en dieper. De derde bouwlaag bevindt zich gedeeltelijk onder maar grotendeels boven de kroonlijst. In het dak is nog een twee daklaag met appartementen voorzien.

De aanvraag voldoet niet aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Er is onduidelijkheid of in de sassen een effectieve breedte van 1,5 m kan bekomen worden. Ook is niet duidelijk welk niveauverschil er is tussen binnen en buiten en hoe dit zal opgevangen worden.

Het ontwerp voorziet een kroonlijsthoogte die bij geen van beide aanpalende gebouwen aansluit. Ook de nokhoogte is minimum 3,5 m hoger. Bovendien worden zeer grote dakuitbouwen voorzien zodat het dak er zeer volumineus uit ziet.

Niet alleen de bouwhoogte maar ook de bouwdiepte overschrijdt deze van de aanpalende burelen. Het feit dat het gebouw tot aan het terras reikt en zo de privacy van de burelen gewaarborgd blijft, weegt niet op tegen de zeer grote blinde gevel (over twee niveaus) waarmee de burelen geconfronteerd worden. Er werd te weinig aandacht besteed aan de aanpalende bebouwing. Een afbouw in hoogte en diepte ter hoogte van de zijperceelsgrenzen zou het nieuwe gebouw beter integreren in het straatbeeld. De talrijke dakuitbouwen zijn atypisch voor de omgeving en zorgen ervoor dat het bouwvolume eerder als drie volle bouwlagen ervaren wordt dan twee. Huidige aanvraag zorgt voor een schaalbreuk met de omgeving.

Daarnaast zijn ook de terrassen bij de dakappartementen hinderlijk voor de omgeving. Deze zijn deels in het dak ingewerkt maar zorgen voor veel inkijk in alle achtertuinen van de omliggende bebouwing.

In een stedelijke context is het niet mogelijk om elke vorm van inkijk uit te sluiten. De inkijk vanaf de derde en vierde woonlaag in de achtertuinen van de omliggende bebouwing is iets wat niet zou voorkomen in een context van eengezinswoningen. Door bijvoorbeeld te werken met duplexappartementen zouden terrassen op de tweede daklaag kunnen vermeden worden en de inkijk bij de burelen beperkt.

Het gabariet van het gebouw moet meer afgestemd worden op de omgevende bebouwing (afbouwen in hoogte en diepte) en ook de hoeveelheid dakdoorbrekingen

moet beperkt worden.

Omwille van de te groot ruimtelijke impact op de omgeving komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning.

Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde Patrick VAN GHELUWE, gegeven in zitting van heden;

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door mters DECOCK Kaat en RONSE Steve namens n.v. ■■■■■, ■■■■■ tegen de beslissing dd. 22/09/2010 van het college van burgemeester en schepenen te ZWEVEGEM houdende weigering tot het bouwen van een appartementsgebouw met handelsruimte, gelegen ■■■■■, wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.

De vergunning wordt geweigerd.

...”

Dit is de bestreden beslissing..

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing is betekend aan de verzoekende partij met een aangetekende brief van 17 januari 2011. Het beroep tot vernietiging van 7 februari 2011 is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij beschikt als aanvrager van de vergunning over het rechtens vereist belang overeenkomstig artikel 4.8.16, § 1, 1° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikels 2 en 3 van de wet van 29 juli 1992 houdende de motivering van bestuurshandelingen, van de beginselen van behoorlijk bestuur, en in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeslissing, en van artikel 4.7.23, § 1 VCRO.

1.

De verzoekende partij zet haar argumentatie uiteen als volgt:

De verzoekende partij heeft duidelijk en concreet aangegeven waarom de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en conform is met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Zij heeft de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar omstandig weerlegd. Hiervan is niets terug te vinden in de bestreden beslissing. Er is geen rekening gehouden in de bestreden beslissing met de argumenten van de hoorzitting en met de toen neergelegde nota. De verwerende partij heeft er zich toe beperkt het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar woordelijk over te nemen.

De verzoekende partij is van oordeel dat uit de tekst zelf moet blijken waarom haar argumentatie niet werd aanvaard. Een gebeurlijke weerlegging moet in het besluit zelf kunnen gelezen worden.

De verzoekende partij besluit tot een schending van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. De beroepsargumenten en de feiten onderliggend aan het dossier zijn volgens haar niet zorgvuldig afgewogen.

De verzoekende partij besluit tevens tot de schending van artikel 4.7.23, § 1 VCRO. Zij stelt dat geen rekening is gehouden met haar argumentatie aangevoerd tijdens de hoorzitting.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt.

In de bestreden beslissing is wel degelijk ingegaan op de argumentatie van de verzoekende partij, aangevoerd in haar beroepsschrift. Meer nog, er is zelfs aangetoond op welke punten de verzoekende partij een te eenzijdig beeld schept van de situatie. De motiveringsplicht houdt overigens niet in dat alle ter staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten punt voor punt moeten beantwoord worden. Het is voldoende dat de rechtens vereiste grondslag van de beslissing met voldoende zekerheid kan vastgesteld worden. De beoordeling steunt op een reeks van feitelijke elementen die terug te vinden zijn in het administratief dossier. Alle argumenten van de verzoekende partij zijn in de bestreden beslissing weerlegd of in vraag gesteld, om tot een beslissing te komen.

De verwerende partij stelt tevens dat de argumenten aangevoerd tijdens de hoorzitting niet in de beslissing hoeven vermeld te worden. Deze argumenten kwamen overigens niet tegemoet aan de opmerkingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en vormden geen aanzet om tot een andere beslissing te komen. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk op grond van welke feitelijke elementen de verwerende partij redelijkerwijs tot haar beslissing is gekomen.

De verwerende partij besluit tot de ongegrondheid van het middel.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

In tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert, is er helemaal niet ingegaan op het verweer en de neergelegde nota tijdens de hoorzitting. De verzoekende partij is uitgebreid ingegaan op de toetsing aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid en de conformiteit met de goede ruimtelijke ordening. Hiervan is niets terug te vinden in de bestreden beslissing.

De verwerende partij kon er zich niet toe beperken het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar letterlijk over te nemen, zonder dat uit de bestreden beslissing

blijkt dat zij zich op gemotiveerde wijze bij diens visie heeft aangesloten en zij zich diens motieven heeft eigen gemaakt.

De verzoekende partij besluit tot de gegrondheid van het middel.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De Raad stelt vast dat de conclusies van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar expressis verbis worden weergegeven in de bestreden beslissing.

De verwerende partij heeft bovendien haar eigen standpunt omstandig gemotiveerd (cfr. punt 4 bestreden beslissing). Het feit dat het standpunt van de verwerende partij eensluidend is met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, doet niets af aan het feit dat de verwerende partij zich een eigen beoordeling heeft gevormd over de ingediende aanvraag.

2.

De verzoekende partij werpt op dat aan de bestreden beslissing een motiveringsgebrek kleeft, in de mate de verwerende partij de door de verzoekende partij aangevoerde mondelinge en schriftelijke bemerkingen tijdens de hoorzitting niet heeft beantwoord noch heeft vermeld in de bestreden beslissing.

De hoorplicht houdt in dat degene die verzoekt te worden gehoord, beschikt over de gegevens en stukken die de deputatie bij de beoordeling van de aanvraag betreft en zodoende op nuttige wijze zijn opmerkingen met betrekking tot de aanvraag kan toelichten.

Kenmerkend voor de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is dat de belanghebbende de mogelijkheid moet krijgen zijn opmerkingen te geven op het dossier zoals het ter beoordeling aan het bestuur voorligt en op die wijze een voor hem ongunstige beslissing kan proberen omzetten in een gunstige beslissing.

De verzoekende partij betwist niet dat zij voorafgaand aan de genomen beslissing werd gehoord. Zij had tevens kennis van de stukken van het administratief dossier en van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat zij tijdens de hoorzitting heeft gepoogd te weerleggen, zowel mondeling als schriftelijk via een replieknota.

Gelet op deze replieknota, als reactie op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, heeft de verzoekende partij op nuttige wijze haar opmerkingen met betrekking tot de aanvraag en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kunnen toelichten.

De verzoekende partij concretiseert noch in haar verzoekschrift noch in haar wederantwoordnota in welke mate de door haar ingediende replieknota en bemerkingen geformuleerd tijdens de hoorzitting pertinente overwegingen zouden bevatten als antwoord op het voor de verzoekende partij ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en die de verwerende partij ertoe zouden moeten verplichten deze argumenten bijkomend te weerleggen in het kader van de motiverings- of zorgvuldigheidsplicht. Met de bemerking "*de verzoekende partij is uitgebreid ingegaan op de toetsing aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid en de conformiteit met de goede ruimtelijke ordening. Hiervan is niets terug te vinden in de bestreden beslissing*" duidt de verzoekende partij niet aan op welke wijze zij de toetsing aan de

goede ruimtelijke ordening, uitgevoerd door de verwerende partij, geschonden acht in het licht van de elementen die zij heeft aangevoerd tijdens de hoorzitting.

Na het horen van de verzoekende partij heeft de verwerende partij overigens een omstandig schriftelijk verslag opgemaakt van de hoorzitting, waarna werd beslist om de gevraagde vergunning te weigeren.

Uit bovenstaande elementen blijkt voldoende dat de verwerende partij de argumentatie van de verzoekende partij niet heeft gevolgd in haar verweer. Het gegeven dat de verzoekende partij het niet eens is met de gevolgen die aan haar argumenten is gegeven door de verwerende partij, impliceert geen schending van artikel 4.7.23, § 1 VCRO, noch een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Als orgaan van actief bestuur volstaat het dat de verwerende partij op een duidelijke manier de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten of alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of argumenten punt na punt moet beantwoorden of weerleggen. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, zodat de Raad, in het kader van de uitoefening van het hem opgedragen legaliteitstoezicht, kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikel 15 en 18 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid en van de formele motiveringsplicht.

De verzoekende partij zet haar standpunt uiteen als volgt:

In de verweernota die is neergelegd tijdens de hoorzitting werd bevestigd dat de aanvraag conform is met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Er werd verwezen naar de gedetailleerde uittreksels van de bouwplannen en naar de motivering van de architect. De bestreden beslissing stelt dan ook ten onrechte dat de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid niet zou gerespecteerd zijn. De verwerende partij heeft geen rekening gehouden met voormelde stukken en argumentatie.

De verzoekende partij besluit tot de gegrondheid van het middel.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

De verweernota stelt niet meer dan “*De architect van cliënte bevestigt de conformiteit met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. U vindt de gedetailleerde uittreksels van de bouwplannen in bijlage als stuk 14*”. In de bestreden beslissing wordt evenwel gesteld dat het

louter indienen van de bouwplannen niet voldoende is om aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tegemoet te komen. De problemen op het vlak van toegankelijkheid kunnen niet worden opgelost door een loutere verklaring van de architect. Een motivering voor een aantal afwijkingen werd nog steeds niet gegeven, zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft opgemerkt.

Het verwijt inzake onvoldoende motivering inzake de toepassing van de gewestelijke verordening is derhalve niet terecht.

De verwerende partij besluit tot de ongegrondheid van het ingeroepen middel.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de beweringen van de verwerende partij manifest foutief zijn. In de bestreden beslissing is nergens de beweerde vaststelling terug te vinden dat het louter indienen van bouwplannen niet volstaat om aan de opmerkingen tegemoet te komen. De bestreden beslissing houdt geen rekening met de door de verzoekende partij overgemaakte argumentatie. De bestreden beslissing vermeldt ten onrechte dat de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid niet werd gerespecteerd. Zulks is een schending van de formele motiveringsplicht.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing de niet-conformiteit van de aanvraag met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid als volgt motiveert:

“De breedte van een gedeelte van het sas van inkom B en C bedraagt 1,55 m (ruwbouwmaat). De verordening schrijft 1,75 m ruwbouwmaat voor zodat een afgewerkte maat van 1,5 m bekomen wordt (art. 15). Afwijkende oplossingen kunnen volgens de verordening mits aangetoond wordt dat na afwerking de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte hebben van minstens 1,5 m. In dit dossier ontbreekt een meer gedetailleerde wandopbouw die zou kunnen staven dat met een ruwbouwafstand tussen de muren van 1,55 m een afwerking van 1,5 m bekomen wordt. Nergens wordt deze afwerking gemotiveerd. Het niveauverschil tussen het voetpad en de inkomhallen is nergens op de plannen aangegeven, noch op het plan gelijkvloers, noch op de doorsnedes. Indien het niveauverschil meer bedraagt dan 2 cm moet een helling voorzien worden.”

De verzoekende partij toont niet aan in welke mate de door haar neergelegde replieknota, mondelinge bemerkingen en neergelegde plannen tijdens de hoorzitting een afdoende en concrete weerlegging vormen van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zoals eensluidend hernomen in de bestreden beslissing. De Raad stelt vast dat de motivering van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitsluitend in algemene termen wordt bekritiseerd; evenmin wordt door de verzoekende partij in concreto ingegaan op de afwijkingsmogelijkheden die in de bestreden beslissing worden aangegeven.

De verwerende partij is, zoals reeds aangegeven in het kader van de beoordeling van het eerste middel, niet verplicht alle argumenten aangevoerd in het kader van het administratief beroep punt voor punt te weerleggen. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt op welke overwegingen de verwerende partij steunt om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, zodat de Raad kan nagaan of de verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, § 2 VCRO, van de artikels 2 en 3 van de wet van 29 juli 1992 houdende de motivering van bestuurshandelingen, van de beginselen van behoorlijk bestuur, en in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

1.

De verzoekende partij zet haar argumentatie uiteen als volgt:

De verzoekende partij heeft in haar beroepsakte en in haar verweernota duidelijk aangegeven waarom zij van mening is dat het appartementsgebouw voor vergunning in aanmerking komt. De verwerende partij is hierop helemaal niet ingegaan en heeft niet onderzocht aan de hand van de door de verzoekende partij aangeleverde argumenten of de bouwhoogte, de bouwdiepte, de bouwlagen en de inkijk verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. Opnieuw werd het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het geheel overgenomen zonder enige opname of weerlegging van de argumentatie van de verzoekende partij.

De verzoekende partij besluit tot de gegrondheid van het middel.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

In de bestreden beslissing wordt verwezen naar een reeks elementen (kroonlijsthoogtes, nokhoogtes, bouwdiepte, inkijk, het ontstaan van belangrijke wachtgevels), die in extenso werden afgetoetst om te besluiten tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Er is daarbij wél verwezen naar de argumenten uit het beroepsschrift, die werden weerlegd. Het feit dat de verzoekende partij het hiermee niet eens is, volstaat niet om te besluiten tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

De Raad heeft enkel een wettigheidstoezicht en mag zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. Een loutere opportuniteitsstoets, waarop de verzoekende partij aanstuurt onder het mom van een gebrekkige motivering, behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad.

De verwerende partij besluit tot de ongegrondheid van het ingeroepen middel.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nogmaals dat in de bestreden beslissing niet wordt ingegaan op de argumenten van de verzoekende partij aangaande de vergunbaarheid van de aanvraag. De verwerende partij gaat voorbij aan het gegeven dat in de beslissing geen spoor terug te vinden is van de weerlegging door de verzoekende partij van de argumentatie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij stuurt niet aan op een herbeoordeling door de Raad (zoals de verwerende partij beweert), maar stelt dat de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd vermits op haar argumenten niet is ingegaan. Uit de bestreden beslissing valt niet op te maken dat er een afdoende beoordeling gemaakt is van de goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling door de Raad

1;

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO dient het vergunningverlenend bestuursorgaan op concrete wijze te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en dit met inachtneming van de aandachtspunten en criteria zoals vervat in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO en in het bijzonder de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO, hierbij telkens rekening houdend met de relevante in de omgeving bestaande toestand.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt hierbij over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

De bestreden beslissing stelt vast dat het gebouw helemaal niet aansluit met de naastliggende gebouwen qua kroonlijsthoogte en nokhoogte, dat door de vele dakdoorbrekingen het gebouw veeleer een kroonlijsthoogte heeft van drie volle bouwlagen i.p.v. twee, dat de bouwdiepte veel groter is dan de aanpalende gebouwen waardoor de buur aankijkt tegen een twee verdiepingen hoge blinde muur. De bestreden beslissing stelt verder vast dat er hinderlijke inkijk is door de wijze waarop de terrassen zijn voorzien en dat het gabariet van het gebouw niet is afgestemd op de omgevende bebouwing.

De verwerende partij verantwoordt aldus op gemotiveerde wijze haar weigeringsbeslissing op basis van de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening, en inzonderheid rekening houdend met de ruimtelijke impact van het gebouw en de relevante in de omgeving bestaande toestand.

De motiveringsplicht in hoofde van de verwerende partij houdt niet in dat zij alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde argumenten punt voor punt dient te beantwoorden.

Bovendien kan de verzoekende partij zich, zoals in casu, niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt. Het standpunt van de verzoekende partij dat haar ontwerp wel voor vergunning in aanmerking komt, betreft een element van loutere opportuniteit.

De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing steunt op draagkrachtige motieven die op afdoende wijze zijn onderbouwd en die in feite en in rechte aanvaardbaar zijn.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 6 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Sofie VAN NOTEN

Marc VAN ASCH