

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0333 van 6 mei 2014  
in de zaak 1011/0592/A/8/0536

In zake: de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Konstantijn ROELANDT  
kantoor houdende te 9000 Gent, Ricolletelei 9  
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.de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Frank VANDEN BERGHE  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 4A  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### 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 28 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste tussenkomen partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Staden van 21 juni 2010 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een appartementsgebouw met 10 appartementen en 1 handelsruimte en 11 gelijkvloerse parkeerplaatsen.

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 tussenkommende partijen hebben een 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 Konstantijn ROELANDT die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Arne DEVRIESE die loco advocaat Frank VANDEN BERGHE verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

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] verzoekt met een aangetekende brief van 8 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 28 april 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de eerste tussenkommende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 8 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 28 april 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tweede tussenkommende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 5 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Staden een aanvraag in voor een

stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een appartementsgebouw met 10 appartementen en 1 handelsruimte en 11 gelijkvloerse parkeerplaatsen”.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het op 16 juni 2005 goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan “Centrum” meer bepaald in een zone voor woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 maart 2010 tot en met 27 april 2010, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Staden verleent op 21 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning.

De eerste tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 27 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 oktober 2010 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 12 oktober 2010 beslist de verwerende partij op 28 oktober 2010 conform het eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

### **CONCLUSIE**

*De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning tegenover de kerk in Oostnieuwkerke. Het perceel ligt op de hoek van het [REDACTED] en de [REDACTED]. Er wordt een gebouw voorzien van 3 bouwlagen hoog met een achteruitliggende vierde laag die afgewerkt wordt met een zadeldak. Ter hoogte van de zijperceelsgrens met het aanpalende gebouw in de [REDACTED] ontstaat een wachtgevel van 45m lang en meer dan 9 m hoog (enkel op 2 plaatsen is er een lager gedeelte omdat via deze openingen licht en lucht getrokken wordt voor de appartementen)”.*

*De aanvraag is gelegen in het gemeentelijk RUP Centrum. De aanvraag voldoet deels aan de bepalingen van het RUP. In het RUP wordt gesteld dat de inplanting, dimensionering en vormgeving van de gebouwen steeds in overeenstemming dienen te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Hierbij worden criteria opgegeven die in overweging moeten worden genomen. Er worden ook een aantal basisprincipes opgesomd die steeds moeten gerespecteerd worden, onder meer wat betreft dimensionering en vormgeving gebouwen.*

*Voor wat betreft de plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrens wordt gesteld dat in centrumgebied gestreefd wordt naar verdichting en bouwen tot op de perceelsgrens wordt als basisprincipe aangenomen. Het ontwerp voorziet hier echter in een bouwdiepte van 45m ten opzichte van de [REDACTED]. Gezien de hoekligging is het bijna volledig volbouwen van het perceel niet aanvaardbaar. Zo ontstaat een wachtgevel van 45 m lang en meer dan 9 m hoog. In het RUP staat aangegeven dat in functie van de plaatselijke toestand en goede ruimtelijke ordening een afwijking kan toegestaan worden*

*of opgelegd door de vergunningverlenende overheid.*

*In dit dossier is het duidelijk dat beperkingen moeten opgelegd worden voor wat betreft de omvang van de gemene muur. Het is onaanvaardbaar dat de burens geconfronteerd worden met dergelijke hoge en lange wachtgevel.*

*De aanvraag voldoet niet volledig aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid en wat betreft de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten moeten voorwaarden opgelegd worden om het project in overeenstemming te brengen met de bepalingen van de verordening.*

*In het beroepsschrift van de verderop wonende burens wordt onder meer de vraag gesteld of verdichting aangewezen is en wordt de hoge muur van 45m lang aangeklaagd, de schaduwvorming die deze teweeg zal brengen en de parkeerdruk die zal ontstaan.*

*Het bouwen van een meergezinswoning in de kern van de gemeente en in een zone die daartoe speciaal is aangeduid in het gemeentelijk RUP is aanvaardbaar. Toch moet de omvang van het gebouw passen in de goede ruimtelijke ordening, zoals expliciet vermeld wordt in het RUP.*

*Door de opbouw met een terugliggende vierde bouwlaag met ramen rondom ontstaat inkijk bij de burens in hun achtertuinen. Door deze dakvorm is er ook geen architecturale overgang met de bebouwing in de [REDACTED] en ontstaat een gat in het straatbeeld.*

*Het voorzien van een zeer lange en hoge gemene muur is niet aanvaardbaar. De verdichting kan niet ten koste gaan van de bestaande bebouwing en omwonenden. Bovendien geeft deze wachtgevel aanleiding tot schaduwvorming in de namiddag gezien de zuidwestelijke ligging ten opzichte van de woningen in de [REDACTED] en dit in de winter en gedeeltelijk in herfst en lente.*

*Het voorzien van 1 parkeerplaats per appartement en handelszaak, zoals voorzien in het ontwerp, is te weinig zodat een zeer hoge druk zal ontstaan op de weinige openbare parkeerplaatsen op het dorpsplein.*

*Voorliggend ontwerp komt niet in aanmerking voor vergunning. Het ontwerp dient herwerkt.*

*(...)*

**BESLUIT:**

**Artikel 1:** *Het beroep ingesteld door de heer en mevr. [REDACTED], [REDACTED], tegen de beslissing van 21/06/2010 van het college van burgemeester en schepenen te Staden houdende vergunning met voorwaarden aan b.v.b.a. [REDACTED], [REDACTED], tot het bouwen van een appartementsgebouw met 10 appartementen en 1 handelsruimte en 11 gelijkvloerse parkeerplaatsen, gelegen [REDACTED], wordt ontvankelijk en gegrond 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 17 februari 2011 is tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

#### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partijen roepen bij wijze van exceptie de onontvankelijkheid van het beroep tot vernietiging in wegens gebrek aan belang in hoofde van de verzoekende partij.

Zij voeren aan dat de plannen, lopende de beroepsprocedure, werden gewijzigd. Zij verwijzen naar de volgende passage in de bestreden beslissing:

“ ...  
*Na het openbaar onderzoek werd nog een nieuw plan ingediend met gewijzigde gevel. Het betreft hoofdzakelijk het vervangen van de ronde roosters door rechthoekige ramen en ook aanpassingen aan de inkomdeuren in functie van meer beglazing. Het verschuiven van de inkomdeur impliceert aanpassingen aan het grondplan. Deze wijziging is nergens terug te vinden. Gezien het gevoerde openbare onderzoek al achter de rug was, diende een nieuw onderzoek uitgevoerd te worden op basis van de gewijzigde plannen. Het is niet correct om eerst een openbaar onderzoek te voeren en achteraf de plannen aan te passen. Blijkbaar werden de gevels aangepast na een bespreking van het dossier door het schepencollege. De nieuwe gevels moeten zorgen voor meer openheid.*  
... ”

De tussenkomende partijen wijzen erop dat de organisatie van een openbaar onderzoek een substantiële pleegvorm is. Zij zijn van oordeel dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het ingestelde beroep tot vernietiging vermits bij inwilliging van het beroep artikel 3, § 3, artikel 8, 5° lid en artikel 11, § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen zou geschonden zijn, evenals het vertrouwensbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De tussenkomende partijen besluiten dat het beroep op basis van de gewijzigde plannen zonder nieuw openbaar onderzoek sowieso niet kon ingewilligd worden. Vermits een vernietiging van de bestreden beslissing niet kan leiden tot een reparerende nieuwe vergunning, heeft de verzoekende partij geen belang bij huidige procedure.

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota dat de ingeroepen exceptie geen verband houdt met de ontvankelijkheid van het beroep tot vernietiging.

Bovendien argumenteert zij dat de verwerende partij, indien nodig (quod non), een nieuw openbaar onderzoek kan organiseren gelet op de volheid van bevoegdheid om eventuele bezwaren te organiseren.

Tenslotte werpt de verzoekende partij op dat dit element in het bestreden besluit niet beschouwd wordt als een weigeringsgrond op zich.

#### *Beoordeling door de Raad*

De Raad stelt vast dat de plannen na het openbaar onderzoek werden aangepast in het kader van de vergunningsprocedure gevoerd in eerste aanleg. Dit wordt door de verwerende partij zelf opgeworpen in de bestreden beslissing als randbemerking zonder dat dit een decisief argument vormt voor de weigeringsbeslissing.

De tussenkomen partijen zijn ten onrechte van oordeel dat de verzoekende partij geen belang heeft bij huidige procedure, gelet op het voorgehouden vormgebrek dat aan de bestreden beslissing kleeft, inzonderheid het niet organiseren van een nieuw openbaar onderzoek.

De verwerende partij onderzoekt als vergunningverlenende overheid de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit. De verwerende partij kan gebeurlijk een nieuw openbaar onderzoek gelasten. Bovendien heeft de Raad ingeval van vernietiging van de bestreden beslissing de mogelijkheid om de verwerende partij te bevelen een nieuw openbaar onderzoek te laten organiseren conform artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO.

De Raad verwerpt deze exceptie.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 2.2.2, §1, laatste lid VCRO en van artikel 4.3.1 VCRO, de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

#### **A1.**

De verzoekende partij zet in een eerste onderdeel uiteen dat de aanvraag gelegen is binnen het gemeentelijk RUP "Centrum", zoals goedgekeurd door de verwerende partij op 16 juni 2005, en meer in het bijzonder in de deelzone 1.1 van het "Centrumgebied". Hoofdstuk 1, §4 van het RUP "Centrum" bepaalt dat de voorschriften van de deelzones steeds voorrang hebben op de voorschriften van de hoofdbestemming. De aanvraag gelegen in deelzone 1.1 (stapelgebouw) met drie bouwlagen moet in eerste instantie worden afgewogen t.o.v. de doelstelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Staden om de densiteit in de kern te verhogen, en pas in tweede instantie t.a.v. de bestaande toestand. Met het RUP "Centrum" werd er in deze zone voor geopteerd om primordiaal te 'verdichten' ten opzichte van de bestaande omgeving.

De verzoekende partij stelt dat nergens een concrete en afdoende afweging wordt gemaakt t.o.v. de doelstellingen van het gemeentelijk structuurplan van Staden en het RUP "Centrum". De bestreden beslissing toetst de aanvraag uitsluitend aan de bestaande toestand, hetgeen een schending inhoudt van voormelde inrichtingsvoorschriften.

De verzoekende partij wijst er verder op dat haar aanvraag voldoet aan de kwantitatieve bepalingen van het RUP en dat de aanvraag zodoende geacht wordt in overeenstemming te zijn met de vereisten van de goede ruimtelijke ordening. Door de aanvraag te weigeren om redenen van goede ruimtelijke ordening schendt de bestreden beslissing de wet.

Volgens de verzoekende partij oordeelt de verwerende partij onterecht dat de aanvraag omwille van de omvang en impact onaanvaardbaar is in de omgeving. Er worden ten onrechte beperkingen opgelegd aan de hoogte van de gevel of het gabariet van de aanvraag. Dit zijn volgens de verzoekende partij elementen die verband houden met de “dimensie” en de “vormgeving” van een gebouw, doch niet met de concrete “plaatsing”. De aanvraag voldoet aan de voorschriften m.b.t. dimensionering en vormgeving.

De verzoekende partij stelt dat beperkingen in zone 1.1 enkel kunnen opgelegd worden voor wat betreft de “plaatsing” van een gebouw t.o.v. de zijkavelgrenzen en achterkavelgrenzen. In casu legt de verwerende partij volgens haar geen beperking op t.a.v. de inplanting van het aangevraagde gebouw, maar weigert zij de aanvraag om redenen die verband houden met de bouwdiepte en de hoogte, kortom de omvang van het gebouw.

Het weigeringsargument van de verwerende partij is volgens de verzoekende partij niet aanvaardbaar gezien de voorschriften van het RUP geacht worden in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO). De verzoekende partij is van oordeel dat de bestreden beslissing de verordenende kracht van de voorschriften van het RUP “Centrum” miskent.

A2.

De verwerende partij repliceert dat het RUP, naast het principe van verdichting, ook een aantal criteria voorschrijft die bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in aanmerking dienen genomen te worden, en met name voor wat betreft de inplanting, dimensionering en vormgeving van de gebouwen en de inrichting van de niet-bebouwde ruimte.

Volgens de verwerende partij laat het RUP wel degelijk toe om wat vormgeving en dimensionering betreft te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening. De voorschriften van het RUP zijn zodanig opgevat dat ze een aantal criteria voorschrijven waarmee dient rekening gehouden te worden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing stelt vast dat het ontwerp geen architecturale overgang vormt naar de bebouwing in de . Het college van burgemeester en schepenen kan aan de vergunning weliswaar voorwaarden koppelen teneinde ze verenigbaar te maken met de verordenende voorschriften, maar deze voorwaarden mogen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De verwerende partij stelt bovendien dat een wachtgevel van 45 m lang en meer dan 9 m hoog ruimtelijk onaanvaardbaar is en bovendien schaduwvorming veroorzaakt, zoals terecht is opgemerkt door de bezwaarindieners. Minstens om die reden kon het college van burgemeester en schepenen (en de verwerende partij) geen vergunning afleveren.

De verwerende partij besluit dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij wil doen uitschijnen, het RUP wat betreft vormgeving en dimensionering wel degelijk toelaat om binnen de marges van het RUP de goede ruimtelijke ordening te beoordelen.

A3.

De tussenkommende partijen voegen hieraan toe dat het RUP qua dimensie of vormgeving geen absoluut cijfer bevat, doch enkel bepaalde maxima voorziet. Met andere woorden staat men hier niet voor een geval waar er duidelijke normen in het RUP zijn vervat die geacht worden de goede

ruimtelijke ordening weer te geven. Integendeel staat men voor maximumnormen waarbij het RUP zelf voorziet dat er steeds moet worden nagegaan of het aangevraagde wel in overeenstemming is met de goede ruimtelijk ordening.

Volgens de tussenkommende partijen is het niet zo dat de vergunningverlenende overheid enkel inzake de plaatsing van de gebouwen beperkingen mag opleggen en niet inzake omvang en impact (dimensie). De geciteerde passus staat bij de aanvang van het onderdeel “inrichtingsvoorschriften” van het RUP en heeft zowel betrekking op plaatsing van de hoofdgebouwen (afdeling 1.1 van het RUP) als op dimensionering en vormgeving (afdeling 1.2 van het RUP).

De verwerende partij was volgens de tussenkommende partijen op grond van het RUP “Centrum” dan ook verplicht de aanvraag te toetsen aan het straatbeeld, de aanpalende gebouwen en bovendien bijzondere aandacht te besteden aan de privacy van de omwonenden. Het is pas wanneer zij dit niet zou hebben gedaan en zij “blindelings” zou hebben vergund omwille van het “toegestane maximum”, dat haar beslissing manifest onwettig zou zijn.

De tussenkommende partijen beklemtonen voorts dat het onjuist is dat geen rekening zou zijn gehouden met de doelstelling van verdichting en de aanvraag uitsluitend zou zijn getoetst aan de karakteristieken van de bestaande omgeving. De verwerende partij gaf in haar weigeringsbeslissing uitdrukkelijk te kennen dat rekening moet gehouden worden met verdichting en wees de klacht van eerste tussenkommende partij af waar deze verdichting in twijfel trok.

De tussenkommende partijen stellen tenslotte dat de verwerende partij kan weigeren om specifieke redenen van goede ruimtelijke ordening die niet als thema in het RUP zijn ‘behandeld en geregeld’. Artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO bepaalt zeer duidelijk dat een RUP pas geacht wordt de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven “in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen”.

De tussenkommende partijen wijzen erop dat de verwerende partij de aanvraag ook heeft afgewezen omwille van de mobiliteitsimpact van de vergunning en mogelijke hinderaspecten waarover het RUP zelf niets voorziet.

De verwerende partij is met betrekking tot deze aandachtspunten bevoegd om de aanvraag te toetsen en is daartoe zelfs verplicht. Het is inderdaad vaste rechtspraak bij de Raad van State dat de vergunningverlenende overheid de bouwaanvraag aan een eigen beoordeling moet onderwerpen bij gebrek aan voldoende gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften.

A4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota dat de aanvraag in de eerste plaats moest afgewogen worden t.o.v. de doelstelling van het ruimtelijk structuurplan Staden om de densiteit in de kern te verhogen. Deze afweging is in de bestreden beslissing nergens terug te vinden, zodat deze niet afdoende is gemotiveerd.

Volgens de verzoekende partij is de verwerende partij volledig voorbijgegaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening aan de centrumligging van de aanvraag en de beleidsvisie om deze te verdichten. Zulks is in strijd met het RUP en het redelijkheidsbeginsel.

B1.

De verzoekende partij zet in een tweede onderdeel uiteen dat de vergunningverlenende overheid haar besluit niet heeft gesteund op juiste feiten en afdoende en draagkrachtige motieven,



inzonderheid inzake inkijk, bouwdiepte, vereiste parkeerbehoefte, overgang inzake dakvorm, beschaduwing en toegankelijkheid.

Zij stelt dat “inkijk” geen deugdelijk motief is om de vergunning te weigeren, gelet op de beleidsdoelstelling van verdichting die voorzien is in het RUP en inherent is aan het begrip ‘centrum’. Bovendien gaat de verwerende partij volgens haar voorbij aan het feit dat het om een achtergevel gaat met enkele raampartijen ter hoogte van de slaapkamer. De privacy van de omwonenden wordt volgens de verzoekende partij niet in het gedrang gebracht.

De verzoekende partij stelt voorts dat het weigeringsmotief dat de bouwdiepte 45 meter bedraagt, steunt op een manifest onredelijke invulling van het begrip ‘bouwdiepte’. Deze dient volgens haar berekend te worden vanaf de bouwlijn in het [REDACTED] en niet uitsluitend vanaf de [REDACTED]. Het appartementsgebouw oriënteert zich voornamelijk naar de kerk. Gerekend vanaf de bouwlijn van het kerkplein bedraagt de bouwdiepte slechts 12 meter. De verwerende partij negeert dit aspect volledig. Bovendien verwijst de verzoekende partij naar bestaande gebouwen die een gelijkaardige bouwdiepte hebben, zodat de omgeving wordt gekenmerkt door een gelijkaardige perceelsbezetting. De stelling van de verwerende partij dat de bouwdiepte onverenigbaar is met de omgeving wordt niet gestaafd met concrete aan de onmiddellijke omgeving ontleende elementen.

De verzoekende partij voert aan dat de 1,5 parkeerplaatsen als beleidsvisie geen steun vindt in het RUP, noch in een gemeentelijk reglement of verordening. Het weigeringsmotief mist feitelijke grondslag en is willekeurig.

Volgens de verzoekende partij wordt de architecturale overgang met de bebouwing in de [REDACTED] gerealiseerd door de opgelegde voorwaarde dat de overgang tussen het dak van de bestaande woning [REDACTED] en de nieuwe bovendakse scheidingsmuur moet voorzien worden van een waterdichte aansluiting. Het college van burgemeester en schepenen heeft bovendien beslist dat het wenselijk is in functie van het straatbeeld om het bovendaks deel van de nieuwe scheidingsmuur af te werken. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de voorschriften van het RUP “Centrum”. De verwerende partij motiveert volgens de verzoekende partij ten onrechte niet nader waarom deze voorwaarde niet zou volstaan.

De verzoekende partij stelt verder dat een beperkte schaduw eigen is aan de centrumligging. De goede ruimtelijke ordening dient op een andere wijze benaderd te worden in een centrum dan in een open gebied. De verwerende partij negeert dit volledig, dit in tegenstelling tot de eerdere beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Staden. Door het inplanten van een gebouw in het dorpscentrum is enige schaduwvorming louter een gevolg van de in het RUP gemaakte beleidskeuze m.b.t. de zone. De verwerende partij maakt die afweging niet en schendt derhalve de bepalingen van het RUP “Centrum”. Het weigeringsmotief klemmt volgens de verzoekende partij des te meer met het redelijkheidsbeginsel nu blijkt dat er in de zomer van schaduwslag geen sprake is.

Tenslotte argumenteert de verzoekende partij ten onrechte os gesteld dat de aanvraag “niet volledig” voldoet aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Het weigeringsmotief is niet alleen onduidelijk en vaag, maar mist bovenal feitelijke grondslag:

- In de garage is wel degelijk een helling voorzien, zodat het beperkte niveauverschil van de laatste parking tot de lift weggewerkt wordt;
- Op het gelijkvloers is gewerkt met 2 verdiepingen om tegemoet te komen aan de helling op het bouwterrein;
- Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van Staden van 2 juni 2010 bepaalt dat de bestaande betegeling ter hoogte van de bouwplaats voor aanvang der

werken wordt opgebroken en naderhand teruggeplaatst. Bij het terugplaatsen van het voetpad kan een "eventueel" niveauverschil van 2 à 3 cm eenvoudig en op wettige wijze weggewerkt worden.

- Het niveauverschil aangegeven op de doorsnede is niet ter hoogte van de deuren zodat er wat betreft in- en uitgang van de bewoners geen enkel probleem stelt.

De verzoekende partij besluit tot de schending van de materiële motiveringsplicht en de gegrondheid van het middel.

B2.

De verwerende partij repliceert dat de verzoekende partij kritiek uitoefent op de opportuniteitsbeoordeling door de verwerende partij onder het mom van beweerde schending van de motiveringsplicht. De Raad heeft enkel een legaliteitsopdracht en mag zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

Zo is de kritiek dat een beperkte inkijk tot de normale lasten van nabuurschap behoort in een centrum, en het slechts gaat over enkele raampartijen ter hoogte van de slaapkamer volgens de verwerende partij louter kritiek op de opportuniteit, hetgeen in het kader van een marginale toetsing niet kan aangevochten worden voor de Raad.

De verwerende partij verwijst naar het feit dat de aanvraag een hoekperceel betreft, zodat de kritiek van de verzoekende partij op de vaststellingen omtrent de bouwdiepte wel heel kras is. Bovendien gaat het hier opnieuw over opportuniteitskritiek. Volgens de verwerende partij toont de verzoekende partij niet op precieze en concrete wijze aan dat andere percelen een gelijkaardige diepte hebben, laat staan dat zij door verwerende partij zouden vergund zijn.

Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij de bestreden beslissing wel zeer selectief interpreteert. Wanneer zowel in het beroepsschrift als in het bezwaarschrift n.a.v. het openbaar onderzoek verwezen wordt naar een beleidsvisie inzake parkeren, is het niet onlogisch dat de bestreden beslissing dit item aanhaalt in het kader van haar motiveringsplicht. Ook hier betreft het volgens de verwerende partij louter opportuniteitskritiek vanwege de verzoekende partij.

De verwerende partij argumenteert wat betreft de architecturale overgang dat het schepencollege geen bijkomende voorwaarden kon opleggen, aangezien die niet dienen om een onvolledige aanvraag op te vangen. Gelet op de devolutive werking van het administratief beroep dient de verwerende partij de aanvraag volledig in haar geheel te beoordelen. Zij moet in het kader van de motiveringsplicht echter niet alle elementen aangeven om te weigeren. Het feit dat de aanvraag aanleiding geeft tot inkijk, er een wachtmuur van 45 m lang en 9m hoog is, er onvoldoende parkeerplaatsen zijn en de aanvraag strijdig is met de gewestelijke verordening toegankelijkheid, vormt een afdoende motivering om de vergunning te weigeren.

De verwerende partij stelt anderzijds dat de plannen na openbaar onderzoek werden gewijzigd, zodat het bezwaarrecht is aangetast, temeer daar in het kader van het openbaar onderzoek verschillende bezwaren werden ingediend. Ook om die reden kan de vergunning niet verleend worden.

Volgens de verwerende partij is de argumentatie van de verzoekende partij m.b.t. de beschaduwings eveneens terug te brengen tot opportuniteitskritiek. De bestreden beslissing is hieromtrent afdoende gemotiveerd.

Tenslotte stelt de verwerende partij dat zij m.b.t. de gewestelijke verordening toegankelijkheid alleen kan uitgaan van de plannen. Hieruit blijkt dat er een niveauverschil is van 10 cm. De bemerking van de verzoekende partij dat bij de heraanleg van het voetpad een niveauverschil van 2 à 3 cm kan weggewerkt worden is onvoldoende. Om het niveauverschil te kunnen overbruggen, rekening houdend met een gebruikelijke hellingsgraad van 2%, zou het voetpad 5 meter breed moeten zijn, wat niet het geval is.

De verwerende partij besluit tot de ongegrondheid van het middel.

B3.

De tussenkomende partijen sluiten zich aan bij de bemerkingen van de verwerende partij over de in het onderdeel loutere opportuniteitskritiek.

Voor wat betreft "inkijk" gaat het volgens de tussenkomende partijen over ontoelaatbaar veel inkijk en niet over een beperkte inkijk. Door de enorme bouwdiepte gezien vanaf de ■■■ is er laterale inkijk mogelijk in alle tuinen van de ■■■.

Met betrekking tot de bouwdiepte oordelen de tussenkomende partijen dat het geenszins onredelijk is om de bouwdiepte te beschouwen vanuit de ■■■. Het nieuwbouwproject paalt aan de woningen in de ■■■ en het perceel staat bekend als ■■■. Het is bovendien misleidend te beweren dat er in de ■■■ gebouwen staan met een gelijkaardige bouwdiepte. In casu betreft het een atelier waarvan de milieuvergunning afloopt en bestaande uit slechts één bouwlaag. De impact is niet te vergelijken met de impact van het nieuwbouwproject.

De schaduwvorming betreft volgens de tussenkomende partijen een substantiële schaduwvorming. Het zonlicht is niet alleen van belang om tijdens de zomer in de tuin te genieten, maar ook om gedurende heel het jaar rechtstreeks licht te betrekken in de belangrijkste leefruimtes zodat de woning leefbaar wordt gemaakt.

Inzake parkeerdruk en parkeerbeleid mag de verwerende partij volgens de tussenkomende partijen een eigen beleid voeren. Zij leggen overigens het bewijs voor dat de gemeente Staden wel degelijk een gangbare beleidsvisie heeft van 1,5 garage- of staanplaatsen bij nieuwbouwappartementen. Volgens de tussenkomende partijen heeft de gemeente Staden voor dit project een niet-gemotiveerde uitzondering gemaakt. De verwerende partij hoeft deze uitzondering niet over te nemen en heeft hieromtrent afdoende gemotiveerd.

Omtrent de dakvorm beklemtonen de tussenkomende partijen dat het niet enkel gaat over de materialen waarmee de wachtgevel wordt afgewerkt. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de aansluiting in de ■■■ niet harmonisch is en er onder meer geen aansluiting is qua kroonlijsthoogte. Er is sprake van een zeer abrupte onderbreking in het straatbeeld.

Tenslotte is volgens de tussenkomende partijen het weigeringsmotief in verband met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid afdoende en duidelijk.

De tussenkomende partijen besluiten tot de ongegrondheid van het middel. De verwerende partij heeft een discretionaire beoordelingsbevoegdheid inzake de goede ruimtelijke ordening. De Raad vermag zijn beoordeling niet in de plaats te stellen en heeft enkel een legaliteitsbeoordeling.

A4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota dat het weigeringsmotief dat er in een dorpskern of centrum “inkijk” is vanaf de slaapkamer in een aanpalend tuintje, kennelijk onredelijk is en onverenigbaar met het begrip ‘verdichting’.

Zij betoogt verder dat het project zich volledig richt naar de kerk en de bouwdiepte vanaf de straatzijde van de kerk dient gemeten te worden, zoals blijkt uit de bouwplannen. Dit is volgens haar ook de enige constellatie die een normale verdichting mogelijk maakt.

Het motief ‘schaduwvorming’ hoort thuis op het platteland maar niet in een dorpskern. Bovendien zijn de beweringen van de tussenkomen partijen hieromtrent onjuist.

De verzoekende partij herhaalt dat de vereiste van 1,5 parkeerplaatsen in geen enkele beleidsvisie steun vindt. Daarenboven is volgens haar een afwijking hierop verantwoord gelet op de beleidsoptie van verdichting. Zij besluit tot de gegrondheid van het middel.

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1. De verordenende kracht van het RUP “Centrum”

##### 1.1.

Artikel 2.2.2, §1 laatste lid VCRO bepaalt dat het grafische plan van het ruimtelijk uitvoeringsplan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften verordenende kracht hebben.

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het RUP “Centrum” en ligt meer bepaald in de deelzone 1.1. van het “Centrumgebied”.

Hoofdstuk I, §4 van het RUP “Centrum” bepaalt dat de voorschriften van de deelzones steeds voorrang hebben op de voorschriften van de hoofdbestemming.

De inrichtingsvoorschriften van het RUP “Centrum” bepalen m.b.t. deelzone 1.1.:

*“Bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal ook een afweging gemaakt worden t.o.v. de doelstellingen van het uitvoeringsplan en het gemeentelijk structuurplan.*

*Vanuit deze benadering zal bijvoorbeeld het oprichten van gebouwen met 3 bouwlagen in de deelzone ‘stapelgebouw’ in eerste instantie afgewogen worden t.o.v. de doelstelling van het grs van Staden om de densiteit in de kern te verhogen en in tweede instantie t.o.v. de bestaande toestand.”*

De verzoekende partij is terecht van oordeel dat een aanvraag die zich binnen het vermelde deelgebied situeert, omwille van de verordenende kracht van de bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan, vooreerst dient getoetst te worden aan de doelstelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Staden om de densiteit van de kern te verhogen.

Hoewel een ruimtelijk structuurplan op zich conform artikel 2.1.2, §7 VCRO geen beoordelingsgrond vormt voor de vergunningsaanvraag, maken de daarin geformuleerde beleidsdoelstellingen, wanneer zij zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan, deel uit van het beoordelingskader van de vergunningsaanvraag bij toepassing van artikel 2.2.2, §1, laatste lid VCRO.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, heeft de verwerende partij de aanvraag wel getoetst aan de beleidsdoelstelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan om de densiteit van de kern te verhogen. De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing in dit verband als volgt:

“ ...

*Een van de doelstellingen van het RUP is om zones af te bakenen waar stapelbouw toegelaten is. In de deelzone 1.1 (waar stapelbouw mogelijk is) zijn meergezinswoningen toegelaten.*

*(...)*

*De vraag of verdichting aangewezen is en kan, is echter al beantwoord door de opties die genomen zijn in het RUP. In bepaalde straten in de kern wordt stapelbouw toegelaten.*

*Het bouwen van een meergezinswoning op deze locatie, tegenover de kerk, is mogelijk maar er moet nagegaan worden of het ontwerp zich voldoende inpast in de omgeving en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dit werd zelfs expliciet opgenomen in de bepalingen van het RUP.*

*...”*

De verwerende partij concludeert dat de aanvraag deels voldoet aan de bepalingen van het RUP. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aanvraag conform de bepalingen van het RUP in eerste instantie (positief) heeft afgewogen t.o.v. de doelstelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Staden om de densiteit van de kern te verhogen. De verwerende partij aanvaardt derhalve het principe van de verdichting en laat meergezinswoningen op deze locatie toe.

De stelling van de verzoekende partij dat de bestreden beslissing geen afweging maakt t.o.v. het principe van de verdichting berust op een foutieve lezing van de bestreden beslissing.

1.2.

De verwerende partij toetst de aanvraag in tweede instantie aan de vereiste van de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij is van oordeel dat een aanvraag die binnen het vermelde deelgebied valt omwille van de verordenende kracht van het RUP niet verder hoeft getoetst te worden aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat wanneer een gebied geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en dit plan voorschriften bevat die de aandachtspunten uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De verzoekende partij verwijst naar de bepalingen van het RUP “Centrum” en is van oordeel dat de verwerende partij ten onrechte de aanvraag onderwerpt aan een bijkomende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, terwijl de aanvraag volgens haar beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en aldus geacht wordt in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening.

De Raad stelt vast dat de stelling van de verzoekende partij berust op een foutieve lezing van de voorschriften van het RUP “Centrum”. De inrichtingsvoorschriften bij het RUP stellen het volgende:

*“De inplanting, dimensionering en vormgeving van de gebouwen en de inrichting van de niet-bebouwde ruimte **dienen steeds in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening.***

*Voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dienen volgende criteria steeds in overweging genomen te worden:*

- *Op welke manier wordt het gebouw ingepast in het straatbeeld*
- *Hoe wordt de eventuele aansluiting op aanpalende gebouwen opgevat*
- *Op welke manier worden de niet bebouwde perceelsdelen ingericht*
- *Hoe wordt de privacy van omwonenden gegarandeerd*
- *Gebruik van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen*
- *Enz...*

*Wanneer de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning onvoldoende duidelijkheid geeft betreffende de bovenvermelde criteria is de aanvraag onvolledig.”*

Voormelde bepalingen maken deel uit van het onderdeel “inrichtingsvoorschriften” van het RUP “Centrum” en hebben zowel betrekking op de plaatsing van hoofdgebouwen (afdeling 1.1 van het GRUP) als op dimensionering en vormgeving (afdeling 1.2 van het RUP)

Bijgevolg heeft de verwerende partij de voorliggende aanvraag terecht getoetst aan de vereiste van de goede ruimtelijke ordening, nu de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zulks expliciet als beoordelingskader opleggen.

## 2. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

### 2.1

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 wettigheidscontrole 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.

### 2.2

Inzake inkijk motiveert de bestreden beslissing dat op het bovenste woonniveau rondom ramen voorzien worden. Door de opbouw met een terugliggende vierde bouwlaag met ramen rondom ontstaat volgens de bestreden beslissing onaanvaardbare inkijk bij de burens.

Inzake bouwdiepte wordt in de bestreden beslissing gesteld dat, gezien de hoekligging, het bijna volledig volbouwen van het perceel niet aanvaardbaar is en hierdoor een wachtgevel ontstaat van 45 meter lang en meer dan 9 meter hoog. De verwerende partij motiveert dat het bouwen over de volledige diepte van de zijperceelsgrens in de ■■■■ onaanvaardbaar is en beperkingen moeten opgelegd worden voor wat betreft de gemene muur.

Inzake mobiliteit benadrukt de verwerende partij dat door geen enkele parkeerplaats voor bezoekers te voorzien, de parkeerdruk zal toenemen. Het argument van de gemeente dat een tekort aan parkeerplaatsen in een latere uitbreiding kan opgevangen worden, is volgens de verwerende partij hypothetisch.

Wat de architecturale overgang betreft wordt in de bestreden beslissing aangehaald dat de atypische dakvorm geen architecturale overgang toelaat naar de bebouwing in de ■■■ en de harmonie in het straatbeeld wordt doorbroken.

Met betrekking tot de schaduwvorming wordt gesteld dat uit de schaduwstudie blijkt dat, gezien de zuidwestelijke ligging ten opzichte van de woningen, de schaduwvorming de helft van de herfst, winter en lente nadeel zal berokkenen aan de aanpalende bewoners. De bestreden beslissing refereert eveneens naar de grote hoogte van de gemene muur.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij het met deze elementen weliswaar niet eens is, maar niet aantoont in welke mate de motieven van de bestreden beslissing onjuist zouden zijn of niet afdoende gemotiveerd. Inzake inkijk wijst de verzoekende partij op het streefdoel van verdichting. Het principe van verdichting kan evenwel niet inhouden dat elke vorm van inkijk toelaatbaar wordt. De verwerende partij stelt terecht dat overal rondom ramen zijn aangebracht die vooral vanuit de vierde bouwlaag onaanvaardbare inkijk mogelijk maken. Qua bouwdiepte meent de verzoekende partij dat deze moet gemeten worden vanaf het Dorpsplein en niet uitsluitend vanaf de ■■■. De Raad stelt vast dat de bewoners van de ■■■ moeten aankijken op een 9 meter hoge en 45 meter lange blinde muur, in de eerste plaats tengevolge van het concept (omvang) van het gebouw en niet omwille van de ligging van het perceel aan het Dorpsplein. Inzake parkeerdruk stelt de verzoekende partij vergeefs dat de vereiste van 1,5 parkeerplaats per appartement niet is gereguleerd. De bestreden beslissing toetst de parkeermogelijkheden evenwel aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving, bij gebreke van concrete voorschriften van het RUP en lokale stedenbouwkundige normen.

De Raad stelt vast de kritiek van de verzoekende partij in essentie neerkomt op opportuïteïtskritiek die buiten de beoordelingsbevoegdheid valt van de Raad.

De discretionaire beoordelingsbevoegdheid waarover de verwerende partij beschikt inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening impliceert dat zij beschikt over appreciatievrijheid. Zulks houdt de mogelijkheid in tot verschillende zienswijzen. Slechts een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door de Raad gesanctioneerd worden. Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

De Raad is van oordeel dat de bestreden beslissing steunt op een zorgvuldige feitenvinding, en afdoende is gemotiveerd. De verwerende partij motiveert haar weigeringsbeslissing op grond van draagkrachtige motieven die verband houden met de goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de relevante in de omgeving bestaande toestand, en conform de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP "Centrum". Voor het overige vormen de bemerkingen van de verzoekende partij kritiek op overtollige motieven, die niet kunnen leiden tot een andersluidende beslissing.

Het middel is ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
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