

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0014 van 14 januari 2014
in de zaak 2010/0507/A/2/0478

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Limburg

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Lieve DEHAESE
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Luikersteenweg 187
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Katia BOUVE
kantoor houdende te 8420 De Haan, Mezenlaan 9
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 juni 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 29 april 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree van 21 december 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 36 appartementen, een kine-revalidatiecenter en aanleg van een gemeenschappelijke buitenruimte.

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 tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 mei 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Carolien VANNIJLEN die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Katia BOUVE die verschijnt voor de tussenkomende partij, 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De nv [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 8 juli 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 30 juli 2010 de tussenkomende partij, als aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen en vastgesteld dat het verzoek ontvankelijk lijkt. Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Er werd tevens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voorgelegd.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 21 april 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van appartementen en een kine-revalidatiecenter”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Neerpelt-Bree’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor op datum van de bestreden beslissing 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 4 mei 2009 tot en met 2 juni 2009, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 27 mei 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree verleent op 15 juni 2009 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

(o.a. eventuele gelijkaardige aanvragen of precedents in de omgeving)

Het perceel is gesitueerd binnen de grenzen van een woongebied. Huidige aanvraag beoogt het bouwen van 36 appartementen en een kine-revalidatiecenter. De aanleg van wegenis en een plein met parkeerplaatsen, riolering, nutsvoorzieningen en omgevingswerken maken tevens deel uit van deze aanvraag. Het bijhorend voorstel van rooilijnplan, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 09/07/2009, maakt duidelijk welk gedeelte na aanleg overgedragen zal worden voor opname bij het openbaar domein.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(technisch-stedenbouwkundige evaluatie)

Overwegende de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde beschrijvende nota, die door ons college kunnen worden bijgetreden;

Overwegende dat het aangewezen is om het binnengebied in te lijven bij het openbaar domein in functie van het ophalen van huisvuil en het bedelen van post;

Overwegende dat het voorgesteld materiaalgebruik echter niet aansluit bij het opzet tot versterken van de bestaande identiteit van Bree, in hoofdzaak gekenmerkt door baksteenarchitectuur in een streekeigen natuurlijke kleur (rood-bruin); dat bijgevolg de voorgestelde gevelsteen dient vervangen te worden door een rood-bruine handvormsteen (één kleur, streekeigen natuurlijke kleur); dat 2 kleuren baksteen en accenten in hout en metaal het geheel overladen;

Overwegende dat er bij het voorstel van inrichting van toekomstig openbaar domein voldoende aandacht werd geschonken aan structurerend groen (hoogstambomen en haagstructuren), en een verposingsplek;

Overwegende dat het nemen van zichten vanop de dakterrassen van de appartementen boven het kine-revalidatiecenter naar de aanpalende eigendommen de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek dienen te respecteren, en geen privacyhinder mogen veroorzaken t.o.v. de aanpalende eigendommen;

Overwegende dat de zichtbaar blijvende delen van de zijgevels die tegen bestaande bebouwing aangebouwd worden dienen te worden afgewerkt in dezelfde gevelsteen als de rest van de nieuwbouw;

Overwegende dat de private tuinen van de gelijkvloerse appartementen minstens 7,00 m diep zijn;

Overwegende dat er één parkeerplaats per woongegelegenheid voorzien is in de ondergrondse parking; en dat het bezoekersparkeren bovengronds voorzien is, omgeven door groen (hagen);

Overwegende de voorgestelde bouwhoogte van de bouwblokken in het binnengebied, gedeeltelijk bestaande uit 2 (dakrandhoogte 6,20 m) en gedeeltelijk uit 3 bouwlagen (dakrandhoogte 9,15 m), plat afgedekt; dat de 3^{de} bouwlaag als dakverdieping kan worden beschouwd;

Overwegende dat door de vorm en afmeting van het perceel en door het samengaan met

de omringende percelen en bebouwing het voorgestelde aanvaardbaar is;

...

Voorwaarden:

- de aanleg van de wegenis, het plein, de parkeerplaatsen, riolering, nutsvoorzieningen en omgevingswerken dient uitgevoerd te worden door de aanvrager en op kosten van de aanvrager, en dient hierna kostenloos overgedragen te worden aan de stad Bree voor opname bij het openbaar domein.
- de kleur van de baksteen dient beperkt te worden tot één kleur, m.n. een rood-bruine handvormsteen (streekeigen natuurlijke kleur van baksteen), waarvan een staal ter goedkeuring dient te worden voorgelegd aan het schepencollege, alvorens de werken te mogen aanvatten.
- het nemen van zichten vanop de dakterrassen van de appartementen boven het kine-revalidatiecenter naar de aanpalende eigendommen dienen de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek te respecteren, en mogen geen privacyhinder veroorzaken t.o.v. de aanpalende eigendommen.
- de zichtbaar blijvende delen van de zijgevels die tegen bestaande bebouwing aangebouwd worden dienen te worden afgewerkt in dezelfde gevelsteen als de rest van de nieuwbouw.

...”

De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening brengt op 9 juli 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 9 november 2009 brengt het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree een gunstig advies uit onder volgende voorwaarden:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het perceel is gesitueerd binnen de grenzen van een woongebied. Huidige aanvraag beoogt het bouwen van 36 appartementen en een kine-revalidatiecenter. De buitenaanleg maakt tevens deel uit van deze aanvraag, en is niet bedoeld om overgedragen te worden tot het openbaar domein, maar blijft in private handen, al dan niet in onverdeeldheid van de toekomstige eigenaars van de woningen.

...

Gelet op de aanvraag stedenbouwkundige vergunning die naar aanleiding van de voorgaande besprekingen werd ingediend op 03/09/2008 en waarvoor het Agentschap R-O Vlaanderen op 11/12/2008 een procedurefout gemeld heeft, als volgt gemotiveerd:

....

Gelet op het feit dat naar aanleiding hiervan de aanvraag werd aangevuld en uitgebreid met een voorstel tot aanleg van het toekomstig openbaar domein, als volgt omschreven: het bouwen van 36 appartementen, een kine-revalidatiecenter, aanleg wegenis en nutsvoorzieningen gebaseerd op een voorstel van rooilijn voor het toekomstig openbaar domein; dat hiervoor een nieuw openbaar onderzoek werd gevoerd van 04/05/2009 t/m 02/06/2009;

Gelet op het feit dat de gemeenteraad op 09/06/2009 de rooilijn zoals voorgesteld in de op 21/04/2009 ingediende aanvraag heeft vastgesteld, en bijhorende uitvoeringsplannen en bestek heeft goedgekeurd;

Gelet op het schrijven van 10/07/2009 van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, waarin opnieuw een procedurefout wordt vermeld, als volgt gemotiveerd:

...

Overwegende dat de aanvrager intussen wenst af te zien van de overdracht van de publieke ruimte van dit woonproject voor opname bij het openbaar domein; dat het niet meer wenselijk is om publieke doorgang te verlenen door dit woonproject vermits zulke publieke doorgang enerzijds ten nadele is van de rust van de bewoners, en anderzijds vandalisme met zich mee dreigt te brengen gelet op de buitentrappen en toegangsbordessen die voorzien zijn in functie van de bereikbaarheid van de woongelegenheden ter hoogte van de verdiepingen in het binnengebied, evenals gelet op de veiligheid van deze trappen en bordessen die in het gedrang dreigt te komen en op de hiermee gepaard gaande discussies over aansprakelijkheid;

Overwegende dat het in voorliggend voorstel van inrichting van de gevraagde publiek/private buitenruimte perfect mogelijk is om de ontsluiting van de verschillende woongelegenheden in het binnengebied te garanderen door ofwel deze publiek/private buitenruimte in onverdeeldheid te laten van alle eigenaars van de respectievelijke woongelegenheden, aantakkend op [REDACTED] en op Stift, ofwel door een recht van doorgang en/of medegebruik te verlenen over deze publiek/private buitenruimte aan alle eigenaars van de respectieve woongelegenheden;

Overwegende dat de aanvrager bovendien een voorstel heeft uitgewerkt voor de verzameling van de verschillende fracties huisvuil, bereikbaar vanaf het bestaand openbaar domein ter hoogte van de [REDACTED]; en dat de aanvrager ook een voorstel heeft toegevoegd voor het plaatsen van brievenbussen voor de respectievelijke woongelegenheden van het binnengebied ter hoogte van het bestaande openbaar domein van de [REDACTED] conform de bepalingen van het M.B. dd. 20/04/2007 houdende reglementering van de particuliere brievenbussen;

Overwegende dat de gemeenteraad bijgevolg op 27/10/2009 besliste om de rooilijn, zoals vastgesteld op 09/06/2009, terug op te heffen, en akkoord te gaan met het behoud van de gemeenschappelijke buitenruimte als publiek/private buitenruimte aantakkend aan het bestaand openbaar domein ter hoogte van [REDACTED] en Stift;

....

- de kleur van de baksteen dient beperkt te worden tot één kleur, m.n. een rood-bruine handvormsteen (streekeigen natuurlijke kleur van baksteen), waarvan een staal ter goedkeuring dient te worden voorgelegd aan het schepencollege, alvorens de werken te mogen aanvatten.
- het nemen van zichten vanop de dakterrassen van de appartementen boven het kine-revalidatiecenter naar de aanpalende eigendommen dienen de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek te respecteren, en mogen geen privacyhinder veroorzaken t.o.v. de aanpalende eigendommen.
- de zichtbaar blijvende delen van de zijgevels die tegen bestaande bebouwing aangebouwd worden dienen te worden afgewerkt in dezelfde gevelsteen als de rest van de nieuwbouw.
- het bedelen van post moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van het M.B. dd. 20/04/2007 houdende reglementering van de particuliere brievenbussen. De brievenbussen moeten minstens per 4 brievenbussen worden geclusterd op een goed verlichte plaats op de benedenverdieping.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 14 december 2009 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“
...

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 09/11/2009 een voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat ik niet kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal en uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;

De aanvraag is volgens het gewestplan NEERPELT - BREE (KB 22/03/1978) gelegen in een woongebied; dat in deze zone de stedenbouwkundige voorschriften gelden van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;

Overwegende dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is; dat volgens artikel 19 van voornoemd inrichtingsbesluit, vergunningen echter dienen geweigerd, indien niettegenstaande er geen tegenstrijdigheid is met de gewestplannen de uitvoering van de werken en handelingen niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van 36 appartementen, een kine-revalidatiecenter en het aanleggen van de gemeenschappelijke buitenruimte; dat in het binnengebied drie appartementsblokken worden voorzien en dat aan de straatzijde een kine-revalidatiecentrum met dansschool wordt voorzien;

Overwegende dat in het binnengebied drie appartementsblokken worden voorzien met in totaliteit 34 appartementen; dat hierdoor in het binnengebied op dit perceel een woondichtheid wordt gecreëerd van ongeveer 90 wooneenheden per hectare; dat dergelijke woondichtheid overdreven hoog is voor dit binnengebied; dat de rand van dit bouwblok overwegend grondgebonden woningen zijn; dat het contrast met de rand van het bouwblok en de voorziene ontwikkeling van het binnengebied overdreven groot is;

Overwegende dat deze zeer hoge woondichtheid tot gevolg heeft dat de volumes die voorzien worden log en zwaar zijn voor dit binnengebied met beperkte grootte; dat een architectuur wordt voorzien van gedeeltelijk twee en drie bouwlagen; dat voor dit binnengebied drie bouwlagen onverantwoord is daar de appartementsblokken op amper 7m van de perceelsgrenzen worden voorzien;

Overwegende dat eveneens deze hoge woondichtheid resulteert een weinig kwalitatieve architectuur; dat de architectuur zeer eenvoudig is gehouden zodat deze een kazerneachtige indruk geeft; dat deze eenvoudige, goedkope architectuur nog wordt versterkt door het feit dat men een typologie van appartementen voorziet met passerellen; dat hierdoor het aantal trappenhallen en liften tot een strikt minimum kan beperkt blijven;

Overwegende dat door de grote bouwdiepte van deze appartementsblokken (bouwdiepte van bijna 13m) de afstand tot de perceelsgrenzen beperkt blijft; dat hierdoor het binnenplein in omvang zeer beperkt is; dat de tegenover elkaar liggende blokken op amper 10m van elkaar liggen op het smalste gedeelte;

Overwegende dat nooit is akkoord gegaan met de voorgestelde structuurschets; dat de structuurschets op geen enkele wijze voldoende rekening houdt met de bebouwingsmogelijkheden van de overige percelen; dat het voorgestelde project een hypotheek legt op de verdere ontwikkeling van onbebouwde gedeeltes van het binnengebied; dat voor de omliggende eigenaars enkel nog 5 open bebouwingen mogelijk zijn; dat dit project alle bouwmogelijkheden opeist zonder rekening te houden met de bebouwingsmogelijkheden van de naastliggende percelen;

Overwegende dat aan de [REDACTED] een kine-revalidatiecentrum met dansschool en fitness wordt voorzien; dat in het gebouw nog twee wooneenheden worden ondergebracht; dat het voorgestelde bouwprogramma zeer zwaar is; dat voor dergelijk programma onvoldoende parkeerruimte aanwezig is; dat zes parkeerplaatsen worden voorzien achter een bestaande naastliggende woning tot tegen de perceelsgrenzen en dat nog eens vier

parkeerplaatsen worden voorzien in de voortuinzone; dat dergelijke parkeervoorzieningen vanuit ruimtelijk en verkeerskundig oogpunt niet aanvaardbaar zijn; dat niet akkoord kan gegaan worden dat de voortuinstrook wordt ingenomen als parkeerplaats; dat dergelijk bouwprogramma en voorzieningen heel wat verkeer genereert en dat het aantal parkings beduidend te weinig is;

Overwegende dat aldus moet geconcludeerd worden dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bepalingen van artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; dat dit artikel het volgende stelt: dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden; dat daarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden; dat er rekening gehouden wordt met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit; dat dit hier aldus duidelijk niet het geval is;

Overwegende dat dit standpunt reeds verschillende keren werd overgemaakt aan de gemeente: via het driepartijenoverleg van 12/04/2007 en 13/09/2007 en via briefwisseling van 11/12/2008 en 10/07/2009;

Overwegende dat het voorgestelde gelegen is binnen de perimeter van de afbakening van het kleinstedelijk gebied; dat het perceel gelegen is in het centrum van Bree; dat inderdaad akkoord kan gegaan worden met een hogere woondichtheid; dat echter niet akkoord kan gegaan worden met de gevraagde zeer hoge woondichtheid van 90 wooneenheden per hectare; dat meerdere malen is gesteld dat met een lagere woondichtheid en meer grondgebonden woningen zoals in een vroegere structuurschets is voorzien, akkoord kan gegaan worden met een kleinschaliger verdichtingsproject;

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree weigert op 21 december 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij omwille van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De architect van de tussenkomende partij tekent namens deze partij tegen deze beslissing op 19 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 maart 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende overweging:

“ ...

Stedenbouwkundige beoordeling

- Opp perceel: 62.5 are*
- Aantal woonegelegenheden: 36 WE*
- Woondichtheid: ca. 58 won/ha*

Het ongunstig advies van de GSA is gebaseerd op volgende elementen:

...

Het advies van de GSA dient bijgetreden te worden:

- 1) De blokken zijn te diep, meer dan 12m. Er blijft te weinig ruimte achteraan en vooraan over.*
- Er ontstaat inkijk op de aanpalende percelen.*

- Een tuinzone van 6 tot 7m is zelfs te weinig voor grondgebonden woningen en voor appartementen in 3 bouwlagen totaal onaanvaardbaar.
 - Met inbegrip van de passerellen en trappen bedraagt de bouwdiepte zelfs meer dan 18m.
- 2) De blokken staan te kort bij elkaar. Ca. 8m op het kortste punt. De gemeenschappelijke ruimte wordt daardoor herleid tot een steeg ipv een plein.
 - 3) De passerellen en buitentrappen dienen geïntegreerd in het gebouw.
 - Geven aanleiding tot vandalisme
 - Minderwaardige architectuur (industrieel)
 - Nemen bijkomende ruimte in
 - Ontnemen licht in de appartementen
 - 4) er wordt geen rekening gehouden met de bebouwingsmogelijkheden op de andere percelen in het binnengebied. Dit is een belangrijk punt dat bij de beoordeling van verkavelingen steeds in overweging wordt genomen. Het ontwerp houdt enkel rekening met de bebouwing op het eigen perceel. Indien de andere percelen mee betrokken werden kon het geheel ontwikkeld worden met meer ruimte.
 - 5) Er is geen gebrek aan variatie in de aangeboden types. Er dient gestreefd naar sociale mix.
 - 6) Er zijn geen appartementen voorzien voor mindervaliden. Er dient voldaan aan de verordening toegankelijkheid.
 - 7) Er is te weinig parking voor bezoekers, zowel voor de appartementen als de kiné en fitness.
 - 8) Het programma van de kiné en fitness is overdreven, hetgeen leidt tot overdreven bebouwing op het perceel. Voor een kinépraktijk is het programma zeker overdreven. Het is duidelijk de bedoeling om naast de kiné een afzonderlijke fitness uit te baten.
 - 9) Het maximum van 20 patiënten per dag geldt enkel voor Riziv-patiënten. Klanten voor de fitness vallen hier niet onder. De plannen geven duidelijk een dansruimte, wellness en fitnessruimte weer.
 - 10) Het aantal toiletten en douches in de kelder laat duidelijk blijken dat een groot aantal bezoekers verwacht wordt.

Blok A

- 11 we
- allen quasi identiek, stereotyp,
- geen app aangepast voor mindervaliden, WC, badkamer,...
- beperkte lichtinval door aanwezigheid van terrassen boven, passerellen en buitentrappen
- de we zijn enkel bereikbaar op de verdieping via 1 buitenlift en 2 buitentrappen, niet geïntegreerd in het gebouw
- deze buitentrappen, trappen, lift en passerellen nemen bijkomende ruimte in
- bedoeling is om het rendement te maximaliseren, zoveel mogelijk wo op beperkte ruimte
- de bouwdiepte op de verdieping is meer dan 12m terwijl de diepte van de percelen beperkt is
- het schepencollege stelt zelf dat aanvrager wijst op mogelijk vandalisme "vermits zulke publieke doorgang enerzijds ten nadele is van de rust van de bewoners en anderzijds vandalisme met zich meebrengt gelet op de buitentrappen en toegangsbordessen die voorzien zijn in functie van de bereikbaarheid van de woongelegenheden ter hoogte van de verdiepingen in het binnengebied evenals gelet op de veiligheid van deze trappen en bordessen die in het gedrang dreigt te komen en de hiermee gepaard gaande discussies over aansprakelijkheid"

- 1) aangezien deze bordessen publiek toegankelijk zijn zullen problemen ontstaan
- 2) deze constructies blijven behoren tot het semi-publieke ruimte
- 3) ook indien de wegenis niet tot het openbaar domein behoort blijft dit gebied toegankelijk voor het publiek, tenzij men het geheel gaat afsluiten met dranghekkens.

- De blokken komen hierdoor op minder dan 9m van elkaar
- De woondichtheid en bouwdichtheid is overdreven
- Diepte van de tuin 8,52 tot 6m. Dit is te weinig voor app. met 3 bouwlagen. Voor grondgebonden woningen kan dat nog aanvaard worden.
- Bordessen on trappen aan straatzijde geven onesthetisch uitzicht. Banaal. minderwaardig en verhogen en onveiligheidsgevoel.
- Gevels hebben weinig arch kwaliteit.
- Geen meerwaarde voor het gebied.

Blok B

- 13 we
- idem

Blok C

- 10 we
- 2 bouwlagen
- 13,27m op de verdieping, excl. Terras
- terras op 6m van de achterste perceelsgrens
- trappen rechtstreeks op straat

Blok D

- kiné praktijk - 4 behandelruimtes - 4 kinesisten?
- Afz. fitnessruimte glv
- Kelder: fitness - beweging – dans
- Verdieping 2 duplex app.
- Diepte verdieping 12m
- Parking bewoners ondergronds
- 4 parkings voor dit dienstenproject is veel te weinig - richt zich op 40 tot 50 bezoekers gelijktijdig
- de bouwdiepte gelijkvloers van 23m is overdreven en niet vereist voor enkel KINE , zelfs gespecialiseerd. Plannen vermelden wellness, dans, fitness, ...
- Kroonlijsth 8m

Gemeenschappelijke voorzieningen - openbare ruimte

- parkeren ondergronds - aantal: 37 plaatsen voor 36 WE
- Er is geen parking voorzien voor mindervalide bewoners.
- binnengebied enkel verblijfsvriendelijk indien dit afgesloten wordt voor de auto's - toegang auto kan enkel via de Stift toegestaan worden.
- stalplaatsen voor fietsen?? ontbreekt
- Groenvoorziening - 1 boom - private tuinen
- Openb ruimte te beperkt voor dit aantal WE. Het spievormig semi-publiek domein met breedte van 8 tot 13m tussen blok A en C, kan bezwaarlijk als "plein" beschouwd worden. Het gaat eerder om een steeg.
- Bezoekersparkeren te beperkt
- Ook voor kiné en fitnessproject

Indien er minder woongelegenheden voorzien werden zou er meer ruimte komen voor:

- *de integratie van de passerellen, trappen en liften in het gebouw*
- *een ruimere publieke ruimte*
- *ruimte voor bezoekersparkings*
- *ruimte voor eventuele andere bestemmingen (zoals fitness)*
- *voldoende afstand tot de perceelsgrenzen*

Rekening houdend met bovenvermelde overwegingen kan het voorgestelde ontwerp ruimtelijk niet aanvaard worden.

Het beroepschrift wordt ongunstig geadviseerd.

...

De brandweer van Bree verleent op 19 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies.

Na de hoorzitting van 16 maart 2010 beslist de verwerende partij op 29 april 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag van NV [REDACTED] betrekking heeft op het bouwen van 36 appartementen, een kinépraktijk met fitnessruimte, en de aanleg van gemeenschappelijke buitenruimte te Bree;

Overwegende dat het een inbreidingsproject betreft met 3 appartementsblokken rond een spievormig semi-publiek domein; dat toegang gebeurt via de [REDACTED] en de Stift; dat de wegenis privaat eigendom blijft en niet wordt overgedragen aan het openbaar domein;

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen een woongebied; welke overeenkomstig artikel 5 § 1.0 van het KB van 28 december 1972 zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze takken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

dat er ter plaatse geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn; dat overeenkomstig artikel 19 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 de vergunning slechts dient afgegeven, ook al is de aanvraag niet in strijd met de voorschriften van het gewestplan, indien de uitvoering van de werken en handelingen verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat het perceel zich situeert binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied van Bree; dat de richtnorm voor de woondichtheid minimum 25 woningen/ha bedraagt;

Overwegende dat er naar aanleiding van het openbaar onderzoek 1 bezwaarschrift werd ingediend, waarbij vragen worden gesteld over de aanleg van de toegangsweg via de Stift; dat dit bezwaar werd weerlegd door het schepencollege; dat de toegangsweg privaat domein blijft; dat de klager recht van doorgang kan vragen aan de aanvrager;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen een overstromingsgevoelig gebied;

dat het project wel een oppervlakte heeft groter dan 0.1ha en gelegen is binnen een infiltratiegevoelig gebied; dat door de waterbeheerder, de stad Bree, geen afzonderlijk werd advies verleend met betrekking tot de watertoets; dat enkel werd verwezen naar het advies van de VMM die volgende voorwaarden formuleerde:

- het verplicht hergebruik van het gebufferde hemelwater*
- voor de bronbemaling moet worden voldaan aan de VLAREM reglementering.*

Overwegende dat het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gebaseerd is op volgende elementen:

- overdreven woondichtheid van 90 won/ha terwijl de omgeving bestaat uit grondgebonden woningen*
- blokken te kort bij elkaar en te kort bij de perceelsgrenzen*
- minderwaardige typologie door gebruik van passerellen en buitentrappen*
- er wordt geen rekening gehouden met de bebouwingsmogelijkheden op de andere percelen in het binnengebied*
- overdreven bouwprogramma kiné + fitness + 36 app*
- te weinig parking voor bezoekers*
- er kunnen maximum 2 bouwlagen met grondgebonden woningen toegestaan worden*

Overwegende dat dit standpunt niet kan bijgetreden worden; dat de aanvraag betrekking heeft op het realiseren van 36 woongelegenheden op een oppervlakte van 62,5 are; dat de ontworpen woondichtheid derhalve 58 woningen/ha bedraagt; dat het perceel gelegen is binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied van Bree waar een hogere woondichtheid kan aangenomen worden; dat de voorgestelde woondichtheid gangbaar is voor inbreidingsprojecten die reeds in het centrum gerealiseerd werden; dat ter vergelijking wordt verwezen naar het woningbouwproject [REDACTED] met een woondichtheid van 93 woningen/ha en het woningbouwproject op de voormalige site van Houthandel [REDACTED] met een woondichtheid van 88 woningen/ha;

Overwegende dat er bij het openbaar onderzoek slechts één bezwaar werd ingediend hetwelke enkel betrekking had op het gebruik van de toegangsweg via de Stift; dat de hinder voor de omwonenden niet blijkt uit dit openbaar onderzoek; dat het inbreidingsproject een sterke verbetering betekent ten opzichte van de vroegere toestand; dat de bouwhoogte beperkt blijft tot 3 bouwlagen, waarbij de derde bouwlaag slechts over een gedeelte wordt doorgetrokken; dat het pas gerealiseerde project op het aangrenzend perceel een hoogte heeft van 4 bouwlagen; dat ten opzichte van de perceelsgrenzen een afstand wordt bewaard van minstens 7 meter;

Overwegende dat de inplanting en vormgeving meermaals werd besproken op de bouwcommissie; dat het project werd aangepast aan de opmerkingen; dat gestreefd wordt naar een sobere en eenvoudige architectuur die een aangename woonomgeving zal bewerkstelligen hetgeen blijkt uit de voorgelegde perspectieven; dat de keuze voor het gebruik van passerellen en buitentrappen kan bijgetreden worden; dat hierdoor de gemeenschappelijke buitenruimte wordt verruimd;

Overwegende dat het niet mogelijk is om binnen de stedelijk context meer parkeervoorzieningen te treffen op eigen terrein; dat er binnen loopafstand langs de grote ring voldoende grote parkings gelegen zijn; overwegende dat de aanvrager stelt dat de aanvraag betrekking heeft op een gespecialiseerde kiné-praktijk en niet op een fitness-centrum of dansschool;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat het beroep kan worden onder de voorwaarden :

- o dat het gebufferde hemelwater effectief wordt herbruikt,*
- o dat voor de bronbemaling voldaan wordt aan de Vlarem reglementering,*
- o dat inzake de brandveiligheid, brandweerstand en de evacuatievoorzieningen van de constructie het advies van de brandweer strikt wordt gevolgd;*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 4 mei 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 4 juni 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verwerende partij betwist de procesbekwaamheid van de verzoekende partij.

De verwerende partij zet uiteen dat de verzoekende partij niet in de plaats kan treden van het Vlaamse Gewest, als zijnde de publiekrechtelijke rechtspersoon met volheid van bevoegdheid. Zij wijst op artikel 82 van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot Hervorming van de Instellingen, waarin wordt bepaald dat de regering het gewest in rechte vertegenwoordigt en dat rechtsgedingen van het gewest worden gevoerd namens de regering.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO haar de bevoegdheid geeft om een beroep in te stellen bij de Raad.

Beoordeling door de Raad

1.

Er kan geen enkele twijfel over bestaan dat de verzoekende partij bij het instellen van het jurisdictioneel beroep bij de Raad optreedt als gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en dus als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 5° VCRO zoals dit gold op het ogenblik dat het beroep werd ingesteld. In dit artikel, in de versie vóór de wijziging bij decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de beroepsmogelijkheden, wordt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar immers *ad nominatim* vermeld, hetgeen betekent dat hij van rechtswege als belanghebbende en dus als procesbekwaam wordt beschouwd.

2.

Artikel 6, § 3 van het kaderdecreet bestuurlijk beleid van 18 juli 2003 bepaalt:

“Het hoofd van intern verzelfstandigd agentschap is het personeelslid dat, onverminderd de mogelijkheid tot delegatie en subdelegatie van die bevoegdheid, en in voorkomend geval bijgestaan door een adjunct, hierna algemeen directeur genoemd, door de Vlaamse regering wordt belast met de algemene leiding, de werking en de vertegenwoordiging van het agentschap.”

Artikel 4.8.16, § 1, lid 1, 5° VCRO, zoals het gold ten tijde van het indienen van het beroep, bepaalde het volgende:

“ ...

Dat beroepen bij de Raad kunnen door de volgende belanghebbenden worden ingesteld:

... ”

5° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, voor wat betreft de vergunningen afgegeven binnen de reguliere procedure, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, derde lid;

... ”

Op het ogenblik van het indienen van het beroep verleende artikel 4.8.16, § 1, lid 1, 5° VCRO dus aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op rechtstreekse wijze de procesbekwaamheid om in rechte te treden voor de Raad. Deze decretale bepaling liet uitdrukkelijk toe dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in rechte optreedt, zonder dat deze daartoe over een delegatie van het hoofd van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Ruimtelijke Ordening moest beschikken, noch dat er een delegatie moest zijn van het Vlaamse Gewest.

Door in de VCRO te bepalen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het beroep bij de Raad aanhangig kan maken, heeft de decreetgever hem niet alleen van rechtswege belanghebbende en procesbekwaam gemaakt, maar tevens de procesbevoegdheid gegeven om in die hoedanigheid zelf voor de Raad een beroep in te stellen

De verwerende partij toont ook niet aan dat de verzoekende partij zich zou bevinden in het toepassingsgeval van artikel 4.7.19, §1, derde lid VCRO waarbij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier geen kennisgevingen of afschriften moet ontvangen van ontvoogde gemeenten en in die gevallen overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, 5° in fine VCRO niet als belanghebbende beschouwd wordt.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO waarbij zij stelt dat het project onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en dat beginselen, opgesomd in artikel 4.3.1, §2 VCRO en in het bijzonder de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO niet in acht werden genomen.

De verzoekende partij zet uiteen dat de woondichtheid van het binnengebied ingevolge het vergunde project overdreven hoog is en contrasteert met de nabijgelegen woningen, wat ook privacyhinder tot gevolg heeft. De verzoekende partij wijst er verder op dat de architectuur weinig kwalitatief is en te zwaar is en wijst er op dat het kiné-revalidatiecentrum ook een dansschool voorziet, dat het project de verdere ontwikkeling van andere percelen in het binnengebied hypothekeert en dat er onvoldoende parkeerplaatsen werden voorzien.

Zij verwijst tenslotte naar haar eerder ingenomen standpunten via het driepartijenoverleg en de door haar gegeven adviezen en ingenomen standpunten in dit dossier.

2.

De verwerende partij verwijst vooreerst naar de motivering van de bestreden beslissing.

De verwerende partij antwoordt verder dat de verzoekende partij opportuïteïtskritiek formuleert, doch op geen enkele wijze wettigheidskritiek. Zij wijst erop dat zij als vergunningverlenende overheid over een ruime appreciatiemarge beschikt. De verzoekende partij toont niet dat de motivering onjuist dan wel kennelijk onredelijk zou zijn.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat het middel onontvankelijk is want enkel maar een herhaling van het ongunstig advies van de verzoekende partij tijdens de administratieve procedure. Dit advies werd volgens de tussenkomende partij afdoende weerlegd in de bestreden beslissing en dient niet te worden herbeoordeeld door de Raad. De verzoekende partij voert niet aan dat de bestreden beslissing op onjuiste wijze het ongunstig advies heeft weerlegd of dit op een kennelijk onredelijke wijze heeft gedaan. De verzoekende partij beperkt zich tot een loutere herhaling van haar ongunstig standpunt.

Ondergeschikt stelt de tussenkomende partij dat de woondichtheid van het project niet overdreven hoog is (58 woningen/ha) en dat de verzoekende partij uitgaat van verkeerde gegevens. Verder benadrukt de tussenkomende partij dat het project slechts over een beperkt gedeelte drie bouwlagen heeft en dat er zich op het naastliggend perceel een bouwwerk met vier bouwlagen bevindt. Volgens de tussenkomende partij wordt niet aannemelijk gemaakt dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is. Voor het overige stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij louter opportuïteïtskritiek levert en een aantal overwegingen uit de bestreden beslissing zelfs niet bekritiseert.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat uit het dossier niet blijkt waarom de verwerende partij het administratief beroep heeft ingewilligd, in weerwil met het ongunstig advies.

Beoordeling door de Raad

1.

Een middel moet overeenkomstig de bewoordingen van artikel 4.8.16, §3, 5° VCRO bestaan uit een voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel of beginsel van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze volgens de verzoekende partij werd geschonden.

Met uitzondering van de mogelijkheid tot het stellen van ambtshalve middelen, beperkt de Raad zijn legaliteitsonderzoek tot de door de verzoekende partij op ontvankelijke wijze ingestelde middelen.

De Raad onderzoekt de bestreden beslissing dan ook binnen de grenzen die de verzoekende partij getrokken heeft door de formulering van haar middelen.

Binnen de getrokken grenzen van het gerechtelijk debat is de Raad in de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

2.

Een middel dient dan ook duidelijk en nauwkeurig geformuleerd te worden zodat de partijen in het geding zich kunnen verweren tegen de grieven ten aanzien van de bestreden beslissing en de Raad in staat gesteld wordt de gegrondheid van die grieven te onderzoeken.

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van de goede ruimtelijke ordening. Uit het verzoekschrift blijkt afdoende waarom de verzoekende partij van mening is dat de bestreden beslissing strijdig zou zijn met artikel 4.3.1 VCRO.

Uit het antwoord van de verwerende en de tussenkomende partij blijkt dat zij het betoog van de verzoekende partij ook begrepen hebben als een kritiek op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing. De verwerende partij stelt dat ze over een ruime appreciatiemarge beschikt, dat ze wel degelijk met kennis van zaken heeft beslist en dat de verzoekende partij er niet in slaagt aan te tonen dat de vergunning niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De tussenkomende partij stelt onder meer dat de verzoekende partij uitgaat van foutieve feitelijke gegevens en dat deze slechts haar eigen visie op de goede ruimtelijke ordening weergeeft.

Uit de repliek van de verwerende en de tussenkomende partij blijkt aldus dat zij de draagwijdte van het middel van de verzoekende partij in essentie hebben begrepen als het aanvoeren van een ondeugdelijke beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij aanvoert, is het middel niet beperkt tot een loutere herneming van het ongunstig advies van de verzoekende partij.

De exceptie wordt verworpen.

3.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in woongebied en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt.

Het aangevraagde was op het ogenblik van de bestreden beslissing niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet vervallen verkaveling bestond, zodat de vergunningverlenende overheid diende te onderzoeken of het in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

4.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Uit de bestreden beslissing moet wel duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn 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.

5.

De verzoekende partij haalt aan dat de verleende vergunning strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

In dit verband dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partij in haar uiteenzetting louter het tegendeel beweert van wat de verwerende partij overweegt.

In de bestreden beslissing wordt overwogen:

“
...

Overwegende dat dit standpunt [standpunt van de gewestelijke steenbouwkundige ambtenaar] niet kan bijgetreden worden; dat de aanvraag betrekking heeft op het realiseren van 36 woonegelegenheden op een oppervlakte van 62,5 are; dat de ontworpen woondichtheid derhalve 58 woningen/ha bedraagt; dat het perceel gelegen is binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied van Bree waar een hogere woondichtheid kan aangenomen worden; dat de voorgestelde woondichtheid gangbaar is voor inbreidingsprojecten die reeds in het centrum gerealiseerd werden; dat ter vergelijking wordt verwezen naar het woningbouwproject [REDACTED] met een woondichtheid van 93 woningen/ha en het woningbouwproject op de voormalige site van Houthandel [REDACTED] met een woondichtheid van 88 woningen/ha;

...

dat het inbreidingsproject een sterke verbetering betekent ten opzichte van de vroegere toestand; dat de bouwhoogte beperkt blijft tot 3 bouwlagen, waarbij de derde bouwlaag slechts over een gedeelte wordt doorgetrokken; dat het pas gerealiseerde project op het aangrenzend perceel een hoogte heeft van 4 bouwlagen; dat ten opzichte van de perceelsgrenzen een afstand wordt bewaard van minstens 7 meter;

Overwegende dat de inplanting en vormgeving meermaals werd besproken op de bouwcommissie; dat het project werd aangepast aan de opmerkingen; dat gestreefd wordt naar een sobere en eenvoudige architectuur die een aangename woonomgeving zal bewerkstelligen hetgeen blijkt uit de voorgelegde perspectieven; dat de keuze voor het gebruik van passerellen en buitentrappen kan bijgetreden worden; dat hierdoor de gemeenschappelijke buitenruimte wordt verruimd;

Overwegende dat het niet mogelijk is om binnen de stedelijk context meer parkeervoorzieningen te treffen op eigen terrein; dat er binnen loopafstand langs de grote ring voldoende grote parkings gelegen zijn; overwegende dat de aanvrager stelt dat de aanvraag betrekking heeft op een gespecialiseerde kiné-praktijk en niet op een fitness-centrum of dansschool;

...”

De verzoekende partij beperkt zich in haar grieven tot vage, algemene of louter feitelijke vaststellingen inzake de hoge bouwdichtheid, ruimtelijke impact, privacyhinder, architectuur en een tekort aan parkeerplaatsen maar toont deze beweringen niet *in concreto* aan. Het loutere feit dat deze grieven een herhaling zijn van wat zij in eerdere adviezen of overlegmomenten reeds had ingenomen, doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat er een concrete motivering werd gegeven voor het andersluidende standpunt ten aanzien van de bouwdichtheid, de bouwhoogte en bouwdiepte en afstand ten overstaan van de perceelsgrenzen, de ruimtelijke inpasbaarheid, de architectuur, de materiaalkeuze, de parkeervoorzieningen, het voorwerp van de aanvraag.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij kennelijk onredelijk, onzorgvuldig of onvolledig zou zijn. Minstens moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij met haar betoog kennelijk enkel aanstuurt op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van het afleveren van de door haar betwiste stedenbouwkundige vergunning.

Gelet op artikel 4.8.1, tweede lid VCRO en artikel 4.8.3, §1, eerste lid VCRO komt het evenwel niet toe aan de Raad om een dergelijke uitspraak te doen. Vermits de vergunningverlenende overheid over een discretionaire bevoegdheid beschikt, mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de deputatie.

Ook de algemene verwijzing naar artikel 1.1.4 VCRO mist iedere concrete uitwerking. De loutere verwijzing naar vroegere standpunten en het streven naar ruimtelijke kwaliteit is onvoldoende om hieruit een schending van de goede ruimtelijke ordening af te leiden.

6.

De Raad stelt vast dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de verschillende aspecten van de aanvraag op concrete wijze getoetst heeft aan de goede ruimtelijke ordening. Zo kon zij in alle redelijkheid besluiten dat de aanvraag voorwaardelijk voor vergunning in aanmerking komt. Zij heeft deze toetsing ook afdoende en zorgvuldig gemotiveerd.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS