

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0856 van 9 december 2014
in de zaak 1011/0704/A/8/0653

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 201
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

■■■■■■■■■■
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Olivier ONGHENA
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Amerikalei 79
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 maart 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 20 januari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■■■■■■ van 18 oktober 2010 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking na afbraak van de bestaande woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partij heeft een nota tot tussenkomst ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Julie VANHOENACKER die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Olivier ONGHENA die verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

█ verzoekt met een aangetekende brief van 28 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 9 mei 2011 de verzoekende partij tot tussenkomst voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De verzoekende partij tot tussenkomst werd verzocht om een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden, bij haar uiteenzetting ten gronde te voegen.

Na onderzoek van de door de verzoekende partij tot tussenkomst ingediende stukken verklaart de Raad het verzoek ontvankelijk en wordt het verzoek tot tussenkomst ingewilligd.

IV. FEITEN

Op 8 juli 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkommende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente █ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking na afbraak van de bestaande woning”*.

Op het perceel, dat ca. 60m breed en 75,5m diep is, bevindt zich een vrijstaande woning met dokterspraktijk gebouwd eind jaren '70 met een weliswaar grote oppervlakte maar slechts bestaande uit één bouwlaag. Deze woning wordt afgebroken.

In de plaats daarvan worden twee bouwblokken van 17,70m breed en 15m diep op 6m van elkaar gebouwd. De beide bouwblokken zijn ondergronds verbonden door een ondergrondse parking die plaats biedt aan 24 wagens en die ontsloten wordt door een oprit naast de linker perceelsgrens naar een toegang achter de woningen. De gebouwen zijn beide 4 bouwlagen hoog (2 bouwlagen in het dak) met een kroonlijst van 6,82m en nok op 13,71m. Het schilddak heeft een groot plat dak in midden bovenaan. In het linker gebouw bevinden zich 6 appartementen en in rechter gebouw 5 appartementen. De appartementen in het dak zijn duplexen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 25 januari 1959 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Dorpskom Zuid', meer bepaald in een zone voor open bebouwing 750m²/15m en 1000m²/20m (artikel 15). Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Er werden 34 bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 21 oktober 2010.

De gemeentelijke milieudienst [REDACTED] heeft de aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd op 27 september 2010.

De brandweer [REDACTED] heeft over de aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 16 augustus 2010.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen heeft over de aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 26 augustus 2010.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 18 oktober 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

"...

Het ontwerp integreert zich niet voldoende met de omgeving. Het bouwen van appartementen in de dorpskern kan in principe wel aanvaard worden, maar elk project dient te worden geëvalueerd ten opzichte van de omgeving. In casu wordt het project ingeplant in een straat die een heel specifiek karakter heeft bewaard, sinds de goedkeuring van het bijzonder plan van aanleg (BPA), ondanks de mogelijkheid tot appartementsbouw door de voorschriften. De eigenheid van de straat heeft wel degelijk een belangrijke bufferfunctie (samen met het gemeentelijk park).

(...)

Het college van burgemeester en schepenen dient te waken dat de (schaarse) ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang worden gebracht. Het goedkeuren van een dergelijk groot project zal de eigenheid van de straat zodanig schaden dat esthetische en sociale gevolgen te groot zullen zijn. Het project streeft niet naar ruimtelijke kwaliteit, maar legt eenzijdig de nadruk op economische rationalisering. Een project op deze plaats kan enkel worden goedgekeurd, indien het ontwerp dusdanig beperkt wordt dat de verhoudingen tussen de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het milieu, de culturele, esthetische en sociale gevolgen meer in evenwicht worden in volume en aantal wooneenheden.

..."

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 16 november 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een niet-gedateerd verslag om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

8. LEGALITEIT: voorwaardelijk OK

Overeenstemming:

- Gewestplan: wel
- BPA: wel
- Verordeningen: wel
- Vlaamse codex: wel
- Uitvoeringsbesluiten: wel
- Sectorwetgeving: voorwaardelijk

Toelichting:

- Overeenstemming met gewestplan
- Overeenstemming met BPA:
 - De afstanden tot de perceelsgrenzen zijn ruimer dan de minimaal vereiste afstanden. De bouwbreedte, -diepte en bebouwing in de tuinzone voldoen aan de voorschriften.
 - Alle gevels worden afgewerkt als volwaardige gevels en de gebruikte materialen zijn aanvaardbaar in de omgeving.
 - Art. 15.B.a. bestemming: ‘uitsluitend voor alleenstaande of ten hoogste 2 tegen elkaar gebouwde woningen. In het laatste geval moeten de 2 woningen gelijktijdig en volgens één architecturaal geheel opgericht worden.’
 - Het perceel is voldoende breed voor 2 alleenstaande woongebouwen. De afstand tussen beide gebouwen komt overeen met de minimaal vereiste afstand tussen 2 gebouwen op aparte percelen. De gebouwen worden samen opgericht en in dezelfde stijl. Het voordeel van deze indeling is dat er slechts 1 oprit voorzien dient te worden voor beide gebouwen en dat de parking ondergronds voorzien kan worden.
- De voorwaarden uit de adviezen van de brandweer, toegankelijkheid en ANB dienen strikt nageleefd te worden.

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

- Een meergezinswoning is in principe aanvaardbaar in de kern van een landelijke gemeente. Echter dient de verdichting in verhouding te staan tot de omgeving. Voorgesteld project betekent een maximalisatie van de invulling binnen het BPA en houdt hierdoor geen rekening met het karakter van de omgeving. Een project met een beperkter aantal appartementen zou beter passen in de directe omgeving.
Er komen in de kern meerdere appartementsgebouwen voor. Echter zijn al deze appartementsgebouwen beperkt tot 3 woonlagen. Bij dit project wordt een 4^{de}

bouwlaag gevraagd in het dak.

- *Het toevoegen van 10 woongelegenheden in een straat met enkel eengezinswoningen en hier en daar een beroepspraktijk heeft een grote impact op de mobiliteit. 11 appartementen zullen meer autoverkeer genereren dan een eengezinswoning met dokterspraktijk. Dit heeft invloed op het karakter van de straat.*

Er wordt een parkeergarage voorzien met 24 plaatsen. Dit is voldoende voor de bewoners.

Er worden geen bezoekersparkings voorzien.

- *De voorbeelden in de omgeving waarnaar wordt verwezen betreffen allen gebouwen met slechts 3 bouwlagen. 2 bouwlagen onder kroonlijst en 1 bouwlaag in het dak en eventueel een zolder. Hier worden 4 volwaardige bouwlagen voorzien.*

- *De voorbeelden uit de straat zelf betreffen alleen eengezinswoningen met maximaal 3 bouwlagen. De [REDACTED] ligt veel verder van de aanvraag en betreft een baan met een heel ander karakter.*

De aanvraag overstijgt dus duidelijk de schaal van de bebouwing in de directe omgeving.

- *Door de grote volumes en maximale invulling van de toegelaten afmetingen lijken de gebouwblokken zeer massief. Ook worden er langs de gevels nog uitspringende erkers voorzien wat de impact nog verder vergroot. Er zit weinig variatie in de volumes. Visueel-vormelijk sluiten deze blokken niet aan bij de meer gediversifieerde woningen in de omgeving.*

- *Doordat de inrit naar de ondergrondse parking zich in het midden achter de gebouwen situeert, is er een zeer lange oprit die volledig naast de tuinzone van de linker buur komt te liggen. Door de aanwezigheid van 24 parkeerplaatsen zorgt dit voor een aanzienlijke druk op het links aanpalende perceel en lawaaihinder.*

Het voorstel om de oprit met 10m in te korten zorgt voor een minder diepe insnijding van de oprit in de tuin. Hierdoor kunnen meer bomen behouden worden. De hinder naar de linker buur blijft aanzienlijk. Een oplossing dient gezocht te worden waarbij de oprit veel minder diep in de tuin insnijdt.

- *Door de ligging van de inrit vlak naast de linker perceelsgrens is hier geen mogelijkheid om een hoog groenscherm te voorzien. De brede terrassen op de verdieping achteraan en het grote raam op de verdieping in de zijgevel zullen inkijk geven in de tuin van de linkerbuur. Door de bomen rechts op het perceel en de diepere bebouwing op dit perceel zal de hinder rechts beperkter zijn.*

...

Na de hoorzitting van 18 januari 2011 beslist de verwerende partij op 20 januari 2011 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen op basis van het aangepaste plan, bijgebracht in beroep. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groen 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.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg Dorpskom Zuid dd. 25 januari 1959 situeert de aanvraag zich in zone voor open bebouwing 750m²/15m en 1000m²/20m. De aanvraag is principieel in overeenstemming met dit plan.

Artikel 4: De afstanden tot de perceelsgrenzen zijn ruimer dan de minimaal vereiste afstanden.

Art. 5: Alle gevels worden afgewerkt als volwaardige gevels. De gebruikte materialen zijn aanvaardbaar in de omgeving.

Art. 15.B.c, d en e:

De afstanden tot de perceelsgrenzen zijn ruimer dan de minimaal vereiste afstanden.

De bouwdiepte is 15m, wat overeenstemt met de maximaal toegelaten bouwdiepte.

De gevelbreedte bedraagt 2x 17,70m. Dit is iets minder dan de maximaal toegelaten 3/5 van de perceelsbreedte.

In de tuinzone wordt naast de verharding van de oprit met de toegang tot de ondergrondse parking voorzien. Deze constructie heeft een oppervlakte van 40m² en bouwhoogte van 2,18m. Max. 40m² met een bouwhoogte van 2,50m is toegelaten.

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer, het Centrum voor Toegankelijkheid en het Agentschap voor Natuur en Bos. De voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt te worden nageleefd.

De aanvraag dient getoetst te worden op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlenende overheid dient elke bouwaanvraag te beoordelen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke aanleg. Deze beoordelingsbevoegdheid wordt begrensd door de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen van aanleg. Een verwijzing naar de verenigbaarheid met de voorschriften van een plan van aanleg kan ter motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke aanleg slechts volstaan in de mate deze voorschriften dermate gedetailleerd zijn dat zij aan de vergunningverlenende overheid geen eigen beoordelingsruimte meer laten. Bij gebrek aan voldoende gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften in het bijzonder plan van aanleg (of in de verkaveling) is de bouwaanvraag desbetreffend aan een eigen beoordeling te onderwerpen (R.v.St., Rilke, nr. 160.484, 23 juni 2006).

Een meergezinswoning is in principe aanvaardbaar in de kern van een landelijke gemeente. De verdichting dient in verhouding te staan tot de omgeving.

In het beroepsschrift wordt geargumenteed dat het perceel van de aanvraag ruimer is dan de meeste percelen in de straat (60 m breedte aan de straat en 75 m diepte).

Het project bestaat uit twee afzonderlijke vrijstaande volumes, waardoor het geheel geen storend massieve indruk maakt langs de weg. De oppervlakten en volumes van de twee geplande gebouwen zijn vergelijkbaar met de bebouwing in de omgeving.

Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen zijn de afstanden ruim en door de grote perceelsdiepte uiteraard ook ten opzichte van de achtergrens van het perceel. Bij de indeling van de binnenruimten en het voorzien van terrassen is rekening gehouden met

een absoluut minimum aan mogelijkheden tot inkijk bij aanpalenden. Er blijft veel groen op het perceel behouden. In de kern komen meerdere appartementsgebouwen voor.

In het beroepschrift wordt verwezen naar voorbeelden in de omgeving van gebouwen met vergelijkbare hoogte en volume. Onder meer wordt verwezen naar kinderopvang 'het Appeltje' in de [REDACTED] nieuwbouwappartementen aan de overkant van het scholencomplex met een schaal groter dan het voorwerp van de aanvraag, recent opgerichte gebouwen aan het begin van de [REDACTED]. Ook langs de [REDACTED] situeren zich andere voorbeelden.

Er wordt een parkeergarage voorzien met 24 plaatsen. Dit is voldoende voor de bewoners. Er worden geen bezoekersparkings voorzien.

Gelet op de talrijke vrije beroepen die in de straat gevestigd zijn, kan niet worden gesteld dat de twee meergezinswoningen voor mobiliteitsoverlast zullen zorgen.

Omdat de inrit naar de ondergrondse parking zich in het midden achter de gebouwen situeert, wordt er een zeer lange oprit volledig naast de tuinzone van de linker buur gepland. Dit veroorzaakt een aanzienlijke druk op het links aanpalend perceel.

In beroep werd een voorstel bijgebracht om de oprit 10m in te korten. Hierdoor wordt de insnijding in de tuin minder diep, kunnen meer bomen behouden worden en vermindert de hinder naar de linker buur.

De deputatie is van oordeel, dat de verdichting die de aanvraag op deze locatie voorziet aanvaardbaar is. Overeenkomstig dit plan met ingekorte oprit, wordt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang (...) gebracht.

Watertoets:

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

Er wordt een regenwaterpunt van 10.000 liter en een van 15.000 liter voorzien. Er wordt een pomp voorzien voor regenwaterrecuperatie. Deze dient te worden aangesloten op de toiletten, wasmachines en/of buitenkraan.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg en met de sectorwetgeving, op voorwaarde dat de adviezen van de Brandweer [REDACTED] het Centrum voor Toegankelijkheid en het Agentschap voor Natuur en Bos strikt worden nageleefd.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard op basis van het in beroep bijgebrachte aangepast plan met een kortere inrit.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] en de gemeente [REDACTED] hebben bij aangetekende brief van 15 maart 2011 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1011/0677/A/8/0596.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekend schrijven gedateerd op 11 februari 2011 dat door de verzoekende partij werd ontvangen op 15 februari 2011.

Het beroep tot nietigverklaring werd ingediend met een aangetekend schrijven van 17 maart 2011 en is bijgevolg tijdig ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO over het rechtens vereiste belang om een beroep in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Derde middel en vierde middel, eerste onderdeel

Standpunt van de partijen

1.

In het derde middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in: schending van artikel 4.3.1, §2 VCRO, het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat de aanvraag op geen enkele wijze voldoet aan de criteria van functionele inpasbaarheid, mobiliteit, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, gebruiksgenot en hinder, en dat de bestreden beslissing hieromtrent geen afdoende motivering bevat.

De verzoekende partij stelt dat het toepasselijke BPA over heel wat aspecten van de goede ruimtelijke ordening nog een grote beoordelingsruimte laten, zodat de vergunningverlenende overheid de aanvraag nog aan een eigen beoordeling diende te onderwerpen conform de criteria van de VCRO.

De verzoekende partij stelt dat de [REDACTED] waarin de aanvraag gelegen is een specifiek karakter heeft, en beduidend groener en minder dicht bebouwd is dan de omliggende straten, dat volgens de rechtspraak van de Raad van State de onmiddellijke omgeving van doorslaggevend belang is bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en dat er in de [REDACTED] enkel eengezinswoningen met maximaal drie bouwlagen voorkomen, dat de aangehaalde voorbeelden

van meergezinswoningen in de ruimere omgeving nooit vier volwaardige bouwlagen tellen zoals onderhavige aanvraag, dat de komst van 11 bijkomende woningen voor de nodige bijkomende parkeerdruk en verkeersdruk in de straat zal zorgen, dat de bouwdichtheid van 27 woningen per hectare overeenkomt met een stedelijke dichtheid en onaanvaardbaar is in de Eugene Dierckxlaan die een groen en residentieel karakter heeft, dat de appartementsblokken visueel-vormelijk niet aansluiten bij de gediversifieerde en bescheidenere woningen in de omgeving, dat de lange oprit aanzienlijk zorgt voor druk op het links aanpalend perceel en lawaaihinder en dat het inkorten van de oprit met 10 meter hieraan geen afbreuk doet.

2.

De tussenkomen partij van haar kant stelt dat op de punten die in het vigerende BPA wel gedetailleerd genoeg zijn opgesomd, de verwerende partij de conformiteit met de goede ruimtelijke ordening toetste door te oordelen dat de aanvraag binnen de toegelaten normen blijft. Op de overige punten heeft de verwerende partij de aanvraag aan een eigen beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening onderworpen, en heeft zij de aanvraag geenszins onredelijk of onzorgvuldig getoetst. De tussenkomen partij stelt dat de verwerende partij de diverse punten die door het college van burgemeester en schepenen waren aangehaald om de vergunning te weigeren, wel degelijk heeft behandeld, zo niet expliciet dan wel impliciet door zich aan te sluiten bij het beroepschrift.

De tussenkomen partij stelt dat volgens een evolutieve interpretatie van het beweerdelijk gedateerde BPA meergezinswoningen of appartementen niet verboden zijn, dat de straat niet bepaald het residentiële karakter heeft dat men haar wil toedichten gelet op de economische bedrijvigheid, dat bovendien de vergelijking met de ruimere omgeving moet worden gemaakt, dat er geen bijkomende parkeerdruk zal worden veroorzaakt nu elke koper van een appartement verplicht twee ondergrondse parkeerplaatsen moet aankopen, dat de verwerende partij duidelijk heeft aangegeven dat er zich in de omgeving vergelijkbare gebouwen bevinden, dat er gelet op de inplanting en het beperkt bouwen op een groot terrein *de facto* een lage bouwdichtheid blijft gehandhaafd, dat de bouwstijl aanvaardbaar is in het licht van de bebouwing in de omgeving, dat er geen overmatige druk ingevolge de inrijlaan is op het perceel van de linkerbuur en dat de inkijk naar de burens toe beperkt werd tot een absoluut minimum door de concrete indeling van de woonentiteiten en de concrete plaatsing van ramen en terrassen.

3.

In het eerste onderdeel van het vierde middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in: schending van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de materiële motiveringsplicht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel, redelijkheidsbeginsel en motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij stelt in dit middelonderdeel dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag negatief heeft geadviseerd en dat de verwerende partij nergens in de bestreden beslissing naar dit advies verwijst.

De verzoekende partij stelt dat, nu het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zeer duidelijk de redenen aangaf waarom het aangevraagde niet kon worden vergund omwille van strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening, de verwerende partij haar beslissing des te meer concreet, precies en zorgvuldig diende te motiveren.

4.

De tussenkommende partij stelt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de stelling van het college van burgemeester en schepenen volgt, en dat de verwerende partij, door de argumenten van de tussenkommende partij gegrond te bevinden en haar eigen te maken, te kennen geeft dat zij de argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afwijst, zodat haar geen tekortkoming aan de formele en materiële motiveringsplicht kan worden verweten.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“... ”

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

“... ”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Wanneer er een gedetailleerd gemeentelijk plan van aanleg bestaat, bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO dat de principes van een goede ruimtelijke ordening geacht worden in dat plan te zijn aangegeven, in zoverre dat plan de decretale aandachtspunten en criteria bedoeld in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO behandelt en regelt.

Volgens de niet-betwiste gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag gelegen is binnen de perimeter van het bijzonder plan van aanleg ‘Dorpskom Zuid’, goedgekeurd op 25 januari 1959, meer bepaald in een zone voor open bebouwing.

Het blijkt niet, en dat wordt ook niet beweerd door partijen, dat het bijzonder plan van aanleg in kwestie dermate gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften bevat dat het geen enkele beoordelingsruimte meer laat aan de vergunningverlenende overheid. Het volstaat in dit verband

om op te merken dat het bijzonder plan van aanleg geen stedenbouwkundige voorschriften bevat met betrekking tot de maximale bouwhoogte en het maximale aantal toegelaten bouwlagen.

De ligging van het bouwperceel binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'Dorpskom Zuid' belette derhalve niet dat de verwerende partij het gevraagde concreet diende te toetsen aan de relevante aspecten van een goede ruimtelijke ordening.

De Raad stelt overigens vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf uitdrukkelijk overweegt dat bij gebrek aan voldoende gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften in het bijzonder plan van aanleg, de aanvraag dient te worden getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

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

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

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.

4.

Het aangevraagde betreft de oprichting van twee meergezinswoningen van 17,7 meter breed en 15 meter diep die op 6 meter van elkaar worden gebouwd en die ondergronds zijn verbonden door een gemeenschappelijke ondergrondse parking die plaats biedt aan 24 wagens en die ontsloten wordt via een oprit langs de linkerperceelsgrens naar de toegang achteraan op het terrein. De gebouwen zijn beide 4 bouwlagen hoog (twee bouwlagen in het dak) met een kroonlijsthoogte van 6,82 meter en een nokhoogte van 13,71 meter; het schilddak heeft een groot plat dak in het midden. In het linker gebouw bevinden zich zes appartementen en in het rechter gebouw vijf, zodat in totaliteit elf wooneenheden worden gecreëerd.

Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat het college van burgemeester en schepenen onder meer oordeelde dat, hoewel appartementen op deze locatie in principe niet kunnen worden uitgesloten, het ontwerp zich door zijn omvang en schaal onvoldoende integreert met de omgeving, en dat de inplanting van dergelijk groot project de eigenheid van de straat zal schaden.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde eveneens dat een meergezinswoning in principe aanvaardbaar is in de kern van een landelijke gemeente, maar dat het project geen rekening houdt met het specifieke karakter van de omgeving en dat de aanvraag duidelijk de schaal van de bebouwing in directe omgeving overstijgt. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft er op gewezen dat de voorbeelden van bebouwing in de omgeving allen gebouwen betreffen met 3 bouwlagen, terwijl hier 4 volwaardige bouwlagen worden voorzien, en dat de voorbeelden uit de straat zelf enkel eengezinswoningen met maximaal drie bouwlagen betreffen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde verder dat het toevoegen van 10 woongelegenheden een grote impact heeft op de mobiliteit, dat de twee blokken zeer massief lijken en visueel-vormelijk niet aansluiten bij de meer gediversifieerde woningen in de omgeving, dat de hinder naar de linkerbuur van de ingekorte oprit aanzienlijk blijft, dat door de oprit hier geen mogelijkheid bestaat om een hoog groenscherm te voorzien en dat de brede terrassen op de verdiepingen achteraan en het grote raam op de verdieping in de zijgevel inkijk zullen geven in de tuin van de linkerbuur.

In die omstandigheden diende de verwerende partij haar beslissing des te concreter, preciezer en zorgvuldiger te motiveren op het vlak van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

5.

Met de verzoekende partij merkt de Raad op dat de verwerende partij nergens in het bestreden besluit verwijst naar het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Aangaande de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beperkt de motivering van het bestreden besluit zich tot de volgende overwegingen:

“ ...

Een meergezinswoning is in principe aanvaardbaar in de kern van een landelijke gemeente. De verdichting dient in verhouding te staan tot de omgeving.

In het beroepschrift wordt geargumenteed dat het perceel van de aanvraag ruimer is dan de meeste percelen in de straat (60m breedte aan de straat en 75m diepte).

Het project bestaat uit twee afzonderlijke vrijstaande volumes, waardoor het geheel geen storende massieve indruk maakt langs deze weg. De oppervlakten en volumes van de twee geplande gebouwen zijn vergelijkbaar met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen zijn de afstanden ruim en door de grote perceelsdiepte uiteraard ook ten opzichte van de achtergrens van het perceel. Bij de indeling van de binnenruimte en het voorzien van terrassen is rekening gehouden met een absoluut minimum aan mogelijkheden tot inkijk bij aanpalenden. Er blijft veel groen op het perceel behouden. In de kern komen meerdere appartementsgebouwen voor.

In het beroepschrift wordt verwezen naar voorbeelden in de omgeving van gebouwen met een vergelijkbare hoogte en volume. Onder meer wordt verwezen naar kinderopvang ‘het Appeltje’ in de [REDACTED], nieuwbouwappartementen aan de overkant van het scholencomplex met een schaal groter dan het voorwerp van de aanvraag, recent opgericht gebouwen aan het begin van de [REDACTED]. Ook langs de [REDACTED] situeren zich andere voorbeelden.

Er wordt een parkeergarage voorzien met 24 plaatsen. Dit is voldoende voor de bewoners. Er worden geen bezoekersparkings voorzien.

Gelet op de talrijke vrije beroepen die in de straat gevestigd zijn, kan niet worden gesteld dat de twee meergezinswoningen voor mobiliteitsoverlast zullen zorgen.

Omdat de inrit naar de ondergrondse parking zich in het midden achter het gebouw situeert, wordt er een zeer lange oprit volledig naast de tuinzone van de linker buur gepland. Dit veroorzaakt een aanzienlijke druk op het links aanpalend perceel.

In beroep werd een voorstel bijgebracht om de oprit 10m in te korten. Hierdoor wordt de insnijding in de tuin minder diep, kunnen meer bomen behouden worden en vermindert de hinder naar de linker buur.

De deputatie is van oordeel, dat de verdichting die de aanvraag op deze locatie voorziet aanvaardbaar is. Overeenkomstig dit plan met ingekorte oprit, wordt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang (...) gebracht.

...

Uit deze overwegingen blijkt niet dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening afdoende en zorgvuldig heeft beoordeeld in het licht van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij stelt wel *in abstracto* dat de verdichting in verhouding moet staan tot de omgeving, maar laat na om het specifiek karakter van de onmiddellijke omgeving, die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in een groene omgeving, daadwerkelijk en concreet bij haar beoordeling te betrekken.

De verwerende partij overweegt dat er in de kern meerdere appartementsgebouwen voorkomen, en dat in het beroepschrift van de tussenkomende partij wordt verwezen naar voorbeelden in de omgeving met vergelijkbare hoogte en volume. De verwerende partij gaat er evenwel aan voorbij dat, zoals door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd opgemerkt, al deze appartementsgebouwen in de kern slechts *drie bouwlagen* tellen terwijl bij het project in kwestie een vierde bouwlaag in het dak wordt gevraagd.

De verwerende partij gaat er verder aan voorbij dat de voorbeelden uit de straat zelf allen *eengezinswoningen* betreffen met maximaal drie bouwlagen. De verwerende partij diende in de eerste plaats rekening te houden met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving die de plaatselijk aanleg het meest bepaalt. Dit laatste geldt des te meer aangezien de [REDACTED] een specifiek en eigen karakter heeft, en gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in een groene omgeving. Zij vermog bijkomend te verwijzen naar de bebouwing in de ruimere omgeving, evenwel zonder dat dit voor gevolg mag hebben dat de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving en het specifieke karakter van de [REDACTED] buiten beschouwing wordt gelaten.

De overweging van de verwerende partij dat het geheel door het voorzien van twee afzonderlijke vrijstaande volumes “geen storend massieve indruk” maakt, is geen afdoende en concrete weerlegging van het oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de twee bouwblokken zeer massief lijken door de grote volumes en maximale invulling van de toegelaten afmetingen en dat de impact nog wordt vergroot door de uitspringende erkers langs de gevels. De verwerende partij motiveert evenmin concreet waarom het oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er weinig variatie zit in de volumes en dat deze blokken visueel-vormelijk niet aansluiten bij de meer gediversifieerde woningen in de omgeving, niet wordt bijgetreden.

De Raad stelt verder vast dat de verwerende partij van mening is dat door het inkorten van de oprit overeenkomstig het in graad van beroep bijgebrachte gewijzigde plan, de aanvraag in overeenstemming wordt gebracht met de goede ruimtelijke ordening. Nog los van de vraag of door de inkorting van de oprit langs de linker perceelsgrens met tien meter de druk op het linker aanpalend perceel en lawaaihinder wel effectief wordt verminderd nu de inrit nog steeds relatief ver in de tuinzone insnijdt, wordt hiermee helemaal niet tegemoetgekomen aan het bezwaar dat de aanvraag duidelijk de schaal van de bebouwing in de directe omgeving overstijgt en dat een project met een beperkter aantal appartementen beter in de omgeving zou passen. Het inkorten van de oprit met 10 meter komt evenmin tegemoet aan het bezwaar dat door de inplanting van de inrit vlak naast de linker perceelsgrens hier geen mogelijkheid bestaat om een hoog groenscherm te voorzien zodat de brede terrassen op de verdiepingen achteraan en het grote raam op de verdieping in de zijgevel inkijk zullen geven in de tuin van de linkerbuur.

Het bestreden besluit bevat geen afdoende motivering inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde in het licht van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het derde middel, samen genomen met het eerste onderdeel van het vierde middel, is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien deze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 januari 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking na afbraak van de bestaande woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomenende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. 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.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Pieter Jan VERVOORT