

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0794 van 18 november 2014
in de zaak 1011/1068/SA/8/0979

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Roland POCKELE-DILLES en Frederik EMMERECHTS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Stoopstraat 1, 5°
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 11 augustus 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 23 juni 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van [REDACTED] tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de afbraak van een garage, het verbouwen van een rijwoning en de vervangbouw van de garage tot 4 appartementen.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 23 april 2012 met nummer S/2012/0081 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen wegens het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 1 oktober 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kris COX die loco advocaten Roland POCKELE-DILLES en Frederik EMMERECHTS verschijnt voor de verzoekende partij, is 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.

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. FEITEN

Op 18 november 2010 dient de [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*afbraak garage, verbouwen van rijwoning en vervangbouw garage tot 4 appartementen*”.

Het perceel is, zo blijkt uit 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 gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 december 2010 tot en met 20 januari 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

De brandweer brengt op 3 januari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 18 maart 2011 een ongunstig advies, met als motivering:

“ ...

2. Mobiliteitsimpact

Op zich zal het bouwen van appartementen op deze locatie geen grote impact hebben op de mobiliteit. Maar op het perceel wordt er niet voorzien in enige parkeerplaatsen voor de 4 woongelegenheden.

Vanuit dit aspect is de aanvraag onaanvaardbaar en zal de goede ruimtelijke ordening geschaad worden. Op deze manier zal er nog meer bijkomende parkeeroverlast ontstaan voor de directe omgeving.
...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] heeft geen beslissing genomen binnen de voorgeschreven termijn (ten laatste op 7 april 2011), zodat de aanvraag geacht wordt stilzwijgend te zijn afgewezen.

Op 2 mei 2011 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] toch nog een stedenbouwkundige vergunning aan [REDACTED] en overweegt daarbij:

“ ...
Ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan. De gevraagde werken brengen echter de goede ruimtelijke ordening van de plaats in het gedrang door

- *Het ontbreken van vereiste parkeerplaatsen op het perceel zelf of het niet voorleggen van juridisch sluitende documenten waardoor bepaalde parkeerplaatsen/garages op iemand zijn eigendom op één of andere manier gekoppeld zijn aan dit perceel*
- *Het voorgestelde gabariet is niet gangbaar (bouwdiepte verdieping = tot maximaal tot 19,80 m, terwijl dit in de provincie Antwerpen gangbaar 13 m is).*
- *Strijdigheid met artikel 1.1 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening.*

De bezwaren van de eigenaars van de aanpalende percelen links en rechts worden aanvaard.
...”

De verzoekende partij tekent op 29 april 2011 bij de verwerende partij administratief beroep aan tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing.

In zijn verslag van 16 juni 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, met als motivering:

“ ...
(1) De aanvraag is strijdig met de gemeentelijke bouw- en woningverordening d.d. 25.09.1992.

Hoofdstuk 1 van voormelde verordening heeft betrekking op de inplanting, de afmeting, de bezonning en dagverlichting. Er wordt o.a. gesteld dat de welstand van een bouwwerk, met name het volume, de vormen, kleuren en materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig moet zijn dat het bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving voldoet aan de eisen van harmonie en fraaiheid.

De gemeente is van oordeel dat voorliggende aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van de geldende verordening. Dit standpunt kan bijgetreden worden. Een bouwdiepte van meer dan 20m00 is vreemd in de omgeving, zeker op de eerste verdieping. Bovendien

wordt een volwaardige derde bouwlaag voorzien, hetgeen in de onmiddellijke omgeving eerder een uitzondering is. De meeste woningen bestaan uit 2 bouwlagen met plat dak, schuin dak of mansarde dak.

9. GOEDE RO: niet OK

1. Bouwdiepte / gabariet:

Zoals reeds eerder aangehaald is de gevraagde bouwdiepte onaanvaardbaar, zeker op de eerste verdieping. Algemeen worden op de eerste verdieping bouwdieptes van 13m00 toegelaten. Gelet op de specifieke perceelsconfiguratie (schuine voorgevel met rechte achtergevel) kan hiervan afgeweken worden, doch dient vastgesteld te worden dat een diepte van 20m65 op de eerste verdieping onaanvaardbaar is vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Niet alleen zou hierdoor een belangrijke precedentswaarde gecreëerd worden, ook op esthetisch vlak is dit onaanvaardbaar, zeker voor de aanpalende burelen. Ondanks het verspringen van de achterbouw op 2m00 van de perceelsgrens, kan gesteld worden dat de visuele impact voor de omgeving groot blijft door het oprichten van een gebouw met een bouwdiepte van 20m65 en een bouwhoogte van 6m00 waarop nog eens een terras voorzien wordt.

Bovendien sluiten de voorgestelde bouwhoogtes niet aan op de hoogtes van de aanpalende. De links aanpalende woning bestaat uit 2 bouwlagen met plat dak, daar waar huidige aanvraag voorziet in 3 volwaardige bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 9m00. Het rechts aanpalende perceel bestaat uit twee bouwlagen met daarop een mansardedak. Op de tweede verdieping voorziet het ontwerp een naar achter springend deel dat hoger is dan het aanpalende mansardedak. Op de tekeningen is duidelijk te zien dat de scheimuren opgetrokken moeten worden, zowel t.o.v. linkerbuur als t.o.v. de rechterbuur.

2. Ontbreken parkeerplaatsen

Algemeen wordt gestreefd naar het voorzien van parkeerplaatsen op het eigen terrein bij meergezinswoningen wordt gestreefd naar 1,5 parkeerplaats per wooneenheid. In casu zouden dus een 6-tal parkeerplaatsen voorzien moeten worden. Het ontwerp voorziet echter geen parkeerplaatsen.

Naar aanleiding van het beroep meldt de aanvrager dat de nodige parkeerplaatsen voor de appartementen voorzien worden op de plannen van het project van de bio-ecologische kinderopvang [REDACTED] (vergund door deputatie op 17.02. 201 – PSTV 2010/0417).

Het inplantingsplan visualiseert inderdaad de aanwezigheid van een 9-tal garageboxen, waarvan er 3 werden omgebouwd tot burelen (vergunning deputatie 1702.2011). Er blijven dus 6 garageboxen over, waarvan er 5 aangewend zouden worden voor voorliggend project. De garageboxen bevinden zich op de toegangsweg naar de achterliggende kinderopvang, tussen de woningen [REDACTED].

Deputatie heeft op 17.02.2011 een vergunning afgeleverd voor het kinderdagverblijf. In de ruimtelijke motivering werd gesteld dat de aanwezigheid van 28 parkeerplaatsen voldoende is voor de kinderopvang. Hiervan worden nu 5 parkeerplaatsen afgenomen voor het woonproject, dat zich verderop in de straat bevindt.

Bovendien heeft de mobiliteitsambtenaar naar aanleiding van de vorige aanvraag op 20 oktober 2010 duidelijk gesteld dat 'de parkeerplaatsen voor de in de toekomst geplande woonprojecten zich in geen geval op de site van de kinderopvang mogen bevinden en dit uit veiligheidsoverwegingen. Het domein van de kinderopvang moet volledig afgesloten zijn en mag noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks in verbinding staan of kunnen staan met de parking voor de nog te bouwen woonprojecten!'. Verder meldt het advies dat 'het in- en uitrijden van het kinderverblijf met de auto, zeker op termijn, problematisch zal worden.'

Rekening houdend met voorgaande elementen is het onaanvaardbaar dat de 5 parkeerplaatsen voorzien worden op de toegangsweg naar het achterliggende kinderdagverblijf. Vooreerst is het aantal parkeerplaatsen te beperkt (5 i.p.v. 6), en is de ligging op de toegangsweg naar het kinderdagverblijf onaanvaardbaar vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

...

Na de hoorzitting van 21 juni 2011 beslist de verwerende partij op 23 juni 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de voorwaarden opgenomen in het advies van de brandweer. De verwerende partij overweegt daarbij:

" ...

1. Bouwdiepte / gabariet:

...

De specifieke perceelsconfiguratie met schuine voorgevel en rechte achtergevel kan een afwijking van het gebruikelijke gabariet verantwoorden. Rekening houdend met het feit dat de bouwdiepte slechts over een beperkte breedte wordt overschreden, is de deputatie van oordeel dat de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang wordt gebracht.

De links aanpalende woning bestaat uit 2 bouwlagen met plat dak, huidige aanvraag voorziet in 3 volwaardige bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 9m00. Het rechts aanpalende perceel bestaat uit tweebouwlagen met daarop een mansardedak. Op de tweede verdieping voorziet het ontwerp een naar achter springend deel dat hoger is dan het aanpalende mansardedak. De scheimuren worden ten opzichte van beide burens opgetrokken. Door de wisselende hoogte van het ontwerp wordt een aanvaardbare overgang gecreëerd tussen de links aanpalende en de rechts aanpalende woning.

Tussen de heterogene bebouwing van de [REDACTED] kan de aanvraag bezwaarlijk als storend in het straatbeeld worden beschouwd.

In het beroepschrift en tijdens de hoorzitting hebben betrokkenen erop gewezen dat de bestaande woning een bouwdiepte van 22m heeft. Ook bij gebouwen in de nabije omgeving komt op de verdiepingen een grotere diepte voor.

3. Ontbreken parkeerplaatsen.

Algemeen wordt gestreefd naar het voorzien van parkeerplaatsen op het eigen terrein bij meergezinswoningen wordt gestreefd naar 1,5 parkeerplaats per wooneenheid. In casu zijn een 6-tal parkeerplaatsen vereist. Deze worden niet op het perceel van de aanvraag gepland, maar worden, zo meldt beroeper, voorzien op de plannen van het project van de bio-ecologische kinderopvang [REDACTED] (vergund door deputatie op 17.02.201 – PSTV 2010/0417).

Het inplantingsplan voor de [REDACTED] visualiseert inderdaad de aanwezigheid van een 9-tal garageboxen, waarvan er 3 werden omgebouwd tot burelen (vergunning deputatie 1702.2011). Er blijven 6 garageboxen over, waarvan er 5 aangewend zullen worden voor voorliggend project. De garageboxen bevinden zich op de toegangsweg naar de achterliggende kinderopvang, tussen de woningen [REDACTED].

*De deputatie oordeelt dat het project, zowel op zichzelf als ten opzichte van de omgeving, voldoet aan de eisen van harmonie en fraaiheid, zodat het als in overeenstemming met de gemeentelijke bouw- en woningverordening d.d. 25 september 1992 dient te worden beschouwd. De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 23 april 2012 met nummer S/2012/0081 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad heeft met het arrest van 23 april 2012 met nummer S/2012/0081 vastgesteld dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen in het kader van het beroep tot vernietiging.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste en derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.22 en 4.7.23, §1 VCRO, van de wet van 29 juli betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet haar middel uiteen als volgt:

“ ...

Het artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de Deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist het artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO dat uit de bestreden beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of de

Deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de Deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt.

Het artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO veronderstelt met andere woorden dat zowel de feitelijk als de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden opgenomen in de beroepsbeslissing zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de Deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft genomen.

De verzoekende partij stelt evenwel vast dat uit de bestreden beslissing wel kan afgeleid worden dat er een verslag werd opgemaakt door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft klaarblijkelijk op 16 juni 2011 een verslag opgemaakt - zie de laatste alinea van het motiverend gedeelte van de bestreden beslissing. Maar : over de inhoud van dit verslag - gunstig of ongunstig - blijft de verzoekende partij totaal in het ongewisse.

Deze inhoud wordt immers niet opgenomen in de bestreden beslissing, noch als bijlage gevoegd bij de bestreden beslissing.

In de bestreden beslissing wordt op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, zodat niet kan worden nagegaan of de Deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van vermeld verslag heeft genomen en hierbij de mogelijk andersluidende overwegingen heeft weerlegd.

Zodoende schendt de bestreden beslissing het artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht.

Het tweede onderdeel.

Aangezien uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, minstens dat niet kan worden vastgesteld of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van vermeld verslag, en dit ongeacht de aard en de draagwijdte ervan, schendt de bestreden beslissing tevens het zorgvuldigheidsbeginsel.

Opdat de verwerende partij een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, dient zij de aanvraag aan een eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek te onderwerpen.

Gelet op artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO kan niet worden betwist dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar hierbij een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is.

Dit is des te meer het geval, nu uit de beslissing d.d. 2 mei 2011 van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad [REDACTED] blijkt dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 18 maart 2011 een ongunstig advies heeft uitgebracht. Dit impliceert dan ook een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

...”

2.

In het derde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1.1 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening.

De verzoekende partij zet dit middel als volgt uiteen:

“ ...

De grootte van het gebouw past niet in de omgeving: woondichtheid, maximale toelaatbare volume wordt overschreden.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan. De gevraagde werken brengen echter de goede ruimtelijke ordening van de plaats in het gedrang door

- De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers zou maar 15,00 m mogen bedragen.

- Het voorgestelde gabariet is niet gangbaar (bouwdiepte verdieping = tot maximaal tot 20,65 m, terwijl dit in de provincie Antwerpen gangbaar 13,00 m is).

- Strijdigheid met artikel 1.1. van de gemeentelijke bouw- en woningverordening.

De geschonden geachte regelgeving : De gemeentelijke bouw- en woningverordening:

- Hoofdstuk I.

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Art. 1 – 1.1. Inplanting - afmetingen - bezonning en dagverlichting

(laatste zin): Ook mogen het gebruik en de bezonning van bij woningen horende tuinen slechts minimaal beïnvloed worden. Voor de bouwdiepte dient rekening gehouden te worden met de diepte van de percelen en de bestaande bouwdiepten in het bouwblok.

... de diepte van het bouwwerk, tot 20,65 m, op de verdieping is vreemd aan de omgeving. Nergens in het bouwblok komen bouwdiepten van 20,65 m voor, laat staan bouwdiepten van 20,65 m op de verdieping. De aanvraag is dan ook in strijd met artikel 1.1. (laatste zin) van deze verordening.

■■■■■ wordt volledig ingesloten. Hierdoor zal er een beklemmend gevoel ontstaan.

Er dient ook op gewezen te worden dat het gebouw niet voldoende respect toont voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inkijk (privacy).

...”

Beoordeling door de Raad

Over het eerste en derde middel samen

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO moet een stedenbouwkundige vergunning geweigerd worden als zij strijdig is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze afgeweken is, of als zij strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 1. van de gemeentelijke bouw- en woningverordening van 25 september 1992 luidt als volgt:

“ ...

Art. 1. Inplanting, welstand van gebouwen en harmonisering met de omgeving.

Onverminderd de bepalingen van de wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, worden hierna de algemene en specifieke voorwaarden bepaald waaraan de inplanting, de welstand van gebouwen en constructies en de harmonisering ervan met de omgeving moeten voldoen, rekening houdend met de

principes van een goede ruimtelijke ordening in het algemeen en van de betrokken omgeving in het bijzonder.

Art. 1.1.

De inplanting, hoogte en bouwdiepte moeten zo opgevat worden dat een minimale bezonning en dagverlichting van alle voor bewoning bestemde lokalen in het gebouw zelf en in de omgeving verzekerd worden of blijven.

Ook mogen het gebruik en de bezonning van bij woningen horende tuinen slechts minimaal beïnvloed worden. Voor de bouwdiepte dient rekening gehouden te worden met de diepte van de percelen en de bestaande bouwdiepten in het bouwblok.

...

Hieruit blijkt dat de gemeentelijke bouw- en woningverordening geen maxima bepaalt inzake hoogte en bouwdiepte, maar hiervoor verwijst naar criteria die verband houden met de goede ruimtelijke ordening. De beoordeling van een gebeurlijke schending van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening impliceert bijgevolg dat de aanvraag voorafgaandelijk dient getoetst te worden aan de relevante criteria inzake ruimtelijke ordening, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2 VCRO.

2.

De verwerende partij oordeelt als orgaan van actief bestuur en beschikt bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. Het komt de Raad niet toe deze beoordeling over te doen, noch de opportuniteit van de genomen beslissing te heroverwegen. In het kader van de hem opgedragen wettigheidscontrole kan de Raad wel nagaan of de verwerende partij 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 of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

De verwerende partij aanvaardt een bouwdiepte op de eerste verdieping van 20 meter en motiveert zulks als volgt:

“ ...

Rekening houdend dat de bouwdiepte slechts over een beperkte breedte wordt overschreden, is de deputatie van oordeel dat de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang wordt gebracht.

(...)

In het beroepsschrift en tijdens de hoorzitting hebben betrokkenen erop gewezen dat de bestaande woning een bouwdiepte van 22 m heeft. Ook bij gebouwen in de nabije omgeving komt op de verdiepingen een grotere bouwdiepte voor.

...”

De verwerende partij neemt hierbij een andersluidend standpunt in dan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die allen van oordeel zijn dat de bouwdiepte, zeker op de eerste verdieping, niet gangbaar is en als overdreven moet beschouwd worden.

Wanneer, zoals in casu, de verwerende partij afwijkt van de voorliggende adviezen, dient zij in het kader van haar zorgvuldigheidsplicht te motiveren waarom zij inzake de goede ruimtelijke ordening een andersluidende beslissing wenst te nemen. Zulks vereist minstens dat zij de andersluidende motieven van de adviserende instanties, en in het bijzonder van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, beantwoordt en in concreto vermeldt op welke met de goede

ruimtelijke ordening verband houdende motieven zij haar andersluidende beslissing steunt. Op de verwerende partij rust in dat geval immers een verzwaarde motiveringsplicht, vermits zij een op het eerste gezicht niet de voor de hand liggende beslissing neemt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beschouwt in zijn advies 13 meter bouwdiepte op de eerste verdieping als gangbaar en aanvaardt weliswaar dat hiervan in dit geval kan afgeweken worden, doch niet tot de gevraagde diepte van 20,65 meter. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt dat hierdoor niet alleen een belangrijke precedentswaarde gecreëerd wordt, maar dat zulks ook esthetisch niet verantwoord is en onaanvaardbaar voor de bureu. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst op de te grote visuele impact, mede gelet op de bouwhoogte van 6 meter waarop nog een terras voorzien wordt.

De verwerende partij beantwoordt dit verslag enkel door te verwijzen naar de beperkte breedte achteraan en het feit dat de bestaande woning ook een bouwdiepte had van 22 meter. De Raad stelt vast dat de bestaande woning evenwel vervangen wordt door een appartementsgebouw met drie volwaardige bouwlagen en een terras. De visuele impact van het aangevraagde kan bijgevolg bezwaarlijk vergeleken worden met de bestaande situatie. De bemerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de bouwhoogte niet aansluit op de hoogtes van de aanpalende gebouwen wordt evenmin beantwoord.

De Raad stelt bovendien vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich eveneens verzet tegen de afname van parkeerplaatsen op een naburig perceel bestemd voor kinderopvang, teneinde te kunnen voldoen aan de vereiste van 1,5 parkeerplaats per appartement, hetzij in totaal zes parkeerplaatsen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stipt aan dat er sowieso slechts vijf in plaats van zes parkeerplaatsen voorzien worden zodat de parkeercapaciteit te beperkt is, en dat de ligging zich situeert op de toegangsweg naar het kinderdagverblijf, hetgeen onaanvaardbaar is uit veiligheidsoverwegingen. Dit veiligheidsaspect alsook het feit dat er in dat geval nog steeds een parkeerplaats ontbreekt, komt helemaal niet ter sprake in de bestreden beslissing.

Uit wat voorafgaat blijkt dat de verwerende partij de aanvraag onvoldoende zorgvuldig onderzocht en gemotiveerd heeft op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de relevante en decretaal voorziene aandachtspunten en criteria en meer bepaald de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik, de schaal, de mobiliteitsimpact en de hinder- en veiligheidsaspecten, rekening houdend met de relevante in de omgeving bestaande toestand. De bestreden beslissing schendt bijgevolg artikel 1.1 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening in de mate dat de verenigbaarheid met de daarin bepaalde stedenbouwkundige voorschriften verwijst naar de goede ruimtelijke ordening.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

Het overig middel dient niet verder onderzocht te worden vermits het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.

De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 juni 2011, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het de afbraak van een garage, het verbouwen van een rijwoning en de vervangbouw van de garage tot vier appartementen op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH,	voorzitter van de achtste kamer,
	met bijstand van
Lieselotte JOPPEN	toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Lieselotte JOPPEN

Marc VAN ASCH