

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0454 van 6 augustus 2013
in de zaak 1112/0255/SA/2/0224

In zake: de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Sven VERNAILLEN en Joris GEENS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

1. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente HEIST-OP-DEN-BERG**
2. de **gemeente HEIST-OP-DEN-BERG**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Cies GYSEN
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 18
waar woonplaats wordt gekozen

3. de cvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philip PELLEMAN
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Drabstraat 10
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 29 november 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 6 oktober 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van de eerste tussenkomende partij van 5 juli 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de derde tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van negen sociale woningen/appartementen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 30 mei 2012 met nummer S/2012/0114 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De derde tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend. De schriftelijke uiteenzetting van de eerste en de tweede tussenkomende partij zit vevat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 30 mei 2012 toegewezen aan de tweede kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 juli 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves LOIX die loco advocaten Sven VERNAILLEN en Joris GEENS verschijnt voor de verzoekende partij, advocaten Laura VALGAEREN en Alica KONEVINA die loco advocaat Cies GYSEN verschijnen voor de eerste en tweede tussenkomende partij, en advocaat Philip PELLEMAN die verschijnt voor de derde tussenkomende partij, zijn gehoord.

Advocaat Laura VALGAEREN legt een vonnis neer van 8 maart 2012 van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Mechelen, zetelend zoals in kortgeding, waarbij de vordering tot het voor recht te horen zeggen dat het uitvoeren van de vergunde werken een kennelijke inbreuk vormt op of minstens een ernstige dreiging is voor de wetgeving ter bescherming van het leefmilieu, waaronder deze inzake ruimtelijke ordening, ontvankelijk, doch ongegrond wordt verklaard.

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

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

III. TUSSENKOMST

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HEIST-OP-DEN-BERG en de gemeente HEIST-OP-DEN-BERG, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, verzoeken met een aangetekende brief van 3 januari 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 6 februari 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

De verzoeken tot tussenkomst zijn ontvankelijk.

2.

De cvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 19 januari 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 6 februari 2012 de tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomende partij werd verzocht om een afschrift van de akte van aanstelling van haar organen over te maken aan de Raad.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partij gevolg heeft gegeven aan de beschikking van 6 februari 2012. De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk.

IV. FEITEN

Voor het volledig feitenrelaas verwijst de Raad naar het arrest van 30 mei 2012 met nummer S/2012/0114.

Op 18 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de derde tussenkomende partij bij de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 9 sociale woningen/appartementen”*.

Van belang voor de beslechting van onderhavig dossier is te onthouden dat de percelen in kwestie deel uitmaken van een sociale huisvestingswijk die vergund is op 20 juni 1963 en begrensd zijn door de [REDACTED], de [REDACTED], de [REDACTED] en de [REDACTED]. Twee van de vier aanvankelijk op de percelen aanwezige woningen zijn door brand vernield en met vergunning van 2 maart 2009 gesloopt.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan *“Noord de Schoolstraat”*, goedgekeurd met een besluit van de verwerende partij van 4 december 2003. De percelen zijn gelegen in een zone voor gegroepeerde bebouwing en een zone voor voortuinen.

De verzoekende partijen hebben tijdens het openbaar onderzoek een bezwaar ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 22 juni 2011 een gunstig advies.

De eerste tussenkomende partij verleent op 5 juli 2011 een stedenbouwkundige vergunning, onder voorwaarden, aan de derde tussenkomende partij.

Onder meer de verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 9 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 september 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 3 oktober 2011 beslist de verwerende partij op 6 oktober 2011 om het beroep niet in te willigen en onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan Noord de Schoolstraat dd. 4/12/2003 situeert de aanvraag zich in een zone voor gegroepeerde bebouwing W2.

De aanvraag is gelegen in een zone voor gegroepeerde bebouwing (artikel 8), zone gemerkt W2. In deze zone is de hoofdbestemming wonen en kunnen er meerdere woongelegenheden op hetzelfde perceel worden opgericht. De bebouwingswijze volgens dit voorschrift laat enkel aaneengesloten gebouwen toe in gesloten orde en kopgebouwen.

Het ontwerp wordt als een aaneengesloten gebouw opgericht en voldoet aan deze bepalingen van voormeld artikel.

Onder artikel 4.10. Terminologie wordt 'gegroepeerde bebouwing' omschreven als 'bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken'. Hiertegen roept de beroeper op dat er geen bouwvrije zijtuinstrook wordt voorzien in het project en dus strijdig is met het RUP. Echter moet men voorliggend ontwerp zien als een aaneengesloten bebouwing, conform art. 8 en is het voorzien van twee kopgebouwen links en rechts van het project voldoende. De bouwvrije zijtuinen zijn tevens de zones voor voortuinen als gevolg van de inplanting tussen twee straten.

Voor voorliggend project wordt geen verkaveling aangevraagd. Het project wordt aangevraagd als een groepswoningbouw en dient zodus te worden behandeld. Bijgevolg dienen de voorschriften uit het RUP, opgelegd voor een verkaveling, niet toegepast te worden op huidige aanvraag.

Bij art. 5 Algemeen geldende voorschriften wordt bepaald dat de private buitenruimte bij woningen min. 6m² groot dient te zijn. De aanvraag voldoet hier aan voor alle woningen. Ook legt artikel 5 een minimumafstand van 5m op tussen de uiterste bebouwing en de achterliggende perceelsgrens. Beroeper stelt dat een trap hier niet kan toegestaan worden omwille van privacyredenen. Echter de trap bevindt zich links vooraan op het perceel en heeft enkel rechtstreekse inkijk op de voortuin van het achterliggende perceel. De schending van de privacy is hier minimaal. Bovendien hebben de voorschriften in het RUP het over de achtergevelbouwlijn van het gebouw. Een trap is een lichte constructie in deze 5m zone waarvoor een afwijking op basis van art. 4.4.1 van de VCRO kan worden toegestaan.

Vooraan is het project gelegen in art. 16 'zone voor voortuinen'. Van de voorschriften van dit artikel wordt afgeweken voor wat betreft de inplanting van een parkeerplaats in de voortuin en de toegang tot de ondergrondse garage die in de voortuin reeds hellend is.

Voor wat betreft de inplanting van een extra parkeerplaats in deze zone kan een afwijking worden toegestaan op basis van art. 4.4.1 van de VCRO. Het betreft immers een beperkte afwijking die het straatbeeld niet drastisch zal beïnvloeden. Bovendien haalt de parkeerplaats een wagen weg van het openbaar domein. Beroeper oordeelt dat de toewijzing van de parkeerplaats aan de hand van een nummerplaat voor problemen zal zorgen. Dit is geen stedenbouwkundig argument en heeft geen invloed op de beoordeling van het project.

Voor wat betreft de hellende inrit tot de ondergrondse garage kan eveneens een afwijking worden toegestaan op basis van art. 4.4.1 van de VCRO. Het project voorziet een ondergrondse parkeergarage. De uitvoerbaarheid ervan is afhankelijk van de inrit waarvan de hellingsgraad aanvaardbaar dient te zijn voor het gemakkelijk in- en uitrijden van de wagens. De hellingsgraad in de voortuin is minimaal, zodat het effect op het openbaar domein verwaarloosbaar is. Zodus kan ook deze afwijking worden toegestaan. Het begin van deze inrit dieper naar achter toe is ten eerste technisch niet mogelijk. Een gewijzigde inrit (bijvoorbeeld langs achter) zou bovendien veel onnodige bijkomende verharding met zich meebrengen. Het voorzien van ondergrondse parkings versus bovengrondse valt bovendien aan te moedigen gelet op de beperking van het aantal verhardingen en de visuele impact die dit met zich meebrengt.

De ordening van het gebied is gekend door de aanwezigheid van het ruimtelijke uitvoeringsplan. Het project maakt deel uit van een grotere woonblok, bestaande uit gekoppelde en aaneengesloten woningen. Dit woonblok wordt begrensd door de ■■■ en de ■■■. Men dient de aanvraag te beoordelen op basis van dit woonblok. Voorliggende aanvraag zal een verdichting met zich meebrengen, doch dit wordt zo voorzien in het RUP en is op deze locatie aanvaardbaar. De bebouwing van de aanpalende woningen uit het woonblok wordt met voorliggende aanvraag gerespecteerd. De aanvraag kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt voor vergunning in aanmerking komen.

De aangehaalde bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek zijn gelijkaardig aan de bezwaren uit het beroepschrift. Men bevindt zich in een stedelijke omgeving waar inkijk en dichte bebouwing niet weg te denken zijn uit het straatbeeld. Het RUP heeft dergelijke bebouwing hier toegestaan en verdichting op deze locatie lijkt de aangewezen situatie. De goede ruimtelijke ordening komt niet in het gedrang.

De gemeente had een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor dit project. Er kan worden aangesloten bij de voorwaarden uit deze vergunning.
...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en het belang van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 30 mei 2012 met nummer S/2012/0114 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld en dat de verzoekende partij beschikt over het rechte vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) en artikel 4.4.1 VCRO, van artikel 8 'zone voor gegroepeerde bebouwing' en artikel 16 'zone voor voortuinen' van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Noord de Schoolstraat', van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur. De verzoekende partij roept ook machtsoverschrijding in.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij op grond van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO de vergunning had moeten weigeren wegens strijdigheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP op de volgende punten:

- 1) gebrek aan een bouwvrije zijtuinstrook van 2 x 3m (zie artikel 5) om twee bouwblokken van elk 2 woningen als 'gegroepeerde bebouwing' (artikelen 8 en 4) van elkaar te scheiden;
- 2) op- en afrit van de ondergrondse garage in de voortuin, alsook een parkeerplaats, wat niet toegestaan is (artikelen 16 en 5 in fine);
- 3) 1,27m afstand van de trap tot de achterste perceelsgrens en geen minimum 5,00m (artikel 5).

Zij ziet het vergunde project als één groot massief gebouw omdat de ± 4m brede doorgang met een terras op de eerste verdieping overkapt is en merkt op dat ook de bestreden beslissing van een 'aaneengesloten bebouwing' spreekt. Aan de hand van een aantal foto's verduidelijkt de verzoekende partij dat dit totaal afwijkt van de in de omgeving (■■■, ■■■ en ■■■) bestaande configuratie. De vergunning is volgens de verzoekende partij bijgevolg duidelijk in strijd met de bestemming 'gegroepeerde bebouwing', wat volgens haar volstaat voor vernietiging. Volgens haar heeft de aanvrager trouwens een meergezinswoning aangevraagd, terwijl de betreffende zone voorzien is voor gegroepeerde bebouwing.

Punten 2 en 3 – in verband met de bestemming 'voortuinstrook' en de bouwvrije strook achteraan – zijn voor haar dan ook aanvullend.

Omdat de aanvraag in strijd is met de bestemmingsvoorschriften van het RUP (wat betreft bestemming gegroepeerde bebouwing, bestemming voortuinstrook) kan volgens de verzoekende partij hiervoor ook geenszins artikel 4.4.1 VCRO toegepast worden, ook niet voor de afrit naar de ondergrondse garage en de bijkomende parkeerplaats in de voortuinstrook.

De trap die in beginsel wel onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1 VCRO zou kunnen vallen, is volgens haar onaanvaardbaar omdat die nagenoeg 80% van de bouwvrije strook inneemt en dus ingaat tegen de restrictieve toepassing van de uitzonderingsbepaling die artikel 4.4.1 VCRO is.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

Met verwijzing naar artikel 8, 4,11 en 4,6 van het RUP antwoorden de eerste en de tweede tussenkomende partij dat de zone voor gegroepeerde bebouwing niet verhindert dat één huizenblok wordt gebouwd. Er is een afzonderlijke zone voor 'vrijstaande gebouwen en gekoppelde bebouwing' (artikel 9) waarbinnen de aangereikte foto's wellicht te situeren zijn en artikel 8 laat meerdere woongelegenheden op hetzelfde perceel toe.

Uit dit artikel 8, samengenomen met de definitie van 'aaneengesloten gebouwen' in artikel 4,1 van het RUP, dient volgens deze partijen te worden besloten dat aaneengesloten bebouwing, zoals aangevraagd, zowel in de zone voor aaneengesloten bebouwing als in de zone voor gegroepeerde bebouwing kan worden voorzien. Voor wat de bestemming 'gegroepeerde bebouwing' betreft, is er volgens de eerste en de tweede tussenkomende partij dus geen sprake van een afwijking. De betwiste overkapping is volgens hen een stijlkenmerk.

De op- en afrit en de bovengrondse parkeerplaats in de voortuinstrook zijn volgens hen bij toepassing van de afwijkingsregeling van artikel 4.4.1 VCRO toegestaan vermits artikel 16 van het RUP bepaalt dat maximum 35% van de oppervlakte van de voortuin per perceel verhard kan worden. Als een gewone oprit niet in strijd is met de bestemming voortuinstrook (wat de verzoekende partij ook niet betwist), zal ook een hellende oprit niet strijdig zijn met die bestemming en het gaat hier om een kleine toename van de verharde oppervlakte. Artikel 16 van het RUP voorziet ook nergens een expliciet verbod op parkeerplaatsen in de voortuinstrook. Artikel 16 legt enkel een maximum aan verhardingen vast, met name 35 % van de oppervlakte van het perceel. Voor de lichte verhoging van ingenomen verharde oppervlakte wordt terecht, volgens deze tussenkomende partijen, een afwijking verleend.

De trap in de 5m bouwvrije strook achteraan tenslotte, is volgens hen toe te staan omdat artikel 5 het enkel over 'gebouwen' en niet over een 'constructie' (zoals een trap) heeft en een trap vergelijkbaar is met een balkon omdat die slechts voor een heel klein deel op de grond steunt. Bovendien heeft de verwerende partij volledigheidshalve een afwijking toegestaan die beperkt is.

4.

De derde tussenkomende partij stelt dat de aanvraag, conform het RUP, een aan de andere gebouwen in de zone voor gegroepeerde bebouwing gelijkvormig gebouw voorziet, met dát verschil, dat het overeenkomstig artikel 8 één gebouw is, onderverdeeld in meerdere woongelegenheden, met een kopgebouw aan beide uiteinden. Aan de overzijde van de ■■■ is trouwens ook een rij van aaneengesloten bebouwing in dezelfde bestemmingszone aanwezig.

Een op- en afrit is volgens haar steeds in overeenstemming met de bestemming voortuinstrook en in casu trouwens ook voorzien conform de ministeriële omzendbrief van 10 september 1965 betreffende de afritten van beneden de begane grond gelegen garages: helling van maximum 4% en niet eens vanaf de rooilijn, wel vanaf 2,60m vóór het gebouw, dit is zo'n 2,40m achter de rooilijn.

Ook de bovengrondse parkeerplaats is een toegestane bestemming (artikel 16 van het RUP) en de trap, eindigend op 4,10m van de achterste perceelsgrens, is een beperkte afwijking.

5.

De verzoekende partij herneemt in haar toelichtende nota de overwegingen uit haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag zich volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Noord de Schoolstraat” (hierna het RUP), dat werd goedgekeurd bij besluit van de verwerende partij van 4 december 2003, situeert in een zone voor gegroepeerde bebouwing gemerkt W2 (artikel 8) en in een zone voor voortuinen (artikel 16).

De verzoekende partij gaat er van uit dat het volledig aaneengesloten karakter van de woongelegenheden in strijd is met de bestemming ‘gegroepeerde bebouwing’ volgens het RUP en dat de op- en afrit, alsook de bovengrondse parkeerplaats, in strijd zijn met de bestemming ‘voortuinstrook’ van het RUP omdat deze hierdoor geen ‘tuin’ meer is.

Daar artikel 4.4.1 VCRO geen afwijking van ‘bestemmingsvoorschriften’ toestaat, kan voor deze elementen volgens haar dus geen vergunning toegestaan worden.

Voor de trap zou dat in principe wel kunnen, maar in dit geval niet omdat deze teveel plaats van de bouwvrije strook inneemt waardoor het niet meer om een ‘beperkte afwijking’ gaat.

2.

De stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn in een zone voor gegroepeerde bebouwing, liggen vervat in artikel 8 van het GRUP.

Artikel 8 omschrijft de hoofdbestemming van de zones gemerkt W2 als volgt: “(...) *Hoofdbestemming: wonen, minimum 70% van de op het perceel opgerichte of op te richten vloeroppervlakte dient ingenomen te worden door de hoofdbestemming. Meerdere woongelegenheden kunnen op hetzelfde perceel opgericht worden. (...)*”.

De bebouwing is als volgt omschreven: “*In deze zone zijn enkel aaneengesloten gebouwen in gesloten orde en kopgebouwen toegelaten. De bebouwing dient bovendien te voldoen aan de voorwaarden gesteld onder artikel 5 Algemeen geldende voorschriften*”.

In artikel 4,10 RUP is een gegroepeerde bebouwing omschreven als “*de bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken*”.

Artikel 4,12 RUP omschrijft een huizenblok als “*een groep van meer of twee gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt*”.

Artikel 4,1 RUP omschrijft een aangesloten gebouw als een “*gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst*”.

Uit artikel 5 RUP blijkt dat de bouwvrije zijtuinstrook minstens 3m breed moet zijn.

Uit deze voorschriften moet worden afgeleid dat in een zone voor gegroepeerde bebouwing meerdere woongelegenheden per perceel kunnen worden opgericht, in een noodzakelijke aaneengesloten bouwvrije orde, met aan de uiteinden een kopgebouw. De zone voor gegroepeerde bebouwing is dus niet noodzakelijk beperkt tot de situatie waarbij een huizenblok slechts zou kunnen bestaan uit 2 woningen, maar dit kan evengoed een huizenblok zijn bestaande uit 4 aaneengesloten constructies aangezien overeenkomstig artikel 4,12 van het RUP het huizenblok niet noodzakelijk beperkt wordt tot een groep van twee woningen.

Uit het voorliggende dossier en daarbij horende plannen blijkt dat in het nieuwbouwproject 9 sociale woningen/appartementen voorzien zijn, verdeeld als volgt: op het gelijkvloers zijn er 4 sociale woningen voorzien met één slaapkamer en op de verdiepingen worden 5 duplexappartementen 'gestapeld'. Deze wijze van gegroepeerde bebouwing eindigt aan beide uiteinden met een kopgebouw, afgewerkt met een blinde zijgevel.

Volkomen ten onrechte gaat de verzoekende partij uit van de veronderstelling dat de zone voor gegroepeerde bebouwing betekent dat ter plaatse enkel twee bouwblokken van elk 2 woningen, met tussenin, als scheiding, twee aaneensluitende bouwvrije zijtuinstroken mogelijk zijn.

De verzoekende partij voegt hier immers een voorwaarde toe die overeenstemt met de bebouwing in de zone voor 'gekoppelde bebouwing' (artikel 9) *"waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op dezelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen"*.(artikel 4, 11).

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing terecht spreekt over een 'aangesloten bebouwing' in de zin van artikel 8 van het RUP waarbij het voorzien van twee kopgebouwen links en rechts van het project voldoende is.

De bestreden beslissing vestigt tevens de aandacht op de bouwvrije zijtuinstroken: *"de bouwvrije zijtuinen zijn tevens de zones voor voortuinen als gevolg van de inplanting tussen twee straten"*.

Ook deze overweging is terecht en niet onredelijk: de percelen grenzen niet alleen vooraan (■), maar ook links (■) en rechts (■) aan een straat.

Dit onderdeel van het middel is ongegrond.

3.

In verband met de vermeende strijdigheid van de aanvraag met de door het RUP voorziene invulling van de zone voor voortuinen, stelt de Raad vast dat artikel 16 van het RUP de volgende omschrijving bevat: *"Deze zone is uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en de aanplanting van hoog- en laagstammig groen. (...) Een beplanting van de zone is verplicht en de verharding bedraagt max. 35% van de oppervlakte van de zone, per perceel. Afritten naar garages onder het peil van de weg zijn in de voortuinstrook niet toegelaten. (...)"*.

Ook artikel 5, in fine GRUP bepaalt dat *"in de voor- en zijtuinstroken en binnen de eerste 10m van de zone voor tuinen en de zone voor binnenplaatsen, tuinen en bijgebouwen hellende op- en afritten niet (zijn) toegelaten"*.

De aanleg van een parkeerplaats in de zone voor voortuinen is bijgevolg in principe niet uitgesloten. Het niet in het RUP gedefinieerd begrip 'verharding' sluit – in zijn spraakgebruikelijke betekenis – geen parkeerplaatsen uit en is – in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert – geenszins uitsluitend gelijk aan een toegang tot een garage (in de bouwzone). Zolang men zich houdt aan het maximum van 35% verharding, parkeerplaats inbegrepen, is dit een aanvaardbare invulling van de voortuin, samen met beplanting (artikel 16). Het standpunt van de verzoekende partij dat de aanleg van de parkeerplaats op zich al strijdig is met de bestemming van de zone voor voortuinen kan dus geenszins bijgetreden worden.

Hetzelfde geldt voor een op- en afrit in de zone voor voortuinen. Artikel 16 van het RUP laat immers verharding van maximum 35% van de oppervlakte van de zone toe, per perceel, en huidige project gaat over meerdere percelen. In theorie had het project dus zelfs meerdere niet-

hellende op- en afritten kunnen voorzien, maar hier is er voor slechts één geopteerd in functie van de ondergrondse garage.

Noch de bovengrondse parkeerplaats, noch de op- en afrit in de zone voor voortuinen maken dat de voortuin niet meer als 'tuin' kan functioneren. Zolang de oppervlaktebegrenzing gerespecteerd blijft, is er geen onverenigbaarheid met de bestemming van de zone voor voortuinen.

Zelfs de keuze voor een hellende op- en afrit raakt de bestemming van de zone voor voortuinen niet.

Het uitgangspunt van de verzoekende partij, dat de verwerende partij geen toepassing kon maken van artikel 4.4.1 VCRO omwille van de niet-conformiteit met de bestemmingsvoorschriften van het RUP, is dan ook fout. Om die reden is ook dit onderdeel van het middel ongegrond.

Bovendien heeft de derde tussenkomende partij in haar aanvraagdossier én op haar bouwplannen, voor wat betreft het begin van de helling naar de ondergrondse garage, uitdrukkelijk aangegeven dat zij toepassing maakt van de ministeriële omzendbrief van 10 september 1965 betreffende de afritten van beneden de begane grond gelegen garages.

In haar schriftelijke uiteenzetting heeft de derde tussenkomende partij uiteengezet dat deze ministeriële omzendbrief toelaat dat de aanzet naar een ondergrondse garage wordt toegelaten met een helling die hoogstens 4% bedraagt. Zij stelt dat dit terzake het geval is aangezien de helling slechts vanaf zo'n 2,60 m vóór het gebouw in de tuinzone begint.

De verzoekende partij betreft in haar wederantwoordnota deze ministeriële omzendbrief niet in haar kritiek en toont derhalve niet aan dat het ingenomen standpunt in deze omzendbrief foutief is.

4.

Aangezien artikel 8 van het RUP voor de zone voor gegroepeerde bebouwing bepaalt dat *"De bebouwing bovendien (dient) te voldoen aan de voorwaarden gesteld onder artikel 5 Algemeen geldende voorschriften"*, grijpt de verzoekende partij – in het verlengde van de beslissing in eerste administratieve aanleg – terug naar dat artikel 5 voor wat betreft de trap naar het terras en appartement 7. Het bepaalt dat *"De verschillende bouwstroken waar gebouwen kunnen ingeplant worden, op het plan begrensd (zijn) door uiterste bouwlijnen. Er moet echter rekening gehouden worden met een minimumafstand van 5 meter tussen de uiterste bebouwing en de achterliggende perceelsgrens"*.

De verzoekende partij meent dat de trap eindigt op 1,27m van de achterste perceelsgrens, zodat het niet om een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO gaat.

Los van de vraag of een trap moet voldoen aan de in artikel 5 vervatte regel voor 'gebouwen', stelt de Raad vast dat de verzoekende partij hier een verkeerd uitgangspunt heeft. Zoals de derde tussenkomende partij terecht opwerpt, eindigt/begint de trap, die evenwijdig met het gebouw loopt, op ongeveer 4,10m van de achterste perceelsgrens.

In zoverre dat de trap onder die regel valt, kon de verwerende partij in alle redelijkheid oordelen dat het om een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO gaat.

Het middel is in alle onderdelen ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur, en van de rechtens vereiste wettelijke en feitelijke grondslag.

De verzoekende partij voert aan dat de voorziene parkeerplaatsen te beperkt zijn (zie ook beslissing in eerste aanleg) en sommige zelfs onbruikbaar en onwettig, zodat de wagens op de openbare weg moeten geplaatst worden. Deze extra mobiliteitshinder is onaanvaardbaar in een residentiële woonwijk. Zij stelt ook dat er niet afdoende op haar bezwaren terzake werd geantwoord.

Ook naar functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid gaat het vergunde project volledig in tegen de omgeving met ruime eengezinswoningen, vrijstaand of gekoppeld, waarbij de verzoekende partij verwijst naar haar fotoreportage.

De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partij een kennelijk onredelijke beoordeling gemaakt van de goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De eerste en de tweede tussenkomen partij antwoorden dat overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO de voorschriften van het RUP geacht worden de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Zij stellen dat het RUP voldoende gedetailleerd is. Een bijkomende toets aan de criteria, vervat in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, is overbodig.

De uitgebreide motivering van de bestreden beslissing toont volgens hen aan dat aan de voorschriften van het RUP getoetst is, minstens laat de verzoekende partij na om het tegendeel te bewijzen.

Volledigheidshalve merken zij op dat de omgeving niet alleen uit residentiële vrijstaande woningen en aaneengesloten eengezinswoningen bestaat. Op de hoek van de ■■■ en de ■■■, net aan de overzijde van het project, staat een rij van aaneengesloten woningen in een zone voor gegroepeerde bebouwing. Op de hoek van de ■■■ en de ■■■ bevindt zich zelfs een meergezinswoning in de vorm van een appartementsgebouw.

Zij vestigen er tevens de aandacht op dat de Raad met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid beschikt.

4.

De derde tussenkomen partij sluit daarbij aan en voegt een aantal omgevingsschetsen bij.

5.

De verzoekende partij herneemt in haar toelichtende nota de overwegingen uit haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van dat ruimtelijk uitvoeringsplan, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze de decretale criteria en aandachtspunten regelen en behandelen. In dat geval volstaat, zoals de eerste en de tweede tussenkomende partij correct stellen, de beoordeling van de overeenstemming met de voorschriften van het ruimtelijke uitvoeringsplan om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden.

2.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing vastgesteld dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften die gelden in de zones voor gegroepeerde bebouwing en de zones voor voortuinen. Het betreft de artikelen 8 en 16 GRUP, alsook artikel 5 GRUP waaraan overeenkomstig artikel 8 GRUP eveneens moet worden voldaan. De verwerende partij heeft verder ook erkend dat de ruimtelijke ordening van het gebied is “gekend” door de aanwezigheid van het ruimtelijke uitvoeringsplan. Zij overweegt hieromtrent:

“De ordening van het gebied is gekend door de aanwezigheid van het ruimtelijke uitvoeringsplan. Het project maakt deel uit van een grotere woonblok, bestaande uit gekoppelde en aaneengesloten woningen. Dit bouwblok wordt begrensd door de [] en de []. Men dient de aanvraag te beoordelen op basis van dit woonblok. Voorliggende aanvraag zal een verdichting met zich meebrengen, doch dit wordt zo voorzien in het RUP en is op deze locatie aanvaardbaar. De bebouwing van de aanpalende woningen uit het woonblok wordt met voorliggende aanvraag gerespecteerd. De aanvraag kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt voor vergunning in aanmerking komen.

De aangehaalde bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek zijn gelijkaardig aan de bezwaren uit het beroepschrift. Men bevindt zich in een stedelijke omgeving waar inkijk en dichte bebouwing niet weg te denken zijn uit het straatbeeld. Het RUP heeft dergelijke bebouwing hier toegestaan en verdichting op deze locatie lijkt de aangewezen situatie. De goede ruimtelijke ordening komt niet in het gedrang.”

De Raad stelt vast dat vermelde artikelen van het GRUP duidelijk de decretale criteria en aandachtspunten regelen en behandelen. Zo regelt artikel 8 de bestemming, de bebouwing en de erfscheiding in de zone voor gegroepeerde bebouwing en vult artikel 5 dit verder aan. Artikel 16 doet hetzelfde voor de zone voor voortuinen.

3.

De Raad heeft in het eerste middel reeds geoordeeld dat voormelde artikelen niet werden geschonden, zodat er geen sprake is van een schending van de goede ruimtelijke ordening.

4.

In zoverre de verzoekende partij betoogt dat de voorziene parkeerplaatsen te beperkt zijn en sommige zelfs onwettig en onbruikbaar, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij dit op geen enkele wijze aantoont. De omstandigheid dat de eerste tussenkomende partij in haar beslissing gesteld heeft dat parking 8 moeilijk doch theoretisch wel bruikbaar is, volstaat niet. De Raad stelt bijkomend vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing heeft aangegeven dat een ondergrondse garage te verkiezen valt boven een bovengrondse. De verwerende partij wijst er op dat het aantal verhardingen zal worden beperkt alsook de visuele impact. De Raad acht deze motivering afdoende en geenszins kennelijk onredelijk.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 2 en 3 van het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat nergens op de bouwplannen, noch in de bestreden beslissing sprake is van vermeld decreet of van enige rookmelder. Nochtans moeten alle nieuw te bouwen woningen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders en moet de aanvraag aangeven waar zij komen.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De eerste en de tweede tussenkomende partij menen dat het de verzoekende partij aan enig belang bij dit middel ontbreekt, minstens dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partij nalaat aan te tonen dat de afwezigheid van de rookmelders op het plan voor haar enige hinder of nadeel zou teweegbrengen.

Bovendien staan de rookmelders op de grondplannen vermeld: elke private inkomhal en, voor de duplexappartementen, elke hal op de verdieping, wordt van een rookmelder voorzien.

Deze tussenkomende partijen stellen ook dat het eventueel niet voldoen aan de voorwaarden van het decreet niet kan leiden tot de onwettigheid van de vergunningsbeslissing en verwijzen daarvoor naar de parlementaire voorbereiding van het decreet (*Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, nr. 2146, 1 en 2). Bovendien is het strikt naleven van het advies van de brandweer van 28 maart 2011 als voorwaarde aan de stedenbouwkundige vergunning gekoppeld.

4.

De derde tussenkomende partij voegt hier enkel aan toe dat de bestreden beslissing expliciet verwijst naar het volgens de verzoekende partij geschonden decreet.

5.

De verzoekende partij voegt in haar toelichtende nota geen nieuwe argumenten bij.

Beoordeling door de Raad

Los van de vraag of de verzoekende partij al dan niet belang heeft bij het inroepen van dit middel en los van de vraag of het niet voldoen aan de voorwaarden van het decreet al dan niet leidt tot de onwettigheid van de bestreden beslissing, stelt de Raad vast dat het onderdeel '6.4. Sectorale wetgeving en andere voorschriften' van de bestreden beslissing uitdrukkelijk verwijst naar het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders en dat de plannen voor elk van de appartementen rookmelders aanduiden.

Nu de optische rookmelders op de plannen vermeld stonden, heeft de verwerende partij aan haar motiveringsplicht voldaan door zonder meer melding te maken van het betreffende decreet van 8 mei 2009. In de voorwaarden bij de vergunning wordt tevens de voorwaarde opgenomen dat moet voldaan worden aan het brandweeraadvies en ook daarin wordt verwezen naar de wijze van detectie en melding. Er bestaat terzake geen ruimere motiveringsplicht als aan alle verplichtingen is voldaan.

De verzoekende partij gaat bij het formuleren van haar middel uit van een verkeerd uitgangspunt, wat op zich volstaat om het middel ongegrond te verklaren.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De verzoeken tot tussenkomst zijn ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300,00 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor een derde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 6 augustus 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS