

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0193 van 30 april 2013
in de zaak 1112/0781/SA/4/0702

In zake:

1. de **gemeente SCHOTEN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen
2. het **college van burgemeester en schepenen** van de **gemeente SCHOTEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Els DESAIR
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Oudeleeuwenrui 19
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Reiner TIJS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Nassaustraet 34A
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 18 juli 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 mei 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de tweede verzoekende partij van 14 februari 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 8 appartementen en 5 garages.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij arrest van 24 oktober 2012 met nummer S/2012/0224 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 29 januari 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kyoto VAN HERREWEGHE die loco advocaat Els DESAIR verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Christophe SMEYERS die loco advocaat Peter SELS verschijnt voor de tussenkomenende 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.

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 21 augustus 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 12 september 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO

IV. FEITEN

Op 25 oktober 2011 dient de tussenkomenende partij voor een perceel gelegen te [REDACTED], bij de tweede verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 5 appartementen + 8 garages”*.

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning in halfopen bebouwing, na het slopen van de bestaande woning.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 november 2011 tot en met 25 december 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de eerste verzoekende partij brengt op 5 januari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Eandis brengt op 24 januari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De tweede verzoekende partij weigert op 14 februari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij en motiveert haar beslissing als volgt:

"...

Ligging volgens deze plannen van aanleg en bijhorende voorschriften:

Het goed ligt in het gewestplan Antwerpen vastgesteld bij koninklijk besluit van 3/10/1979, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 28/10/1998 en definitief besluit (bouwhoogte) van de Vlaamse Regering van 07/07/2000.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan van aanleg, zoals hoger omschreven.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag is gelegen in de [] te Schoten. De overzijde van de straat bestaat uit het gemeentelijk park van Schoten, aan dezelfde zijde van de straat bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit eengezinswoningen en enkele meergezinswoningen en eveneens ook een handelsbestemming. Het pand in aanvraag is het laatste pand in de straat en sluit om de hoek ([]) aan bij verschillende meergezinswoningen en aan de overzijde van deze straat een pand met cultuurhistorische waarde. De site is dus zeer divers qua bebouwing en ook qua typologie, zo bestaat de [] voornamelijk uit 2 bouwlagen en schuin dak terwijl de [] bestaat uit 3 bouwlagen en schuin dak. De achterkant van het terrein grenst dan weer aan de garageboxen van de meergezinswoningen in de [].

Het betreft een half-open bebouwing dewelke gesloopt wordt en vervangen wordt door een nieuwe half-open bebouwing dewelke het perceel optimaler benut en aldus groter zal bebouwen conform het Kempische gabariet. Vormelijk sluit het project aan bij de overige bebouwing in de straat, namelijk 2 bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijsthoogte sluit eveneens aan bij de aanpalende woning, namelijk 6,95 meter. Ook qua dakhelling en nokhoogte sluit het pand volgens de plannen aan bij het linksaanpalende pand.

Het gelijkvloers heeft een bouwdiepte van 17 meter, de eerste verdieping een diepte van 13 meter en vervolgens wordt het zadeldak voorzien op een diepte van 9 meter. Deze bouwdieptes zijn in overeenstemming met de algemeen gangbare principes in woongebied en met deels vergunde stedenbouwkundig attest.

Gelijkvloers worden er 2 appartementen voorzien met een centrale inkomhal. Eén appartement bestaat uit 3 slaapkamers, het andere bestaat uit 2 slaapkamers. Op het eerste verdiep worden 2 woongelegenheden voorzien met elk 2 slaapkamers en tenslotte wordt er in de dakverdieping ook nog een appartement voorzien hetwelke voorzien werd van 2 slaapkamers. Alle woongelegenheden zijn voorzien van een grote buitenruimte, gelijkvloers beschikken de appartementen over een grote tuin (22m x 6,5m) en op de verdieping zijn de terrassen minimaal +/- 16m². alle appartementen beschikken tevens over een gemeenschappelijke tuin achteraan van +/- 400m². tenslotte beschikt ook elk appartement over een individuele berging in het appartement. Het appartement op de 2^{de} verdieping is te klein, meer bepaald de slaapkamer van dit appartement is te klein om op deze manier gebruikt te kunnen worden.

Aan de achterkant van het terrein voorziet men 8 garageboxen. De verordening voorziet per woongelegheden 1,5 autostaanplaats, de aanvraag omvat 5 woongelegenheden en voorziet in 8 autoboxen, 7 boxen waren op zich voldoende doch de ruimte leent zich best voor 8 boxen zonder dat de draagkracht van de omgeving overschreden wordt. De garages worden rug aan rug voorzien met bestaande garageboxen, het voorzien van 7 garageboxen zou in een restruimte resulteren wat geen kwaliteit heeft. Nu wordt het bouwwerk gestopt op 3 meter van de zijdelingse perceelgrenzen wat conform de algemene bouwprincipes is bij vrijstaande bebouwing. Omwille van deze reden zijn 8 garageboxen aanvaardbaar en bestaanbaar in de omgeving. Aangezien de garageboxen achteraan staan gaat onze voorkeur uit naar het voorzien van een schuin dak.

De gevel wordt voorzien in een lichtkleurige gevelsteen, het buitenschrijnwerk in aluminium in een donkere kleur, het dak in zwarte pannen en tenslotte de dakkapellen in zink prepatiné. De raampartijen zijn slank en lang en ritmisch voorzien in de gevel waardoor in totaal een modern en mooi gevelbeeld wordt gecreëerd. De voortuin wordt voorzien op uitzondering van een pad naar de voordeur en een oprit voor wagens naar de achterliggende garages (in dolomiet). De dakkapel in het voorste gevelbeeld is beperkt van grootte, namelijk +/- 5,6 meter ten aanzien van een gevelbreedte van 13 meter. De dakkapel aan de voorzijde springt ook terug uit de voorgevel waardoor deze aanvaardbaar en bestaanbaar is in de omgeving. De dakkapellen achteraan geven uit op het terras waardoor deze de terugsprong van 40 cm niet moeten voorzien om alzo vlotte toegang tot het terras te kunnen voorzien, voor het overige wordt ook hier voldaan aan de andere algemene bepalingen inzake dakkapellen (max. ½ dakhoogte, max. 6m breedte, 40cm terugsprong, 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen). De terrassen tenslotte zullen allen afgebakend worden door middel van een open balustrade wat de openheid garandeert en wat een gegarandeerde afbakening met zich meebrengt naar zichten op de naburige erven. De afstanden hieromtrent (1,9m) worden overal gerespecteerd.

Het college is van oordeel dat enerzijds de woongelegheden op de 2^{de} verdieping te klein is, meer bepaald de slaapkamer van dit appartement, en anderzijds komen er in dit gedeelte van de [REDACTED] haast geen meergezinswoningen voor waardoor meergezinswoningen in dit gedeelte van de straat niet aanvaardbaar zijn qua bestemming.

De aanvraag past binnen de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen.

Het ontwerp kan qua vorm, materiaalgebruik en inplanting stedenbouwkundig aanvaard worden en wordt inpasbaar geacht in de omgeving.

Gelet op de schaal, de bestemming, de inplanting en algemeen karakter en uitzicht van het ontwerp.

De aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

De aanvraag is niet bestaanbaar in de omgeving.

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 14 februari 2012 HET VOLGENDE:

Weigering

..."

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 13 maart 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 mei 2012 om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 8 mei 2012 beslist de verwerende partij op 10 mei 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

3. Omschrijving en historiek van de aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning in halfopen bebouwing met vijf wooneenheden na sloop van de bestaande bebouwing. Er worden verder 8 garages voorzien. Het perceel heeft een breedte aan de straatzijde van ongeveer 16m en een diepte van ongeveer 74,5m. Het gebouw staat ingeplant tegen de linker perceelsgrens en laat een voortuinstrook van 6m.

De meergezinswoning bestaat uit twee bouwlagen en een hellend dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,95m en de nokhoogte 10,75m, waardoor het gebouw aansluit op het aanpalende pand. Het gelijkvloers heeft een bouwdiepte van 17m en de verdieping 13m. Het hellende dak heeft een dakbasis van 9m. Er worden twee appartementen per woonlaag en nog één appartement op de zolderverdieping voorzien.

Naast het gebouw aan de rechterzijde bevindt zich de toerit tot de 8 autostaanplaatsen die zich in een gebouwtje tegen de achterste perceelsgrens bevinden. Deze toerit heeft een breedte van 3 tot 3,5m. De garage heeft een breedte van 23,74m en een diepte van 6m met een plat dak op een hoogte van 3m. Het gebouwtje bevindt zich op 3m van de linker perceelsgrens. Het grenst aan de achtergelegen garageboxen horende bij de meergezinswoningen aan de [REDACTED].

Het perceel is gelegen aan het gemeentelijk park van Schoten, de omliggende gebouwen zijn voornamelijk eengezinswoningen en meergezinswoningen.

...

9. Beoordeling:

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

...

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

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De meergezinswoning wordt voorzien uitsluitend op percelen aan de zijde van de ■■■ waar zich reeds appartementsgebouwen bevinden. Deze meergezinswoningen bestaan uit drie bouwlagen en een hellend dak en hebben derhalve een grotere ruimtelijke impact dan het gevraagde. Achteraan werd een hele reeks garageboxen voorzien voor deze appartementen.

De ■■■ zelf toont een verscheidenheid van bouwtypologiën, voor het merendeel eengezinswoningen bestaande uit twee of drie bouwlagen en een zolder onder hellend dak. Het aangevraagde gebouw sluit qua kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling aan op de links aanpalende woning. Het gabarit dat gehanteerd wordt is een algemeen stedenbouwkundig aanvaard gabarit (17m-13m-9m). de schaal van het gebouw verhoudt zicht tot de woning waar tegenaan zal worden gebouwd. Verder staat de meergezinswoning ingeplant op een afstand van minstens 3m van de rechter perceelsgrens wat zeker aanvaardbaar is voor een halfopen bebouwing. Gelet op de configuratie in de omgeving, en gelet op het beperkte volume dat bovendien aansluit op de in de straat voorkomende bebouwing, kan gesteld worden dat de gevraagde meergezinswoning zich in de omgeving inpast. Ook op perceelsniveau wordt de draagkracht niet overschreden, gelet op de ruime afmetingen van dit perceel.

Verder dient er op gewezen te worden dat de gemeente Schoten op 02/08/2011 een stedenbouwkundig attest afleverde waarbij geoordeeld werd dat het bouwen van een meergezinswoning (met gelijkaardige afmetingen als het gevraagde) aan de straatzijde aanvaardbaar is. De gemeente is hier derhalve niet consequent door heden de weigering voor de aanvraag af te leveren omdat ze een meergezinswoning op deze plaats onverenigbaar met de omgeving acht.

Er worden in totaal vijf wooneenheden voorzien. De mobiliteitsimpact zal derhalve gering zijn. Er worden op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen voorzien zodat de parkeerdruk in de omgeving niet toeneemt. Deze parkings worden voorzien in een garagegebouw achteraan op het terrein. Dit gebouw vormt geen verstoring voor de omgeving aangezien het aansluit op de garageboxen van de aanpalende appartementsgebouwen. De voorziene verhardingen zijn aanvaardbaar gelet op het feit dat er nog voldoende groene tuinzone overblijft, zowel gemeenschappelijk groen als twee individuele tuinen voor de gelijkvloerse appartementen. Deze tuinen hebben een diepte van meer dan 22m wat zeer ruim is.

De appartementen zelf bieden voldoende woonkwaliteit. De woongelegenheden onder het hellende dak is weliswaar niet groot maar zeker voldoende voor een alleenstaande of een jong gezin. De slaapkamers zijn voldoende ruim voor het plaatsen van een bed. Het standpunt van de gemeente wordt hierin niet bijgetreden. Verder heeft elke woongelegenheden een private buitenruimte en een eigen berging en beschikken alle leefruimtes over

voldoende licht en lucht. De bepalingen van het burgerlijk wetboek betreffende lichten en zichten worden gerespecteerd.

Uit al het voormelde kan geconcludeerd worden dat het ontwerp de goede ruimtelijke ordening niet schaadt en dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking kan komen, mits het strikt naleven van de adviezen van de brandweer van Schoten en Eandis.

Watertoets:

...

Het voorliggende project 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 beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

Er worden twee hemelwaterputten met een totale capaciteit van 17.500 liter geplaatst, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard mits het strikt naleven van de adviezen van de brandweer van Schoten en Eandis.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 8 juni 2012 betekend aan de verzoekende partijen. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 18 juli 2012, is tijdig.

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

Standpunt van de partijen

De eerste verzoekende partij stelt haar belang te ontleen aan artikel 4.8.16, § 1, 3° VCRO:

“ ...

Zij ondervindt als publiekrechtelijke rechtspersoon rechtstreeks nadeel door de bestreden vergunningsbeslissing.

Immers, de gemeente voert een beleid om de ■■■ voor te behouden voor in essentie ééngezinswoningen..

De gemeente wenst dan ook een consequent en rechtlijnig beleid op haar grondgebied te garanderen zodat zij belang heeft bij onderhavige procedure.

...

De tweede verzoekende partij stelt haar belang te ontleen aan artikel 4.8.16, § 1, 2° VCRO.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen leggen een beslissing voor van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten om een beroep in te stellen bij de Raad van 26 juni 2012.

Op de openbare zitting van 29 januari 2013 verklaart de advocaat van de verzoekende partijen dat deze beslissing betrekking heeft op het in rechte treden van de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij.

In de vermelde beslissing van 26 juni 2012 wordt onder meer overwogen “gelet op het eerder door de gemeente ingenomen standpunt en de motieven hiertoe tot weigering van deze vergunning” en dat “het college het eerder ingenomen standpunt handhaaft en in beroep wenst te gaan”. In artikel 2 van de beslissing wordt vervolgens akkoord gegaan om een raadsman aan te stellen “om de belangen van de gemeente in dit beroep te verdedigen”.

Uit het samen lezen van het overwegend en beschikkend gedeelte blijkt dat de vermelde beslissing betrekking heeft op het instellen van een beroep bij de Raad door de tweede verzoekende partij en geen betrekking heeft op het instellen van een beroep door de eerste verzoekende partij.

Het beroep van de eerste verzoekende partij is onontvankelijk.

2.

De tweede verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt over het vereiste belang op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO.

3.

Hierna wordt de vordering tot vernietiging onderzocht voor zover ingesteld door de tweede verzoekende partij.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.23, §1 van de VCRO, de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur inzonderheid de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Artikel 4.7.23, §1 VCRO stelt:

“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar”.

Volgens rechtspraak van Uw Raad houdt dit in dat “uit de beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of de verwerende partij daadwerkelijk het verslag als basis voor haar beslissing heeft gebruikt” en “dat zowel de feitelijke als de juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de uiteindelijke beslissing worden opgenomen. Het niet of louter met een stijlformule naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijzen, volstaat naar het oordeel van de Raad niet” (RVVB, 13 december 2011, A/2011/0197; RVVV, 29 november 2011, A/2011/0178).

In casu bevat het bestreden besluit zelfs geen verwijzing naar het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, laat staan dat dit advies geciteerd of besproken wordt.

”
...

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

*Het standpunt van verzoekende partij kan niet worden bijgetreden. De Deputatie heeft in haar beslissing **wel degelijk verwezen naar het verslag** van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en heeft de **inhoud ervan letterlijk overgenomen en tot haar eigen motivering gemaakt**.*

In de bestreden beslissing komt de Deputatie bijgevolg terecht tot de volgende beslissing:

“De Deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 3 mei 2012 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.”

Volgens de recente rechtspraak van Uw Raad voldoet de Deputatie door op deze wijze te handelen aan de formele motiveringsplicht die is voorzien in artikel 4.7.23 §1 VCRO en in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. Tevens dient, eveneens overeenkomstig de rechtspraak van Uw Raad te worden vastgesteld dat verzoekende partijen geen belang hebben bij het louter inroepen van het geviseerde formele motiveringsgebrek aangezien verzoekende partijen de materiële motieven van het verslag kennen doordat deze gelet op de gelijkkluidendheid van het verslag in de bestreden beslissing zelf terug te vinden zijn.

...

Gelet op het feit dat verzoekende partijen geen belangenschade lijden, dient het middel te worden verworpen als zijnde onontvankelijk, minstens dient te worden vastgesteld dat het middel ongegrond is.

”
...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

De bestreden beslissing vermeldt: “De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 3 mei 2012 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.”

Het gaat dus wel degelijk om een stijlformule zonder dat de feitelijke en juridische elementen van het verslag in de beslissing zelf worden opgenomen.

Bovendien lijden verzoekende partijen wel degelijk belangenschade bij het niet vermelden van deze feitelijke en juridische gronden van het verslag. In tegenstelling tot het ingeroepen arrest waarop tegenpartij haar verweer steunt (arrest nr. A/2012/0266 van de RVVB dd. 3 juli 2012) zijn verzoekende partijen niet op de hoogte van de materiële motieven van het verslag aangezien deze niet in de bestreden beslissing zelf terug te vinden zijn. De “inhoud van een verslag tot eigen motivering maken” betekent niet noodzakelijk dat het bestreden besluit volledig gelijklopend is aan het verslag. Verzoekende partijen zijn evenmin in de mogelijkheid na te gaan welke elementen uit het verslag nu precies in de bestreden beslissing worden bijgetreden en welke niet.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing geen verwijzing naar het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bevat en dat dit advies niet wordt geciteerd of wordt besproken.

2.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt wordt in de bestreden beslissing verwezen naar het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat zij zich aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 3 mei 2012 en de inhoud ervan tot haar eigen motivering maakt.

Er moet inderdaad vastgesteld worden dat de motivering van het bestreden besluit volledig overeenstemt met de beoordelingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

De verzoekende partij heeft geen belang bij het aanvoeren van de door hen aangeklaagde onregelmatigheid betreffende het ontbreken van de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing.

Indien immers de bestreden beslissing zou worden vernietigd omwille van de voormelde onregelmatigheid en de verwerende partij een herstelbeslissing zou nemen, rekening houdend met dit vernietigingsmotief, impliceert dit niet dat de verwerende partij de weigeringsmotieven van de vernietigde beslissing moet heroverwegen. Het vernietigingsmotief zou enkel noodzaken tot het uitdrukkelijk opnemen in de herstelbeslissing van de feitelijke en juridische overwegingen uit het verslag van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die, zoals hierboven is

gebleken, integraal gelijklopend zijn met de overwegingen die zijn opgenomen in de bestreden beslissing.

4.

De verzoekende partij heeft geen belang bij het aanvoeren van dit middel, aangezien dit haar geen voordeel kan opleveren.

Het middel is onontvankelijk.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, en het ontbreken van de rechts vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO stelt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

... ”

*De fotoreeks bestaande uit 4 foto's (A tot en met D - **stuk 5**) die elkaar opvolgen geven een beeld van de straat waarin het Terrein gelegen is. Men kan enkel vaststellen dat de straat volledig bestaat uit ééngezinswoningen en dat aan de overzijde van de straat de omgeving zeer groen is (park van Schoten). Ook het Bestreden Besluit zelf stelt dat de ■■■ “voor het merendeel eengezinswoningen bestaande uit twee of drie bouwlagen en een zolder onder hellend dak” bevat.*

De verwijzing naar de bebouwing in de ■■■ door het Bestreden Besluit is niet pertinent.

Vooreerst sluit het geplande project niet aan op de bebouwing aan de ■■■, zoals het Bestreden Besluit op pagina 5 stelt. De luchtfoto toont aan dat rechts van de bestaande eengezinswoning nog heel veel groen aanwezig is. Dit stuk maakt een duidelijke scheiding/breuk met de ■■■ en verantwoordt perfect dat voor beide straten een ander ontwikkelingspatroon wordt gekozen.

*Dat de bebouwing van de ■■■ fundamenteel verschillend is van die van de ■■■, blijkt uit de foto van de ■■■ zelf (**stuk 6**) en uit de luchtfoto (**stuk 7**). De gemeente heeft er duidelijk voor geopteerd om in de ■■■ appartementen (met een extra bouwlaag) toe te laten, terwijl zij voor de ■■■ kennelijk heeft geopteerd voor een volledig ander straatbeeld bestaande uit ééngezinswoningen met een bouwlaag minder.*

Dit is een duidelijke ruimtelijke ordeningskeuze van de gemeente, waarbij deze uitdrukkelijk rekening heeft gehouden met de decretale componenten van de “goede ruimtelijke ordening”, zoals onder meer de schaal, de functionele inpasbaarheid en de in de omgeving bestaande toestand.

Verzoeksters hadden in het bestreden besluit ook aangetoond dat het appartement op de tweede verdieping te klein is voor het garanderen van de vereiste woonkwaliteit. Volgens de bouwaanvraag is de oppervlakte van het dakappartement amper 58,46 m² (**stuk 2**).

Voor al de tweede slaapkamer kan niet als dusdanig beschouwd worden. Rekening houdend met het schuin dak, is er immers amper 1,5mx3m nuttige oppervlakte, d.i. op een vrije hoogte van 2 meter (zie bouwplannen – **stuk 2**). Een ruimte van 4,5 m² beschikbare oppervlakte heeft niet het vereiste “gebruiksgenot” (cf. artikel 4.3.1. §2 VCRO) om te fungeren als slaapkamer, zelfs niet voor 1 persoon.

De indeling van het appartement is dus niet adequaat en garandeert niet de levenskwaliteit die vereist is.

Het Bestreden Besluit stelt hierover enkel dat het standpunt van de gemeente niet wordt bijgetreden, zonder uit te leggen hoe men een slaapkamer kan maken van een ruimte van 4,5 m².

Tenslotte merken verzoeksters nog op dat de deputatie gedwaald heeft over de toepasselijke bestemmingsvoorschriften.

Het Bestreden Besluit stelt immers dat de aanvraag zich volgens het gewestplan Antwerpen situeert in woongebied “en parkgebied”, en vermeldt vervolgens de bestemmingsvoorschriften die in beide zoneringen gelden.

Uit het uittreksel uit het gewestplan blijkt nochtans dat het Terrein volledig ingekleurd is als woongebied.

Ook op dit vlak vertoont het Bestreden Besluit derhalve een manifest motiveringsgebrek en een gebrek aan zorgvuldigheid in de beoordeling.

...

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

Ter weerlegging van het standpunt van verzoekende partij wenst tussenkomende partij in eerste instantie op te merken dat de vergunningverlenende overheid bij het toetsen van een bouwaanvraag aan de goede ruimtelijke ordening over een **ruime beoordelingsvrijheid** beschikt en Uw Raad slechts over een **marginale toetsingsrecht** beschikt. Dit laatste impliceert dat Uw Raad in de uitoefening van het aan haar opgedragen wettigheidstoezicht enkel bevoegd is om na te gaan of de betrokken overheid bij het uitoefenen van die bevoegdheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Daarentegen is Uw Raad niet bevoegd om haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van de beoordeling van de vergunningverlenende overheid.

...

In die zin mag de vergunningverlenende overheid, quod in casu, bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening zeker rekening houden met het feit dat in de nabije omgeving, en meer bepaald in de ■■■■■, reeds appartementsgebouwen vergund werden. Ter illustratie voegt tussenkomende partij in haar geïnventariseerd stukkenbundel een aantal foto's²⁸ van reeds vergunde

appartementengebouwen in zowel de ■■■ als de ■■■ waar het voorwerp van huidige aanvraag gelegen is.

...

Hier komt nog bij dat, **in tegenstelling tot wat verzoekende partijen vooropstellen**, de oppervlakte van **dakappartement ruimer is dan 58,46m²**. De oppervlakte van 58,46m² betreft immers enkel de woonvertrekken, getuige hiervan het formulier m.b.t. de statistiek van de bouwvergunningen²⁹. De totale oppervlakte van het dakappartement dient m.a.w. te worden vermeerderd met de gang, WC, badkamer en berging, waardoor de **totale oppervlakte 83m²** behelst.

...

Ten overvloede wenst tussenkomende partij nog op te merken dat, zoals ook reeds wordt vermeld in de bestreden beslissing, het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Schoten in het **stedenbouwkundig attest**³⁰ dat zij op **2 augustus 2011** afleverde expliciet heeft gesteld dat een meergezinswoning langs de straatzijde aanvaardbaar is:

“Het voorstel van meergezinswoning langs de straatzijde in het verlengde van de bestaande bouwlijn is aanvaardbaar.”

Ook dat gegeven werd dus terecht door de deputatie meegenomen in haar motivering. Het onderstreept de onterechte aanklacht van de verzoekende partijen in deze.

Tot slot stellen verzoekende partijen ten onrechte nog dat de bestreden beslissing een bijkomend motiveringsgebrek zou vertonen doordat in de bestreden beslissing ten onrechte zou worden gesteld dat de aanvraag zich situeert in woongebied en parkgebied. Deze vermelding betreft een loutere materiële vergissing. Onder materiële vergissing wordt een schrijf- of rekenfout of een andere grove feitelijke vergissing verstaan, onafhankelijk van enige juridische beoordeling.³¹ Van een motiveringsgebrek of van een onzorgvuldige beoordeling is bijgevolg geenszins sprake.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

De ruimte beoordelingsbevoegdheid waarover de deputatie in deze beschikt, mag er niet toe leiden dat de deputatie komt tot een kennelijk onredelijke beoordeling van de vergunningsaanvraag.

...

De deputatie houdt dan ook ten onrechte geen rekening met de wettelijk vastgelegde criteria, zoals functionele inpasbaarheid, schaal, bouwdichtheid, alsook de in de omgeving bestaande toestand.

Het appartement op de tweede verdieping is bovendien veel te klein om de vereiste woonkwaliteit te garanderen. In tegenstelling tot wat verwerende partij wil doen uitschijnen, is de oppervlakte van het dakappartement beperkt tot 58,46 vierkante meter. Het formulier m.b.t. de statistiek van de bouwvergunningen vermeldt inderdaad dat deze oppervlakte de woonvertrekken omvat. Tegenpartij vergeet echter dat hierin zijn inbegrepen de gang, WC, badkamer en berging. Het formulier stelt immers: “De oppervlakte bestemd voor huisvesting ook wel bewoonbare oppervlakte genoemd, is de oppervlakte van alle woonvertrekken op de verschillende niveaus.” Het gaat bijgevolg duidelijk om de volledige oppervlakte.

Deze discussie doet overigens niets af aan het feit dat de tweede slaapkamer sowieso slechts een ruimte inhoudt van 4,5 vierkante meter, zodat allerminst kan worden betwist dat dergelijke oppervlakte niet het vereiste woongenot kan bieden.

Tegenpartij vermeldt dat tweede verzoekende partij op 2 augustus 2011 een gunstig advies afleverde m.b.t. de bestaanbaarheid van het geplande project met de goede ruimtelijke ordening. Zij citeert hieruit slechts een welbepaalde zinsnede, en verzuimt daarbij manifest ten onrechte te specificeren dat het advies slechts gunstig was voor de voorbouw.

Bovendien gaat het slechts om een “advies” zodat tweede verzoekende partij geenszins het recht wordt ontnomen om nu, ten aanzien van de in beroep verleende vergunning – die zowel de voor- als achterbouw betreft – tot een ander inzicht te zijn gekomen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit het administratief dossier blijken de volgende gegevens.

Het aangevraagde betreft het slopen van een bestaande half open bebouwing, waarna, opnieuw in half open bebouwing, een meergezinswoning zou worden opgericht met 5 wooneenheden.

Het nieuwe volume bestaat uit twee bouwlagen en een hellend dak, volgt de bestaande voorbouwlijn en sluit naar kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling aan op de links aanpalende woning.

Tegen de achterste perceelsgrens van het bouwperceel wordt voorzien in een garagegebouw op een afstand van 3 meter van de linker perceelsgrens en grenzend aan de bestaande garagegebouwen op het rechter naastliggend perceel, die horen bij de meergezinswoningen gelegen aan de [REDACTED].

Het bouwperceel maakte eerder, op 2 augustus 2011, het voorwerp uit van een stedenbouwkundig attest. Anders dan het aangevraagde, dat heeft geleid tot de bestreden beslissing, betrof deze aanvraag het oprichten van twee meergezinswoningen. Een “eerste bouwblok”, langs de straatzijde, voorzag in 5 appartementen en sloot aan op de bestaande bouwlijn. Een tweede meergezinswoning werd voorzien op ongeveer 30 meter van het “eerste bouwblok”.

Omtrent het “eerste bouwblok” oordeelde de verzoekende partij in het vermeld stedenbouwkundig attest:

“...

Men wenst het perceel te bebouwen met een eerste bouwvolume langs de straatzijde. Het bouwblok voorziet 5 appartementen en sluit aan bij de bestaande bouwlijn. Het bouwvolume voorziet 2 bouwlagen en schuin dak, een kroonlijsthoogte van 6m en 10,50m nokhoogte. Gelijkvloers een bouwdiepte van 17m, 13m op de verdieping en een dakbasis van 9m.

Het voorstel van een meergezinswoning langs de straatzijde in het verlengde van de bestaande bouwlijn is aanvaardbaar. De kroonlijst- en nokhoogte van de nieuwbouw dienen wel aan te sluiten bij deze van de linksaanpalende bebouwing. Over het exacte

aantal woongelegenheden kan momenteel geen gemotiveerd advies worden geformuleerd bij gebrek aan voldoende informatie en het ontbreken van een uitgewerkt concept.
...”

Het oordeel omtrent het “tweede bouwblok” was ongunstig en luidt als volgt:

“ ...
Het tweede bouwblok wordt gerealiseerd op ca. 30m achter het eerste in een beperkt binnengebied. Het perceel van de aanvraag (binnengebied) sluit aan bij verschillende aanpalende achtertuinen van de woningen gesitueerd langs de [] en de []. Er worden 2 verschillende profielen voorgesteld, beide met plat dak en ondergronds worden 14 parkeerplaatsen voorzien.

Het voorstel van een meergezinswoning op voorgestelde locatie kan momenteel niet aanvaard worden, het bouwen van een dergelijk volume in 2^o bouwwoorde kan niet aanvaard worden. Het is noodzakelijk om zoals door de gemeente wordt voorgesteld het achtergelegen binnen gebied in zijn totaliteit te bekijken en niet enkel het voorwerp van de aanvraag. De opmaak van een totaalvisie is vereist, al dan niet verankerd in een RUP of verkaveling voor dit binnengebied, zodoende een kwaliteitsvol geheel te kunnen verwerken.
...”

2.

De verzoekende partij voert vooreerst aan dat er met haar ruimtelijke ordeningskeuze geen rekening is gehouden in de bestreden beslissing. Deze “keuze” zou zijn om in de [] wel en in de [] geen meergezinswoningen toe te laten.

Er wordt vastgesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht stelt dat de verzoekende partij in haar “keuze” weinig consequent is, aangezien ze in het stedenbouwkundig attest van 2 augustus 2011 principieel oordeelde dat een meergezinswoning aan de straatzijde aanvaardbaar is. Uit dit attest, zoals aangehaald onder het vorig randnummer, blijkt inderdaad deze beoordeling van de verzoekende partij.

Bovendien en los van de vraag naar de eigen beleidskeuze van de verzoekende partij, moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij niet aantoont dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij in de bestreden beslissing onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn. Uit het administratief dossier blijkt dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, de verwerende partij in de bestreden beslissing niet onterecht stelt dat het bouwperceel met de geplande meergezinswoning aansluit op de percelen van de []. Het garagegebouw in het ontwerp van de aanvraag grenst aan deze percelen, die aan de achterzijde bebouwd zijn met garages voor de meergezinswoningen gelegen aan de straatzijde. Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij haar beoordeling omtrent de inpasbaarheid van het aangevraagde in de omgeving tevens steunt op de overwegingen dat het aangevraagde gebouw naar kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling aansluit op de links aanpalende woning, dat het gabarit dat gehanteerd wordt een algemeen stedenbouwkundig gabarit betreft, dat de schaal van het gebouw zich verhoudt tot de woning waar tegenaan zal worden gebouwd, dat de meergezinswoning ingeplant wordt op een afstand van minstens 3 meter van de rechter perceelsgrens, dat gezien de configuratie in de omgeving en het beperkte volume dat bovendien aansluit op de in de straat voorkomende bebouwing, de gevraagde meergezinswoning zich in de omgeving inpast en dat ook op perceelsniveau de draagkracht niet

overschreden wordt, gelet op de ruime afmetingen van dit perceel. Deze beoordeling en overwegingen worden door de verzoekende partij niet bekritiseerd.

3.

De verzoekende partij voert verder aan dat het appartement op de tweede verdieping te klein is voor het garanderen van de vereiste woonkwaliteit en dat de tweede slaapkamer niet zou kunnen dienen als slaapkamer omdat de ruimte te klein zou zijn.

Anders dan de verzoekende partij stelt, beperkt de verwerende partij zich in de bestreden beslissing niet louter tot de overweging dat het standpunt van de verzoekende partij niet wordt bijgetreden. In de bestreden beslissing wordt aangaande het aspect “woonkwaliteit” gesteld dat de appartementen zelf voldoende woonkwaliteit bieden, dat de woongelegenheid onder het hellende dak weliswaar niet groot maar zeker voldoende is voor een alleenstaande of een jong gezin, dat de slaapkamers voldoende ruim zijn voor het plaatsen van een bed, dat elke woongelegenheid een private buitenruimte en eigen berging heeft en dat alle leefruimtes over voldoende licht en lucht beschikken.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij aandacht heeft besteed aan de woonkwaliteit van de appartementen en de verzoekende partij toont niet aan dat de concrete beoordeling in het bestreden besluit onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn.

4.

De conclusie van de bespreking onder de vorige randnummers is dat de verzoekende partij geen overtuigende argumenten aanvoert die de Raad, in het kader van zijn marginale toetsingsbevoegdheid, moet doen besluiten dat de verwerende partij de grenzen van haar beoordelingsbevoegdheid heeft overschreden.

5.

De verzoekende partij voert tenslotte aan dat de verwerende partij gedwaald heeft over de bestemmingsvoorschriften.

In de bestreden beslissing wordt inderdaad vermeld dat de aanvraag zich situeert in woongebied en parkgebied, terwijl het bouwperceel gelegen is in woongebied.

Uit de bestreden beslissing blijkt echter niet dat deze foutieve vermelding op enige wijze, laat staan op doorslaggevende wijze, betrokken zou zijn bij de beoordeling van het aangevraagde door de verwerende partij.

Er kan dan ook niet ingezien worden waarom dit middelonderdeel zou moeten leiden tot het onwettig bevinden van de bestreden beslissing.

6.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep van de eerste verzoekende partij is onontvankelijk.
2. Het beroep van de tweede verzoekende partij is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 30 april 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ