

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0525 van 2 februari 2016
in de zaak 2010/0495/SA/1/0468

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Patrick VAN DER STRATEN
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 120 bus 4
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:

■■■■■

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Wannes THYSSEN
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 1 juni 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 22 april 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 7 december 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij, onder voorwaarden, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een meergezinswoning.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 20 februari 2012 met nummer S/2012/0029 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen omwille van het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 april 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Patrick VAN DER STRATEN, die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Wannes THYSSEN, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

[REDACTED] vraagt met een op 18 augustus 2010 ter post aangetekend verzoekschrift in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 13 september 2010 geoordeeld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 16 april 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van een meergezinswoning”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan ‘St. Niklaas - Lokeren’ gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 april tot en met 20 mei 2009, dient de verzoekende partij één van de vijf bezwaarschriften in.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 23 april 2009 gunstig.

De verwerende partij adviseert op 23 april 2009 gunstig met betrekking tot de aflijning ten opzichte van de provincieweg.

De Dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw van de stad Sint-Niklaas adviseert op 24 april 2009 gunstig.

De Technische Dienst van de stad [REDACTED] adviseert op 8 mei 2009 gunstig.

De Dienst Milieu van de stad Sint-Niklaas adviseert op 4 mei 2009 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van de stad [REDACTED] adviseert op 19 mei 2009 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] adviseert op 21 september 2009 als volgt ongunstig:

“ ...

Schending van de privacy: de bezwaarindieners vrezen dat de inplanting van een appartementsgebouw op het driehoekig perceel zal leiden tot een schending van de privacy van de naastliggende percelen (de rechteraanpalende boerderij en de linkeraanpalende - nog te bouwen - eengezinswoningen).

Dit bezwaar is niet gegrond: in het ontwerp is rekening gehouden met mogelijke inijk.

De leefruimtes en terrassen zijn steeds naar de straat gericht. Aan de achterzijde worden slaapkamers, badkamers en bergingen ingericht. Op de dakverdieping hebben de beide leefruimtes wel één raam aan de achterzijde. Toch zijn de terrassen ook hier naar de straat gericht. De terrassen aan de achterzijde van het gebouw, waarvan sprake in de bezwaren, bevinden zich op het gelijkvloers en zullen dus geen schadelijk effect hebben.

In tegenstelling tot wat de bezwaarindieners menen, wordt de meergezinswoning niet te dicht bij de éengezinswoning van de boerderij ingeplant: een eengezinswoning zou op dezelfde afstand ingeplant kunnen worden met hetzelfde profiel als de woning van de boerderij (3 bouwlagen plat dak). De confrontatie tussen de volumes en de louter residentiële functie en landbouwfunctie zou gelijkaardig zijn.

Geen appartementsbouw toelaten op deze plaats: de bezwaarindieners zijn van mening dat een gebouw met een hoogte van meer dan 11 m niet past in een plattelandsgemeente. De bezwaarindieners beschouwen het woongebied hier onterecht als woongebied met landelijk karakter (en meer bepaald als landelijk dorp of gehucht), waar geen appartementsbouw past. Deze analyse van de bezwaarindieners is niet correct: de omgeving van het perceel kan men niet beschouwen als een gehucht of landelijk dorp, maar wordt gekenmerkt door een zeer heterogene bebouwing, gaande van een boerderij tot éengezinswoningen met verschillende profielen (1 bouwlaag zadeldak, 2 bouwlagen plat dak, 2 bouwlagen zadeldak, 3 bouwlagen plat dak) tot een rustoord (4 bouwlagen plat dak) en een school.

De bezwaarindieners menen daarenboven dat er geen maatschappelijk draagvlak is voor appartementsbouw. Men stelt zich tevens de vraag waarom het naastliggende perceel niet voor appartementsbouw in aanmerking komt: het antwoord op deze vragen is te vinden in het Ruimtelijk Structuurplan [REDACTED] (dat definitief vastgesteld werd in de gemeenteraad van 21 april 2006). In dit structuurplan werd de kern van de deelgemeente [REDACTED] afgebakend. Op de grenzen van de kern kan een meergezinswoning opgericht worden als 'poort' naar het centrumgebied. De visie van het structuurplan wordt verwoord in het advies van de stedelijk planoloog:

"De aanvraag is volgens het gewestplan gesitueerd in woongebied en maakt volgens het ruimtelijk structuurplan [REDACTED] deel uit van de dealkern [REDACTED] en de lusstructuur. Het centrumgebied van [REDACTED] strekt zich uit over de [REDACTED]. Ter hoogte van de aanvraag markeert de site van het rusthuis en de school aan het kruispunt [REDACTED] het centrumgebied van de kern. Het deel van de lusstructuur dat het stedelijk gebied verbindt met de dealkern [REDACTED] ([REDACTED]) maakt ter hoogte van de aanvraag de overgang naar het centrumgebied van [REDACTED].

Het structuurplan laat binnen de kernen of aan de rand ervan kleinschalige meergezinswoningen toe. Langsheen het tracé van de lusstructuur kan een ruimtelijk accent (poort) aangebracht worden als overgang naar het centrumgebied van een dealkern.

De bouwaanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning past binnen deze filosofie en kan aldus ruimtelijk-planologisch ondersteund worden."

Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 28 december 2006 een gunstig advies voor het bouwen van een meergezinswoning met als bouwprofiel 3 bouwlagen plat dak op dit perceel. In zitting van 28 juli 2008 verleende het college een gunstig advies voor het oprichten van een meergezinswoning op het perceel aan de overzijde van de straat (profiel 3 bouwlagen plat dak);

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BESLIST HET VOLGENDE BEZWAAR BIJ TE TREDEN:

Parkeerproblematiek: de bezwaarindieners menen dat er te weinig parkeerplaatsen voorzien worden voor de bewoners en dat het personeel van de school geen plaats meer zal hebben om te parkeren. Het ontwerp voorziet in ondergrondse parkeermogelijkheid voor 14 wagens voor 14 appartementen. Het is inderdaad mogelijk dat dit niet zal volstaan voor de toekomstige bewoners. Het is aangewezen dat de parkeermogelijkheid volledig opgevangen wordt op het eigen terrein: aan de ontwerper wordt voorgesteld om bijkomende parkeerplaatsen te creëren in de voortuinstrook (mits behoud van 50% groenvoorziening).

Het ontwerp is te grootschalig. Een meergezinswoning op deze plaats kan aanvaard worden, het ontwerp dient echter bijgestuurd te worden naar een maximaal profiel van 3 bouwlagen met plat dak.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 25 november 2009 ongunstig en sluit zich volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED].

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 7 december 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 7 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 11 maart 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dit administratief beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 9 maart 2010, beslist de verwerende partij op 22 april 2010 als volgt het administratief beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“
...

2.7 Beoordeling

...

2.7.3 De goede ruimtelijke ordening

...

Het project voorziet een bouwvolume van 4 bouwlagen onder een plat dak, waarbij de vierde bouwlaag vooraan, links en rechts terugspringt t.o.v. de gevelvlakken. De kroonlijsthoogte bedraagt 11,7 m boven de vloerpas en 8,95 m ter hoogte van de terugspringende vierde bouwlaag.

De omgeving wordt gekenmerkt door gebouwen met een zeer variabel gabariet. In de onmiddellijke omgeving van het terrein bevinden zich meerdere grootschalige gebouwen.

Ter hoogte van het betreffende terrein markeert het rusthuis (4 bouwlagen en een platte bedaking) en de school aan het kruispunt [REDACTED] (bestaande uit 2 hoge bouwlagen en sterk hellend dak), het centrumgebied van de kern. Rechtsaanpalend staat een woning van 3 bouwlagen onder een platte bedaking. De voorgestelde bouwtypologie is dan ook niet vreemd aan de omgeving.

De aanvraag is volgens het gewestplan gesitueerd in woongebied en maakt volgens het ruimtelijk structuurplan [REDACTED] deel uit van de deekern [REDACTED] en de lusstructuur. Het centrumgebied van [REDACTED] strekt zich uit over de [REDACTED]. In dit structuurplan werd de kern van de deelgemeente [REDACTED] afgebakend. Op de grenzen van de kern kan een meergezinswoning opgericht worden als 'poort' naar het centrumgebied. De visie van het structuurplan wordt verwoord door de stedelijke dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw: "Het deel van de lusstructuur dat het stedelijk gebied verbindt met de deekern [REDACTED] maakt ter hoogte van de aanvraag de overgang naar het centrumgebied van [REDACTED]. Het structuurplan laat binnen de kernen of aan de rand ervan kleinschalige meergezinswoningen toe. Langsheen het tracé van de lusstructuur kan een ruimtelijk accent (poort) aangebracht worden als overgang naar het centrumgebied van een deekern.

De bouwaanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning past binnen deze filosofie en kan aldus ruimtelijk-planologisch ondersteund worden."

In het ontwerp is rekening gehouden met mogelijke inijk. De leefruimtes en terrassen zijn steeds naar de straatzijde gericht. Aan de achterzijde worden slaapkamers, badkamers en bergingen ingericht. Op de dakverdieping hebben de beide leefruimtes wel één raam aan de achterzijde. Toch zijn de terrassen ook hier naar de straat gericht. Enkel op het gelijkvloers zijn er terrassen voorzien aan de achterzijde van het gebouw doch deze zullen geen negatieve invloed hebben op de privacy van de omwonenden. Er kan besloten worden dat de meergezinswoning geen overdreven hinder qua privacy zal veroorzaken t.o.v. de naastliggende percelen.

Het ontwerp voorziet geen dominante geveluitbouwen. Door het feit dat de vierde bouwlaag vooraan 3,65 m, links 6,4 en rechts 5,85 m terugspringt t.o.v. de buitenste gevellijnen, geeft het gebouw vanaf de straat visueel de indruk van een gebouw van 3 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 8,95 m. Deze bouwhoogte komt volledig overeen met de bouwhoogte van de woning bij de boerderij op het rechtsaanpalende perceel. Het ontworpen gabariet integreert zich op die manier volledig in de omgeving en is volkomen aanvaardbaar.

De voorgestelde woondichtheid bedraagt 86 wooneenheden per hectare, wat aanvaardbaar is binnen deze omgeving. De appartementen zijn qua oppervlakte voldoende ruim. Elk appartement heeft een ruim terras.

Het ontwerp voorziet in ondergrondse parkeermogelijkheid voor 14 wagens voor 14 appartementen. Het is aangewezen dat de parkeernoden volledig opgevangen worden op het eigen terrein en dat 9 bijkomende parkeerplaatsen gecreëerd worden in de voortuinstrook, mits het behoud van 50% groenvoorziening.

Het standpunt van appellant dat voorliggend ontwerp qua schaal in de grootteorde ligt van de omgevende gebouwen wordt bijgetreden.

Voorliggende aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang. De inplanting garandeert ten opzichte van de belendende percelen voldoende privacy.

Het project kadert binnen een zuinig ruimtegebruik in de stedelijke omgeving, waarbij de woonfunctie op maximalistische wijze wordt geconcentreerd binnen de grenzen van het woongebied. Deze optimale benutting van de beschikbare ruimte leidt in voorliggend geval niet tot de aantasting van de draagkracht van het gebied, de terreinbezetting is immers aanvaardbaar. Er wordt rekening gehouden met de kroonlijsthoogtes van de naastliggende woning en met de architecturale en stedenbouwkundige integratie van het pand binnen de betrokken percelen. Er worden kwalitatieve wooneenheden voorzien, aangepast aan het hedendaags wooncomfort.

2.8 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is onder voorwaarde dat in de voortuinstrook minimum 9 extra parkeerplaatsen worden gecreëerd, mits het behoud van 50% groenvoorziening.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

1.

De tussenkomenende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep omwille van het gebrek aan omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of

beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften, of beginselen geschonden zijn.

De Raad heeft met het arrest van 20 februari 2012 met nummer S/2012/0029 deze exceptie van de tussenkomen partij verworpen. Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

2.

Uit het dossier blijkt dat de verzoekende partij haar vordering tijdig en regelmatig ingesteld heeft. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt, verwijzend naar het pré-advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] en het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, dat de met de bestreden beslissing verleende vergunning strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).

In het algemeen sluit de verzoekende partij zich aan bij de bevindingen van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED]: het project is, in een omgeving met hoofdzakelijk eengezinswoningen, te grootschalig.

Volgens de verzoekende partij zijn kleinschalige meergezinswoningen mogelijk in de betrokken lusstructuur met een geleidelijke ruimtelijke overgang tussen de kernen (zoals voorzien in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan), maar het bestaande rusthuis (4 bouwlagen onder plat dak) is reeds dienstig als poortgebouw.

De (door het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan) beoogde directe groenverbinding met het omliggend landbouwgebied, die momenteel behouden is door het onbebouwd blijven van een aantal percelen, zoals het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gaat volgens de verzoekende partij dan ook verloren. De draagkracht van het gebied is volgens de verzoekende partij overschreden en de woondichtheid (85 wooneenheden/ha in plaats van 2 tot 5/ha) en de bouwtypologie stemmen niet overeen met de onmiddellijke omgeving.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de Raad zich niet in haar plaats mag stellen met betrekking tot de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij stelt ook dat zij dat aspect, met alle deelaspecten ervan, zoals bepaald in art. 4.3.1, §2 VCRO, uitgebreid onderzocht heeft en dat de verzoekende partij niet aantoont dat haar beoordeling onredelijk is.

De vermelding in de bestreden beslissing van het principe van de lusstructuur uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan refereert volgens de verwerende partij naar het advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED], en is een overtoollig motief waarvan de eventuele onregelmatigheid niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

De verwerende partij wijst ook op artikel 2.1.2, §7 VCRO dat bepaalt dat de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen vormen.

3.

De tussenkomen de partij voegt hieraan toe dat de verwerende partij in alle redelijkheid heeft beslist dat de aanvraag voldoet aan de wettelijke bepalingen en aan een goede ruimtelijke ordening en dat dit ook blijkt uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Volgens de tussenkomen de partij is de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd.

Met betrekking tot de ingeroepen schending van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wijst de tussenkomen de partij er nog op dat beleidsmatige aspecten ook deel uitmaken van de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening en zelfs in die zin is er (volgens haar), met verwijzing naar een interne nota van de stedelijke dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw, geen schending.

Met betrekking tot de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening stelt de tussenkomen de partij dat die in concreto gebeurd is, dat het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar integraal overgenomen is en dat op alle aspecten, inclusief de verzuchtingen van de verzoekende partij, werd ingegaan, zoals ook blijkt uit de aan de vergunning gekoppelde voorwaarden.

4.

In haar wederantwoordnota antwoordt de verzoekende partij dat de verwerende partij de plaatselijke toestand manifest onjuist beoordeeld heeft: er is, volgens haar, op geen enkele wijze aangetoond hoe het grootschalig woonproject verzoenbaar is met de visies, uitgangspunten en zienswijzen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betwist de motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening en dit, meer specifiek, omwille van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, op basis waarvan zowel het college van burgemeester en schepenen als de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar maximaal 3 bouwlagen onder plat dak aanvaardbaar achten, in verhouding tot het perceel aan de overkant, terwijl de bestreden beslissing 4 bouwlagen onder plat dak toelaat.

2.

2.1.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid duidelijk de met een goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken de beslissing aan te vechten. De in de bestreden beslissing vermelde motieven moeten afdoende zijn.

2.2.

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

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

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

2.3.

Wanneer een vergunningverlenende overheid anders beslist dan de tijdens de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, wanneer tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd met betrekking tot een relevant en te beoordelen aspect, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat deze vergunningverlenende overheid haar beslissing met betrekking tot deze onderdelen des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

2.4.

De Raad kan zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij en niet zelf de verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening beoordelen. De verzoekende partij, die de verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening betwist, moet aantonen dat de verwerende partij de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld op basis van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO vermelde beginselen, of deze beoordeling foutief of kennelijk onredelijk heeft uitgevoerd.

3.

De volgende overwegingen van de bestreden beslissing zijn het meest relevant met betrekking tot de motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening:

“ ...

Rechts van de bouwplaats bevindt zich een vrijstaand gebouw van 3 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. Het betreft de bedrijfszetel en de woning bij een landbouwbedrijf, met aansluitend de bedrijfsgebouwen die gelegen zijn in het achtergelegen agrarisch gebied. Het linksaantalende perceel is onbebouwd en in gebruik als weide. Aan de overzijde van de straat staat een rusthuis bestaande uit 4 bouwlagen en een platte bedaking.

Ter hoogte van de kruising van de [REDACTED] staat een schoolgebouw bestaande uit 2 hoge bouwlagen en een sterk hellend dak.

...
“

Tijdens de hoorzitting wordt verwezen naar de bestaande en geplande omgevende bebouwing, waar dit gebouw niet uitzonderlijk zal zijn qua volumewerking.

...”

en:

“ ...

2.7.3 De goede ruimtelijke ordening

...

In de onmiddellijke omgeving van het terrein bevinden zich meerdere grootschalige gebouwen. Ter hoogte van het betreffende terrein markeert het rusthuis (4 bouwlagen en

een platte bedaking) en de school aan het kruispunt [REDACTED] (bestaande uit 2 hoge bouwlagen en sterk hellend dak), het centrumgebied van de kern.

Rechtsaanpalend staat een woning van 3 bouwlagen onder een platte bedaking. De voorgestelde bouwtypologie is dan ook niet vreemd aan de omgeving.

...

Door het feit dat de vierde bouwlaag vooraan 3,65 m, links 6,4 en rechts 5,85 m terugspringt t.o.v. de buitenste gevellijnen, geeft het gebouw vanaf de straat visueel de indruk van een gebouw van 3 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 8,95 m. Deze bouwhoogte komt volledig overeen met de bouwhoogte van de woning bij de boerderij op het rechtsaanpalende perceel. Het ontworpen gabariet integreert zich op die manier volledig in de omgeving en is volkomen aanvaardbaar.

De voorgestelde woondichtheid bedraagt 86 wooneenheden per hectare, wat aanvaardbaar is binnen deze omgeving. De appartementen zijn qua oppervlakte voldoende ruim. Elk appartement heeft een ruim terras.

...

Het standpunt van appellant dat voorliggend ontwerp qua schaal in de grootteorde ligt van de omgevende gebouwen wordt bijgetreden.

Voorliggende aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang. (...).

Het project kadert binnen een zuinig ruimtegebruik in de stedelijke omgeving, waarbij de woonfunctie op maximalistische wijze wordt geconcentreerd binnen de grenzen van het woongebied. Deze optimale benutting van de beschikbare ruimte leidt in voorliggend geval niet tot de aantasting van de draagkracht van het gebied, de terreinbezetting is immers aanvaardbaar. Er wordt rekening gehouden met de kroonlijsthoogtes van de naastliggende woning en met de architecturale en stedenbouwkundige integratie van het pand binnen de betrokken percelen. Er worden kwalitatieve wooneenheden voorzien, aangepast aan het hedendaags wooncomfort.

...”

Anders dan de verwerende partij stelt, verwijst de vermelding in de bestreden beslissing van het principe van de lusstructuur uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, zoals geciteerd in onderdeel IV van dit arrest, niet naar het advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED].

In de bestreden beslissing is de verwijzing naar het principe van de lusstructuur een element om een appartementsgebouw op de grens van de kern, als ‘poort’ naar het centrumgebied, te aanvaarden, terwijl het in het advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] vermeld wordt naar aanleiding van de bespreking van de bezwaren in verband met het gebrek aan een maatschappelijk draagvlak voor een appartementsgebouw.

De verwerende partij beslist, in tegenstelling tot het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, dat een appartementsgebouw met 4 bouwlagen onder plat dak aanvaardbaar is, en voegt ook een nieuw aspect toe, meer bepaald de woondichtheid.

3.1.

Met betrekking tot het aantal bouwlagen blijft de bestreden beslissing echter beperkt tot de vaststelling dat het gebouw ‘visueel’, door het teruggetrokken karakter van de vierde bouwlaag vooraan, links en rechts, ‘de indruk (geeft) een gebouw van 3 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 8,95 m’ te zijn, conform de bouwhoogte van de woning bij de boerderij

rechts, zodat het ontworpen gabariet zich, volgens de verwerende partij, volledig in de omgeving integreert.

Een 'visuele indruk' is, omwille van het andersluidend standpunt van het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar enerzijds en de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren anderzijds, precies met betrekking tot de grootschaligheid van het project, in een rij van eengezinswoningen, echter geen afdoende motivering voor de 'integratie' in de omgeving.

Dit geldt des te meer nu het links aanpalend perceel, aansluitend bij het open landschap, nog steeds onbebouwd is, zoals de door de verzoekende partij neergelegde luchtfoto's verduidelijken: dezelfde foto's illustreren dat de woning bij de boerderij rechts toch ook van een totaal ander kaliber is dan het aangevraagde gebouw.

Boven de 8,95 m hoge kroonlijst is er, volgens het bij de aanvraag gevoegd plan, trouwens nog een 2,75 hoog deel, inclusief een groendak.

3.2.

Met betrekking tot de woondichtheid stelt de bestreden beslissing zonder meer dat "86 wooneenheden per hectare aanvaardbaar (is) binnen de omgeving", terwijl de verwerende partij in de bestreden beslissing nochtans ook duidelijk beschrijft dat er rechts van het perceel een eengezinswoning staat.

Uit de door de verzoekende partij bijgebrachte 'kaart 30: woningdichtheid (situatie in 2001)' van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan blijkt overigens ook dat het perceel gelegen is in een zone met een woningdichtheid van 2 à 5 woningen per hectare.

Noch het voorzien van kwalitatieve wooneenheden, noch de oplossing van de parkeerproblematiek op eigen terrein heeft betrekking op de woondichtheid.

In de mate dat het schoolgebouw in de [REDACTED] al behoort tot de onmiddellijke omgeving, is het voor de woondichtheid ook geen referentiepunt: omdat het geen 'woongelegenheden' is, kan het alleen naar grootteorde relevant zijn.

De verwerende partij betreft het rusthuis aan de overzijde van de straat duidelijk niet in de beoordeling van de woondichtheid en beoordeelt de 'optimale' benutting van de beschikbare ruimte, met maximalistische concentratie van de woonfunctie in het woongebied, zonder verdere uitleg niet als een aantasting van de draagkracht van het gebied en het terrein.

Dit alles is een kennelijk onredelijke beoordeling van de aanvraag door de verwerende partij.

Het middel is dan ook gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 april 2010, waarbij aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een meergezinswoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

3. De Raad beveelt de verwerende partij, binnen een vervaltermijn van 4 maand vanaf de betekening van dit arrest, een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomenende partij.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 februari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS