

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 oktober 2016 met nummer RvVb/A/1617/0134
in de zaak met rolnummer 1415/0028/A/6/0037

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de gemeente AARTSELAAR, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente AARTSELAAR <p>vertegenwoordigd door advocaat Sophie DE WIT, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2630 Aartselaar, Kleistraat 129</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de bvba BOUWWERKEN WIM BERTELS <p>vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 37-41</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 september 2014, geregulariseerd met een aangetekende brief van 7 oktober 2014, de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 10 juli 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar van 31 maart 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 10 appartementen met ondergrondse parkeergarages op een perceel gelegen te 2630 Aartselaar, Lindelei 44-46, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 383P.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 17 december 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de eerste kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 10 februari 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen geen toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 september 2016.

Advocaat Sanne SCHEPERS *loco* advocaat Reiner TIJS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verzoekende en verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen niet op de zitting.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 17 december 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van 10 appartementen met ondergrondse garage” op een perceel gelegen te 2630 Aartselaar, Lindelei 44-46.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd op 19 juni 2009.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 december 2013 tot en met 26 januari 2014 worden vier bezwaarschriften ingediend.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen adviseert op 5 februari 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 31 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

De aanvraag is verenigbaar met de planologische bestemming.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

[...]

Functionele inpasbaarheid: het ontwerp is functioneel inpasbaarheid in de omgeving, die hoofdzakelijk gekenmerkt is door gekoppelde en vrijstaande ééngezinswoningen

Mobiliteitsimpact: Het project voorziet 20 ondergrondse parkeerplaatsen 10 appartementen.

Algemeen wordt aanvaard dat door het voorzien van 2 parkeerplaats per woongelegenheden de parkeerdruk van het project voldoende op het eigen perceel wordt opgevangen. De verkeeroverlast zal eerder gering zijn door het bouwen van 10 appartementen.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, worden zoals niet afgestemd op de omliggende bebouwing zodat er nadelige gevolgen zijn voor de ordening van de omgeving.

He gebouw wordt opgetrokken in hedendaagse pastoriestijl, die perfect in het straatbeeld zou kunnen ingepast worden en een zekere variatie in gevelopbouw kent door de vooruitspringende erkers.

De erkers lopen echter door in de dakopbouw, die vooraan wordt voorzien over een breedte van +/- 16 meter en komen hierdoor zeer robuust over. Ook aan de achterzijde wordt een dakuitbouw voorzien over een breedte van +/- 20 meter.

De kroonlijsthoogte bedraagt hier 7,10 meter en de nokhoogte 12 meter.

Het optrekken van het de nokhoogte ter hoogte van de dakbuitbouw beoogt enkel dat er in het dakvolume nog een extra bouwlaag wordt gecreëerd ten behoeve van het appartement onder dak, hetgeen te volumineus is en onaanvaardbaar.

Het ontwerp voorziet een ondergrondse parkeergarage met 20 parkeerplaatsen en 10 private bergingen.

De garage wordt voorzien over de volledige breedte van het gebouw en tot op een diepte van 29,35 meter. De hoogte bedraagt vooraan 3,1 meter en de ter hoogte van de achterste staanplaatsen +/- 2,10 meter.

De inrit van de garage wordt voorzien in het midden van het gebouw.

Door het voorzien van een parkeergarage met een diepte van 29,35 meter wordt het perceel voor meer dan de helft verhard, nl. 792,45 m². De verharding van praktisch het volledige terrein kan niet toegestaan worden. Algemeen wordt aanvaard dat een ondergrondse parking kan voorzien worden bij een gebouw over de diepte van het hoofdgebouw met eventueel nog de strook voor terrassen (3m). In casu mag de ondergrondse parking slechts 20 meter diep zijn.

...

De goede ruimtelijke ordening wordt derhalve door het gevraagde in het gedrang gebracht.

Watertoets

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5,6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Het voorliggende (bouw)project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Bovendien worden er belangrijke ondergrondse constructies gebouwd en worden er geen grachten gedempt, overwelfd, ingebuisd of beschoeid, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit word gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en/of infiltratie – en/of buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

Een nieuwe aanvraag dient te worden aangepast aan de voorwaarden opgelegd door Pidpa in zijn advies d;d. 13.02.14.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 4 april 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 juni 2014 en 10 juli 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 juni 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 10 juli 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“
...

9. Beoordeling:

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen' maar valt niet onder de gebieden waarvoor het GRUP voorschriften oplegt. De voorschriften van het gewestplan blijven van toepassing.

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

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

De gewestelijke hemelwaterverordening en de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid zijn van toepassing op deze aanvraag. De aanvraag is in overeenstemming met deze verordeningen, mits alle opmerkingen en voorwaarden uit de adviezen van Pidpa Riolering en het Centrum voor Toegankelijkheid strikt worden nageleefd.

De aanvraag betreft een project dat is opgenomen in bijlage III van het project-m.e.r.-besluit, namelijk een stadsontwikkelingsproject. De aanvraag bevat een project-MER-screeningsnota. Rekening houdend met kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screening wordt geconcludeerd dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

Alle opmerkingen en voorwaarden uit de adviezen van de brandweer, het Centrum voor Toegankelijkheid en Pidpa Riolering dienen strikt te worden nageleefd.

Watertoets

[...]

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

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen indien voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Het advies van Pidpa Riolering m.b.t. de riolering en hemelwater was initieel ongunstig:

- *inhoud regenwaterputten ontoereikend;*
- *er wordt niet aangetoond dat het herbruik van regenwater in verhouding staat met de inhoud van de regenwaterputten;*
- *de RWA dient te worden afgevoerd naar de achter gelegen gracht en niet op de openbare riolering;*
- *geen septische putten voorzien;*

De aanvrager heeft de aanvraag aangepast en verduidelijkt, rekening houdend met de voorwaarden en opmerkingen uit het advies. Pidpa Riolering verleent op basis van de aanpassingen een voorwaardelijk gunstig advies.

In het advies wordt opmerkt dat de infiltratievoorziening met een inhoud van 2.400 liter slechts een oppervlakte compenseert van 160m² i.p.v. de door u aangegeven 200m². In totaal wordt echter een oppervlakte van 510m² gecompenseerd, wat groter is dan de opgegeven aangesloten verharde oppervlakte van 490m².

Er kan worden geconcludeerd dat het project voldoende maatregelen voorziet die vereist zijn in het kader van het decreet integraal waterbeleid, mits alle opmerkingen

en voorwaarden uit het advies worden nageleefd. De aanvraag doorstaat de watertoets.

Goede ruimtelijke ordening:

[...]

Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag situeert zich in een bestaande woonwijk, waar de woonfunctie reeds dominant is en waar zowel een- als meergezinswoningen worden waargenomen. De beoogde functie is een aanvulling op de bestaande woonfuncties in de nabije en onmiddellijke omgeving. Het realiseren van nieuwe woongelegenheden in een bestaande woonwijk is vanuit deze invalshoek functioneel aanvaardbaar.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid en visueel-vormelijke aspecten:

Op het niveau van de onmiddellijke omgeving integreert het project zich op een kwalitatieve wijze in het straatbeeld en verhoudt het voldoende tot de in de omgeving bestaande bebouwing.

Zowel qua bouwdiepte, profiel als bouwhoogte is het nieuwbouwwolume vergelijkbaar met de reeds opgericht woningen in de Lindelei.

De bouwdiepte van 17m op de gelijkvloerse verdieping en 13m op de verdieping wordt reeds waargenomen in de onmiddellijke omgeving, bijvoorbeeld bij de meergezinswoning 'Residentie De Linde' dat zich rechts van de aanvraag, naast de aanpalende woning Lindelei 42.

Links en rechts voorziet het ontwerp telkens dezelfde kroonlijst – en nokhoogte als de aanpalende woningen. Op die manier wordt een kwalitatieve overgang gerealiseerd naar het middelste gedeelte van het nieuwbouwwolume, waarvan kroonlijst – en nokhoogte hoger zijn. Bovendien is er geen sprake van een drastische schaalbreuk. De nokhoogte van het middelste gedeelte is slechts 90cm hoger.

Het nieuwbouwwolume vult de hele opening tussen de bestaande eengezinswoningen en vervolledigt de straatwand. De gekozen materialen voor beide volumes zijn hedendaags en duurzaam en integreren zich in de omgeving, die wordt gekenmerkt door diverse bouwstijlen.

Het gebouw wordt opgetrokken in een hedendaagse pastoriestijl, die perfect in het landelijke straatbeeld past. De 2 vooruitspringende erkers in de voorgevel zorgen voor een variatie in de gevelopbouw. Beide erkers zijn 5,5 m breed en visueel-vormelijk ondergeschikt aan de voorgevel. Het standpunt dat ze robuust overkomen wordt dan ook niet bijgetreden.

Ook achteraan voorziet het ontwerp dezelfde kroonlijst – en nokhoogte als de aanpalende woningen, zodat ook hier een kwalitatieve overgang wordt gerealiseerd, in dit geval naar de dakuitbouw aan de achterzijde. Hierbij wordt opgemerkt dat deze dakuitbouw geen impact heeft op het straatbeeld.

De meergezinswoning 'Residentie De Linde' rechts van de aanvraag, heeft vooraan een dakuitbouw, die wel een impact heeft op het straatbeeld. De voorgevel van deze meergezinswoning werd ook vormgegeven met 2 vooruitspringende erkers.

De bouwdiepte van de ondergrondse parkeergarage wordt niet beschouwd als een struikelblok. Allereerst is het positief dat er voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien op het eigen terrein (zie mobiliteitsimpact).

Vervolgens is het een pluspunt dat ondergrondse parkeergelegenheid niet ten koste gaat van nuttige bovengrondse ruimte. Op die manier kan het achterste deel van het perceel volledig worden ingericht als onverharde, private buitenruimte in functie van de gelijkvloerse woongelegenheden, wat de woonkwaliteit ten goede komt. Boven de parkeergarage wordt een laag teelaarde voorzien, zodat dit achterste deel volledig kan beplant. Er is sprake van een volwaardige tuinfunctie. Als uitdrukkelijke voorwaarde wordt opgelegd dat de laag teelaarde minstens 60cm moet bedragen.

De parkeergarage heeft geen nadelige impact op de waterhuishouding. Hierboven (zie watertoets) werd reeds beargumenteert dat het project voldoende maatregelen voorziet in het kader van het decreet integraal waterbeleid.

Tenslotte kan worden opgemerkt dat de ondergrondse parkeergarage niet zichtbaar is. De in- en uitrit wordt centraal voorzien in het symmetrische bouwvolume en kan worden afgesloten met een poort. Met uitzondering van de met klinkers verharde toegangsweg in de voortuinstrook, heeft de parkeergarage bijgevolg een zeer beperkte visuele impact op het straatbeeld.

Er is sprake van een evenwicht tussen verharde/bebouwde en onverharde/onbebouwde ruimte op het perceel. Meer dan de helft van het terrein wordt ingericht als groene ruimte, meer bepaald als voortuinstrook en als private tuinen in functie van de gelijkvloerse woongelegenheden.

Mobiliteit:

De ondergrondse parkeergarage omvat 20 parkeerplaatsen. Dit is ruim voldoende om de parkeerbehoefte van de bewoners op het eigen terrein op te vangen zodat de parkeerbehoefte niet op het openbaar domein zal worden afgewenteld.

De Lindelei is voldoende gedimensioneerd en heeft voldoende restcapaciteit om de bijkomende verkeersbewegingen op te vangen. In de huidige situatie is er geen sprake van verkeersproblemen op de openbare weg. De veiligheid van de overige verkeersdeelnemers komt niet in het gedrang.

Hinder, veiligheid en comfort:

Het voorzien van de woongelegenheden in de dakverdieping is geen struikelblok. Alle woongelegenheden voldoen aan de minimale vereisten met betrekking tot de minimale vrije hoogte per verdieping en voldoen aan de hedendaagse oppervlakenormen. Ook de overige woongelegenheden beschikken over de noodzakelijke functies en (leef)ruimtes. De indeling en inrichting van het gebouw garandeert dat alle noodzakelijke ruimtes voldoende kunnen worden verlicht en verlucht. Het wordt als positief beschouwd dat alle woongelegenheden beschikken over volwaardige buitenruimte.

Het ontwerp houdt voldoende rekening met de privacy van de aanpalende panden. Er is geen rechtstreeks inkijk mogelijk, de terrassen en alle gevelopeningen houdende voldoende afstand tot de perceelsgrenzen.

De mogelijke hinder (geluid, trillingen, verkeer) als gevolg van de bouwwerf is slechts van tijdelijke aard en doet zich enkel tijdens de dag voor. De bouwheer dient de geldende regelgeving te respecteren om calamiteiten op de bouwplaats te vermijden.

Bodemreliëf:

Het bodemreliëf wordt niet gewijzigd, er gebeuren ook geen aanpassingen aan de achterliggende gracht.

Algemene conclusie

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen onder de volgende voorwaarden:

- Alle opmerkingen en voorwaarden uit de adviezen van Pidpa Riolering, de brandweer en het Centrum voor Toegankelijkheid dienen strikt te worden nageleefd.*
- Er dienen 2 septische putten te worden voorzien met telkens een inhoud van 7.500 liter.*
- De inhoud van beide regenwaterputten bedraagt telkens 7.500 liter.*
- Er worden 4 aftappunten voorzien in de tuinen, een aftappunt in de kelder en elk toilet op de gelijkvloerse verdieping.*
- Op het eigen terrein wordt een infiltratievoorziening voorzien met een inhoud van 2.400 liter.*

- *De RWA wordt afgevoerd naar de achter gelegen gracht.*

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, onder de volgende voorwaarden:

- *Boven de ondergrondse parkeergarage moet een laag teelaarde worden voorzien, die minstens 60cm diep is.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten de ontvankelijkheid van het verzoekschrift als volgt uiteen:

“..."

Overeenkomstig artikel 4.8.16, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dienen beroepen te worden ingesteld binnen een termijn van 45 dagen die ingaat de dag na deze van de betekening van de vergunningsbeslissing.

De bestreden beslissing werd genomen door de deputatie van de provincieraad van Antwerpen op 10 juli 2014.

Het verzoekschrift is tijdig, nu het ingesteld wordt binnen vijfenveertig dagen nadat kennis werd genomen van de beslissing. De beslissing werd verzonden op 5 augustus 2014. Ze werd ontvangen op 6 augustus 2014.

..."

2.

De tussenkomende partij roept (1) een exceptie van gebrek aan belang in hoofde van de gemeente Aartselaar in en (2) meent dat het bevoegde orgaan – onverminderd regularisatie – niet tijdig in rechte is getreden, dat zowel wat de eerste als de tweede verzoekende partij betreft.

De tussenkomende partij zet het gebrek aan belang van de gemeente en gebrek aan hoedanigheid als volgt uiteen:

“..."

GEEN BELANG IN HOOFDE VAN DE GEMEENTE AARTSELAAR

Beroep kan slechts worden ingesteld door personen die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij zal het mogelijke bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken [...]

De gemeente Aartselaar toont als derde belanghebbende alleszins niet aan wat de door haar geleden hinder of nadelen zijn als gevolg van de vergunningsbeslissing. [...]

Er dient vastgesteld te worden dat de verzoekende partij geen enkele concrete omschrijving geeft van de aard en de omvang van de hinder of de nadelen die zij ingevolge de bestreden

beslissing meent te (zullen) ondervinden en al helemaal niet concreet aangeeft welke specifieke ruimtelijke behoeften in het gedrang kunnen komen en op welke wijze dit haar ruimtelijke orderings- en stedenbouwkundige beleid doorkruist.

Bij gebrek aan voldoende concreet omschreven hinder of nadelen, kan de Raad het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende procedure, en dus al evenmin het al dan niet geoorloofd en wettig karakter ervan, niet onderzoeken zodat noodzakelijk de onontvankelijkheid van de vordering tot vernietiging dient te worden vastgesteld.

BESLISSING OM IN RECHTE TE TREDEN

[...]

*De beslissing om in rechte op te treden moet **tijdig** worden genomen, dit wil zeggen vóór het verstrijken van de voorziene beroepstermijn en voor de datum van indiening van het verzoekschrift. Het bewijs ervan moet blijken uit de voorlegging van een voor eensluidend verklaard uittreksel uit het notulenboek van de betrokken vergadering.*

De beslissing om in rechte op te treden dient steeds genomen te zijn alvorens een beroep bij Uw Raad wordt ingediend en dus binnen de termijn van artikel 4.8.11, §2 VCRO, dat stelt dat beroepen bij de Raad worden ingediend binnen een vervalttermijn van 45 dagen. Indien de beslissing van het college van burgemeester en schepenen niet binnen deze termijn werd genomen, is het beroep onontvankelijk, ook al werd het verzoekschrift wel tijdig ingediend. De beslissing tot inrechtetreding die alsnog wordt genomen maar buiten het verstrijken van de beroepstermijn, kan de onontvankelijkheid niet verhelpen.

De Raad van State oordeelde ook reeds dat de beslissing tot inrechtetreding niet alleen binnen de beroepstermijn moet genomen worden, maar ook vooraleer het verzoekschrift wordt neergelegd.

In casu is dit niet het geval en is de beslissing tot inrechtetreding niet tijdig genomen.

T.a.v. de vordering van het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar heeft burgemeester Sophie De Wit aangesteld om in rechte te treden namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar én namens de gemeente Aartselaar.

*De beslissing tot inrechtetreding dateert van **6 oktober 2014**.*

*In casu dateert de bestreden beslissing van de deputatie van 10 juli 2014. Op grond van artikel 4.7.23, §2, lid 2, 1° VCRO dient een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing te worden bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen. Het besluit van de Deputatie werd ontvangen op **6 augustus 2014**. Rekening houdend met het feit dat de bestreden beslissing aan het college dient te worden betekend, is de beroepstermijn ingegaan de dag na de betekening van de bestreden beslissing. De termijn van 45 dagen was alleszins verstreken op het moment dat de beslissing tot inrechtetreding van 6 oktober 2014 werd genomen.*

T.a.v. de vordering van de gemeente Aartselaar

*Uit het attest van aanplakking van 13 oktober 2014 blijkt dat de aanplakking van de vergunning dateert van **7 augustus 2014**. Op grond van artikel 4.8.11, §2, 1°, b VCRO is de beroepstermijn voor de gemeente Aartselaar als derde belanghebbende ingegaan de dag na de startdatum van de aanplakking, aldus op **8 augustus 2014**. De termijn van 45 dagen was alleszins verstreken op het moment dat de beslissing tot inrechtetreding van 6 oktober 2014 werd genomen.*

Regularisatie van het verzoekschrift

Op het moment van de beslissing tot inrechtetreding van het college, namelijk 6 oktober 2014, was de beroepstermijn in hoofdte van de verzoekende partijen reeds versteken. Een

buiten de beroepstermijn genomen beslissing kan de onontvankelijkheid niet meer goedmaken, ook al werd het verzoekschrift ingediend binnen de beroepstermijn.

Volgens artikel 13, derde lid Procedurebesluit wordt de verzoeker die zijn verzoekschrift tijdig regulariseert geacht te hebben ingediend op de datum van de eerste verzending ervan". Een verzoek tot regularisatie van een verzoekschrift impliceert niet dat de termijn waarover een verzoekende partij beschikt om een beslissing te nemen om in rechte te treden verlengd wordt tot het verstrijken van de termijn om het verzoekschrift te regulariseren. Een verzoekende partij kan dus niet pas naar aanleiding van het verzoek tot regularisatie beslissen om in rechte te treden.

...

3.

De verzoekende partijen dienen geen toelichtende nota in en antwoorden niet op de door de tussenkomende partij opgeworpen excepties.

Beoordeling door de Raad

1.

De registratie van een inkomend verzoekschrift in overeenstemming met artikel 4.8.12 VCRO en artikel 13 van het Procedurebesluit door de griffier van de Raad, ongeacht of deze registratie na regularisatie geschiedt, moet in essentie worden aangemerkt als de beoordeling van de vormelijke volledigheid van het betrokken verzoekschrift en kan geenszins, ook niet gedeeltelijk, als een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoekschrift worden beschouwd.

De registratie van een verzoekschrift verhindert dus niet dat het beroep tot vernietiging in voorkomend geval alsnog onontvankelijk wordt verklaard indien vastgesteld moet worden dat de vormvoorschriften zoals deze zijn voorgeschreven door de VCRO niet zijn nageleefd.

2.

De tussenkomende partij voert in eerste instantie een exceptie van gebrek aan belang van de eerste verzoekende partij aan.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat een beroep bij de Raad kan worden ingesteld door „*de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen*". Niet de gemeente, maar het college van burgemeester en schepenen is het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan. Het in eerste aanleg nemen van een beslissing over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in het kader van de reguliere administratieve procedure wordt immers uitdrukkelijk toevertrouwd aan het college van burgemeester en schepenen.

Het voorgaande belet niet dat de eerste verzoekende partij op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO als publiekrechtelijke rechtspersoon een beroep kan indienen bij de Raad, waarbij dan is vereist dat de gemeente aangeeft welke hinder of nadelen zij rechtstreeks of onrechtstreeks kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing. Zij dient dan op concrete wijze aan te tonen hoe de bestreden beslissing haar gemeentelijk belang of specifiek stedenbouwkundig of planologisch beleid in het gedrang kan brengen.

Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd. De Raad dient echter vast te stellen dat de eerste verzoekende partij nalaat om de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen die zij kan ondervinden, concreet te omschrijven. Het volstaat evenmin om in de wettigheidskritiek louter op te werpen dat in de

gemeente een bepaalde regel 'gangbaar' is inzake aanleg van verhardingen en/of ondergrondse constructies, zonder aan de hand van overtuigingsstukken concreet te onderbouwen dat deze regel kadert in een specifiek stedenbouwkundig of planologisch beleid van de gemeente.

Bij gebrek aan een voldoende concreet omschreven nadeel kan de Raad het belang van de eerste verzoekende partij bij de voorliggende procedure niet onderzoeken.

Het verzoekschrift is, in zoverre het uitgaat van de eerste verzoekende partij, onontvankelijk.

3.

Wat de ontvankelijkheid van de tweede verzoekende partij betreft, dient te worden vastgesteld dat het initiële verzoekschrift geen beslissing om in rechte te treden bevatte in de zin van artikel 11, derde lid, 2° Procedurebesluit.

De tweede verzoekende partij heeft gebruik gemaakt van de overeenkomstig artikel 13, tweede lid Procedurebesluit geboden mogelijkheid tot regularisatie bij brief van 30 september 2014 binnen een vervaltermijn van acht dagen.

De tweede verzoekende partij bezorgde een beslissing om in rechte te treden die dateert van 6 oktober 2014 waarbij mevrouw DE WIT aangesteld wordt om de belangen van de eerste en tweede verzoekende partij te behartigen. Deze beslissing is genomen na het instellen van het beroep en buiten de termijn voor het indienen van het beroep tot vernietiging. Overeenkomstig artikel 4.8.11, §2 VCRO dienen beroepen immers te worden ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen, die wat vergunningsbeslissingen betreft die moeten worden betekend, ingaat de dag na de betekening. Een afschrift van de bestreden beslissing diende de tweede verzoekende partij overeenkomstig artikel 4.7.23, §3, tweede lid VCRO te worden betekend. De bestreden beslissing werd de tweede verzoekende partij betekend op 6 augustus 2014, zodat de vijfenveertig dagen termijn om een beslissing te stellen, rekening houdend met de verlenging tot een eerstvolgende werkdag overeenkomstig artikel 4, §2, laatste lid Procedurebesluit, op 22 september 2014 ten einde liep. De beslissing om in rechte te treden van 6 oktober 2014 kan dus niet leiden tot een ontvankelijk beroep.

Bij brief van 18 november 2014 bezorgde de tweede verzoekende partij vooralsnog een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, genomen op 25 augustus 2014, waarbij kennis werd genomen van de bestreden beslissing en werd beslist om "*beroep aan te tekenen bij de Hoge Raad voor Vergunningsbetwistingen*". Deze beslissing om in rechte te treden werd tijdig genomen en de rechtsgeldigheid ervan wordt door de verwerende partij en de tussenkomende partij niet betwist. Hieruit volgt dat het beroep van de tweede verzoekende partij voldoet aan de vormvoorschriften zoals deze zijn voorgeschreven door de VCRO en artikel 11 Procedurebesluit.

De exceptie is gedeeltelijk gegrond. Het verzoek tot vernietiging is onontvankelijk voor zover het uitgaat van de eerste verzoekende partij.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De tweede verzoekende partij roept in het enige middel de schending in van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (Motiveringswet) en de algemene beginselen van

behoorlijk bestuur, het vertrouwens-, het zorgvuldigheids-, het gelijkheids-, het evenredigheids- en het redelijkheidsbeginsel in het bijzonder.

De tweede verzoekende partij argumenteert dat de diepte van de ondergrondse garages van circa dertig meter nergens in de gemeente voorkomt. De gangbare diepte wordt beperkt tot de diepte van het hoofdgebouw (17 meter) en het achterliggende terras (3 meter). Dat zou tevens tot het beslissingspatroon behoren van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Door het voorzien van een dergelijke grote ondergrondse garage bedraagt de verhouding verharde (818 m²) en niet verharde oppervlakte (462 m²) beduidend meer dan bij de aangehaalde meergezinswoning 'De Linde'. Daaruit blijkt dat het project niet afgestemd is op de omgeving en niet met de andere meergezinswoning te vergelijken is qua schaal, bouwdichtheid, ruimtegebruik en visueel-vormelijke aspecten. Dat een evenwicht wordt bereikt tussen de verharde en onverharde oppervlakte wordt nergens gestaafd.

De bestreden beslissing zou tevens bijzonder vaag blijven wat betreft de kenmerken van de omgeving en enkel verwijzen naar een andere (en bovendien enige) meergezinswoning in de straat, zonder verdere beschrijving van die meergezinswoning. De tweede verzoekende partij beschrijft in het verzoekschrift concreet de breedte, bouwdiepte, kroonlijsthoogte, nokhoogte, dakkapellen, volume en verharde oppervlakte van de bebouwing van de meergezinswoning 'De Linde' en vergelijkt die met de kenmerken van de gevraagde meergezinswoning.

Uit de motivering in de bestreden beslissing die louter verwijst naar een andere meergezinswoning in de straat kan niet worden begrepen dat de aanvraag in het licht van de concrete feitelijke gegevens en omgevingskenmerken voor vergunning in aanmerking komt. De bestreden beslissing is niet draagkrachtig gemotiveerd.

Dat geldt volgens de tweede verzoekende partij tevens voor de vermelding dat de parkeergarage niet als struikelblok kan worden beschouwd. Aangezien wordt afgeweken van het gangbare beslissingspatroon, schendt de verwerende partij het vertrouwensbeginsel, hetgeen ook een schending van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel inhoudt.

De bestreden beslissing besluit ten slotte ten onrechte dat het project de watertoets doorstaat omdat het project voldoende maatregelen voorziet die vereist zijn in het advies in het kader van het decreet integraal waterbeleid (Pidpa). De verwerende partij heeft aldus volgens de tweede verzoekende partij geen eigen beoordeling van het project gemaakt en de watertoets niet uitgevoerd. De bestreden beslissing schendt ook daar de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in en neemt bijgevolg geen bijkomend standpunt in.

3.

De tussenkomende partij voert aan dat de bestaande toestand geenszins buiten beschouwing wordt gelaten en dat de verwerende partij formeel heeft gemotiveerd waarom een vergunning kan worden verleend. De tussenkomende partij verwijst naar de overweging in de bestreden beslissing omtrent de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen. De tussenkomende partij benadrukt dat veel aandacht geschonden is aan het materiaalgebruik en variatie in de gevelbouw, met onder meer vooruitspringende erkers. De tussenkomende partij argumenteert dat ook de tweede verzoekende partij erkent dat het gebouw perfect past in het straatbeeld. Voorts wordt aangesloten op het bestaande gabarit van de eengezinswoningen opgetrokken aan de linker- en rechterzijde van de aanvraag. De vooruitspringende erkers worden in het midden van de bebouwing voorzien. De tussenkomende partij voegt foto's toe van de

betrokken straat met verschillende meergezinswoningen met ruime dakuitbouwen en erkers. In de meergezinswoning in aanbouw op het einde van de straat wordt tevens een ruime erker voorzien. De beperkte verhoging van de nokhoogte in relatie met het concept van de pastoriestijl maakt het gevraagde perfect verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Qua mobiliteit argumenteert de tussenkomen partij dat er geen parkeernorm wordt voorzien in een RUP of stedenbouwkundige verordening en na vooroverleg met de eerste verzoekende partij werd besloten om twee parkeerplaatsen te voorzien per appartement, hetgeen door de tweede verzoekende partij gunstig werd beoordeeld. De diepte van de garages is noodzakelijk voor het voorzien van 20 parkeerplaatsen. De verwerende partij meende terecht dat de bouwdiepte van de ondergrondse garage niet als een struikelblok kan worden beschouwd, aangezien die garage geen enkele ruimtelijke impact heeft vermits ze ondergronds wordt voorzien en niet zichtbaar is.

De infiltratie komt niet in het gedrang. Pidpa heeft zich positief uitgelaten over de aanvraag. Ook de project-m.e.r.-screening maakt geen gewag van enig infiltratieprobleem.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO wordt een vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- “a) Stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken*
- b) een goede ruimtelijke ordening”*

Over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO:

“ ...
De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:
1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueelvormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;
2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;
3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.
...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de

noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort worden gedaan. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt van een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan.

2.

De Raad stelt vast dat de tweede verzoekende partij als orgaan van actief bestuur zich niet kan beroepen op een schending van het vertrouwensbeginsel.

De tweede verzoekende partij toont bovendien met geen enkel gegeven aan dat de verwerende partij de gedragslijn waarvan sprake hanteert en afgeweken is van haar eigen gedragslijn.

De aangevoerde schending van het vertrouwensbeginsel wordt verworpen.

3.

De tweede verzoekende partij is in essentie van mening dat de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening niet zorgvuldig beoordeeld en gemotiveerd is, meer bepaald doordat de verwerende partij in de bestreden beslissing onvoldoende rekening houdt de kenmerken van de omgeving en de beoordeling van de verharding ten gevolge van de parkeergarage afwijkt van het gangbare beslissingspatroon.

De bestreden beslissing vermeldt wat de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betreft:

Goede ruimtelijke ordening:

[...]

Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag situeert zich in een bestaande woonwijk, waar de woonfunctie reeds dominant is en waar zowel een- als meergezinswoningen worden waargenomen. De beoogde functie is een aanvulling op de bestaande woonfuncties in de nabije en onmiddellijke omgeving. Het realiseren van nieuwe woongelegenheden in een bestaande woonwijk is vanuit deze invalshoek functioneel aanvaardbaar.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid en visueel-vormelijke aspecten:

Op het niveau van de onmiddellijke omgeving integreert het project zich op een kwalitatieve wijze in het straatbeeld en verhoudt het voldoende tot de in de omgeving bestaande bebouwing.

Zowel qua bouwdiepte, profiel als bouwhoogte is het nieuwbouwwolume vergelijkbaar met de reeds opgericht woningen in de Lindelei.

De bouwdiepte van 17m op de gelijkvloerse verdieping en 13m op de verdieping wordt reeds waargenomen in de onmiddellijke omgeving, bijvoorbeeld bij de meergezinswoning 'Residentie De Linde' dat zich rechts van de aanvraag, naast de aanpalende woning Lindelei 42.

Links en rechts voorziet het ontwerp telkens dezelfde kroonlijst – en nokhoogte als de aanpalende woningen. Op die manier wordt een kwalitatieve overgang gerealiseerd naar het middelste gedeelte van het nieuwbouwwolume, waarvan kroonlijst – en nokhoogte hoger zijn. Bovendien is er geen sprake van een drastische schaalbreuk. De nokhoogte van het middelste gedeelte is slechts 90cm hoger.

Het nieuwbouwwolume vult de hele opening tussen de bestaande eengezinswoningen en vervolledigt de straatwand. De gekozen materialen voor beide volumes zijn hedendaags en duurzaam en integreren zich in de omgeving, die wordt gekenmerkt door diverse bouwstijlen.

Het gebouw wordt opgetrokken in een hedendaagse pastoriestijl, die perfect in het landelijke straatbeeld past. De 2 vooruitspringende erkers in de voorgevel zorgen voor een variatie in de gevelopbouw. Beide erkers zijn 5,5 m breed en visueel-vormelijk ondergeschikt aan de voorgevel. Het standpunt dat ze robuust overkomen wordt dan ook niet bijgetreden.

Ook achteraan voorziet het ontwerp dezelfde kroonlijst – en nokhoogte als de aanpalende woningen, zodat ook hier een kwalitatieve overgang wordt gerealiseerd, in dit geval naar de dakuitbouw aan de achterzijde. Hierbij wordt opgemerkt dat deze dakuitbouw geen impact heeft op het straatbeeld.

De meergezinswoning 'Residentie De Linde' rechts van de aanvraag, heeft vooraan een dakuitbouw, die wel een impact heeft op het straatbeeld. De voorgevel van deze meergezinswoning werd ook vormgegeven met 2 vooruitspringende erkers.

De bouwdiepte van de ondergrondse parkeergarage wordt niet beschouwd als een struikelblok. Allereerst is het positief dat er voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien op het eigen terrein (zie mobiliteitsimpact).

Vervolgens is het een pluspunt dat ondergrondse parkeergelegenheid niet ten koste gaat van nuttige bovengrondse ruimte. Op die manier kan het achterste deel van het perceel volledig worden ingericht als onverharde, private buitenruimte in functie van de gelijkvloerse woongelegenheden, wat de woonkwaliteit ten goede komt. Boven de parkeergarage wordt een laag teelaarde voorzien, zodat dit achterste deel volledig kan beplant. Er is sprake van een volwaardige tuinfunctie. Als uitdrukkelijke voorwaarde wordt opgelegd dat de laag teelaarde minstens 60cm moet bedragen.

De parkeergarage heeft geen nadelige impact op de waterhuishouding. Hierboven (zie watertoets) werd reeds beargumenteert dat het project voldoende maatregelen voorziet in het kader van het decreet integraal waterbeleid.

Tenslotte kan worden opgemerkt dat de ondergrondse parkeergarage niet zichtbaar is. De in- en uitrit wordt centraal voorzien in het symmetrische bouwwolume en kan worden afgesloten met een poort. Met uitzondering van de met klinkers verharde toegangsweg in de voortuinstrook, heeft de parkeergarage bijgevolg een zeer beperkte visuele impact op het straatbeeld.

Er is sprake van een evenwicht tussen verharde/bebouwde en onverharde/onbebouwde ruimte op het perceel. Meer dan de helft van het terrein wordt ingericht als groene ruimte, meer bepaald als voortuinstrook en als private tuinen in functie van de gelijkvloerse woongelegenheden.

Mobiliteit:

De ondergrondse parkeergarage omvat 20 parkeerplaatsen. Dit is ruim voldoende om de parkeerbehoefte van de bewoners op het eigen terrein op te vangen zodat de parkeerbehoefte niet op het openbaar domein zal worden afgewenteld.

De Lindelei is voldoende gedimensioneerd en heeft voldoende restcapaciteit om de bijkomende verkeersbewegingen op te vangen. In de huidige situatie is er geen sprake van verkeersproblemen op de openbare weg. De veiligheid van de overige verkeersdeelnemers komt niet in het gedrang.

Hinder, veiligheid en comfort:

Het voorzien van de woongelegenheden in de dakverdieping is geen struikelblok. Alle woongelegenheden voldoen aan de minimale vereisten met betrekking tot de minimale vrije hoogte per verdieping en voldoen aan de hedendaagse oppervlakenormen. Ook de overige woongelegenheden beschikken over de noodzakelijke functies en (leef)ruimtes. De indeling en inrichting van het gebouw garandeert dat alle noodzakelijke ruimtes voldoende kunnen worden verlicht en verlucht. Het wordt als positief beschouwd dat alle woongelegenheden beschikken over volwaardige buitenruimte.

Het ontwerp houdt voldoende rekening met de privacy van de aanpalende panden. Er is geen rechtstreeks inkijk mogelijk, de terrassen en alle gevelopeningen houdende voldoende afstand tot de perceelsgrenzen.

De mogelijke hinder (geluid, trillingen, verkeer) als gevolg van de bouwwerf is slechts van tijdelijke aard en doet zich enkel tijdens de dag voor. De bouwheer dient de geldende regelgeving te respecteren om calamiteiten op de bouwplaats te vermijden.

Bodemreliëf:

Het bodemreliëf wordt niet gewijzigd, er gebeuren ook geen aanpassingen aan de achterliggende gracht.

...

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing bijgevolg vast dat er in de omgeving nog meer meergezinswoningen voorkomen en dat de aanvraag qua bouwdiepte, profiel en bouwhoogte vergelijkbaar is aan reeds opgerichte woningen in de Lindelei. Voor de bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping verwijst de verwerende partij naar de meergezinswoning 'Residentie de Linde'. De verwerende partij benadrukt dat het ontwerp links en rechts dezelfde kroonlijst- en nokhoogte voorziet als de aanpalende woningen, een kwalitatieve overgang wordt gerealiseerd en de nokhoogte van het middelste gedeelte met 90 cm niet getuigt van een drastische schaalbreuk. De verwerende partij benadrukt dat het nieuwbouwvolume de opening tussen de bestaande eengezinswoningen vult en de straatwand vervolledigt. De twee vooruitspringende erkers zorgen volgens de verwerende partij voor variatie in de gevelopbouw. De verwerende partij stelt vast dat de erkers 5,5 m breed zijn en visueel-vormelijk ondergeschikt aan de voorgevel. Het standpunt dat ze robuust overkomen, wordt om die reden niet bijgetreden door de verwerende partij, die tevens vaststelt dat de meergezinswoning 'Residentie De Linde' een dakuitbouw heeft die wel een impact heeft op het straatbeeld en een voorgevel die ook wordt vormgegeven met twee vooruitspringende erkers.

Het standpunt van de tweede verzoekende partij kan niet gevolgd worden dat de verwerende partij onvoldoende rekening houdt met de kenmerken van de bebouwing in de omgeving en uitsluitend

refereert naar de meergezinswoning 'Residentie De Linde'. De verwerende partij stelt evenmin vast dat de afmetingen van het project gelijkaardig zijn aan die van deze andere meergezinswoning, wel dat ze qua bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping gelijke afmetingen hebben. Voorts stelt de verwerende partij vast dat de aanvraag links en rechts qua nok- en kroonlijsthoogte aansluit bij de aanpalende eengezinswoningen. De tweede verzoekende partij toont de kennelijke onredelijkheid van voormelde vaststellingen niet aan.

Wat de mobiliteitsimpact betreft, overweegt de verwerende partij dat het gunstig is dat voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien op het eigen terrein en dat het een pluspunt is dat de ondergrondse parkeergelegenheid niet ten koste gaat van de nuttige bovengrondse ruimte en het achterste deel van het perceel volledig kan worden ingericht als een onverharde, private buitenruimte. De verwerende partij legt een voorwaarde op dat de laag teelaarde die wordt voorzien minstens 60 cm dient te bedragen, zodat het achterste deel volledig kan worden beplant. De verwerende partij overweegt dat de parkeergarage geen nadelig effect heeft op de waterhuishouding, alsook dat de ondergrondse parkeergarage niet zichtbaar is en dus een beperkte visuele impact heeft. De verwerende partij overweegt dat er wel een evenwicht bestaat tussen verharde/bebouwde en onverharde/onbebouwde ruimte op het perceel, aangezien meer dan de helft wordt ingericht als groene ruimte.

De overweging dat de ondergrondse parkeergarage geen struikelblok vormt, is bijgevolg afdoende gemotiveerd. De tweede verzoekende partij slaagt er met een loutere verwijzing naar 'gangbare' normen, zonder concreet en precies aan te tonen dat er sprake is van een vaste beleidslijn inzake ondergrondse constructies en/of verhardingen, niet in om de onredelijkheid van de bestreden beslissing aan te tonen. De tweede verzoekende partij geeft er bovendien geen blijk van de door de verwerende partij opgelegde voorwaarde dat een laag teelaarde van 60 cm bovenop de ondergrondse parking moet worden voorzien, bij haar betoog te hebben betrokken.

4.

De tweede verzoekende partij voert tot slot aan dat de verwerende partij zich louter baseert op het advies van Pidpa om te oordelen dat het project de watertoets doorstaat.

De tweede verzoekende partij voert niet aan dat het project, zoals het met de bestreden beslissing is vergund, de watertoets niet zou doorstaan. Ze stelt enkel dat de bestreden beslissing geen blijk geeft van een eigen beoordeling en daardoor de motiveringsplicht, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

De bestreden beslissing bevat terzake volgende beoordeling:

"Watertoets:

...

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

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 plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen indien voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Het advies van Pidpa Riolering m.b.t. de riolering en hemelwater was initieel ongunstig:

- *inhoud regenwaterputten ontoereikend;*

- *er wordt niet aangetoond dat het herbruik van regenwater in verhouding staat met de inhoud van de regenwaterputten;*
- *de RWA dient te worden afgevoerd naar de achter gelegen gracht en niet op de openbare riolering;*
- *geen septische putten voorzien;*

De aanvrager heeft de aanvraag aangepast en verduidelijkt, rekening houdend met de voorwaarden en opmerkingen uit het advies. Pidpa Riolering verleent op basis van de aanpassingen een voorwaardelijk gunstig advies.

In het advies wordt opmerkt dat de infiltratievoorziening met een inhoud van 2.400 liter slechts een oppervlakte compenseert van 160m² i.p.v. de door u aangegeven 200m². In totaal wordt echter een oppervlakte van 510m² gecompenseerd, wat groter is dan de opgegeven aangesloten verharde oppervlakte van 490m².

Er kan worden geconcludeerd dat het project voldoende maatregelen voorziet die vereist zijn in het kader van de decreet integraal waterbeleid, mits alle opmerkingen en voorwaarden uit het advies worden nageleefd. De aanvraag doorstaat de watertoets.

...

Uit de bestreden beslissing blijkt afdoende dat de verwerende partij een eigen beoordeling heeft gemaakt. De verwerende partij stelt vast dat het perceel niet gelegen is in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied en dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, waardoor de infiltratie van het hemelwater in de bodem wordt beperkt en compensatie vereist is. Vervolgens betreft de verwerende partij het advies van Pidpa Riolering in de beoordeling van de compenserende maatregelen die voorzien zijn door de aanvrager, om tot het besluit te komen dat voldoende maatregelen voorzien zijn, mits de opmerkingen en voorwaarden worden nageleefd. De verwerende partij legt vervolgens als voorwaarden onder meer op dat de opmerkingen en voorwaarden uit het advies van Pidpa Riolering dienen te worden nageleefd, dat de inhoud van beide regenwaterputten telkens 7.500 liter dient te bedragen, dat op het eigen terrein een infiltratievoorziening wordt voorzien met een inhoud van 2.400 liter en dat de RWA wordt afgevoerd naar de achter gelegen gracht.

De tweede verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de beoordeling door de verwerende partij dat de aanvraag de watertoets doorstaat, mits de opgelegde voorwaarden worden nageleefd, onzorgvuldig of onredelijk is. De Raad is van oordeel dat de motivering van de watertoets beknopt is, maar in het licht van het voorwerp van de aanvraag afdoende en pertinent is.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba BOUWWERKEN WIM BERTELS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 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 van 4 oktober 2016 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO