

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0612 van 2 september 2014  
in de zaak 1112/0466/SA/1/0423

*In zake:*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Robby RICOUR  
kantoor houdende te 9400 Ninove, Fonteinstraat 40  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Carina VAN CAUTER  
kantoor houdende te 9552 Herzele, Pastorijstraat 30  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 februari 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 22 december 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove van 16 augustus 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw, na voorafgaandelijke afbraak, van een meergezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED]

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 12 september 2012 met nummer S/2012/0189 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De behandeling van de vordering, die initieel toegewezen is aan de derde kamer, is op 12 september 2012 toegewezen aan de eerste kamer.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 maart 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Robby RICOUR, die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Jürgen DE STAERCCKE, die loco advocaat Carina VAN CAUTER verschijnt voor de tussenkomenende 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 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 vordering.

## III. TUSSENKOMST

De bvba ████████ verzoekt met een aangetekende brief van 30 maart 2012 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 april 2012 geoordeeld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## IV. FEITEN

Op 21 april 2011 (datum van het ontvangsbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de bouw van een meergezinswoning met voorafgaande afbraak”*, meer bepaald een meergezinswoning met 11 appartementen, een commerciële ruimte op het gelijkvloers en ondergrondse parkeergarages.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgesteld gewestplan ‘Aalst – Ninove – Geraardsbergen - Zottegem’, gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het straatbeeld van de Stationsstraat is opgenomen in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 mei 2011 tot en met 21 juni 2011, dient de verzoekende partij één van de twee bezwaarschriften in.

Infrabel adviseert gunstig op 23 mei 2011.

De NMBS Holding adviseert gunstig op 25 mei 2011.

De brandweer van Ninove adviseert ongunstig op 31 mei 2011.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove adviseert ongunstig op 6 juli 2011.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 3 augustus 2011 en sluit zich aan bij voormeld ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove weigert op 16 augustus 2011 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

*De aanvraag omvat de sloop van twee handelspanen gevolgd met de bouw van een meergezinswoning met handelsruimte op het gelijkvloers. De aanvraag ligt in het centrum van de stad, meer bepaald langsheen een straat met historisch waardevolle gevelrijen en langsheen een typisch plein nabij het station. De aanvraag resulteert in een nieuw hoekpand dat met 1 zijde mee de pleinwand bepaalt en met de andere zijde de straatwand, getypeerd door oudere herenhuizen met specifieke verticale ritmiek en wit gevelpleisterwerk. Het nieuw appartementsgebouw kent 4 verdiepingen (5 bouwlagen) met 11 wooneenheden. Het perceel wordt volledig bezet en krijgt een woondichtheid van 11 woningen/298m<sup>2</sup> of 370w/ha wat uitzonderlijk hoog en ongebruikelijk is, zelfs in het centrum van de stad. De kroonlijst en nok van het linker aanpalend pand worden gevolgd.*

*De rechter zijgevel wordt een blinde muur van 13m diep en gemiddeld 14m hoog. Deze wand maakt deel uit van één van de twee resterende percelen gelegen tussen voorliggende aanvraag en het perron van het station. Balustrades in de voorgevel zijn nadrukkelijk aanwezig. Het project geeft een visuele indruk van 5 volwaardige bouwlagen in een straat met meestal 2 en 3 bouwlagen. Tijdens het driepartijenoverleg van 16 september 2010 werd een gelijkwaardig project voorgelegd met 9 wooneenheden. Bij de beoordeling en in het verslag is toen gesteld dat 9 wooneenheden al een te dichte woonindex gaf (301w/ha). De draagkracht van het perceel en zijn directe omgeving wordt overschreden. De woningdichtheid moest ernstig verminderd worden. Er moeten meer kwalitatieve buitenruimtes gecreëerd worden en de bouwdiepte op de verdieping moet beperkt worden tot 12m. In voorliggend project zijn bouwdieptes gekend van meer dan 13m op de verdiepingen. Voor elke wooneenheid moet minimum 1 autostaanplaats op eigen terrein voorzien worden. Gezien de te hoge woonindex en andere bovengenoemde*

*opmerkingen, gezien de gegronde bezwaren en gezien het ongunstig advies van de brandweer wordt de goede ruimtelijke ordening geschaad.*

*...*

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 22 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 december 2011 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*“ ...*

*De juridische aspecten*

*...*

*Het dossier is behept met een ongunstig advies van de brandweer. Om dit te remediëren werd door appellant een bijkomende trap voorzien tussen het gelijkvloers en de kelder.*

*Op deze plannen kwam reactie per email van ene ██████, die besloot dat de parkings op 0 en -1 aanschouwd mogen worden als 1 duplex compartiment en dat de autolift bijgevolg slechts 1 compartiment aandoet en dus niet voorzien moet zijn van een Rf deur. Uit dit schrijven blijkt niet dat de gewijzigde aanvraag voor gunstig advies in aanmerking komt.*

*Art. 4.3.1. §1, 2<sup>de</sup> lid van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de vergunning kan afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.*

*De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.*

*De voorgestelde planaanpassingen hebben geen betrekking op kennelijk bijkomstige zaken, immers ze zijn noodzakelijk om te voldoen aan de brandweervoorschriften, en ze voorzien in het toevoegen van een nieuw verticaal circulatie-element, met herschikkingen tot gevolg.*

*Daarenboven blijken ook nog aanzienlijke planaanpassingen nodig om het geheel te conformeren met de toegankelijkheidsverordening, waardoor het standpunt dat de noodzakelijke wijzigingen niet als voorwaarden kunnen opgelegd worden nog versterkt wordt.*

*De goede ruimtelijke ordening*

*...*

*Naar aanleiding van deze aanvraag werd een driepartijenoverleg (3po) gehouden op 16 september 2010. Hierop werd een project voorgelegd met 9 wooneenheden. In het verslag van dat overleg wordt gesteld dat 9 wooneenheden op zich al een te grote woondichtheid gaf. Voorliggende aanvraag voorziet in de realisatie van 11 wooneenheden.*

*Er werd in het 3po eveneens een beperking van diepte bij de verdiepingen opgelegd van 12m, evenals het voorzien van één staanplaats voor auto's per wooneenheid.*

...

*Voorliggend project gaat voorbij aan de tijdens dit 3po gemaakte suggesties en voorziet in een bouwdiepte van meer dan 13m op de verdieping en er worden 1 handelszaak en 11 wooneenheden voorzien met 10 stalplaatsen.*

*Een dergelijk hoekperceel in de kern van een stad, op een dergelijke plaats in de stationsomgeving, kan een iets zwaarder bouwprogramma verdragen.*

*Evenwel blijkt het voorgestelde ontwerp zich eerder te inspireren op de zeer divers vormgegeven bebouwing op het stationsplein, dan op de beeldbepalende architectuur van de Stationsstraat, waarop het ontegensprekelijk aansluit.*

*Het ontwerp onderbreekt de specifieke ritmiek van de omgeving, onder meer door een veelheid aan balustraden in de voorgevel, aangewend bij de tot vloerniveau uitgebouwde raampartijen.*

*Deze veelheid aan balustraden resulteert in een zeer drukke gevelritmiek, die vreemd is aan deze straat.*

*Het ontwerp vertoont te weinig reminiscenties naar de eenheidsarchitectuur die beeldbepalend is voor de Stationsstraat.*

*De keuze om een bouwdiepte van ruim 13m te hanteren, een diepte die volgens de plannen terug te vinden is bij de aanpalende bebouwing, waar evenwel niet over de volle diepte wordt op aangesloten, kan niet worden aanvaard. Deze keuze resulteert er in dat de afstand die de achtergevels tot de perceelsgrenzen vrijwaren al te beperkt zijn, in verhouding met de kroonlijsthoogte die voorgesteld wordt. Een beperkter bouwprogramma zou aan dit euvel een oplossing kunnen bieden.*

*Rekening houdend met de bovenvermelde legaliteitsbelemmering inzake de Vlaamse stedenbouwkundige Toegankelijkheidsverordening, de te hoge bezettingsgraad en het ongunstig advies van de brandweer dient geconcludeerd te worden dat de ontwerper er niet is in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein.*

*Voorliggend ontwerp brengt de goede plaatselijke aanleg in het gedrang door oververdichting.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen, mee gebaseerd op het naar aanleiding van het driepartijenoverleg van 16 september 2010 geformuleerd advies en de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren worden bijgetreden.*

..."

Na de hoorzitting van 22 november 2011 beslist de verwerende partij op 22 december 2011 als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen op basis van de aangepaste plannen:

“...

*De juridische aspecten*

*Het eigendom is geen beschermd monument en de te slopen gebouwen zijn niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen. Hieruit blijkt dat de gebouwen op zich niet*

*uitermate waardevol zijn, zodat de sloop van de gebouwen op zich niet echt ter discussie staat.*

*Bijgevolg is deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor onder meer het slopen van 2 gebouwen met aanhorigheden, principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, als hoger omschreven, mits het nieuwe gebouw zich integreert in dit woongebied met cultureel, historische en / of esthetische waarde.*

*Het dossier is behept met een ongunstig advies van de brandweer. Om dit te remediëren werd door appellant een bijkomende trap voorzien tussen het gelijkvloers en de kelder.*

*Deze beperkt aangepaste plannen werden gunstig geadviseerd door de brandweer, die besloot dat de parkings op 0 en -1 aanschouwd mogen worden als 1 duplex compartiment en dat de autolift bijgevolg slechts 1 compartiment aandoet en dus niet voorzien moet zijn van een Rf deur.*

*Art. 4.3.1. §1, 2<sup>de</sup> lid van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de vergunning kan afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.*

*De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.*

*De voorgestelde planaanpassingen hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken, aangezien ze het wezen van de aanvraag onaangeroerd laten.*

#### *De goede ruimtelijke ordening*

*Het terrein is gelegen in het centrum van de stad, aan het stationsplein, op de hoek met de Stationsstraat. In deze centrumomgeving in de onmiddellijke omgeving van het station kan een dergelijke verdichtingsgraad zeker aanvaard worden. Gelet op de kwalitatieve parkeeroplossing die voorgesteld wordt en op de aanwezige openbaar vervoersmogelijkheden zal het gevraagde niet resulteren in een mobiliteitsprobleem.*

*Voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoogt het slopen van de 2 bestaande, minder typerende gebouwen met aanhorigheden, om op de vrijgekomen plaats een kopgebouw te kunnen oprichten. Dit kopgebouw wordt een meergezinswoning met handelsruimte op het gelijkvloers. Het op te richten appartementsgebouw wordt opgebouwd met 5 bouwlagen, waarvan 1 in het zadeldak, en omvat 11 woonegelegenheden en het gelijkvloers wordt gedeeltelijk als parking en inkom ingericht en gedeeltelijk als commerciële ruimte.*

*De tijdens een driepartijenoverleg geformuleerde opmerkingen zijn gelet op de devolutieve werking van het beroep niet bepalend voor de evaluatie van deze aanvraag.*

*De aanvraag beoogt het oprichten van een nieuw hoekpand. Dit hoekpand zal met 1 zijde mee de pleinwand van het station afwerken en met de andere zijde de straatwand,*

*getypeerd door oudere herenhuizen met specifieke verticale ritmiek en wit gevelpleisterwerk, afsluiten.*

*In tegenstelling tot de bestaande gebouwen zal een gebouw ontstaan dat qua volumewerking beter aansluit bij de aanpalende woningen.*

*Het gevraagde sluit hierdoor op een kwalitatievere wijze aan op de bebouwing op de aanpalende percelen.*

*Het ontwerp vormt een ruimtelijk kwalitatieve invulling van dit hoekperceel aan het stationsplein. Een dergelijk hoekperceel in de kern van een stad, op een dergelijke plaats in de stationsomgeving, kan een dergelijk bouwprogramma verdragen.*

*Het ontwerp vertoont verschillende reminiscenties naar de eenheidsarchitectuur die beeldbepalend is voor de Stationsstraat. Het voorgestelde ontwerp vormt een hertaling van de omgevende bebouwingsvormen en –vormgeving, en heeft ook de verticaliteit van de langs de Stationsstraat voorkomende herenhuizen in zich. De bouwlagen kennen meer hedendaagse bouwhoogtes, maar door de keuze van de raamgroottes wordt wel degelijk nog verwezen naar deze gangbaar in de Stationsstraat.*

*Gelet op het gegeven dat het hier een hoekperceel betreft vormt de enigszins afwijkende ritmiek geen probleem. De veelheid aan balustraden resulteert in een drukke gevelritmiek, die vreemd is aan deze straat, doch die zijn oorsprong vindt in de noodzaak aan veiligheid bij de kamerhoge ramen.*

*De keuze om een bouwdiepte van ruim 13m te hanteren kan gelet op de centrumligging en op het gegeven dat deze diepte volgens de plannen terug te vinden is bij de aanpalende bebouwing, worden aanvaard.*

*Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat het gevraagde op deze plek aanvaardbaar is.  
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing is op 11 januari 2012 aangeplakt, zodat de verzoekende partij tijdig bij de Raad beroep ingesteld heeft met een ter post aangetekende brief van 23 februari 2012.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“ ...

*De bestreden vergunningsbeslissing zal rechtstreeks, minstens onrechtstreeks, hinder en nadeel teweegbrengen aan verzoekster.*

*De beoogde bouw van een meergezinswoning met commerciële ruimten tot 11 voorziene wooneenheden zal leiden tot overbebouwing van het perceel.*

*De geplande bouwdiepte betreft 13,1 meter daar waar de maximaal toegelaten bouwdiepte beperkt werd tot hoogstens 12 meter.*

*De voorziene bouw van het perceel zal volstrekt overbebouwd zijn waardoor de ruimtelijke draagkracht van het perceel overschreden zal worden en het aanpalend pand nadeel zal lijden ingevolge de uitvoering van de bouwvergunning.*

*De bouw van de voorziene wooneenheden zal nefaste gevolgen met zich meebrengen voor de omgeving en dus ook voor het pand van verzoekster.*

*In de plannen zal de kroonlijsthoogte aan de achtergevel gemiddeld 14 meter bedragen, hetzij minstens 2 meter hoger dan de huidige toestand, wat het daglicht op de gelijkvloerse en aanpalende woning van verzoekster in ernstige mate zal beperken.*

*Door de oprichting van het wooncomplex zal het zicht van verzoekster teniet gedaan worden of minstens zeer beperkt worden.*

*...*

2.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partij, door te stellen dat:

*“... ”*

*In welke mate uit het aantal wooneenheden rechtstreekse of onrechtstreekse hinder zou kunnen voortvloeien voor verzoeker, wordt in het verzoekschrift echter op geen enkele wijze verduidelijkt.*

*Wat de bouwhoogte betreft, verwijst verzoeker naar een verlies aan daglicht, wat evenwel niet geloofwaardig is gelet op de ligging van het perceel van aanvraag ten opzichte van de woning van verzoeker: hoogstens zeer kort op de ochtend kan het pand, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, een impact hebben op de bezonning op de eigendom van verzoeker, doch het is integendeel het pand van verzoeker, dat overigens identiek dezelfde hoogte heeft als het pand van aanvraag, die het merendeel van de dag schaduw werpt op de eigendom van tussenkomenende partij. Verzoeker toont dan ook in generlei opzicht “hinder” aan, nu in het kader van normaal buurschap de impact die het vergunde pand op vlak van verlichting op het pand van verzoekster heeft, lager uitvalt dan de impact die het pand van verzoekster op het pand van tussenkomenende partij heeft.*

*...”*

*Beoordeling door de Raad*

Om als belanghebbende derde bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, maar niet dat deze hinder of nadelen absoluut zeker is.



Wel moet de verzoekende partij het eventueel bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. Dan heeft de verzoekende partij het rechtens vereist belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij, als bewoonster van het pand dat naast het door de bestreden beslissing vergund gebouw gelegen is, zowel rechtstreekse als onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing en dat de verwerende partij dat in de bestreden beslissing zelf overigens niet ontkent.

De Raad aanvaardt de mogelijke vermindering van daglicht en de aantasting van het uitzicht als eventuele hinder en nadelen voor de verzoekende partij. De verzoekende partij omschrijft de aard en de omvang van deze hinder en nadelen voldoende concreet en het is niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de door de bestreden beslissing vergunde werken.

De Raad verwerpt dan ook de exceptie.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de hoorplicht.

De verzoekende partij verwijst naar artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en stelt dat er in het driepartijenoverleg reeds is aangegeven dat 9 wooneenheden tot een te dichte woonindex leidt en vastgesteld is dat de bouwdiepte maximum 12 meter mag zijn.

Volgens de verzoekende partij stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing alleen dat de opmerkingen van het driepartijenoverleg niet bepalend zijn voor de evaluatie van de aanvraag.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing wel een aantal feiten vaststelt, maar niet motiveert waarom die feitelijke gegevens een gunstige invloed kunnen hebben op de bouwaanvraag.

Volgens de verzoekende partij verduidelijkt de verwerende partij in de bestreden beslissing niet de relevantie en pertinentie van een centrumligging voor de beoordeling van de bouwdiepte.

De verzoekende partij verwijt de verwerende partij ook een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel omdat zij de eventuele hinderaspecten (visueel en/of esthetisch) voor de aanpalende woningen helemaal niet onderzoekt.

Volgens de verzoekende partij is het aanvraagdossier onvolledig omdat plannen van de bestaande toestand en de hoogtes van de achtergevel ontbreken.

Ten slotte stelt de verzoekende partij dat zij helemaal niet gehoord is bij de behandeling van het administratief beroep, zodat de verwerende partij de bestreden beslissing, volgens haar, genomen heeft met miskennis van de hoorplicht.

2.

De verwerende partij verwijst naar de argumentatie in de motivering van de bestreden beslissing.

Zij stelt dat het administratief beroep een devolutieve werking heeft en dat zij niet gebonden is door het driepartijenoverleg.

Volgens de verwerende partij blijkt uit niets dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is.

De verwerende partij stelt dat zij in de bestreden beslissing de aanvraag wel toetst aan de bestemmingsvoorschriften.

Met betrekking tot de hoorplicht wijst de verwerende partij er op dat alleen de indieners van het administratief beroep en de andere bij het administratief beroep betrokken partijen gehoord worden, en dat zij het standpunt van de verzoekende partij kende op basis van het door de verzoekende partij tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaar.

3.

De tussenkomen partij voegt hier nog aan toe dat de ligging van het project, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, in een stedelijke omgeving relevant is, omdat er in een stedelijke omgeving andere richtsnoeren gelden met betrekking tot de woondichtheid.

De bouwdiepte van 13 meter is, volgens de tussenkomen partij, terug te vinden in aanpalende bebouwing.

Met betrekking tot de volledigheid van het aanvraagdossier stelt de tussenkomen partij dat dit geen onderdeel is van de zorgvuldigheidsplicht, maar geregeld is door een besluit van de Vlaamse Regering, waarvan de verzoekende partij geen schending inroept en evenmin verduidelijkt hoe de verwerende partij met de bestreden beslissing deze regelgeving schendt.

De tussenkomen partij wijst er op dat de hoorplicht geregeld wordt door artikel 4.7.23 VCRO en dat de verzoekende partij niet aantoont dat zij een (te horen) betrokkene is.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO beslist over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege.

Bij de behandeling van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag volledig.

De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

De verzoekende partij roept met haar eerste middel zowel de schending in van de formele motiveringsplicht, zoals bepaald in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, als van de materiële motiveringsplicht.

Uit de uiteenzetting van het eerste middel blijkt echter dat de verzoekende partij de motieven van de bestreden beslissing wel kent, maar alleen bekritiseert op de feitelijke en juridische juistheid ervan en vervolgens aan de verwerende partij een onredelijke beoordeling verwijt omwille van onzorgvuldige feitenvinding.

De verzoekende partij heeft dus blijkbaar geen schade geleden door een schending van de formele motiveringsplicht, zodat de verzoekende partij haar eerste middel, voor zover gesteund op de schending van de formele motiveringsplicht, niet kan invoeren. De Raad begrijpt de ingeroepen schending van de motiveringsplicht dan ook als een schending van de materiële motiveringsplicht.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht betekent dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, hetgeen onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en zorgvuldig vastgesteld zijn.

2.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij er niet in slaagt aan te tonen dat de bestreden beslissing de materiële motiveringsplicht schendt.

Het driepartijenoverleg is geen bindend overleg en de verwerende partij is dan ook niet gebonden door de daarbij geformuleerde opmerkingen.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing afdoende waarom deze opmerkingen niet bepalend zijn en de verwerende partij ze dan ook niet volgt. Dat het project, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen is in de kern van de stad, is een voldoende argument om te beslissen dat een grotere woondichtheid aanvaardbaar is.

De verzoekende partij toont niet aan dat de in de bestreden beslissing vermelde argumenten niet afdoende zijn. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing immers vast dat de feitelijke gegevens een gunstige invloed hebben op de aanvraag en dat het voorwerp van de aanvraag aansluit bij de aanpalende woningen.

3.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het vergunningverlenend bestuur pas een beslissing mag nemen na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij wel degelijk de eventuele hinderaspecten voor de aanpalende woningen onderzoekt, onder andere door uit te gaan van de bestaande woningen en te beslissen dat het door de bestreden beslissing vergund nieuw gebouw beter aansluit bij de aanpalende woningen.

De verwerende partij onderzoekt in de bestreden beslissing ook of de aanvraag in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften (woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde).

De verzoekende partij voert geen schending aan van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en toont overigens evenmin aan dat de eventuele onvolledigheid van het aanvraagdossier tot een onzorgvuldige beslissing geleid heeft. Uit de bestreden beslissing blijkt immers dat de verwerende partij de bestaande toestand kent en daar ook rekening mee houdt.

4.

De verzoekende partij verduidelijkt niet op welke regelgeving zij steunt om te stellen dat de verwerende partij haar had moeten horen tijdens de administratieve beroepsprocedure.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij niet verplicht is alle bezwaarindieners te horen: de verzoekende partij is geen betrokken partij in de administratieve beroepsprocedure en heeft bovendien zelf niet gevraagd om gehoord te worden.

Het kan de verwerende partij dan ook niet verweten worden dat zij de verzoekende partij niet gehoord heeft.

Het eerste middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 117, §1 en §2 van het decreet houdende grond- en pandenbeleid en de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij stelt dat het door de bestreden beslissing vergund project een niet te miskennen ruimtelijke impact heeft op de omgeving.

Volgens de verzoekende partij wordt met de bestreden beslissing de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de directe omgeving overschreden.

De verzoekende partij verwijst naar het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en stelt dat de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij niet aantoont hoe zij met de bestreden beslissing het decreet grond- en pandenbeleid schendt.

Verder verwijst de verwerende partij naar de motivering van de bestreden beslissing om aan te tonen dat haar beoordeling van een goede ruimtelijke ordening niet kennelijk onredelijk is.

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat de verzoekende partij niet verduidelijkt hoe de verwerende partij met de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO schendt.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad kan alleen rekening houden met de inhoud van het inleidend verzoekschrift en de verzoekende partij blijft in gebreke daarin te omschrijven of te verduidelijken hoe de verwerende partij met de bestreden beslissing het decreet grond- en pandenbeleid schendt.

Het tweede middel is dan ook onontvankelijk met betrekking tot de schending van het decreet grond- en pandenbeleid.

2.

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht en beoordeeld op basis van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de 'in de omgeving bestaande toestand', dat 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.

Bij zijn wettigheidstoezicht op de bestreden beslissing kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die daarbij een discretionaire bevoegdheid heeft.

De Raad is alleen bevoegd te onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk zijn beslissing heeft kunnen nemen.

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening onder meer:

*“..."*

*In tegenstelling tot de bestaande gebouwen zal een gebouw ontstaan dat qua volumewerking beter aansluit bij de aanpalende woningen.*

*Het gevraagde sluit hierdoor op een kwalitatievere wijze aan op de bebouwing op de aanpalende percelen.*

*Het ontwerp vormt een ruimtelijk kwalitatieve invulling van dit hoekperceel aan het stationsplein. Een dergelijk hoekperceel in de kern van een stad, op een dergelijke plaats in de stationsomgeving, kan een dergelijk bouwprogramma verdragen.*

*...”*

De Raad oordeelt dat deze (en andere, verder in de bestreden beslissing vermelde) overwegingen gelden als concrete en redelijke beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, zodat de verzoekende partij er niet in slaagt aan te tonen dat de beoordeling door de verwerende partij van een goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is.

Het tweede middel is dan ook ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
3. 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 terechtzitting op 2 september 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS,                    voorzitter van de eerste kamer,  
    met bijstand van

Lieselotte JOPPEN,            toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Lieselotte JOPPEN

Eddy STORMS