

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0362
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0134-A

Verzoekende partij	de heer Patrick VAN HECKE vertegenwoordigd door advocaten Carlos DE WOLF en Charlotte DE WOLF met woonplaatskeuze op het kantoor te 9680 Maarkedal, Etikhovestraat 6
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de nv GAELENS BOUWPROJECTEN vertegenwoordigd door advocaat Joris GEENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 oktober 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 augustus 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen van 27 maart 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking op het perceel gelegen te 9070 Destelbergen, Zenderstraat 9, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nr. 0683P.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 11 maart 2019 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 4 februari 2019 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 november 2019.

Advocaat Charlotte DE WOLF voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Joris GEENS voert het woord voor de tussenkomende partij.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 6 juni 2017 een eerste aanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen voor het bouwen van een meergezinswoning op het perceel gelegen te 9070 Destelbergen, Zenderstraat 9.

Op 5 september 2017 weigert het college van burgemeester en schepenen deze aanvraag.

2.

Daarop dient de tussenkomende partij op 18 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen een nieuwe (en tweede) aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen meergezinswoning (5) met ondergrondse parking”* op het perceel gelegen te 9070 Destelbergen, Zenderstraat 9. Het betreft een (licht) gewijzigd ontwerp, dat volgens de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt ingediend om tegemoet te komen aan de opmerkingen in de weigeringsbeslissing.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 december 2017 tot en met 25 januari 2018, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 27 maart 2018 aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder de volgende voorwaarden:

- *Er dient een wintergroene haag of ander alternatief (in overleg met de buren links) te worden aangeplant met voldoende hoogte;*
- *Er dient een bovengrondse fietsenstalplaats voor bezoekers te worden voorzien.*

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 3 mei 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 juni 2018 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“... ”

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. De voorliggende aanvraag dient aldus beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld.

Immers, de overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

Het goed is gelegen langsheen een smalle, rustige straat. Het perceel is momenteel bebouwd met enkele serres en een magazijn.

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning van 5 woongelegenheden. Het gebouw is voorzien van een ondergrondse bouwlaag met autoparkeerplaatsen, fietsenstalling en afvalberging, privatieve bergingen en meterlokalen. De appartementen zijn zeer ruim en hebben oppervlaktes tussen 130 m² en 255 m² (bruto).

Het gebouw betreft een appartementenblok van 3 bouwlagen onder platte bedaking. De beschrijving in de evaluatie door het college van burgemeester en schepenen kan niet worden bijgetreden; men laat het gebouw voorkomen als zou het om twee bouwlagen onder hellende bedaking gaan: “Het volume bestaat uit 2 bouwlagen en een hellend dak waaronder zich eveneens een woonlaag bevindt. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,20m. De nokhoogte 10,20m.” In realiteit gaat het om 3 bouwlagen onder platte bedaking waarbij men omwille van de abnormale hoogte en volume tegenover de dadelijk omgevende eigendommen de bovenste bouwlaag poogt voor te stellen als een dakvolume door delen van de opgaande gevels licht te laten achteroverhellen en ze te bekleden met tegelpannen. De echte kroonlijsthoogte bevindt zich aldus op 10,20m. Het feit dat dit gebouw met een kunstgreep aldus dient te worden voorgesteld geeft al aan dat men zich bewust is van de overdreven grootschaligheid en bouwhoogte tegenover de omgevende eigendommen.

Vanuit de penthouse op het derde niveau heeft men een verheven en visueel indringend overzicht (ook vanuit leefruimten) op het perceel van appellant, en vooral ook op de linker en rechter percelen waarvan men slechts een 12-tal m verwijderd is. Bovendien hebben de verdiepingen terrassen die uitkijken op de aanpalende eigendommen.

Het aankleden van de gevels van de volwaardige derde bouwlaag brengt geen soelaas voor zowel de inkijk, als de grootschaligheid, als de overdreven bouwdiepte van 21,50m over 3 bouwlagen; daar waar de omgevende percelen bebouwd zijn met gelijkvloerse villa's onder zadeldak met ruime tuinen, vaak met zwembad.

Het college van burgemeester en schepenen stelt: "In het kader van verdichting, verhogen van het ruimtelijk rendement en de ligging binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent, is de bouw van een meergezinswoning op het perceel aanvaardbaar" Deze redenering mist op tal van punten draagkracht: ook binnen het uitgestrekte grondgebied van het Grootstedelijk Gebied Gent dient een gediversifieerd woningaanbod te worden gerealiseerd; het simpele en pure feit erbinnen te zijn gelegen mag geen automatische aanleiding kunnen geven tot het willekeurig mogen plaatsen van 3 bouwlagen hoge appartementsblokken in een wijk die, zoals hierboven beschreven, uiterst residentieel is. Dit vernietigt definitief het karakter van een dergelijke wijk, terwijl ook dergelijke wijken, in het kader van de woondiversificatie, een rol te vervullen hebben. Het verhogen van het ruimtelijk rendement kan niet eender waar en eender hoe worden gerealiseerd. Het betreft hier bovendien geen centrumstedelijk gebied, of gebied met dichtere bebouwing, binnen het Grootstedelijk Gebied Gent, maar een uiterst residentiele wijk die direct paalt aan een natuurgebied en gelegen is aan een zeer smalle weg waar zelfs het kruisen van wagens niet evident is. De belasting hiervan met appartementsgebouwen stelt ook problemen.

Dat men zich bewust is van de overdrijving in het aantal bouwlagen blijkt niet alleen uit de aankleding van de gevels van de hoogste bouwlaag met tegelpannen, doch ook uit het feit dat men voorziet in buffering met hoogstammen naar de linker en achterste perceelsgrenzen toe. In de bijkomende nota van de aanvrager naar aanleiding van dit appel is men ook bereid aan de achtergrens de aanplant op te trekken tot 5 hoogstammen.

Ook het college van burgemeester en schepenen stelt als voorwaarde : "Er dient een wintergroene haag of ander alternatief (in overleg met de burens links) te worden aangeplant met voldoende hoogte". Ook hieruit blijkt dat zowel de inkijk als het bouwvolume niet strookt met wat nodig is om te passen binnen de omgeving, gezien men – zoals bij een industriële inrichting – het gebouw en zijn impact dient te bufferen tegenover de omgevende woonomgeving. Het is bovendien evident dat het aanplanten van deze bomen voor het in het leven roepen probleem geen oplossing biedt.

De goede ruimtelijke ordening wordt aldus geschaad en de belangen van de aanpalende percelen worden duidelijk gehypothekeerd. De bezwaren hieraan gerelateerd zijn dan ook gegrond. Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat het zware bouwprogramma de draagkracht van het perceel overstijgt en niet op een kwalitatieve wijze ingepast raakt binnen de bestaande omgevingsparameters, dat aldus de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Een aangepast project dat zich qua typologie, bouwhoogte, en aantal bouwlagen afstemt op de omliggende omgeving kan het voorwerp uitmaken van een nieuwe aanvraag.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 26 juni 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 augustus 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist enkel op volgende punten afwijkend van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

(...)

Uit door appellant bijgebracht fotomateriaal blijkt dat meerdere woningen in deze omgeving een dergelijk gabarit hebben.

Ten opzichte van de vorige aanvraag zijn heel wat aanpassingen gemaakt, zo bijvoorbeeld de nokhoogte, de ramen en terrassen, bijkomende bomen.

Het goed is gelegen in grootstedelijk gebied. Het college is van oordeel dat meergezinswoningen in die omgeving kunnen aanvaard worden.

In tegenstelling tot de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar moet vastgesteld worden dat ten opzichte van de linker perceelsgrens enkel een raam en slaapkamers zijn voorzien.

Gelet op de bestaande bomen, de bijkomend te planten bomen en de voorwaarden van het college, zal er helemaal geen overmatige inblik mogelijk zijn. Dit is eveneens zo omwille van de afstanden. Ten opzichte van de rechterzijde is er bijvoorbeeld nog een wegje aanwezig.

De vijf voorziene woningen zullen geen overmatige hinder teweeg brengen qua mobiliteit.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - BELANG VAN DE Verzoekende Partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt, met verwijzing naar artikel 105 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunningsdecreet of OVD) dat ze

eigenares is van het perceel rechtstreeks aanpalend aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Als nabuur meent ze te zullen worden geconfronteerd met enorme zicht- en privacyhinder als gevolg van de nieuwbouw van de vergunde meergezinswoning.

2.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partij en stelt dat het voorliggende dossier werd ingediend vóór 2018 zodat de verwijzing naar artikel 105 OVD foutief is en enkel rekening gehouden moet worden met de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO).

Vervolgens stelt de tussenkomenende partij dat het loutere nabuurschap niet voldoende is maar dat het aan de verzoekende partij toekomt om het bestaan van hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk te maken.

Ze voert aan dat er geen enkel bewijs wordt bijgebracht van de aangevoerde privacy-schending en zichthinder, maar dat de verzoekende partij bovendien voorbij gaat aan het feit dat de betrokken ramen niet verbonden zijn aan de leefruimtes, dat het gebouw op een zeer ruime afstand wordt ingeplant ten opzichte van de perceelsgrens en dat er groenaanplant met hoogstammige bomen wordt voorzien ter hoogte van de ramen die inkijk zouden kunnen geven. Dit wordt volgens de tussenkomenende partij bovendien bevestigd door het feit dat de beoordeling in de bestreden beslissing van de inkijk door de verzoekende partij niet wordt tegengesproken.

3.

In haar wederantwoordnota reageert de verzoekende partij dat ze zich niet heeft beperkt tot de stelling dat ze een nabuur is van het project maar duidelijk heeft toegelicht privacy- en zichthinder te zullen ondervinden door de komst van de geplande nieuwbouw en dat het overeenkomstig de rechtspraak van de Raad niet vereist is dat het bestaan van hinder en nadelen absoluut zeker moet zijn. Bovendien wijst ze erop dat het belangvereiste niet al te restrictief of formalistisch mag worden ingevuld.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij steunt haar belang op haar hoedanigheid van derde-belanghebbende die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder kan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing. In dat verband haalt ze artikel 105 OVD aan. Het wordt evenwel niet betwist dat de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing werd ingediend vóór de datum van inwerkingtreding van het Omgevingsvergunningsdecreet. Bovendien is het begrip 'betrokken publiek' inhoudelijk gelijkaardig aan artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO en verwijst het naar *“elke natuurlijke persoon of rechtspersoon [...] die gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende is bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning”*, zodat de verwijzing naar artikel 105 OVD niet anders begrepen kan worden dan een verwijzing naar artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

2.

De verzoekende partij is een derde-belanghebbende die bij de Raad een vernietigingsberoep kan instellen indien ze rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing (artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO).

Het is niet vereist dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat een verzoekende partij deze hinder of nadelige gevolgen, of het risico of vrees hiervoor voldoende aannemelijk maakt, en de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijft. Tegelijk moet

ze aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die ze ondervindt of vreest te ondervinden.

De door artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vooropgestelde belangvereiste raakt aan het grondrecht op toegang tot de rechter en mag om die reden niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

3.

De bestreden beslissing betreft het oprichten van een meergezinswoning met een *footprint* van 300 m² bestaande uit vijf wooneenheden verspreid over drie bouwlagen, met een kroonlijsthoogte van 6,20 meter en een nokhoogte van 10,20 meter op een perceel van ongeveer 2.500 m² dat aan de achterzijde grenst aan het perceel van de verzoekende partij. De beschrijvende nota geeft aan dat het gebouw wordt ingeplant in het midden van het perceel zodat de voorgevel zich op ongeveer 16,70 m vanaf de rooilijn van de Zenderstraat bevindt.

Het gevelplan van de noordgevel (kant verzoekende partij) toont twee ramen die in verbinding staan met de derde bouwlaag (onder dak), twee ramen voor de tweede bouwlaag en twee ramen op het gelijkvloers.

In het licht van het de concrete schaalgrootte en inplanting van de ontworpen meergezinswoning maakt de verzoekende partij een reëel risico op rechtstreekse of onrechtstreekse inkijk- en privacyhinder voldoende aannemelijk.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van de artikelen 4.3.1, §1 en §2 en 1.1.4 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ze stelt dat het project de draagkracht van de bestaande omgeving overschrijdt en wijst erop dat de omgeving met name gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen (villa's) die conform de daar geldende verkavelingsvoorschriften allen beperkt zijn qua bouwhoogte en waardoor bijgevolg het woongenot en de privacy van de bewoners gerespecteerd wordt.

De verzoekende partij verwijst naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en stelt dat deze correct heeft vastgesteld dat de aangevraagde meergezinswoning bestaande uit drie bouwlagen niet in overeenstemming is met de bestaande omgeving, gelet op het aantal bouwlagen, de overdreven bouwdiepte en de nokhoogte. In de bestreden beslissing laat de verwerende partij echter na te motiveren waarom het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op deze punten niet wordt bijgetreden en worden deze punten zelfs volstrekt genegeerd, aldus de verzoekende partij.

In dat verband wijst de verzoekende partij erop dat de verwerende partij niet voldoet aan haar motiverings- en zorgvuldigheidsplicht aangezien er wordt afgeweken van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Evenmin wordt er volgens de verzoekende partij in de bestreden beslissing een overweging gewijd aan de bezwaren die ze tijdens het openbaar onderzoek had geformuleerd en die betrekking hadden op het grootschalig karakter, de onaanvaardbare nokhoogte en bouwdiepte van de aangevraagde meergezinswoning. Ook hier wijst ze op de zwaardere motiverings- en zorgvuldigheidsplicht van de verwerende partij omwille van opmerkingen of bezwaren over een relevant te beoordelen aspect van de aanvraag.

Ze is van oordeel dat de concrete motivering van de bestreden beslissing, met verwijzing naar bijgebracht fotomateriaal en de stelling dat er in de omgeving meerdere woningen met hetzelfde gabarit als het aangevraagde voorkomen, onvoldoende en bovendien feitelijk onjuist is. Ze licht toe dat er in 2015 nog een verkavelingswijziging werd vergund voor het aanpalende perceel waarin het aantal bouwlagen uitdrukkelijk is beperkt tot 2 bouwlagen. Ook de motivering met betrekking tot de terreinbezetting is volgens haar gebrekkig aangezien de verwerende partij zich beperkt tot een verwijzing naar het standpunt van het schepencollege en geen eigen onderzoek verricht naar de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Ook hier verwijst ze naar het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de impact van de bouwhoogte, het aantal bouwlagen en de nokhoogte wel degelijk werden onderzocht in het licht van de in de omgeving bestaande toestand en dat werd geoordeeld dat het aangevraagde hier niet van afwijkt. De verwijzing naar de betreffende fotoreportage is volgens haar een deugdelijke vorm van motivering in de zin dat daaruit blijkt dat de verwerende partij een duidelijk zicht heeft kunnen nemen op de bebouwing in de omgeving.

De verwerende partij vervolgt dat het criterium van 'de in de omgeving bestaande toestand' niet beperkt mag worden tot de onmiddellijk aanpalende percelen, maar dat ook de ruimere omgeving mee in rekening kan en moet worden gebracht. Dat er naast het aanvraagperceel een verkavelingswijziging is vergund, is volgens de verwerende partij niet relevant omdat de aanvraag niet binnen die verkaveling ligt. Ze vervolgt dat het aangevraagde bovendien enkel moet worden beoordeeld in het licht van de bestaande, gebouwde, toestand in de omgeving. Verder wijst ze erop dat de overweging dat het project geen overmatige hinder zal veroorzaken voor de direct naastgelegen bebouwing niet wordt tegengesproken door de verzoekende partij.

Met betrekking tot de aangevoerde overschrijding van de ruimtelijke draagkracht, reageert de verwerende partij dat de verzoekende partij dit punt van de beoordeling niet inhoudelijk bekritiseert, maar enkel stelt dat de beoordeling niet getuigt van een eigen zorgvuldig onderzoek. Het is volgens de verwerende partij niet verboden om te motiveren door verwijzing naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen op voorwaarde dat deze beslissing voor de partijen gekend is, wat hier het geval is.

Tot slot wijst de verwerende partij erop dat het niet vereist is dat elk bezwaar of elk afwijkend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de besluitvorming punt voor punt wordt betrokken, maar dat het volstaat dat impliciet uit de motivering blijkt waarom het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de uitgebrachte bezwaren niet worden gevolgd.

3.

De tussenkomenende partij wijst er vooreerst op dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, over een ruime beoordelingsbevoegdheid beschikt en dat de Raad slechts een marginaal toetsingsrecht heeft.

De tussenkomenende partij wijst erop dat de verwerende partij bij haar besluitvorming rekening heeft gehouden met de nota die ze indiende als weerwoord na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dit blijkt ook uit de bestreden beslissing. Ze licht toe dat ze in die nota onder meer, met fotomateriaal van de omliggende villa's (waaronder die van de verzoekende partij) heeft aangetoond dat met het aangevraagde volume de typologie van een grote villa wordt gehandhaafd. Volgens haar kon de verwerende partij dan ook terecht naar de fotoreportage verwijzen. Ze besluit dat de verwerende partij wel degelijk een beoordeling gemaakt heeft van de goede ruimtelijke ordening, daarbij de uitvoerige weerlegging ervan door de tussenkomenende partij volgend en werd het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dus niet bijgetreden.

4.

De verzoekende partij herneemt in haar wederantwoordnota de argumentatie uit het verzoekschrift en voegt hier niets wezenlijks aan toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat het aangevraagde de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschrijdt en dat haar opmerkingen en bezwaren daarover alsook het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dit punt niet afdoende werden ontmoet en weerlegd in de bestreden beslissing.

2.

2.1

Een vergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO).

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Ze moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en kan, maar is daartoe niet verplicht, rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Ze moet ook rekening houden met de ingediende bezwaren, grieven en adviezen. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete

gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of ze op grond daarvan niet kennelijk onredelijk heeft geoordeeld.

2.2

Wanneer er doorheen de administratieve procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd over een relevant en te beoordelen aspect, dient de verwerende partij bijzondere aandacht te hebben voor deze argumenten.

Inzake de beoordeling in het licht van een goede ruimtelijke ordening, toegespitst op een niet-bindend advies (zoals het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar), beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. In het licht van de op haar rustende motiveringsplicht is de verwerende partij er niet toe gehouden om in dat licht op elk argument van een niet-bindend advies te antwoorden. De formele motiveringsplicht gebiedt haar wel, als orgaan van actief bestuur, op een duidelijke manier de redenen te vermelden die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing. De materiële motiveringsplicht vereist dat de genomen beslissing gedragen wordt door motieven die in feite juist en in rechte aanvaardbaar zijn. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Bij het uitoefenen van deze bevoegdheid moet de verwerende partij het zorgvuldigheds- en het redelijkheidsbeginsel in acht nemen.

De Raad oefent op deze discretionaire bevoegdheid louter een wettigheidscontrole uit. Hij zal met andere woorden nagaan of de verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze die correct en zorgvuldig heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

Het voorwerp van de bestreden beslissing betreft het bouwen van een meergezinswoning met vijf villa-appartementen (oppervlaktes tussen 130 m² en 255 m² bruto) verspreid over twee bouwlagen en een derde onderdakse bouwlaag over een oppervlakte van 17,25 meter breed en 21,5 meter diep, met 7 ondergrondse en 3 meter breed en bovengrondse autoparkeerplaatsen, 23 fietsenplaatsen, privatieve bergingen en meterlokalen. Het volume wordt ingeplant op ongeveer 16,7 meter uit de rooilijn en voorziet in het behoud van zijdelingse bouwvrije stroken van 12 meter, exclusief uitkragende terrassen. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,2 meter, de nokhoogte 10,2 meter.

De beschrijvende nota bij het aanvraagdossier stelt dat het woonblok waarbinnen de aanvraag is gelegen, begrensd wordt door de Dendermondsesteenweg, de Zenderstraat en het parkdomein van kasteel Ter Burcht. Verder wordt gesteld dat de omgeving een residentieel en groen karakter heeft met vrijstaande woningen maar ook nog sporen vertoont van industriële activiteiten.

4.

De verzoekende partij heeft zowel in haar bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek als vervolgens ook in haar administratief beroepschrift, gemotiveerd gewezen op de redenen waarom het aangevraagde volgens haar niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en met name omwille van een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van het aanvraagperceel met dit van de (residentiële) omgeving.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt voor in zijn verslag van 20 juni 2018 de beroepsargumenten bij te treden en gebruikt de overschrijding van de ruimtelijke draagkracht als determinerend motief om het aangevraagde ongunstig te adviseren. Hij overweegt:

(1) dat het aangevraagde volume in realiteit drie volwaardige bouwlagen telt, waarbij men vanuit de *penthouse* op de derde verdieping een “*verheven en indringend overzicht*” heeft op de aanpalende percelen (waaronder dit van de verzoekende partij), nog los van de terrassen die op de verdiepingen voorzien zijn,

(2) dat het inplanten van een meergezinswoning zoals voorzien in de voorliggende aanvraag definitief het eigen karakter vernietigt van de uitgesproken residentiële omgeving waarbinnen de aanvraag is gelegen. Aan deze negatieve impact van een dergelijke volume voor de omgeving wordt volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bovendien niet verholpen door de aanplant van een groenbuffer noch door de vormgeving van de bovenste bouwlaag als een dakvolume.

5.

5.1

Met de bestreden beslissing treedt de verwerende partij dit standpunt niet bij en overweegt:

“ ...

Uit door appellant bijgebracht fotomateriaal blijkt dat meerdere woningen in deze omgeving een dergelijk gabarit hebben.

Ten opzichte van de vorige aanvraag zijn heel wat aanpassingen gemaakt, zo bijvoorbeeld de nokhoogte, de ramen en terrassen, bijkomende bomen.

Het goed is gelegen in grootstedelijk gebied. Het college is van oordeel dat meergezinswoningen in die omgeving kunnen aanvaard worden.

In tegenstelling tot de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar moet vastgesteld worden dat ten opzichte van de linker perceelsgrens enkel een raam en slaapkamers zijn voorzien.

Gelet op de bestaande bomen, de bijkomend te planten bomen en de voorwaarden van het college, zal er helemaal geen overmatige inkijk mogelijk zijn. Dit is eveneens zo omwille van de afstanden. Ten opzichte van de rechterzijde is er bijvoorbeeld nog een wegje aanwezig.

De vijf voorziene woningen zullen geen overmatige hinder teweeg brengen qua mobiliteit.
...”

5.2

In het licht van het specifieke voorwerp van de aanvraag, kan niet worden betwist dat de ruimtelijke draagkracht, de mobiliteitsimpact, de schaal, ruimtegebruik en hinderaspecten relevante aandachtspunten zijn die de verwerende partij diende te beoordelen en die met het oog op de argumenten en opmerkingen van de verzoekende partij alsook het (ongunstig) advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar des te zorgvuldiger en concreter dienden te worden gemotiveerd.

Behalve een verwijzing naar fotomateriaal bijgebracht door ‘de appellant’ (thans de tussenkomende partij) en de conclusie dat er nog woningen met ‘een dergelijk gabarit’ voorkomen, bevat de motivering van de bestreden beslissing geen enkele concrete beoordeling van de in de omgeving bestaande ruimtelijke context. Op geen enkele manier ontmoet de bestreden beslissing de bemerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over de grootschaligheid van het aangevraagde en het te zware bouwprogramma in verhouding tot de draagkracht van het perceel en de omgeving. Dat ten opzichte van een vorige (geweigerde) aanvraag tal van

aanpassingen aan het ontwerp zijn doorgevoerd “zo bijvoorbeeld” inzake “de nokhoogte, de ramen en terrassen, bijkomende bomen” kan in het licht van het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet beschouwd worden als een afdoende zorgvuldige en concrete motivering om de bestreden beslissing te ondersteunen dat de thans voorliggende (tweede) aanvraag nu wél aanvaardbaar is in de omgeving.

5.3

Verder had de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vastgesteld dat het enkele feit dat de aanvraag gelegen is in het grootstedelijk gebied van Gent niet automatisch mag leiden tot het toelaten van een drie bouwlagen hoge meergezinswoning zonder de specifieke kenmerken van de (ter zake residentiële) omgeving in overweging te nemen aangezien dergelijke wijken in het kader van woondiversificatie eveneens een rol te vervullen hebben. Met de overweging dat de aanvraag gelegen is in grootstedelijk gebied en dat “het college (...) van oordeel [is] dat meergezinswoningen in die omgeving kunnen aanvaard worden”, beperkt de verwerende partij zich tot een louter tegenspreken van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en laat de verwerende partij de specifieke omgevingskenmerken van de residentiële buurt (binnen het grootstedelijk gebied) waarin de aanvraag is gelegen onbesproken. De gehanteerde motivering is dermate algemeen dat op basis hiervan elke meergezinswoning kan worden vergund in grootstedelijk gebied.

5.4

Vervolgens bespreekt de verwerende partij in de motivering van de bestreden beslissing de hinder naar de aanpalende percelen. Ze overweegt dat tegenover het links aanpalend perceel enkel “een raam en slaapkamers” zijn voorzien. De verwerende partij vervolgt haar motivering dat ook naar de rechterzijde geen overmatige inkijk mogelijk is door het bestaande, in combinatie met het nog aan te planten groen, en de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg, en “de afstanden” gelet op de aanwezigheid van “een wegje” aan de rechterzijde.

Het staat niet ter discussie dat de woning en het eigendom van de verzoekende partij evenwel grenst aan de achterzijde (de noordkant) van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Zowel tijdens het openbaar onderzoek, als tijdens de administratieve beroepsprocedure heeft de verzoekende partij, zoals blijkt uit de stukken van het dossier, gemotiveerd aangevoerd waarom ze meent dat er met name vanuit de raampartijen in de noordgevel (de achterzijde) van de aangevraagde meergezinswoning inkijk is op haar perceel.

In het licht van deze specifieke en concreet onderbouwde, tijdens de administratieve procedure aangevoerde hinderaspecten, getuigt het van een kennelijk onzorgvuldige besluitvorming om in de bestreden beslissing de hinderaspecten waaronder inkijk en privacy inzonderheid naar het achterliggende perceel van de verzoekende partij, volstrekt onbesproken te laten.

De opmerkingen van de tussenkomende partij dat zowel de villa op de hoek van de Zenderstraat als de woning van de verzoekende partij zelf meerdere bouwlagen telt en waar het bestreden ontwerp qua typologie en ruimtebeslag mee overeenstemt, dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ten onrechte stelt dat er inkijk is vanuit de leefruimtes terwijl dit in werkelijkheid de slaapkamers zijn, en dat er vijf hoogstammige bomen worden voorzien ter hoogte van de perceelsgrens, vormen motieven *a posteriori* waarmee geen rekening kan worden gehouden.

6.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze licht toe dat de omschrijving van de Zenderstraat in de beschrijvende nota als een rustige smalle straat foutief is in de zin dat in de betreffende straat tweerichtingsverkeer is toegelaten, hoewel de weg slechts uit één rijvak bestaat en bijzonder smal is. Bovendien zorgt de aanwezigheid van de firma CONFORMA voor het af- en aan rijden van grote vrachtwagens langs deze straat. Verder wijst ze erop dat in de verkavelingswijziging van 2015 met betrekking tot de aanpalende percelen, ondergrondse garages uitdrukkelijk werden uitgesloten en ook nergens in de omgeving voorkomen.

Het aangevraagde zal volgens de verzoekende partij een aanzienlijke bijkomende verkeerscirculatie en verkeersdruk tweebrengen in de Zenderstraat. Hierop wordt in de motivering van de bestreden beslissing niet ingegaan, hoewel er ook al op heden (verkeers)problemen rijzen door de aanwezigheid van de vrachtwagens van de reeds vermelde firma. De bestreden beslissing beperkt zich volgens haar louter tot een feitelijke beschrijving van de Zenderstraat maar bevat geen weerlegging van de mobiliteitsbezwaren zoals aangevoerd in het bezwaarschrift.

2.

De verwerende partij antwoordt dat ze geenszins is uitgegaan van een verkeerde beschrijving van de Zenderstraat en dat het middel op dat punt feitelijke grondslag mist. Ze meent dat de nabijgelegen verkaveling geen invloed heeft op de beoordeling van de voorliggende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en waarop de aangehaalde verkavelingsvergunning niet van toepassing is.

Verder stelt ze dat ze de bijkomende mobiliteitsdruk wel degelijk heeft beoordeeld en correct heeft onderzocht. In dat verband wijst ze erop dat ze zich niet heeft beperkt tot een feitelijke beschrijving van de straat maar uitdrukkelijk heeft gesteld dat het project omwille van zijn omvang geen overmatige mobiliteitshinder zal tweebrengen. Ook is volgens haar een afweging gemaakt ten opzichte van de bestaande verkeersdruk in de omgeving wat blijkt uit de overweging dat de Zenderstraat “rustig” is.

3.

De tussenkomende partij stelt vooreerst dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middel aangezien haar perceel niet gelegen is langs de Zenderstraat maar daarentegen rechtstreeks ontsluit via de voorliggende Dendermondsesteenweg waardoor er in hoofdte van de verzoekende partij geen sprake kan zijn enige mobiliteitshinder in de Zenderstraat.

Ten gronde stelt de tussenkomende partij dat de Raad enkel kan overgaan tot vernietiging indien een kennelijk onredelijke beoordeling van de mobiliteitsaspecten voorligt. Ook verwijst ze naar de nota die ze heeft ingediend tijdens de administratieve beroepsprocedure en stelt dat deze nota uitdrukkelijk wordt bijgetreden met de bestreden beslissing. Daarin werd gewezen op de aanwezigheid van uitloopzones die kruisend verkeer mogelijk maken en de verwachte maximale verzwarende van het verkeer beperkt is.

4.

Met betrekking tot de exceptie van de tussenkomende partij reageert de verzoekende partij dat haar eigendom wel degelijk ontsluit via de Zenderstraat, iets wat de tussenkomende partij bekend zou moeten zijn aangezien op de eerste bouwplannen de betrokken ontsluitingsweg stond aangeduid als 'servitudeweg'.

Voor het overige herneemt de verzoekende partij in essentie de argumentatie uit haar verzoekschrift en voegt niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de mobiliteitsimpact in de Zenderstraat als relevant aspect van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende is gemotiveerd, in het bijzonder gelet op het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de uitgebrachte bezwaren en opmerkingen in de loop van de procedure.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang bij het middel over de mobiliteitshinder in de Zenderstraat omdat de woning van de verzoekende rechtstreeks ontsluit via de Dendermondsesteenweg.

Deze exceptie moet verworpen worden.

Een partij heeft belang bij het middel dat ze ontwikkelt indien de aangevoerde schending haar heeft benadeeld of een waarborg heeft ontnomen en het gegronnd bevinden van dat middel haar dus een voordeel kan opleveren.

In haar weerwoord op de exceptie van de tussenkomende partij wijst de verzoekende partij erop dat haar eigendom niet alleen via de Dendermondsesteenweg maar ook achteraan een ontsluiting heeft naar de Zenderstraat. De betrokken wegenis komt eveneens voor op de ingediende plannen (van de tussenkomende partij) en ook in de bestreden beslissing wordt gewezen op de aanwezigheid van de private toegangsweg ter hoogte van de rechterperceelsgrens.

Aangezien er geen ernstige betwisting kan bestaan over de ontsluitingsmogelijkheid waarover de verzoekende partij beschikt via de Zenderstraat, maakt ze afdoende aannemelijk dat ze beschikt over het rechtens vereiste belang bij het middel dat betrekking heeft op de mobiliteitsimpact in de Zenderstraat.

Het middel is ontvankelijk.

3.

In haar bezwaar tijdens het openbaar onderzoek, en vervolgens in het administratief beroepschrift, heeft de verzoekende partij gewezen op het smalle profiel en het rustig karakter van de Zenderstraat waarbij ze tevens stelt dat de weg niettemin druk bereden wordt door vrachtwagens van en naar de firma CONFORMA.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag en in lijn met het standpunt van de verzoekende partij dat de Zenderstraat een *“zeer smalle weg [is] waar zelfs het kruisen van wagens niet evident is”* en besluit dat de belasting hiervan door de ontsluiting van de aangevraagde meergezinswoning problemen stelt.

De voorliggende aanvraag voorziet in vijf bijkomende woongelegenheden die eveneens via de Zenderstraat ontsluiten. De mobiliteitsimpact vormt een relevant en noodzakelijk te beoordelen aspect van de goede ruimtelijke ordening omdat onbetwistbaar vaststaat dat de rijbaan van de Zenderstraat slechts een beperkte breedte heeft. In zover hieromtrent doorheen de procedure gemotiveerde bemerkingen zijn gemaakt door de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dit aspect eveneens betreft in zijn ongunstig verslag over de voorliggende aanvraag, diende de verwerende partij dit aspect des te zorgvuldiger en concreter te motiveren.

De verwerende partij erkent in de motivering van de bestreden beslissing dat de aanvraag gelegen is langs een smalle en rustige straat (Zenderstraat). Waar de verwerende partij zich vervolgens in haar motieven beperkt tot de vaststelling dat de voorziene woongelegenheden *“geen overmatige hinder teweeg brengen qua mobiliteit”* beperkt ze zich tot een algemene en nietszeggende standaardoverweging waaruit geenszins blijkt dat ze een eigen zorgvuldige beoordeling heeft gemaakt van de mobiliteitsimpact van het aangevraagde aan de hand van de concrete en specifieke elementen van het aanvraagdossier. Anders dan de verwerende partij het ziet, kan uit het enkele gebruik van het kwalificatie ‘rustig’ (die overigens ook al werd gebruikt in het aanvraagdossier om de straat te typeren) niet worden afgeleid dat er een zorgvuldige afweging en beoordeling is gemaakt van de actuele verkeerssituatie in de Zenderstraat.

De gehanteerde motieven zijn bovendien volstrekt ontoereikend in het licht van het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de tijdens de procedure uitgebrachte opmerkingen en bezwaren van de verzoekende partij omtrent de mobiliteitsimpact.

Dat er in de Zenderstraat voldoende ‘uitloopstroken’ zijn (in de vorm van een gelijkgrondse onverharde berm) om kruisend verkeer mogelijk te maken, zoals de tussenkomen partij stelt, vormt een bijkomend motief dat geen enkele grondslag vindt in de motivering van de bestreden beslissing en dus niet in aanmerking kan worden genomen.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt om de verwerende partij te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 700 euro.

De verwerende en de tussenkomen partij vragen om de vordering af te wijzen en de verzoekende partij te verwijzen in de kosten van het geding.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

3.1

Aangezien de verzoekende partij in het gelijk wordt gesteld, wordt de verwerende partij beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. De gevorderde rechtsplegingsvergoeding kan aan de verzoekende partij worden toegekend.

3.2

Voor zover de tussenkommende partij verzoekt om het door haar betaalde rolrecht ten laste van de verzoekende partij te leggen, is de Raad van oordeel dat het passend voorkomt om dit rolrecht van niet ten laste van de verzoekende partij te leggen aangezien de tussenkommende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv GAELENS BOUWPROJECTEN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 augustus 2018, waarbij aan de tussenkommende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking op het perceel gelegen te 9070 Destelbergen, Zenderstraat 9, met als kadastrale omschrijving 1e afdeling, sectie A, nr. 0683P.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkommende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 december 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS