

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/1516/0936 van 12 april 2016
in de zaak 1011/1018/A/1/0948

In zake: [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
[REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

[REDACTED]
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Grégory VERHELST
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 1 augustus 2011 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 9 september 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 23 juni 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 14 februari 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van 9 ééngezinswoningen met garages, carports en aanhorigheden.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 juli 2014, waarop de behandeling van de vordering tot vernietiging uitgesteld is naar de openbare terechtzitting van 26 augustus 2014 om de raadsman van de verzoekende partijen toe te laten de huidige woonplaats van de [REDACTED] te bewijzen en de procespartijen een standpunt te laten innemen met betrekking tot de eventuele gevolgen hiervan voor zijn actueel belang in dit dossier en de samenhangende dossiers met rolnummers 1213/0747/A/1/0707 en 1213/0755/A/1/0717.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN, die *loco* advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verzoekende partijen, [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Grégory VERHELST, die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De behandeling van de vordering tot vernietiging is vervolgens nogmaals uitgesteld naar de openbare terechtzitting van 16 september 2014, waarop de vordering tot vernietiging behandeld is.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partijen, de verwerende partij en de tussenkomenende partij zijn schriftelijk verschenen.

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

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

III. TUSSENKOMST

[REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 25 oktober 2011 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 29 november 2011 de tussenkomenende partij toegelaten tussen te komen en het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk verklaard. Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

IV. FEITEN

Op 18 november 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de [REDACTED], zaakvoerder van de tussenkomenende partij, in eigen naam bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “*slopen van 2*

woningen met schuren en bergingen en nieuwbouw van 9 eengezinswoningen, 2 eengezinswoningen met kantoor, 12 garages en 12 carports”.

De sloop is inmiddels voltooid.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgesteld gewestplan ‘Eeklo - Aalter’, deels gelegen in woongebied, deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied. De aanvraag is beperkt tot het woongebied.

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-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 december 2010 tot en met 1 januari 2011, dienen de eerste, de derde en de vierde verzoekende partij, samen met anderen, een collectief bezwaarschrift in.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, adviseert op 17 december 2010 als volgt ongunstig:

“ ...

De aanvraag betreft de sloop van een gebouw, [REDACTED], dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

(...)

De inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen en geeft een overzicht van de cultuurhistorisch waardevolle sites op het moment van de inventarisatie. Veel opgenomen items zijn referentiesites en overstijgen de middelmaat van de Vlaamse bebouwing of het behoud ervan is minstens van lokaal belang.

Het goed in kwestie beantwoordt nog steeds aan de beschrijving waarmee het in de inventaris is opgenomen.

Daarnaast zijn ook volgende erfgoedwaarden aanwezig en/of volgende elementen van belang:

De dorpswoning, [REDACTED], heeft een historische en architectuurhistorische waarde als één van de zeldzaam bewaarde 18de-eeuwse hoevegebouwen in de gemeente, met de typische kenmerken van de agrarische architectuur in het [REDACTED].

Van het complex is het woonhuis de belangrijkste component. De voormalige dienstgebouwen zijn niet opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De inplanting van de oude woning op de splitsing van de [REDACTED], leidend naar de kerk, en de [REDACTED], leidend naar het [REDACTED], is nog steeds sterk beeldbepalend in het dorpsbeeld.

Gelet op de bovenstaande argumenten zijn wij van oordeel dat dit goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak.

...”

De brandweer van [REDACTED] adviseert op 27 december 2010 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] adviseert op 17 januari 2011 ongunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 8 februari 2011 ongunstig en sluit zich daarbij volledig aan bij de motivering van het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED]

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert als volgt op 14 februari 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

Gelet op de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats die zich als volgt kenmerkt: aan de [REDACTED] een open bebouwingspatroon van ééngezinswoningen en een deel nog onbebouwd; aan de [REDACTED] treffen we zowel open als gesloten bebouwing aan.

Overwegende dat de voorliggende aanvraag het oprichten van een gesloten bebouwing beoogt, bestaande uit 11 woongelegenheden en 2 kantoorruimtes in een gesloten bebouwingspatroon, 12 garages en 12 carports in de tuinzone;

dat dergelijke bouwwijze aan de rand van de woonkern [REDACTED] in een omgeving die zich hier eerder kenmerkt door open bebouwing, de ruimtelijke draagkracht van de omgeving ruimschoots overschrijdt;

Overwegende dat ook de beoogde woningdichtheid niet in overeenstemming is met de bepalingen opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan betreffende de ontwikkeling van de woonkern van [REDACTED], nl. dat in de woonkern [REDACTED] gewerkt wordt met open en halfopen bebouwing en dat enkel in de centrumgebieden een aaneengesloten bebouwing en appartementsbouw van twee bouwlagen toegelaten worden;

Overwegende dat voor [REDACTED] het centrumgebied beperkt wordt tot [REDACTED] waarvoor dan ook een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt en goedgekeurd werd;

dat binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan vastgelegd werd op welke plaatsen appartementen toegelaten zijn en dat binnen deze zone een gesloten bebouwingspatroon mogelijk is; dat bijgevolg de voorliggende aanvraag ook hier in strijd is met de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;

Overwegende dat het bouwen van woningen grotendeels bestaande uit twee bouwlagen onder zadeldak een schaalbreuk betekent met de bebouwing langsheen de [REDACTED];

Overwegende dat het beoogde accentpunt op het kruispunt van de [REDACTED] en de [REDACTED], nl. het oprichten van twee kantoorruimtes met een woongelegheden, een visuele verzwarende betekent in het straatbeeld; dat ook dergelijke bouwwijze niet strookt met de principes opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan betreffende de uitbouw van [REDACTED] waarin enkel ter hoogte van het kruispunt van [REDACTED] een poorteffect kan worden aanvaard;

Overwegende dat het beoogde bebouwingspatroon geen verbetering vormt van de verkeersveiligheid mede ook door het leggen van een accent;

Overwegende dat kleinere en open volumes de leefbaarheid van de omgeving ten goede komen en zich beter integreren in de bestaande ruimtelijke omgeving;

Gelet op het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed van 17 december 2010;

Overwegende dat het openbaar onderzoek aanleiding gaf tot één bezwaarschrift ondertekend door zes personen dat door het College wordt bijgetreden;

Gelet op het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar die zich volledig aansluit bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college.

...

De [REDACTED] tekent tegen deze beslissing op 16 maart 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 mei 2011 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.7.2 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van 2 woningen met schuren en bergingen en het bouwen van 9 eengezinswoningen, 2 eengezinswoningen met kantoor, 12 carports en 12 garages, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.7.3 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. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4 en 4.3.1 van de codex.

In eerste instantie dient een oordeel gemaakt over wenselijkheid betreffende het behoud van de woning [REDACTED] die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Belangrijk hierbij is dat de woning geen voldoende erfgoedwaarde bezit om als monument te worden beschermd en eerder van lokaal belang is als karakteristieke dorpsheuvel.

De aanvrager is van mening dat de woning in uitermate slechte toestand is en niet meer kan behouden worden. De cel Ruimte en Erfgoed pleit voor het behoud van de aanwezige erfgoedwaarden door het behoud en renovatie van de woning.

Uitgaande van de bestaande situatie (verweerde achterzijde, scheurvorming, ...) en het expertiseverslag lijkt renovatie van de woning niet meer realistisch en zou een zware financiële last betekenen voor de aanvrager.

Behoud van erfgoedwaarden betekent echter meer dan een afweging over het behoud van het historisch erfgoed, ook een nieuwbouwproject dient hier de nodige aandacht aan te besteden.

De erfgoedwaarde van de site wordt bepaald door enerzijds de streektyperende agrarische architectuur van de hoeve en anderzijds de beeldbepalende ligging aan de rand van een koutergebied op een Y-kruispunt en met een zichtrelatie naar het [REDACTED]. Belangrijk hierbij is ook op te merken dat de bouwplaats geen deel uitmaakt van de eigenlijke kernbebouwing van [REDACTED], die zich in hoofdzaak situeert langs de as [REDACTED].

De vraag die zich in deze stelt is in hoeverre het voorgestelde woonerf de bovenvermelde karakteristieken en deze van de omgeving respecteert, bewaart of versterkt, waarbij het streven naar ruimtelijke kwaliteit primeert. Concreet betekent dit dat het voorgestelde project minstens een bestending van de huidige ruimtelijke kwaliteiten moet nastreven, en bij voorkeur zelfs een verbetering ervan moet inhouden.

In voorliggend dossier wordt een historisch en esthetisch waardevol element uit het straatbeeld vervangen door een project dat niet over dezelfde (landelijke) kwaliteiten beschikt, en eerder een maximale benutting van de straatbreedte en achterliggende garages en carports beoogt, ingegeven door de hoekligging van het eigendom.

Voorliggend project beoogt de oprichting van een L-vormige gesloten gebouwengroep bestaande uit 11 geschakelde eenheden en opgetrokken binnen een gabariet van 2 volwaardige bouwlagen onder samengesteld zadeldak en zijdelings geleidelijk afgebouwd tot 1 volwaardige bouwlaag onder zadeldak. Op het achterliggende gedeelte eigendom worden de garages en carports gegroepeerd, evenwel op geen enkele wijze geïntegreerd binnen de gevormde huiskavels.

De schaalbreuk ten opzichte van de bestaande bebouwing blijkt onder meer uit het ontworpen bouwvolume. De af te breken gebouwen hebben een volume van 1522 m³, het woonerf voorziet een ver-4-voudiging van het bouwvolume en trekt het volume op tot 5714 m³. Ook de nieuwe lange straatwand, 38,49 m langs de [REDACTED] en 48,75 m langs de [REDACTED], is - ondanks de pogingen om deze enigszins te breken - niet verenigbaar met het bestaande straatbeeld ten zuiden van de [REDACTED] (en verder richting [REDACTED] en [REDACTED]) dat bestaat uit vrijstaande woningbouw.

Dergelijke ontwikkeling van het straatbeeld is enkel aanvaardbaar binnen de kern van de gemeente, wat hier niet het geval is.

De voorgestelde ontwikkeling van het straatbeeld is in disharmonie met de omgevingscontext door de creatie van dergelijk compact bouwblok.

Uit bovenvermelde blijkt dat het ontwerp niet inpasbaar is in de omgeving en de draagkracht ervan te ver overschrijdt.

De overbezetting van het eigendom blijkt eveneens uit de voorgestelde invulling van de parkeerplaatsen die als een invulling van een tweede bouwzone nauwelijks een fysieke relatie hebben met de voorliggende woningen. Het parkeervoorstel resulteert in al te grote

verharde oppervlaktes, in garages en carports ingeplant tot tegen de perceelsgrenzen, en in een overbebouwing van de tuinstrook.

Een dergelijke parkeeroplossing kan bezwaarlijk kwalitatief genoemd worden en doet de potenties van dit gebied teniet door een ruimteverslindende invulling van deze achterzones.

Het geheel krijgt een karakter dat vreemd is aan deze omgeving en dat door de schaalgrootte en het gebrek aan daadwerkelijke fragmentering niet als inpasbaar in deze omgeving kan beoordeeld worden.

Een dergelijk ontwerp kan bezwaarlijk als een gunstige evolutie voor de plaatselijke aanleg geëvalueerd worden.

Het voorliggend ontwerp houdt onvoldoende rekening met de geest van de plek waarbinnen het geheel ingepast moet worden, met de context waarbinnen gewerkt wordt.

De context is hier deze van een landelijke kern waarbij het terrein niet in de eigenlijke kern gelegen is maar eerder aan de rand ervan, in een uitwaaiende omgeving.

Enkel een verdichtingsvoorstel dat op kwalitatieve wijze omgaat met de specifieke context kan op deze plek aanvaard worden.

2.8 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 17 mei 2011 beslist de verwerende partij op 23 juni 2011 als volgt het administratief beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het slopen van 2 woningen met schuren en bergingen en het bouwen van 9 eengezinswoningen, 2 eengezinswoningen met kantoor, 12 carports en 12 garages, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Wat betreft de conformiteit van het gevraagde met het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid dient vastgesteld te worden dat het een groepswoningbouwproject betreft met 11 wooneenheden. Een groepswoningbouwproject met 10 of meer wooneenheden dient gelet op de bepalingen van art. 4.1.8. en 4.2.1. van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid een sociaal en een bescheiden woonaanbod te realiseren.

Appellant stelt hieromtrent dat de aanvraag niet binnen het toepassingsgebied van voormeld decreet valt: perceel ■■■ is immers aangekocht in de 'vrijgestelde periode' (1 januari 2003 – 16 december 2008) als bedoeld in art. 7.3.12 van voormeld decreet, wat wordt aangetoond aan de hand van de authentieke aankoopakte verleden op 14 juli 2004, het goed was bij de verkoop reeds gelegen in woongebied, dit volgens het geldende gewestplan en de koopprijs is in de vrijgestelde periode voldaan. Op deze grond staan 2 wooneenheden.

Het resterende aantal wooneenheden (9) blijft dus onder de 10 eenheden-norm in de zin van art. 4.1.8, eerste lid, 2° van het decreet van 27 maart 2009.

Dit standpunt wordt bijgetreden.

2.4 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. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4 en 4.3.1 van de codex.

In eerste instantie dient een oordeel gemaakt over wenselijkheid betreffende het behoud van de woning ■■■ die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Belangrijk hierbij is dat de woning geen voldoende erfgoedwaarde bezit om als monument te worden beschermd en eerder van lokaal belang is als karakteristieke dorpsheuvel.

De aanvrager is van mening dat de woning in uitermate slechte toestand is en niet meer kan behouden worden. De cel Ruimte en Erfgoed pleit voor het behoud van de aanwezige erfgoedwaarden door het behoud en renovatie van de woning.

Uitgaande van de bestaande situatie (verweerde achterzijde, scheurvorming, ...) en het expertiseverslag lijkt renovatie van de woning niet meer realistisch en zou het een zware financiële last betekenen voor de aanvrager.

De sloop van het geheel kan bijgevolg worden aanvaard.

Het voorgestelde woonerf vormt een waardevolle aanvulling van dit specifieke weefsel, een aanvulling die een variatie van woningen aanbiedt, wat gelet op de bevolkingsprognoses van het rsv een noodzaak blijkt, ook in buitengebiedkernen.

Het ontwerp voorziet in voldoende, kwalitatieve parkeergelegenheden in aansluiting met de woningen.

Het geheel krijgt een karakter dat inpasbaar is in deze omgeving.

Een dergelijk ontwerp kan als een gunstige evolutie voor de plaatselijke aanleg geëvalueerd worden.

Het voorliggend ontwerp houdt voldoende rekening met de geest van de plek waarbinnen het geheel ingepast moet worden, met de context waarbinnen gewerkt wordt.

Een verdichtingsvoorstel dat op dergelijke kwalitatieve wijze omgaat met de specifieke context kan op deze plek aanvaard worden.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden.

(...)

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan. Het advies van de brandweer is stipt na te leven.

...

Dit is de bestreden beslissing.

■ stellen met een aangetekende brief van 12 augustus 2013 ook een beroep in dat strekt tot de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 juni 2013, waarbij aan de tussenkomen partij, onder voorwaarden, een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend met betrekking tot een ten opzichte van de bestreden beslissing gewijzigde aanvraag voor de bouw van 9 ééngezinswoningen met garages, carports en aanhorigheden. Dat beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1213/0755/A/1/0717.

Ook het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■ stelt met een aangetekende brief van 7 augustus 2013 een beroep in dat strekt tot de vernietiging van voormelde beslissing van 13 juni 2013. Dat beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1213/0747/A/1/0707.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid met betrekking tot de betaling van de rolrechten

Vier verzoekende partijen hebben, op dat ogenblik zonder raadsman, de vordering ingesteld met een aangetekende brief van 21 september 2011. De griffie van de Raad heeft elk van hen gevraagd het verschuldigd rolrecht te betalen.

De tweede en de vierde verzoekende partij hebben het verschuldigd rolrecht niet betaald.

Artikel 4.8.18, in fine VCRO bepaalt dat wanneer het verschuldigd bedrag niet tijdig betaald is, het verzoekschrift van de niet-betalende procespartij niet-ontvankelijk is.

De raadsman van de tweede en de vierde verzoekende partij heeft tijdens de openbare terechtzitting van 1 juli 2014 de niet-betaling van het verschuldigd rolrecht niet verantwoord.

Uit de aangetekende brief van 27 september 2011 van deze raadsman en uit de alleen namens de eerste en de derde verzoekende partij opgestelde wederantwoordnota blijkt dat de tweede en de vierde verzoekende partij er, als partners van de eerste en de derde verzoekende partij, bewust en kostenbesparend, voor gekozen hebben het verschuldigd rolrecht niet te betalen.

Onverminderd het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet bij overmacht of onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, oordeelt de Raad dat de tweede en de vierde verzoekende partij geen voldoende reden hebben om, voor de niet-betaling van het rolrecht, overmacht of onoverwinnelijke dwaling in te roepen.

Het beroep van de tweede en de vierde verzoekende partij is bijgevolg niet-ontvankelijk.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing is aangeplakt op 4 juli 2011.

De eerste en de derde verzoekende partij hebben dan ook tijdig bij de Raad beroep ingesteld met een aangetekende brief van 1 augustus 2011.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De eerste en de derde verzoekende partij wijzen met betrekking tot hun belang om bij de Raad beroep in te stellen op de volgende hinder:

- lawaaihinder en een verstoring van de privacy als gevolg van de ontsluiting van de 22 autostaanplaatsen via één weg, direct palend aan de zijdelingse perceelsgrens van de eigendom van de eerste verzoekende partij;
- verkeersonveiligheid door de nieuwe, gesloten bebouwing te voorzien op de verkeerstechnisch blinde hoek ■■■■, op de rooilijn, met een grotere hoogte en volume, waar weinig parkeergelegenheid is, beperkt tot één kant van de weg;
- waardevermindering door de schaalbreuk;
- einde van openheid, groen karakter en vermindering van leefbaarheid door de gesloten voorgevelmuur;
- einde van het beeldbepalend karakter van de omgeving door de sloop van de op de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen woning Lomolenstraat 52.

2.

De tussenkomende partij betwist dit belang van de eerste en de derde verzoekende partij.

Het verzoekschrift bevat, volgens de tussenkomende partij, alleen maar zogenaamde “middelen” met, dan nog beperkt tot de eerste verzoekende partij, louter algemeenheden, hypothetische veronderstellingen en onjuistheden.

Bovendien stelt de tussenkomende partij dat de situatie van de eerste verzoekende partij door de bestreden beslissing zal verbeteren omdat:

- het gesloopte gebouw aan de zijde van de eigendom van de eerste verzoekende partij ook ramen had in de zijgevel en autobestuurders op weg van en naar de carports hun aandacht op het verkeer richten;
- de eerste verzoekende partij zelf, met behulp van een onvergunde, 2 meter hoge houten afsluiting, elke inkijk verhindert en geluidshinder neutraliseert, en omdat het vergunde project ook een groenscherm voorziet;
- het door de bestreden beslissing vergund nieuwbouwproject niet alleen rekening houdt met de rooilijn, maar zelfs ruimte voor een voetpad laat;
- het gesloopte gebouw verkrot was.

3.

Met hun wederantwoordnota antwoorden de eerste en de derde verzoekende partij dat zij onder punt “1. schending van de belangen” wel degelijk hun belang toelichten om bij de Raad beroep in te stellen.

Op basis van foto's illustreren de eerste en de derde verzoekende partij ook hun woonplaats en de omgeving.

Zij expliciteren verder ook het onderscheid tussen hun beider belang: de derde verzoekende partij zal een rechtstreeks zicht hebben op een compact bouwblok, waar voordien een landelijke woning stond.

Het eerder expliciet vermelden van het adres van de eerste verzoekende partij betekent volgens de eerste en de derde verzoekende partij niet dat de argumenten alleen daarop betrekking hebben, en het is, volgens hen, ook niet vereist dat hun hinder absoluut zeker is.

Bovendien stellen de eerste en de derde verzoekende partij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing hun bezwaar met betrekking tot een verminderde verkeersonveiligheid onvoldoende beantwoordt en volstaat, volgens de eerste en de derde verzoekende partij, noch de 2 meter hoge houten afsluiting, noch het amper 1,5 meter hoge groenscherm om lawaaihinder en privacy te verminderen of te vermijden.

4.

Met een aangetekende brief van 11 februari 2014 heeft de Raad aan de procespartijen gevraagd hun actueel belang te verduidelijken.

De raadsman van de eerste en de derde verzoekende partij antwoordt hierop met een aangetekende brief van 21 februari 2014, met een verwijzing naar de samenhang met de dossiers met nummer 1213/0755/A/1/0717 en 1213/0747/A/1/0707, omdat de verwerende partij op 13 juni 2013 ook voor die gewijzigde aanvraag een stedenbouwkundige vergunning verleent.

Tijdens de openbare terechtzitting van 1 juli 2014 verklaart de raadsman van de tussenkomende partij dat de tussenkomende partij, niettegenstaande de gewijzigde aanvraag, niet verzaakt aan de bestreden beslissing.

5.

Na de openbare terechtzitting van 1 juli 2014 heeft de Raad nog gevraagd de huidige woonplaats van de eerste verzoekende partij te verduidelijken, evenals de eventuele gevolgen hiervan voor

haar actueel belang in dit dossier en de er mee samenhangende dossiers met rolnummers 1213/0747/A/1/0707 en 1213/0755/A/1/0717.

Uit een aanvullende nota van 21 augustus 2014 blijkt dat de eerste en de tweede verzoekende partij inmiddels uit de echt gescheiden zijn en dat de eerste verzoekende partij verhuisd is.

Omdat de drie kinderen van de eerste en de tweede verzoekende partij echter nog steeds wonen in het huis, dat nu alleen eigendom is van de tweede verzoekende partij, die het verschuldigd rolrecht niet heeft betaald, meent de eerste verzoekende partij dat zij nog een actueel belang heeft: haar kinderen zullen de hinder en nadelen ondervinden die de eerste verzoekende partij oorspronkelijk ingeroepen heeft.

De eerste verzoekende partij stelt ook nog een moreel belang te hebben, meer bepaald de ongerustheid en de onzekerheid over het welzijn en de veiligheid van haar kinderen.

6.

Met een aanvullende nota van 22 augustus 2014 antwoordt de verwerende partij dat dit document bijna een maand te laat bezorgd is.

Bovendien meent de verwerende partij dat niemand een procedure kan hernemen als wettige vertegenwoordiger van minderjarige kinderen en stelt de verwerende partij dat uit het inleidend verzoekschrift ook helemaal niet blijkt dat de eerste verzoekende partij, die alleen voor zichzelf het verschuldigd rolrecht betaald heeft, (ook) namens haar kinderen heeft willen optreden.

Volgens de verwerende partij is het aan de kinderen zelf om te procederen wanneer ze meerderjarig zijn.

7.

Ook de tussenkomenende partij hamert op het tijdstip waarop de aanvullende nota van de eerste verzoekende partij bezorgd is en voegt bij haar aanvullende nota van 25 augustus 2014 ook een uittreksel uit het bevolkingsregister, als bewijs van de nieuwe woonplaats (■■■■■) in plaats van (■■■■■) van de eerste verzoekende partij sedert 8 juni 2013, als gevolg van een echtscheiding.

De tussenkomenende partij leidt hieruit af dat de eerste verzoekende partij geen actueel belang meer heeft en sluit zich voor het overige aan bij het standpunt van de verwerende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

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 zijn.

De verzoekende partijen moeten 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 ondervinden of zullen ondervinden.

Dan hebben de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang om, conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, bij de Raad beroep in te stellen.

2.

Het louter beschikken over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed, gelegen naast of nabij het door de bestreden beslissing vergund project, volstaat op zich niet als belang voor een verzoekende partij om bij de Raad beroep in te stellen.

Niettegenstaande de eerste en de derde verzoekende partij met hun wederantwoordnota hun belang expliciteren en bijkomend illustreren met foto's, oordeelt de Raad dat zij reeds in hun inleidend verzoekschrift hun mogelijke hinder en nadelen als gevolg van de bestreden beslissing voldoende concreet omschrijven.

Met betrekking tot de eerste verzoekende partij is dat lawaaihinder en een verstoring van de privacy (als gevolg van de ontsluiting van de 22 autostaanplaatsen via één weg, direct palend aan de zijdelingse perceelsgrens) en daarnaast, en dat geldt trouwens ook voor de derde verzoekende partij, verkeersonveiligheid, esthetische hinder (grotere hoogte, volume en gesloten karakter op een plaats die door openheid, landelijkheid en groen gekenmerkt is en (deels) ook door erfgoed beeldbepalend was), verminderde leefbaarheid en eventuele waardevermindering als gevolg van de schaalbreuk.

Het is niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de door de bestreden beslissing vergunde werken.

Bovendien hebben de eerste en de derde verzoekende partij zich pas met hun wederantwoordnota kunnen verdedigen tegen de exceptie van de tussenkomenende partij.

Dat de verwerende partij op 13 juni 2013 ook voor de nieuwe, gewijzigde aanvraag van de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleent aan de tussenkomenende partij, doet geen afbreuk aan het belang van de eerste en de derde verzoekende partij in deze procedure, temeer omdat de tussenkomenende partij niet verzaakt aan de bestreden beslissing.

3.

Los van de laattijdigheid van de aanvullende nota van de eerste verzoekende partij (die te wijten zou zijn aan het niet ontvangen van het e-mailbericht van de Raad van 2 juli 2014 en als gevolg waarvan de andere procespartijen per e-mailbericht hebben laten verstaan dat zij niet aandringen op het uit de debatten weren van deze aanvullende nota) oordeelt de Raad dat de eerste verzoekende partij geen actueel belang meer heeft.

Een verzoekende partij moet gedurende de volledige procedure blijf geven van een voortdurend, ononderbroken en actueel belang.

De eerste verzoekende partij woont echter niet meer op het aanpalend perceel en is er ook geen eigenaar meer van: de door haar ingeroepen hinder en nadelen zijn bijgevolg niet persoonlijk meer.

Aangezien de eerste verzoekende partij het verschuldigd rolrecht betaald heeft voor één natuurlijke persoon en zij haar kinderen, die, voor zover dat al mogelijk was, zelf geen beroep ingesteld hebben, niet eerder in de procedure vermeld heeft, kunnen de in het inleidend verzoekschrift aangevoerde hinder en nadelen alleen toegerekend worden aan de eerste verzoekende partij zelf, die geen (nieuw) moreel belang kan laten gelden.

De Raad verwierpt de exceptie met betrekking tot de derde verzoekende partij, die, als enige, nog wel belang heeft bij het beroep en hierna 'de verzoekende partij' genoemd wordt.

D. Schending van artikel 4.8.16, §3, 5° VCRO

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij werpt op dat het inleidend verzoekschrift geen middelen bevat en de Raad geen rekening kan houden met het alleen in het 'regulariserend verzoekschrift' opgeworpen bijkomend middel (gebrek aan motivering omwille van een andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar), omdat de verzoekende partij dit bijkomend middel al in het inleidend verzoekschrift zelf had kunnen opwerpen.

De tussenkomende partij stelt ook dat de verzoekende partij in haar zogenaamd eerste middel "*Schending van de belangen van de ondergetekenden*" tevergeefs tracht haar belang aan te tonen om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

2.

Met haar wederantwoordnota antwoordt de verzoekende partij dat de tussenkomende partij nochtans 24 pagina's besteedt aan de weerlegging van haar middelen.

Beoordeling door de Raad

1.

Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met alle gegevens uit het volledig inleidend verzoekschrift.

In onderdeel V.C. van dit arrest leidt de Raad het belang van de verzoekende partij (onder meer) af uit haar zogenaamd eerste middel "*Schending van de belangen van de ondergetekenden*".

Omdat de Raad dat onderdeel van het inleidend verzoekschrift niet als "middel" beschouwt, wijzigt daardoor verder in dit arrest de nummering van de door de verzoekende partij opgeworpen middelen.

2.

Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel, volgens de verzoekende partij, wordt geschonden.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift niet alleen de onregelmatige aanplakking (in strijd met artikel 4.7.23, §4 VCRO) van de bestreden beslissing aanvoert, maar ook de schending van de motiveringsplicht in verhouding tot de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren, het ongunstig standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] en de bestaande ruimtelijke context, evenals de schending van een goede ruimtelijke ordening.

Volgens de verzoekende partij legt de verwerende partij, in strijd met artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet, de materiële motivering als beginsel van behoorlijk bestuur, artikel 4.7.21, §1 VCRO en de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, in de bestreden beslissing niet uit waarom de grote, onnatuurlijke woningdichtheid voor de verwerende partij aanvaardbaar is.

Aangezien zowel de verwerende partij als de tussenkomende partij deze argumenten, door hen overigens ook onder vermelde 'schendingen' ondergebracht, beantwoord hebben, hebben zij de grieven van de verzoekende partij ook duidelijk als zodanig begrepen.

Het beroep is dan ook ontvankelijk.

3.

Voor zover 'het regulariserend verzoekschrift' de schending van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en van het zorgvuldigheidsbeginsel als 'bijkomend middel' aanvoert, oordeelt de Raad vooreerst dat ook middelen die de openbare orde raken in principe in het inleidend verzoekschrift moeten vermeld worden, behalve wanneer de grondslag ervan pas nadien aan het licht is kunnen komen: dan moeten die middelen in het eerst mogelijke, in de procedureregeling voorziene, procesdocument worden opgeworpen.

Niettegenstaande de verzoekende partij in 'het regulariserend verzoekschrift' niet aannemelijk maakt dat zij het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet kende toen zij de procedure bij de Raad heeft ingeleid (maar ook het tegenovergestelde is niet aangetoond), is het wel zo dat de verzoekende partij aanvankelijk uitdrukkelijk stelde "*niet in het bezit*" te zijn "*van een afschrift van de bestreden beslissing*".

In verband met de onregelmatige aanplakking van de bestreden beslissing voert de verzoekende partij onder meer ook aan dat "*enkel de eerste bladzijde (zonder motivatie) van de bestreden beslissing*" werd aangeplakt.

Bovendien sluit, zoals hierna blijkt, het 'bijkomend middel' van de verzoekende partij ook aan bij de overige middelen van de verzoekende partij en hebben de andere procespartijen er ook een standpunt over kunnen innemen, zodat hun rechten van verdediging afdoende gevrijwaard zijn.

In deze concrete omstandigheden aanvaardt de Raad het 'bijkomend middel' van de verzoekende partij en verwerpt de Raad de exceptie.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging: EERSTE, TWEEDE EN DERDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

1.1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van de motiveringsplicht.

Volgens de verzoekende partij weerlegt de verwerende partij in de bestreden beslissing niet het ongunstig standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] dat de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren, die de bestaande ruimtelijke context uitvoerig beschrijven, grotendeels bijgetreden heeft.

Zonder concrete uitleg, en anders dan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED], stelt de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, in de bestreden beslissing in algemene bewoordingen dat het project zich in de omgeving integreert, terwijl het daar, omwille van het aaneengesloten karakter (11 aaneengesloten woongelegenheden, gesloten gevelbreedte van 87,50 meter en hoofdzakelijk 2 bouwlagen), midden een open bebouwing, duidelijk niet in past.

Bovendien motiveert de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, in de bestreden beslissing ook niet waarom de grote, onnatuurlijke woningdichtheid van ongeveer 40

woningen/ha) voor de verwerende partij wel aanvaardbaar is, terwijl de bestaande dichtheid ongeveer 7 woningen/ha bedraagt.

1.2

De verwerende partij antwoordt hierop dat de woningdichtheid aanvaardbaar is omwille van de bevolkingsprognoses in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

1.3.1

De tussenkomende partij voegt hier, in een eerste onderdeel, aan toe dat de VCRO niet voorschrijft dat de verwerende partij de argumenten van het college van burgemeester en schepenen moet weerleggen: de verwerende partij moet de aanvraag immers zelf beoordelen en mag zich daarbij niet laten leiden door de beslissing in eerste administratieve aanleg.

1.3.2

In een tweede onderdeel stelt de tussenkomende partij vooreerst dat er geen sprake is van 40, maar slechts van 27 woningen/ha (11 woningen op een perceel van ongeveer 4000 m²).

Bovendien vermeldt het (richtinggevend gedeelte van het) ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, volgens de tussenkomende partij, voor de kernen van het buitengebied geen maximale verdichting (van 15 woningen/ha), maar wel een minimale verdichting, en is het ruimtelijk structuurplan, overeenkomstig artikel 2.1.2, §7 VCRO, ook geen beoordelingsgrond voor de vergunning van een aanvraag.

Tenslotte maakt de verzoekende partij, volgens de tussenkomende partij, niet aannemelijk dat de motivering van de bestreden beslissing kennelijk onredelijk of onjuist is: uit de bij het administratief beroep gevoegde foto's blijkt dat de aanwezigheid van twee bouwlagen in de omgeving niet uitzonderlijk is en dat er in de onmiddellijke omgeving (aan de overkant van de straat) ook nog gesloten bebouwing is.

1.4

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de tussenkomende partij de inhoud van haar middel wijzigt: volgens de verzoekende partij is er een gebrek aan motivering van de bestreden beslissing met betrekking tot de integratie van het project in de omgeving en heeft de verwerende partij daarover, omwille van het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED], een zwaardere motiveringsplicht.

Specifiek met betrekking tot de woningdichtheid herhaalt de verzoekende partij, met verwijzing naar het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat de verwerende partij de bestreden beslissing niet concreet motiveert.

Volgens de verzoekende partij heeft het perceel overigens geen oppervlakte van 4000 m², maar wel van 3000 m², omdat de smalle spie grond naast de eigendom SOMERS geen deel is van het project.

2.

2.1

In haar tweede middel werkt de verzoekende partij de schending van een goede ruimtelijke ordening verder uit.

De reeds vermelde 'ernstige schaalbreuk' wordt, volgens de verzoekende partij, nog versterkt door het verharderen van een aanzienlijk deel van het perceel, met het grotendeels van grind

voorzien en overbouwen met autostaanplaatsen van de zuidgerichte 'achtergrond', waarin een waardevolle binnentuin zou kunnen gerealiseerd worden.

Volgens de verzoekende partij verdwijnt daardoor het groen en open karakter van de site, dat een kwalitatief wonen garandeert, zowel voor toekomstige bewoners van de site, als voor de omwonenden.

2.2

De verwerende partij antwoordt hierop dat deze ongefundeerde beweringen van de verzoekende partij geen afdoende wettigheidskritiek zijn en dat de louter inhoudelijke discussie bovendien alleen betrekking heeft op haar discretionaire bevoegdheid.

2.3

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat het middel daarom onontvankelijk is en, voor zover de Raad het ontvankelijk verklaart, ongegrond is.

Met betrekking tot de woningdichtheid verwijst de tussenkomende partij naar de bespreking van het eerste middel van de verzoekende partij.

Voor het overige stelt de tussenkomende partij dat het groen karakter van de site bewaard blijft omdat de gezamenlijke tuinoppervlakte ongeveer even groot is als het verharde, en met carports en garages, bebouwde deel.

De tussenkomende partij verwijst ook naar de motivering van de bestreden beslissing, die, in de beoordeling van de aanvraag, bij de beschrijving van de omgeving/bouwplaats/project, de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving, met heterogene bebouwing, betreft en eveneens naar artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO, dat aanvaardt dat rekening gehouden wordt met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zoals verdichting.

2.4

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat haar middel zeker ontvankelijk is, omdat het niet alleen een opportuniteitsbeoordeling bekritiseert.

Haar met haar eerste middel overlappend derde middel heeft, volgens de verzoekende partij, betrekking op het gebrek aan motivering van de bestreden beslissing met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving, zeker omwille van het standpunt daarover van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

3.1

In haar derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel, de artikelen 2-3 Formele Motiveringswet en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij argumenteert dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de zeer uitgebreide motivering van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar alleen maar tegenspreekt, zonder te verduidelijken waarom, terwijl de motiveringsplicht van de verwerende partij, omwille van dat advies, nog strenger is.

3.2

De verwerende partij antwoordt hierop vooreerst dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middel, omdat de verzoekende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkbaar wel kent.

Verder antwoordt de verwerende partij dat geen enkele bepaling in de VCRO, noch de motiveringsplicht, oplegt dat de feitelijke en juridische overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volledig of gedeeltelijk overgenomen moeten worden in de bestreden beslissing. Uit de opbouw van het dossier blijkt, volgens de verwerende partij, dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een belangrijke voorbereiding is van de bestreden beslissing, maar dat het tenslotte de exclusieve bevoegdheid van de verwerende partij is om te beslissen.

3.3

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat dit 'bijkomend middel' duidelijk, minstens gedeeltelijk, aansluit bij haar overige middelen in verband met de schending van de motiveringsplicht.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij verwijt de verwerende partij, met voormelde drie middelen samen, vooral het gebrek aan motivering van de bestreden beslissing, omdat het voor de verzoekende partij niet duidelijk is waarom het project niet aanvaardbaar is voor het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter, noch voor de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar wel voor de verwerende partij.

2.

De verwerende partij moet, krachtens artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO, haar beslissing over een aanvraag in concreto en voldoende motiveren door de aanvraag te toetsen aan de verenigbaarheid ervan met een goede ruimtelijke ordening.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met een goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken die beslissing kan aanvechten.

De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

De vergunningverlenende overheid heeft daarbij een discretionaire bevoegdheid en de Raad mag zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

Bij de legaliteitsbeoordeling van de bestreden beslissing kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

De verwerende partij motiveert de bestreden beslissing met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, als volgt:

“ ...

Het voorgestelde woonerf vormt een waardevolle aanvulling van dit specifieke weefsel, een aanvulling die een variatie van woningen aanbiedt, wat gelet op de bevolkingsprognoses van het rsv een noodzaak blijkt, ook in buitengebiedkernen.

Het ontwerp voorziet in voldoende, kwalitatieve parkeergelegenheden in aansluiting met de woningen.

Het geheel krijgt een karakter dat inpasbaar is in deze omgeving.

Een dergelijk ontwerp kan als een gunstige evolutie voor de plaatselijke aanleg geëvalueerd worden.

Het voorliggend ontwerp houdt voldoende rekening met de geest van de plek waarbinnen het geheel ingepast moet worden, met de context waarbinnen gewerkt wordt.

Een verdichtingsvoorstel dat op dergelijke kwalitatieve wijze omgaat met de specifieke context kan op deze plek aanvaard worden.

...

Deze motivering is echter niet afdoend: het is helemaal niet duidelijk waarom de verwerende partij de aanvraag verenigbaar acht met de in de omgeving bestaande toestand en met een goede ruimtelijke ordening.

De zin “Het geheel krijgt een karakter dat inpasbaar is in deze omgeving” heeft geen enkel aanknopingspunt: noch de loutere vaststelling dat het woonerf een waardevolle aanvulling van dit specifiek weefsel vormt, noch de vaststelling dat er, aansluitend met de woningen, voldoende kwalitatieve parkeergelegenheden voorzien zijn, volstaat voor deze gevolgtrekking.

Het is trouwens ook niet duidelijk op basis waarvan de verwerende partij beide vaststellingen doet.

De stelling in de bestreden beslissing dat er, conform het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, een variatie aan woningen wordt aangeboden, verantwoordt evenmin de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving: dit zegt niets over de ruimtelijke draagkracht en de schaal, terwijl het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, op zich, geen beoordelingsgrond kan vormen voor de vergunning van een aanvraag.

De verwerende partij mag wel rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zoals verdichting, maar, andermaal, niet zonder motivering daarvan.

Nu uit het feitenrelaas ook blijkt dat zowel het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■, als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het project, omwille van diverse aspecten van een goede ruimtelijke ordening, niet genegen zijn en dat ook niet betwist is dat de verzoekende partij met betrekking tot die aspecten bezwaren heeft geuit tijdens het openbaar onderzoek, moet de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger toetsen, concreet met betrekking tot het overschrijden van de ruimtelijke draagkracht (door het gesloten bebouwingspatroon in een vooral open landelijke omgeving enerzijds en, anderzijds, door de parkeerplaatsen in tweede bouworde, zonder fysieke relatie met de er voor liggende woongelegenheden), de schaalbreuk (door het volume en het aantal bouwlagen), de disharmonie met het straatbeeld (door de creatie van een compact bouwblok) en de woningdichtheid.

Uit niets in de bestreden beslissing blijkt waarom de verwerende partij anders beslist dan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Dat er, aansluitend met de woningen, parkeergelegenheden voorzien zijn, is overigens net het tegenovergestelde van de eerdere opmerking (van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) dat er geen fysieke relatie is met de er voor liggende woongelegenheden.

De motivering van de bestreden beslissing is dan ook niet meer dan een loutere standaardformulering en is dan ook niet afdoend, noch concreet.

De middelen zijn dan ook gegrond.

VI. KOSTEN

De Raad verwerpt het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste te leggen van het Vlaams Gewest.

Artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de procespartij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld en het Vlaams Gewest is geen procespartij.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep van de eerste, de tweede en de vierde verzoekende partij is onontvankelijk.
2. Het beroep van de derde verzoekende partij is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 juni 2011, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van 9 ééngezinswoningen met garages, carports en aanhorigheden op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
4. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een vervaltermijn van vier maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 12 april 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS