

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0455 van 4 augustus 2015
in de zaak 1011/0796/A/8/0750

In zake:

■■■■■

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

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
architect Stefan VAN DER MEERSCH
kantoor houdende te 9220 Hamme, Kerkstraat 27

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 28 april 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 17 maart 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 30 november 2010 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 22 januari 2015 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 maart 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sofie RODTS die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Mario VANDEVELDE die verschijnt voor de tussenkommende partijen zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

[REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 16 juni 2011 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 1 juli 2011 de tussenkommende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Op 22 september 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'Dendermonde', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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

De aanvraag behelst het bouwen van een meergezinswoning met vier woonentiteiten en een afzonderlijke tuinberging voor fietsen en restafval. Vóór het gebouw wordt een parkeerzone voor vier wagens voorzien. Rond het gebouw ligt een verhard terras.

Volgens het inplantingsplan heeft het terrein een oppervlakte van 756m². De bebouwde oppervlakte is 198m² en de verharde oppervlakte is 170m².

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 26 november 2010 het volgende ongunstig advies:

“...

Overwegende dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met het geldende plan, zoals hoger omschreven;

Overwegende dat een meergezinswoning kan aanvaard worden binnen de directe woonomgeving en het voorstel qua vormgeving en materialenkeuze kadert binnen deze omgeving;

Gelet op de parkeermogelijkheid op eigen terrein;

Overwegende dat voldaan is aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater;

Gelet echter op het feit dat het voorstel niet beantwoordt aan de ingenomen stelling n.a.v. het 3 partijen overleg dd. 21-05-2010, meer bepaald m.b.t.:

- het aantal woongelegenheden, nl. 4 i.p. v. 3:

- de voorgevelbreedte > 3/5 van de perceelsbreedte, nl. ±18, 70m i.p.v. ±17,40m;

- de oprichting van een afzonderlijk bijgebouw.

Dat, gelet op het bovenstaande, de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving wordt overschreden en de goede R.O. zal worden verstoord;

Algemene conclusie

De aanvraag kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet worden aanvaard.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 30 november 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 6 januari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 maart 2011 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 1 maart 2011 beslist de verwerende partij op 17 maart 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

2.5 Beoordeling

2.5.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De plannen voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel voor de afvoer van het afvalwater en de opvang van het hemelwater, door middel van een opvangput met inhoud 7000liter, evenals in de recuperatie van het hemelwater via aansluiting op een pompinstallatie. Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.5.2 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt de oprichting van een meergezinswoning met 4 appartementen en een afzonderlijke cederhouten berging in de tuinstrook achteraan links op het perceel.

De directe omgeving wordt gekenmerkt door een heterogene bebouwing, welke bestaat uit vrijstaande, halfopen en gesloten bebouwingen.

Het perceel grenst aan de achterzijde en rechtse zijde aan [REDACTED]

In dit woongebied met landelijk karakter en in de onmiddellijke omgeving van de rand van [REDACTED], komen al verschillende meergezinswoningen voor.

Het perceel van de aanvraag waarop de meergezinswoning zou worden opgericht, ligt volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan in de kern van de gemeente [REDACTED]. Volgens het GRS horen meergezinswoningen thuis binnen de aangeduide kernen.

De oprichting van een meergezinswoning op zich is bijgevolg aanvaardbaar en het realiseren ervan staat principieel op geen enkel bestuursniveau ter discussie. In de argumentatie bij de weigering van stedenbouwkundige beslissing wordt er gesteld: "Overwegende dat een meer gezinswoning kan aanvaard worden binnen de directe woonomgeving en het voorstel qua vormgeving en materialenkeuze kadert binnen deze omgeving."

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan erkent de nood aan nieuwe woonvormen, waarbij kleinere perceelsoppervlaktes als gevolg van gezinsverdunning worden gepromoot.

Het voorliggend ontwerp beoogt het oprichten van een meergezinswoning op een in oppervlakte beperkter perceel en voorziet in vier appartementen met elk één slaapkamer. Door de beperkte omvang van elke wooneenheid komt het project tegemoet aan deze tendens van gezinsverdunning.

Het beoogde project heeft wat betreft de schaalgrootte en bouwstijl eerder het uitzicht van een ruime eengezinswoning, zoals er al verschillende van dien aard, of zelfs ruimer, voorkomen aan de rand van Buggenhout bos, dan van een meergezinswoning.

Het betreft een klassiek vormgegeven gebouw, opgebouwd uit 2 bouwlagen met hellend dak, waarbij de kroonlijst wordt voorzien op 5.90m hoogte.

Het geheel wordt afgewerkt met een zadeldak met afgeschuinde dakvlakken op de kopse zijden, zodat het project niet voorziet in puntgevels en bijgevolg de slagschaduw van het project minimaal is.

Er wordt bijkomend voorzien in zeer ruime zijtuinstroken van 6.50m aan de rechterzijde en een 4m brede zijdelingse strook aan de linkse zijde.

Achteraan bij de diepste inplanting van de achtergevel resteert nog steeds minimum 8m afstand ten opzichte van de achterste perceelsgrens met de rand van [REDACTED].

Mede gelet op de L-vorm van het gebouw en het schuin verloop van de achterste perceelsgrens, is deze naar breder variërende afstand meer dan voldoende ruim om het project op een aanvaardbare wijze in te planten op deze locatie, met ruimtelijk respect voor de aanpalende structuren.

Het perceel heeft een straatbreedte van ongeveer 29.20m.

De voorgevel is voorzien op een breedte van 18.70m en het grondplan heeft een L-vormige uitbouw, waarbij de bouwdiepte van de beide vleugels op zich slechts 7.62m bedraagt.

Het stedenbouwkundig attest dat destijds in 1990 door de gemeente [REDACTED] werd gevraagd, alvorens over te gaan tot de verkoop van het perceel, voorzag in de oprichting van een bebouwing met een grondplan met maximale oppervlakte van 15m diepte (bij 14m breedte) en dit met een gevelhoogte van 6m.

Gelet op de L-vormige opbouw van het beoogde project bedraagt de bouwdiepte bij de rechtse bouwvleugel 7.62m en de linkse bouwvleugel 12.72m.

Normaliter wordt een bouwdiepte van 12m bij de verdieping als maximum norm vooropgesteld, doch gelet op voorgaand stedenbouwkundig attest, evenals de L-vormige opbouw van het project op zich, met beperkte diepte van de bouwvleugels, en eveneens rekening houdend met de configuratie van het perceel, kan een zeer beperkte meerdiepte van 70cm, over een breedte van 7.60m aanvaard worden.

Deze beperkte meerdiepte doet op geen enkele wijze afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening of plaatselijke aanleg van deze omgeving.

Het beoogde project heeft wat betreft de schaalgrootte en bouwstijl het uitzicht van een ruime eengezinswoning, zodat de beoogde meergezinswoning op geen enkel vlak een schaalbreuk teweeg brengt met de omliggende bebouwing.

De aanvraag beoogt de oprichting van een meergezinswoning met 4 appartementen.

In de weigering van stedenbouwkundige vergunning wordt door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, geen enkel stedenbouwkundig argument aangehaald waarom een meergezinswoning met 4 appartementen niet in de omgeving inpasbaar zou zijn en een meergezinswoning met drie appartementen (enkel gebaseerd op een 3-partijenoverleg) wel aanvaardbaar zou zijn.

Het gebouw heeft een bouwvolume van 1390m³.

Een doorsnee eengezinswoning heeft een volume van ongeveer 750m³. Het voorliggende ontwerp heeft dus in feite een bouwvolume dat kleiner is dan het bouwvolume van 2 eengezinswoningen in halfopen bouwwijze.

De vier in het project voorziene appartementen zijn 1-slaapkamer appartementen. In het door de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar als norm gehanteerde 3-partijenoverleg kunnen 3 appartementen als maximaal aantal wooneenheden aanvaard worden. Hierbij wordt echter niet gesteld over hoeveel slaapkamers deze kunnen beschikken, zodat drie twee- of meerslaapkamer appartementen zouden kunnen gerealiseerd worden.

Dit zou dan resulteren in een groter aantal bewoners (3x4= 12 personen) en bijgevolg een drukkere impact op de omgeving dan voorliggend project met vier wooneenheden en elk één slaapkamer (4x2=8 personen).

Bovendien werd er bij het ontwerp op gelet dat het gebouw eerder de verschijningsvorm van een ruime eengezinswoning heeft dan van een klassieke meergezinswoning, waardoor het gebouw zich naadloos in zijn omgeving integreert.

In de weigering van stedenbouwkundige vergunning wordt eveneens gesteld dat het afzonderlijke bijgebouwtje (berging voor vuilniscontainers en fietsen) niet vergunbaar is. Dit gebouwtje heeft een beperkte oppervlakte van 16.96m² en een kroonlijsthoogte van 3.00m. Er geldt sinds 1 december 2010, overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, onder voorwaarden, een vrijstelling van vergunning voor het optrekken van vrijstaande bijgebouwen in de zij- en/of achtertuin.

Er geldt een maximum van 40 vierkante meter oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning (een tuinhuis, poolhouse, vrijstaande carport, vrijstaande garage, serre...).

De vrijstelling geldt enkel als de losstaande bijgebouwen een hoogte van 3 meter niet overschrijden, maximaal 30 meter van de woning opgetrokken worden, in de zijtuin 3 meter van de perceelsgrens blijven, en in de achtertuin 1 meter van de perceelsgrens blijven of

tegen een bestaande scheidingsmuur op de perceelsgrens gebouwd worden zonder deze bestaande scheidingsmuur te wijzigen.

Het beoogde bijgebouw zou, na realisatie van de hoofdbouw, voldoen aan de boven gestelde voorwaarden.

Eens de meergezinswoning vergund is - zonder het bijgebouwtje – kan bijgevolg volgens de van kracht zijnde wetgeving een dubbel zo groot bijgebouw opgericht worden zonder bouwvergunning en zonder melding.

Stellen dat een bijgebouw van 16.96m² momenteel niet aanvaardbaar is, druist bijgevolg in tegen de geest van de wetgeving op de stedenbouw, zoals deze van kracht is sinds 1 december 2010.

Het bijgebouwtje behoudt ruime afstanden ten opzichte van de omliggende perceelsgrenzen van 4m en 5.50m en minimaal 2.50 ten opzichte van de schuin verlopende achtergrens en is zeer beperkt in omvang.

Het voorliggende project voorziet in voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein.

Uit wat voorafgaat, dient geconcludeerd te worden, dat de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt.

De ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden, zodat de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan aanvaard worden.

Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

- *De voorwaarden gesteld in het advies van de Brandweer Buggenhout uitgebracht op 17 oktober 2010 dienen strikt gevolgd te worden.*
- *De voorwaarden gesteld in het advies van Eandis, uitgebracht op 4 oktober 2010 dienen strikt gevolgd te worden.*
- *Er dient een toezichtputje te worden geplaatst op de afvoerbuizen voor regenwater en dit toezichtputje wordt aangesloten op de afvoerbuizen voor afvalwater.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij.

Zij stellen dat de soorten hinder die de verzoekende partij aanvoert enkel gestaafd worden met foto's waaruit moet blijken dat het perceel van de tussenkomende partijen zichtbaar is vanuit de eetkamer van de verzoekende partij. Zij stellen dat het zeer betwistbaar is dat er visuele hinder wordt veroorzaakt door geparkeerde auto's. Dit is volgens hen nu al het geval, zoals blijkt door de foto's opgenomen in hun schriftelijke uiteenzetting. De visuele hinder veroorzaakt door het vergunde gebouw is evenmin reëel, het gabariet ervan – 1.390 m³ - is minder dan dat van twee halfopen woningen, nu de verzoekende partij zelf aangeeft dat een dergelijke woning gemiddeld

een gabariet van 750 m³ heeft. Door haar voortuin op doordachte manier in te richten kan de verzoekende partij haar uitzicht op het Buggenhoutbos behouden. Nu ontnemt een hoge haag op haar eigendom het zicht daarop. Het argument dat de meergezinswoning lawaai- en mobiliteitshinder zal veroorzaken zou uit de lucht gegrepen zijn. Immers zijn er vier parkeerplaatsen op het perceel, een per woongelegenheden, zoals gebruikelijk, en er kan zoals nu op de openbare weg geparkeerd worden, zodat er geen mobiliteitsproblemen zullen zijn.

2.

De verzoekende partij omschrijft haar belang in het verzoekschrift als volgt:

“ ...

Verzoekende partij stelt beroep nu hij een persoon is die hinder of nadelen ondervindt ingevolge de beslissing (artikel 4.8.16, eerste lid, § 1, 3° VCRO).

De verzoekende partij woont schuin tegenover het bouwperceel (zie stuk 3: aanduiding op kadastraal plan- nu de woning van de verzoeker recent werd gebouwd, staat zij nog niet op het kadastraal plan) (zie ook stuk 10: attest van woonst). De verzoeker zal vanuit zijn woning rechtstreeks uitzicht hebben op de ontworpen meergezinswoning met een gabariet van maar liefst 1.390m³ en een parking ter hoogte van de voortuin. Het gebouw en de geparkeerde wagens zullen ernstige visuele hinder veroorzaken. De omgeving van de woning van de verzoeker is op vandaag zeer landelijk en bosrijk. Een gebouw met een dergelijk gabariet hoort niet thuis binnen deze omgeving. Nu het om een meergezinswoning met 4 appartementen en slechts 4 parkeerplaatsen gaat, zal hij als omwonende ook lawaai- en mobiliteitshinder ondergaan. Op de straat zelf zijn immers geen openbare parkeerplaatsen voorzien.

...”

In het verzoekschrift is ook een foto opgenomen waaruit blijkt dat de verzoekende partij vanuit haar eetkamer een rechtstreeks zicht heeft op het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Beoordeling door de Raad

1.

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

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De tussenkomende partijen betwisten niet dat de verzoekende partij vanuit haar woonkamer een rechtstreeks zicht heeft op het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en waarop

de meergezinswoning zal worden opgericht. De verzoekende partij voert voorts aan dat het op te richten gebouw, gelet op zijn volume, en de bij het gebouw te parkeren wagens, visuele hinder zullen veroorzaken. Bij het tweede onderdeel van het hierna te bespreken enig middel stelt de verzoekende partij ook dat vier parkeerplaatsen voor vier appartementen ontoereikend is in vergelijking met de andere woningen in de straat, die over een inpandige garage en een oprit beschikken. Dit gebrek aan eigen parkeerplaatsen zal voor lawaai- en mobiliteitsproblemen zorgen.

Deze argumenten overtuigen, en volstaan om aan de verzoekende partij het vereiste belang te verschaffen in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1. VCRO, van artikel 4.7.23 VCRO en van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1

In een eerste onderdeel acht zij deze rechtsregels en beginselen geschonden doordat het bestreden besluit de oprichting van een meergezinswoning voor 4 woonentiteiten met een gabariet van 1.390m³, twee bouwlagen plus een hellend dak, een perceelsbezetting van bijna 50%, een parkeerzone in de voortuinstrook en een zeer smalle achtertuinzone met bijgebouw voorziet, terwijl de bebouwing in de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door landelijke bebouwingen die voldoen aan de volgende kenmerken:

- het zijn allemaal ééngezinswoningen,
- ze beschikken slechts over één bouwlaag + dak of twee bouwlagen zonder dak,
- de perceelsbezetting is beperkt (+/- 30%), er rest voldoende groen,
- er is een inpandige garage voorzien en een groene voortuin voor de voorgevellijn.

De bouwplaats is bovendien gelegen in “landelijk” woongebied en paalt zowel ten zuiden als ten westen aan een beschermd natuurgebied, zodat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening schendt.

De verzoekende partij licht dit onderdeel als volgt toe:

“ ...

Artikel 4.3.1 VCRO bepaalt met betrekking tot de ‘goede ruimtelijke ordening’:

“§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde **rekening met de in de omgeving bestaande toestand**, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° (...) 13

Volgens artikel 1.1.4. is de ruimtelijke ordening gericht op 'een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit'.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, dient de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand (R.v.St. 15 maart 2010, nr. 201.857, [REDACTED], p. 9; RvS 26 januari 2010, nr. 200.071, [REDACTED], p. 7; RvS 22 februari 2010, nr. 201.107, [REDACTED], p. 12; RvS 22 februari 2010, nr. 201.111, [REDACTED], p. 14; RvS 23 februari 2010, nr. 201.211, [REDACTED], p. 19).

Een meergezinswoning mag geen schaalbreuk impliceren ten aanzien van de gebouwen in de omgeving (residentiële omgeving met woningen met gelijkvloers en zadeldak) (RvS 8 oktober 2008, nr. 186.914, [REDACTED], p.16 tot 18).

16. Concreet impliceert de aanvraag een schaalbreuk ten aanzien van de onmiddellijke omgeving. De aanvraag overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

De onmiddellijke omgeving kan als volgt voorgesteld worden:

-De bouwplaats paalt enerzijds aan een **eengezinswoning met landelijk karakter**, bestaande uit 1,5 bouwlagen en een zeer laag dak (nokhoogte = 6,25 m). Deze woning heeft een inpandige garage en wordt langs alle zijden omringd door groen.

Woning Bosdreef nr. 30

-Achteraan en rechts van de bouwplaats ligt een **zeer groot beschermd natuurgebied**.

Uit onderstaande kaarten blijkt dat het betrokken natuurgebied een biologisch zeer waardevol, kwetsbaar en beschermd karakter (habitatrichtlijngebied) heeft:

-De overkant van de straat maakt een belangrijk deel uit van de plaatselijke aanleg (RvS 13 maart 2008, nr. 180.984, [REDACTED], p.12). Aan de overzijde van de [REDACTED] bevinden zich evenzeer uitsluitend ééngezinswoningen.

Vooreerst is er de woning (ééngezinswoning) van de verzoeker die bestaat uit 2 bouwlagen zonder dak, een inpandige garage en een groene voortuin die nog moet aangelegd worden. Daarnaast staat een andere open bebouwing (ééngezinswoning bestaande uit één bouwlaag met verdiep in het dak, een voortuin en achteraan een garage) en verder allemaal gesloten bebouwing. Ook de woning [REDACTED] bestaat uit 1 bouwlaag + dak.

Met andere woorden staat vast dat er in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats geen enkele meergezinswoning gelegen is. Alle open bebouwing in de onmiddellijke omgeving heeft slechts 1 bouwlaag + dak of twee bouwlagen zonder dak (woning verzoeker).

Uit het kadastraal plan (stuk 3) blijkt daarenboven dat de **percelen groter** zijn dan het perceel van de aanvragers zodat ook de perceelsbezetting beperkt is. Er rest nog steeds een voldoende diepe tuin.

Tenslotte beschikken alle woningen over een **inpandige garage**. Nu het om een eengezinswoningen gaat, dienen er hoogstens twee wagens geparkeerd te worden, waarvan er dus minstens één in de garage kan gestald worden.

De verschillen met de huidige aanvraag zijn dus **frappant**:

Huidige aanvraag Bebouwing in onmiddellijke omg

Meergezinswoning Eengezinswoningen

2 bouwlagen + hellend dak 1(,5) BL met dak of 2BL zonder dak

Perceel met beperkte oppervlakte en vreemde configuratie Ruime, vierhoekige percelen

4 parkeerplaatsen in de voortuin Inpandige garage / groene voortuin

Zeer smalle achtertuintrook Diepe tuin

Bijgebouw voor fietsen en afval in de achtertuin Geen bijgebouwen in de achtertuin

17. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient de aanvraag ook vanuit esthetisch oogpunt beoordeeld te worden (RvS 12 november 2008, nr. 187.838, [REDACTED], p.5; RvS 28 juni 2006, nr. 160.736, [REDACTED]). Binnen landelijk woongebied is het esthetisch niet aanvaardbaar dat er 4 open parkeerplaatsen voorzien worden ter hoogte van de vooruitstrook.

18. Tevens is het van belang op te merken dat de bebouwing aan de overzijde van de straat niet binnen ‘landelijk’ woongebied ligt maar binnen ‘gewoon’ woongebied. Het komt dan ook vreemd over dat de bebouwing binnen het landelijk woongebied een zwaarder karakter zou mogen hebben dan de bebouwing binnen gewoon woongebied. Een wezenlijk kenmerk van de bebouwing binnen ‘landelijk’ woongebied is net de ‘open’ perceelsordening.

19. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet ook rekening gehouden worden met de **bijkomende bewoningsdruk** (cfr. RvS 6 oktober 2010, nr. 207.947, [REDACTED] p.8). De aanvraag voorziet namelijk 4 woonentiteiten op een perceel van slechts 756,23 m². Louter cijfermatig omgezet betekent dit een woningdichtheid van 52,8 woningen per hectare. Overeenkomstig het richtinggevend gedeelte van het RSV (p. 361) wordt binnen de kernen van het buitengebied gestreefd naar een woningdichtheid van 15 woningen per hectare. Uiteraard ligt dit bij meergezinswoningen altijd hoger maar desalniettemin dient vastgesteld dat deze woningdichtheid té hoog is rekening houdende met de onmiddellijke omgeving waar gemiddeld kan gesproken worden van 1 woning per 800m² of 12,5 woningen per ha.

Gelet op bovenstaande, kan alleen maar vastgesteld worden dat de aanvraag kennelijk niet past in de omgeving en dus strijdt met de goede ruimtelijke ordening.

21. In woongebied met landelijk karakter behoort bebouwing tot de normale mogelijkheden maar deze bebouwing moet telkens concreet aan de goede ruimtelijke ordening getoetst worden. Daarbij moet onderzocht worden of de inplantingsplaats wel verantwoord is en of de afstand ten aanzien van een aangrenzende woning/perceel in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening (RvS 23 september 2010, nr. 207.595, [REDACTED], p.17). Binnen het betrokken woongebied met landelijk karakter waar de bouwplaats gelegen is, komen énkél eengezinswoningen voor met een open karakter.

Het is duidelijk dat ook deze woningen allemaal een **beperkt gabariet** hebben. De meeste bestaan slechts uit 1 bouwlaag met een licht hellend dak. Enkel de woning nr. 32 bestaat uit 1,5 bouwlagen + dak. Deze laatste woning kan evenwel niet als referentie dienen nu zij dateert van vóór het gewestplan (1955). De overige drie woningen zijn recente woningen die allemaal lage en open bebouwing zijn met respect voor het achterliggende natuurgebied (diepe achtertuin zonder bijgebouwen – zie kadastraal plan hierboven).

Nu alle recente bebouwing binnen het landelijk woongebied werd geconcipieerd met respect voor het achterliggende natuurgebied en dus met een open karakter, dient ook de bebouwing op het nog onbebouwd perceel niet alleen achteraan maar ook aan de rechterzijde paalt aan het natuurgebied.

Gelet op de omliggende bebouwing is de perceelsbezetting en het gabariet van het ontworpen gebouw té groot, temeer nu vaststaat dat het perceel van de aanvragers de kleinste oppervlakte heeft binnen het landelijk woongebied. Dat er op het kleinste bouwperceel binnen het landelijk woongebied – dat daarenboven aan twee zijden paalt aan het natuurgebied - een meergezinswoning zou opgetrokken met een gabariet dat

overeenkomt met twee normale eengezinswoningen gaat lijnrecht in tegen de vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Een te zwaar bouwprogramma kan de openheid van de perceelsordening van een woongebied met landelijk karakter in het gedrang brengen en daardoor strijdig zijn met een goede ruimtelijke ordening (RvS 12 juli 2007, nr. 173.483, [REDACTED], p.15). In casu verstoort de aanvraag de openheid van de perceelsordening in ernstige mate.

22. Het is niet correct te verwijzen naar het andere landelijk woongebied langs de Bosdreef dat meer in de richting van de kern van de gemeente gelegen is. De beide landelijke woongebieden worden gescheiden door een brede strook natuurgebied. Daarenboven hebben de beide landelijke woongebieden een ander karakter. Het ene wordt gekenmerkt door smalle percelen en dus gesloten of halfopen bebouwing. Het andere landelijk woongebied (waarbinnen de bouwplaats gelegen is) wordt gekenmerkt door open bebouwing.

23. Zowel ten zuiden als ten westen paalt de bouwplaats aan een groot beschermd ecologische zeer waardevol natuurgebied (zie randnummer 16). Het spreekt voor zich dat bij de verlening van een vergunning voor een perceel dat aan twee zijden paalt aan dit natuurgebied, rekening moet gehouden worden met het beschermd karakter van dit gebied. Naar goede ruimtelijke ordening toe is het dan ook noodzakelijk om de bebouwing **'af te bouwen'** in de richting van het beschermde natuurgebied. Het huidige ontwerp voorziet geen enkele afbouw. De uitbouw achteraan bestaat tot op een diepte van 12,70 meter nog steeds uit een gebouw bestaande uit 2 bouwlagen en een dak met een totale hoogte van 9 meter. Slechts +/- 8 meter verder start het natuurgebied. Tussen het hoofdgebouw en het natuurgebied staat nog een bijgebouw voor fietsen en huisvuil met een hoogte van 3 meter en een oppervlakte van 16,96m². Tussen het bijgebouw en de grens van het beschermde natuurgebied is er plaatselijk slechts een vrije tussenruimte van 2 meter, dit is onaanvaardbaar.

Het richtinggevend gedeelte van het RSV legt met betrekking tot natuurfuncties binnen het buitengebied op dat deze moeten **gebufferd** worden ten aanzien van aangrenzende functies (RSV, richtinggevend deel, p. 386). In casu wordt geen enkele vorm van buffering voorzien.

Ook om deze reden strijdt de aanvraag kennelijk met de goede ruimtelijke ordening.

...

1.2

In een tweede onderdeel acht de verzoekende partij de aangehaalde rechtsregels en beginselen geschonden doordat de bestreden beslissing bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening verwijst naar andere meergezinswoningen in de omgeving hoewel deze op een ruime afstand gelegen zijn, en naar bepalingen van het GRS die concreet niet relevant zijn, doordat de bestreden beslissing het gabariet van het gebouw minimaliseert en slechts verwijst naar de bepalingen uit het stedenbouwkundig attest die voor haar voordelig zijn maar niet naar de overwegingen waarmee de aanvraag onverenigbaar is, terwijl de aanvraag moet beoordeeld worden in het licht van de bestaande toestand, en terwijl de bestreden beslissing nergens verwijst naar de aard van de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, en evenmin verwijst naar het beschermd karakter van het achterliggende natuurgebied, en terwijl geen rekening wordt gehouden met de bijkomende bewoningsdruk, zodat de bestreden beslissing geen concrete en precieze gegevens bevat waaruit de verenigbaarheid van de beoogde meergezinswoning met de goede plaatselijke ordening op een afdoende wijze kan blijken.

De verzoekende partij licht dit onderdeel als volgt toe:

“ ...

In het bestreden besluit wordt – kwantitatief gezien - een zeer uitvoerige motivatie aangaande de ‘goede ruimtelijke ordening’ uiteengezet. Een analyse van deze uitvoerige motivatie leert evenwel dat de motivatie kan herleid worden tot volgende elementen:

- 1) In het woongebied met landelijk karakter en in de onmiddellijke van de rand van Buggenhout Bos komen al verschillende meergezinswoningen voor;*
- 2) Het bouwperceel ligt volgens het GRS in de kern van de gemeente [REDACTED], volgens het GRS horen meergezinswoningen thuis binnen de aangeduide kernen;*
- 3) De realisatie van een meergezinswoning staat op geen enkel bestuursniveau ter discussie;*
- 4) Door de beperkte omvang van elke woongelegenheid (1 slaapkamer per appartement) komt het project tegemoet aan de tendens van gezinsverdunding;*
- 5) Wat betreft de schaalgrootte en de bouwstijl heeft de aanvraag eerder het uitzicht van een ruime eengezinswoning, zoals er verschillende voorkomen aan de rand van [REDACTED];*
- 6) Doordat het project niet voorziet in puntgevels is de slagschaduw van het project minimaal;*
- 7) Er wordt bijkomend voorzien in zeer ruime zijtuinstroken van 6,50m aan de rechterzijde en 4m aan de linkerzijde;*
- 8) Ten opzichte van de achterste perceelsgrens met de rand van [REDACTED] rest nog steeds een afstand van minimum 8 meter;*
- 9) Het stedenbouwkundig attest voorzag een gebouw met een diepte van 15 m, een breedte van 14 meter en een gevelhoogte van 6 m;*
- 10) Gelet op het stedenbouwkundig attest en de L-vormige opbouw van het project, de beperkte diepte van de bouwvleugels en de configuratie van het perceel is een diepte van 12,70 m in plaats van 12 m (max. norm) op de verdiepingen aanvaardbaar;*
- 11) In het advies van de GSA wordt niet gemotiveerd waarom een meergezinswoning met drie appartementen wel aanvaardbaar is en een meergezinswoning met vier appartementen niet;*
- 12) Het bouwvolume van het ontworpen gebouw is kleiner dan het bouwvolume van 2 eengezinswoningen in halfopen bouwwijze;*
- 13) Indien er drie tweeslaapkamer-appartementen zouden opgetrokken worden, zou dit resulteren in een groter aantal bewoners en een drukkere impact op de omgeving;*
- 14) Het aangevraagde bijgebouw is in principe niet vergunningsplichtig;*
- 15) Het project voorziet voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.*

Deze motivatie komt niet afdoende over. Zij kan de genomen beslissing niet concreet en precies onderbouwen. Daarenboven worden verschillende motieven aangehaald die niet correct of relevant zijn.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening volstaat de beoordeling van het project als dusdanig niet, er moet een vergelijking worden gemaakt met de aard van de bebouwing in de omgeving of met het landelijke of groene karakter van de omgeving (RvS 25 november 2008, nr. 188.210, [REDACTED], p.11). In casu is dit niet (afdoende) gebeurd.

Met het arrest van 19 februari 2010 vernietigde de Raad van State een vergunning voor de oprichting van een meergezinswoning nu uit het bestreden besluit niet bleek dat de aanvraag werd beoordeeld in het licht van de bestaande toestand in de omgeving en evenmin waarom het bouwen van een meergezinswoning in het woongebied met landelijk karakter wel verenigbaar is met de onmiddellijke en ruimere omgeving. Het bestreden besluit bevat geen concrete en precieze gegevens waaruit de verenigbaarheid van de beoogde meergezinswoning met de goede plaatselijke ordening op een afdoende wijze kan blijken (RvS 19 januari 2010, nr. 199.652, [REDACTED] 9. 11). Ook in de bestreden vergunning worden verschillende motieven aangehaald maar het besluit bevat geen concrete en precieze gegevens waarom de beoogde meergezinswoning verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

27. Hieronder worden de verschillende aangehaalde motieven overlopen en weerlegd.

Motief 1: In het woongebied met landelijk karakter en in de onmiddellijke omgeving van de rand van [REDACTED] komen al verschillende meergezinswoningen voor.

In de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats staat geen enkele meergezinswoning. In de (zeer) ruime omgeving van de bouwplaats bevinden zich slechts twee meergezinswoningen (zie luchtfoto):

Langs de [REDACTED] staat een smalle meergezinswoning met drie bouwlagen. Dit gebouw bevindt zich +/- 200 meter van de bouwplaats in de richting van de kern van de gemeente. Tussen de bouwplaats en deze meergezinswoning bevindt zich een brede strook natuurgebied. Deze meergezinswoning kan dus niet als referentie dienen. Daarenboven gaat het hier om een halfopen bebouwing zodat het ook om deze reden niet als referentiepunt kan dienen.

De andere meergezinswoning bevindt zich langs de [REDACTED] (op +/- 275 meter van de bouwplaats), nog meer in de richting van de kern. Deze meergezinswoning ligt binnen 'gewoon' woongebied en paalt niet aan het natuurgebied zodat deze meergezinswoning evenmin als referentie kan dienen.

In de beschrijvende nota en de bestreden beslissing (die de motivatie van de beschrijvende nota woordelijk heeft overgenomen) wordt dus ten onrechte naar deze meergezinswoningen als referentie verwezen.

De aanwezigheid van een meergezinswoning in de ruimere omgeving, volstaat niet om een appartement te vergunnen in de onmiddellijke omgeving van een gezinswoning (RvS 22 december 2009, nr. 199.185, [REDACTED]). De aanwezigheid van andere meergezinswoningen in de omgeving wordt in de bestreden vergunning meermaals aangehaald. Dit motief was kennelijk een doorslaggevend motief. Hierboven wordt aangetoond dat dit doorslaggevend motief niet correct is. In dat opzicht is de vergunning onwettig.

Motief 2 en 4: Het bouwperceel ligt volgens het GRS in de kern van de gemeente Buggenhout. Volgens het GRS horen meergezinswoningen thuis binnen de aangeduide kernen. Het project zou tegemoetkomen aan de tendens van gezinsverdunding.

Dit motief is een bijna letterlijke overname van hetgeen de bouwheer aanhaalt in de beschrijvende nota: 'Het perceel is volgens het GRS gelegen binnen de kern van de gemeente. Volgens het GRS horen meergezinswoningen thuis in de kernen van de (deel) gemeenten. Deze meergezinswoning komt tegemoet aan de nood aan nieuwe woonvormen met kleine oppervlaktes als gevolg van de gezinsverdunding (woningen voor alleenstaanden, kinderloze gezinnen, senioren,...). Deze tendens wordt eveneens in het GRS erkend'.

Vooreerst dient opgemerkt dat het GRS geen beoordelingsgrond mag vormen voor een vergunningsaanvraag (artikel 2.1.2. §7 VCRO). De Raad van State oordeelde in 2010 dat een appartementsgebouw gelet op zijn omvang, bouwhoogte, bouwdiepte en bouwdensiteit niet bestaanbaar was met de onmiddellijk aanpalende verkaveling. Volgens de Raad kon de verenigbaarheid van de aanvraag met de ontwikkelingsperspectieven zoals aangegeven in het GRS geen aanleiding geven tot het volkomen buiten beschouwing laten van de in de omgeving bestaande toestand, zeker nu deze ontwikkelingsperspectieven niet inhoudelijk gefundeerd zijn (RvS 7 mei 2010, nr. 203.802, [REDACTED], p.34).

Bovendien ligt het bouwperceel volledig op de **rand** van de gemeente Buggenhout en **vér buiten de 'kernbebouwing'** zoals aangeduid in het structuurplan van de gemeente: opmerking dat de bouwplaats 'binnen de kern van de gemeente' gelegen is, is dus ongenueanceerd en kan niet dienen als draagkrachtig motief om de bestreden beslissing te verantwoorden.

Het aangehaalde motief verantwoordt evenmin de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestaande bebouwing en structuren (bos) in de onmiddellijke omgeving.

Motief 3: De realisatie van een meergezinswoning staat op geen enkel bestuursniveau ter discussie.

Bij de toekenning van het stedenbouwkundig attest door de gemachtigde ambtenaar in 1990 werd uitdrukkelijk aangegeven dat er slechts onder de aangegeven voorwaarden kon akkoord gegaan worden met de oprichting van een eengezinswoning.

Om onbekende redenen is de GSA tijdens het drie partijen overleg blijkbaar gedeeltelijk van dit standpunt afgestapt, dit evenwel onder verschillende strikte voorwaarden (stuk 6):

- Max. 3 woonegelegenheden
- Beperking voorgevelbreedte tot max. 3/5 van de perceelsbreedte
- Geen bijgebouwen

Deze voorwaarden werden opgelegd teneinde de openheid van de omgeving te vrijwaren. Nu de aanvraag op verschillende punten niet beantwoordt aan deze strikte voorwaarden, besloot de GSA terecht dat de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving wordt overschreden.

De concrete inrichting van een meergezinswoning is uiteraard van groot belang bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Drie appartementen binnen een gebouw met een beperkt gabariet, een ondergrondse of inpandige garage en geen andere verhardingen of constructies binnen de resterende open ruimte is een volledig andere situatie dan een gebouw met vier appartementen over 2 volledige bouwlagen met een hellend dak, vier verharde parkeerplaatsen ter hoogte van de voortuin en een bijgebouw in de tuin op slechts twee meter van het aanpalend beschermd natuurgebied.

Het feit dat de overige bestuursorganen akkoord gingen met de oprichting van een meergezinswoning is dus opnieuw een ongenueanceerde overweging. De GSA ging enkel akkoord met de oprichting van een gebouw waarbij de openheid van de omgeving zoveel als mogelijk werd gevrijwaard, wat met huidig ontwerp kennelijk niet het geval is.

Dit motief verantwoordt ook niet concreet de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestaande bebouwing en structuren (bos) in de onmiddellijke omgeving.

Motief 5: Wat betreft de schaalgrootte en de bouwstijl heeft de aanvraag eerder het uitzicht van een ruime eengezinswoning, zoals er verschillende voorkomen aan de rand van [REDACTED]; Met dit motief wordt opnieuw zonder meer de argumentatie uit de beschrijvende nota overgenomen.

Van belang is dat geen enkele woning waarnaar in de beschrijvende nota wordt verwezen binnen 'landelijk woongebied' gelegen is. Daarenboven zijn de woningen waarvan sprake allen gelegen op percelen met een grotere oppervlakte dan de oppervlakte van de bouwplaats. Beide woningen bestaan slechts uit 1 bouwlaag + dak, dit in tegenstelling tot de aanvraag die bestaat uit 2 bouwlagen + dak.

-Woning [REDACTED]: gelegen binnen gewoon woongebied, opp. perceel = +/- 800 m²

-Woning [REDACTED]: gelegen binnen gewoon woongebied, opp. perceel = +/- 900 m²

Verder verwijst de bouwheer naar drie grote villa's die gelegen zijn langs de Kasteelstraat. Een vergelijking met deze woningen gaat evenmin op. Deze woningen bevinden zich binnen een andere bestemmingszone en op veel grotere percelen. De bouwplaats en deze woningen zijn ook op een geruime afstand (1,5 km) van elkaar gelegen.

-Woning [REDACTED]: gelegen binnen woonpark, opp. perceel = +/- 4.000 m²

-Woning [REDACTED] (tegenover nr. [REDACTED]): gelegen binnen woonpark, opp. perceel = +/- 7.500 m²

-Woning [REDACTED]: gelegen binnen woonpark, opp. perceel = +/- 6.000 m²

Een verwijzing naar woningen binnen andere bestemmingsgebieden, op een afstand van meer dan 1 km en op percelen met een kennelijk grotere oppervlakte gaat niet op.

De enige woningen aan de rand van [REDACTED] waarmee de aanvraag moet verenigbaar zijn, zijn de woningen gelegen binnen het overige gedeelte van het landelijk woongebied, meer bepaald de woningen gelegen langs de [REDACTED]. Zoals gezegd hebben deze woningen (opgetrokken na goedkeuring van het gewestplan) een beperkt gabariet: 1 bouwlaag + dak.

De aanvraag strijdt met deze bestaande bebouwing en de bestreden vergunning bevat op dit punt geen precieze en concrete gegevens om de aanvraag desondanks te verantwoorden.

Motief 6: Doordat het project niet voorziet in puntgevels is de slagschaduw van het project minimaal.

Ten onrechte haalt de deputatie als vergunningselement aan dat de slagschaduw van het project minimaal zal zijn nu er geen puntgevels voorzien worden. Ook hier minimaliseert de deputatie het gabariet en dus de impact van het project. Het gebouw bestaat uit twee volwaardige bouwlagen plus een hellend dak. De nokhoogte bedraagt 9,4 m, de nokhoogte van de aanpalende woning bedraagt slechts 6,25m. Tevens voorziet de woning [REDACTED] in een afbouw in de richting van de zij- en achterperceelsgrenzen (1 bouwlaag + laag dak). De tweede bouwlaag van het ontworpen gebouw zal, gelet op de oriëntatie ten opzichte van de aanpalende woning (zuidwesten), ernstige beschaduwing opleveren.

Het motief dat de slagschaduw ingevolge het project 'minimaal' zal zijn, kan alleszins niet beschouwd worden als 'een concreet en precies gegeven waarmee de verenigbaarheid van de beoogde meergezinswoning met de goede plaatselijke ordening op een afdoende wijze wordt aangetoond'.

Motief 7 en 8: De deputatie verwijst naar de 'zeer ruime zijtuinstroken van 6,50 m aan de rechterzijde en 4 m aan de linkerzijde' en een 'minimale afstand van 8 m ten opzichte van de achterste perceelsgrens met de rand van [REDACTED]'.

Een verwijzing naar de gangbare en normale bouwdiepte maakt geen concrete toetsing van de goede ruimtelijke ordening uit (RvS 5 augustus 2008, nr. 185.619, [REDACTED], p.7; RvS 11 juli 2006, nr. 161.259, [REDACTED], p.6-7)

Een zijtuinstrook van 4 m is in de omgeving gebruikelijk maar zoals gezegd hebben de bestaande woningen een veel beperkter gabariet zodat deze afstand niet kan dienen als referentie voor de huidige aanvraag. Daarenboven gaat het bij de huidige aanvraag niet om een bouwvrije zijtuinstrook. De strook van 4 meter is voor ¼ verhard als toegangsweg naar het achterliggende bijgebouw.

Ook de zogenaamde minimale afstand van 8 meter ten opzichte van het beschermde natuurgebied is onvoldoende en kan niet aangehaald worden als draagkrachtige overweging om de aanvraag te vergunnen. Doordat er geen afbouw voorzien is in de richting van het natuurgebied heeft het diepste punt van het gebouw nog steeds een kroonlijsthoogte van 5,90 meter. Tussen deze gevel en het natuurgebied bevindt zich nog een bijgebouw met een hoogte van 3 meter. De afstand tussen het bijgebouw en de grens met het beschermd natuurgebied bedraagt plaatselijk slechts 2 meter.

De deputatie verwijst in haar beslissing op geen enkele manier naar het beschermd karakter van het aanpalende natuurgebied en de vereiste openheid van het perceel ingevolge de aanwezigheid van dit natuurgebied. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening diende de deputatie te verwijzen naar het beschermde natuurgebied en concrete en precieze gegevens aan te halen op basis waarvan wordt aangetoond dat de aanvraag verenigbaar is met het aanpalende natuurgebied. De overweging dat er een minimale afstand van 8 meter wordt gerespecteerd tussen het gebouw en het natuurgebied is niet afdoende, temeer nu er zich nog een bijgebouw bevindt tussen de achtergevel van het gebouw en het natuurgebied.

Deze overwegingen verantwoordt dus niet afdoende de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestaande bebouwing en structuren (bos) in de onmiddellijke omgeving.

Motief 9: Het stedenbouwkundig attest voorzag een gebouw met een diepte van 15 m, een breedte van 14 meter en een gevelhoogte van 6 m.

Dit is niet correct. De aanvraag tot stedenbouwkundig attest voorzag een gebouw met een diepte van 15 m, een breedte van 14 meter, een gevelhoogte van 6 m en een minimale afstand tot de achterperceelsgrens van 4 meter. De gemachtigde ambtenaar heeft evenwel gesteld dat een minimale afstand van 8 meter tot de achterperceelsgrens vereist is. Deze

voorwaarde heeft belangrijke consequenties op de toegestane diepte van het gebouw. Daarenboven heeft de gemachtigde ambtenaar uitdrukkelijk aangegeven dat het moet gaan om een ééngezinswoning. De aanvraag tot stedenbouwkundig attest voorziet tevens een voortuinzone van 5 meter. Het bestreden project voorziet daarentegen 4 verharde parkeerplaatsen ter hoogte van de voortuinzone. Ook het bijgebouw was niet voorzien in het stedenbouwkundig attest.

Gelet op de grote verschillen tussen hetgeen werd toegestaan in het kader van het stedenbouwkundig attest en de concrete aanvraag, gaat een verwijzing in het bestreden besluit naar het stedenbouwkundig attest niet op.

Motief 10: De deputatie verwijst voor wat betreft de afwijking van 0,70 m op de gebruikelijke diepte van 12 m voor de verdiepingen naar het stedenbouwkundig attest, naar de L-vormige configuratie van het gebouw, de beperkte diepte van de bouwvleugels en de configuratie van het perceel.

Zoals aangegeven is het niet correct te beweren dat het stedenbouwkundig attest een diepte van 15 meter op de verdiepingen heeft toegestaan. De gemachtigde ambtenaar heeft een minimale diepte van 8 meter ten opzichte van de achterperceelsgrens opgelegd. Deze voorwaarde heeft belangrijke consequenties op de toegestane diepte van het gebouw. Bovendien is het niet correct enkel te verwijzen naar het stedenbouwkundig attest voor de zaken die voordelig zijn voor de aanvraag. Over het feit dat het stedenbouwkundig attest uitdrukkelijk melding maakt van een gezinswoning wordt niets gezegd.

Net door de L-vormige configuratie van het gebouw heeft het gebouw een diepte van 12,7 meter over een breedte van 7,60 en dit zowel ter hoogte van het gelijkvloers als ter hoogte van de verdieping. De bouwheer heeft zelf voor deze configuratie gekozen.

Het klopt dat het perceel aan de linkerzijde een stuk dieper is dan aan de rechterzijde maar het blijft, in vergelijking met de overige percelen in de onmiddellijke omgeving, een ondiep perceel zodat de voorziene diepte van 12,70 meter op de verdiepingen niet toelaatbaar voorkomt.

De ongewone bouwdiepte van het gebouw op de verdieping wordt niet verantwoord op basis van concrete, correcte en precieze gegevens. Deze bouwdiepte is niet toelaatbaar gelet op de beperkte diepte van het perceel zelf en het achterliggende natuurgebied.

Motief 11 en 13: In het advies van de GSA wordt niet gemotiveerd waarom een meergezinswoning met drie appartementen wel aanvaardbaar is en een meergezinswoning met vier appartementen niet. Indien er drie tweeslaapkamer-appartementen zouden opgetrokken worden, zou dit resulteren in een groter aantal bewoners en een drukker impact op de omgeving;

Deze overweging gaat voorbij aan de duidelijke bedoelingen van de GSA zoals verwoordt tijdens het driepartijen-overleg. Het was de bedoeling van de GSA om een beperkt gabariet te realiseren teneinde de openheid van de perceelsordening te vrijwaren. Om deze reden werd als maximum 3 appartementen opgelegd en mocht slechts 3/5 van de voorgevelbreedte bebouwd worden. Uiteraard kan men binnen dit beperkt gabariet geen drie twee- of meerslaapkamer-appartementen realiseren.

Deze overweging verantwoordt aldus evenmin de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestaande bebouwing en structuren (bos) in de onmiddellijke omgeving.

Daarenboven moet de vergunningsverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zoals gezegd ook rekening houden met de bijkomende bewoningsdichtheid. Rekening houdende met de onmiddellijke omgeving (een gezinswoning + beschermd natuurgebied) moet erover gewaakt worden dat de bijkomende bewoningsdruk niet te hoog is (cfr. RvS 6 oktober 2010, nr. 207.947, [REDACTED], p.8). De deputatie houdt hiermee geen rekening maar staat zonder meer vier woonentiteiten toe terwijl tijdens het 3PO uitdrukkelijk werd overeengekomen dat maximaal drie woonentiteiten toelaatbaar zijn. Zonder afdoende motivatie wijkt de deputatie af van de afspraken zoals geformuleerd tijdens het drie partijen overleg.

Motief 12: Het bouwvolume van het ontworpen gebouw is kleiner dan het bouwvolume van 2 eengezinswoningen in halfopen bouwwijze;

Het bouwvolume dient bepaald te worden rekening houdende met de bestemming van het gebied, met de omliggende bebouwing en structuren en met de oppervlakte van het perceel.

Gelet op het feit dat het perceel binnen landelijk woongebied gelegen is, omringd is door bebouwing met een beperkt gabariet, paalt aan een natuurgebied en slechts een oppervlakte heeft van 756 m², is slechts één open en landelijke eengezinswoning aanvaardbaar. Een meergezinswoning of 2 eengezinswoningen in halfopen bouwwijze zijn op dergelijk perceel niet toegestaan.

Deze overweging verantwoordt evenmin de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestaande bebouwing en structuren (bos) in de onmiddellijke omgeving.

Motief 14: Het aangevraagde bijgebouw is in principe niet vergunningsplichtig.

Deze overweging verantwoordt evenmin de verenigbaarheid van het hoofdgebouw met de bestaande bebouwing en structuren (bos) in de onmiddellijke omgeving.

Motief 15: Het project voorziet voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Gelet op het landelijk karakter van het gebied en het aanpalende natuurgebied is het onaanvaardbaar om 4 open en verharde parkeerplaatsen te voorzien ter hoogte van de voortuinzone.

Daarenboven zijn vier parkeerplaatsen onvoldoende voor 4 woonentiteiten. Op de straat (de [REDACTED] wordt op vandaag nooit geparkeerd, er is geen ruimte voor openbare parkeerplaatsen voorzien. Alle eengezinswoningen beschikken over een eigen oprit en inpandige garage. De Raad van State bevestigde reeds meermaals dat mobiliteitsaspecten en parkeeraspecten een rol bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (RvS 22 mei 2006, nr. 159.064, [REDACTED]). De loutere vaststelling van de deputatie dat er voldoende parkeerplaatsen voorzien worden op eigen terrein is in dat opzicht onvoldoende.

In ieder geval verantwoordt deze overweging evenmin de verenigbaarheid van het hoofdgebouw met de bestaande bebouwing en structuren (bos) in de onmiddellijke omgeving.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

In een eerste middelonderdeel stelt dat het beoogde project niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening omwille van een aantal punten:

- De beoogde meergezinswoning past niet in de omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen,
- Het gebouw zal een te grote bouwhoogte, -breedte en –diepte hebben en houdt een te grote perceelsbezetting in,
- Het project doet afbreuk aan het landelijk karakter van de omgeving,
- Het project wordt te dicht bij het omliggende natuurgebied ingeplant.

In een tweede middelonderdeel wordt gesteld dat omtrent deze punten de deputatie geen voldoende concrete en precieze gegevens in haar motivering weergeeft. (aangezien beide middelonderdelen samenhangen worden ze hieronder tezamen beantwoord).

Al de hierboven opgesomde punten inzake de goede ruimtelijke ordening betreffen louter inhoudelijk aspecten van de aanvraag dewelke volledig binnen de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de deputatie vallen.

Uw Raad heeft hieromtrent slechts een marginale toetsingsbevoegdheid. Het komt niet aan verzoeker, noch aan Uw Raad toe om een eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats van deze van de deputatie te stellen.

“Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de bouwaanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening. De Raad van State mag zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van zijn wettigheidsstoezicht op een voor hem aangevochten stedenbouwkundige vergunning is de Raad van State enkel bevoegd om na te gaan of de bevoegde overheid bij het verlenen van die vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen niet onverenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke aanleg of een behoorlijke ruimtelijke ordening.” (R.v.St. nr. 187.837 van 12 november 2008)

Enkel in het geval van een kennelijk onredelijke beslissing of wanneer wordt uitgegaan van verkeerde gegevens, kan de bestreden beslissing op deze grond worden vernietigd.

De ‘kennelijke onredelijkheid’ van een vergunningsbeslissing wordt in de rechtspraak en de rechtsleer als volgt gedefinieerd:

“Een schending van het redelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur veronderstelt dat de overheid bij het nemen van de beslissing kennelijk onredelijk heeft gehandeld, met andere woorden dat zij manifest een onjuist gebruik van de beleidsvrijheid heeft gemaakt. Het redelijkheidsbeginsel kan derhalve slechts geschonden zijn indien de vergunningverlenende overheid een beslissing neemt die dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het gewoon niet denkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot deze besluitvorming komt.” (R.v.St. nr. 211.151 van 10 februari 2011, R.v.St.)

“Wanneer geen enkele andere overheid, zich baserend op dezelfde gegevens, tot de genomen beslissing zou kunnen komen, dan betreft het een kennelijk onredelijke beslissing”. (MARTENS, I. “Het Redelijkheidsbeginsel”, uit HUBEAU, B. en POPELIER, P., eds., “Behoorlijk ruimtelijk ordenen”, Die Keure, 2002, p.19.)

“Wanneer de Raad bij een marginale toetsing vaststelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn discretionaire toetsingsbevoegdheid heeft aangewend op een manier die door geen enkele normaal zorgvuldige overheid kan worden bijgetreden, dan dient de Raad tot vernietiging van de betrokken beslissing over te gaan.” (Parl. St. 2011 (2008-2009) – Nr. 1, p. 215.)

In casu dient te worden vastgesteld dat het CBS van Buggenhout een positief vooradvies heeft verleend, zodat zij de aanvraag, net als de PSA en de deputatie volledig vergunbaar acht.

Ook de GSA acht het principe van een meergezinswoning op het bouwperceel aanvaardbaar.

Uit bovenstaande alleen al kan worden afgeleid dat de bestreden beslissing geen kennelijk onredelijke beslissing is maar daarentegen objectief gezien als redelijk kan worden aangemerkt nu verschillende overheden tot eenzelfde conclusie komen. Derhalve dient de door Uw Raad door te voeren marginale toets positief te zijn, en kan de beslissing dan ook niet wegens kennelijke onredelijkheid worden vernietigd.

Aangezien daarenboven de kennelijke onredelijkheid en de kennelijke schending van de goede ruimtelijke ordening het enige middel van verzoeker is, dient om deze reden alleen al het verzoek tot vernietiging wegens ongegrondheid te worden afgewezen.

Verzoeker kan immers niet aannemelijk maken dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn. Het enkele feit dat verzoeker zich niet kan vinden in de inhoudelijke beoordeling zoals gemaakt door de deputatie, heeft niet tot gevolg dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk, of onwettig zou zijn.

Ondergeschikt wordt op de argumenten van verzoeker hieronder punt per punt ingegaan. Voor de goede orde wordt er eerst op gewezen dat verzoeker niet beweert dat een onvolledige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening werd gevoerd. Alle argumenten van verzoeker worden in de bestreden beslissing expliciet behandeld.

Verzoeker stelt vooreerst dat de nieuw op te richten meergezinswoning een schaalbreuk inhoudt en niet past in zijn onmiddellijke omgeving aangezien er enkel eengezinswoningen te vinden zijn.

De deputatie oordeelde echter uitdrukkelijk:

"In dit woongebied met landelijk karakter en in de onmiddellijke omgeving van de rand van [REDACTED], komen al verschillende meergezinswoningen voor.

Het perceel van de aanvraag waarop de meergezinswoning zou worden opgericht, ligt volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan in de kern van de gemeente [REDACTED]. Volgens het GRS horen meergezinswoningen thuis binnen de aangeduide kernen.

De oprichting van een meergezinswoning op zich is bijgevolg aanvaardbaar en het realiseren ervan staat principieel op geen enkel bestuursniveau ter discussie. In de argumentatie bij de weigering van stedenbouwkundige beslissing wordt er gesteld: "Overwegende dat een meer gezinswoning kan aanvaard worden binnen de directe woonomgeving en het voorstel qua vormgeving en materialenkeuze kadert binnen deze omgeving."

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan erkent de nood aan nieuwe woonvormen, waarbij kleinere perceelsoppervlaktes als gevolg van gezinsverdunning worden gepromoot.

Het voorliggend ontwerp beoogt het oprichten van een meergezinswoning op een in oppervlakte beperkter perceel en voorziet in vier appartementen met elk één slaapkamer. Door de beperkte omvang van elke woongelegenheid komt het project tegemoet aan deze tendens van gezinsverdunning.

...

Het beoogde project heeft wat betreft de schaalgrootte en bouwstijl eerder het uitzicht van een ruime eengezinswoning, zoals er al verschillende van dien aard, of zelfs ruimer, voorkomen aan de rand van [REDACTED], dan van een meergezinswoning.

Het beoogde project heeft wat betreft de schaalgrootte en bouwstijl het uitzicht van een ruime eengezinswoning, zodat de beoogde meergezinswoning op geen enkel vlak een schaalbreuk teweeg brengt met de omliggende bebouwing.

De aanvraag beoogt de oprichting van een meergezinswoning met 4 appartementen.

In de weigering van stedenbouwkundige vergunning wordt door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, geen enkel stedenbouwkundig argument aangehaald waarom een meergezinswoning met 4 appartementen niet in de omgeving inpasbaar zou zijn en een meergezinswoning met drie appartementen (enkel gebaseerd op een 3-partijenoverleg) wel aanvaardbaar zou zijn.

Het gebouw heeft een bouwvolume van 1390m³.

Een doorsnee eengezinswoning heeft een volume van ongeveer 750m³. Het voorliggende ontwerp heeft dus in feite een bouwvolume dat kleiner is dan het bouwvolume van 2 eengezinswoningen in halfopen bouwwijze."

De deputatie stelt vast dat in dezelfde straat reeds meergezinswoningen voorkomen. Daarnaast wordt vastgesteld dat het betreffende perceel volgens het GRS van [REDACTED] gelegen is in kerngebied, waar verdichting wenselijk is. Ook wordt vastgesteld dat op elk bestuursniveau het principe van het realiseren van een meergezinswoning op het bouwperceel, aanvaard wordt.

Bovenstaande elementen maken geen decisief beoordelingsaspect uit -zij houden geen concrete beoordeling in van de aanvraag- maar worden aangehaald om aan te duiden wat de beleidsmatig gewenste ontwikkeling ter plaatse is. Op grond van artikel 1.1.4. VCRO kan hiermee bij beoordeling van een aanvraag rekening worden gehouden.

Ter plaatse, in het kerngebied van [REDACTED], is de verdichting gewenst, en kan het principe van een meergezinswoning aanvaard worden, gesteld dat zij binnen haar omgeving past. *Verzoeker verbaast zich ten onrechte over het feit dat de visie geuit in het stedenbouwkundig attest van 1990 niet meer wordt aangehangen. Vooreerst werd in het stedenbouwkundig attest een positief standpunt ingenomen ten opzicht van de aangevraagde eengezinswoning, maar werd een meergezinswoning niet expliciet uitgesloten (want niet gevraagd). Daarnaast is het niet meer dan logisch dat het ruimtelijk beleid over de loop van meer dan 20 jaar kan wijzigen.*

Wat betreft de inpassing in de onmiddellijke omgeving wordt verder geoordeeld dat het project het voorkomen en de schaalgrootte heeft van een grote eengezinswoning, zoals deze in de onmiddellijke omgeving voorkomen. Uit de foto's van zowel het aanvraagdossier, als deze gevoegd bij het verzoekschrift van verzoeker blijkt duidelijk dat de woningen pal ten noorden van het bouwperceel, aan de overzijde van de straat eveneens 2 bouwlagen en een zadeldak hebben. De dimensionering van het gebouw wordt bovendien zeer concreet beoordeeld:

"Het beoogde project heeft wat betreft de schaalgrootte en bouwstijl eerder het uitzicht van een ruime eengezinswoning, zoals er al verschillende van dien aard, of zelfs ruimer, voorkomen aan de rand van [REDACTED], dan van een meergezinswoning.

Het betreft een klassiek vormgegeven gebouw, opgebouwd uit 2 bouwlagen met hellend dak, waarbij de kroonlijst wordt voorzien op 5.90m hoogte.

Het geheel wordt afgewerkt met een zadeldak met afgeschuinde dakvlakken op de kopse zijden, zodat het project niet voorziet in puntgevels en bijgevolg de slagschaduw van het project minimaal is.

Er wordt bijkomend voorzien in zeer ruime zijtuinstroken van 6.50m aan de rechterzijde en een 4m brede zijdelingse strook aan de linkse zijde.

Achteraan bij de diepste inplanting van de achtergevel resteert nog steeds minimum 8m afstand ten opzichte van de achterste perceelsgrens met de rand van [REDACTED]. Mede gelet op de L-vorm van het gebouw en het schuin verloop van de achterste perceelsgrens, is deze naar breder variërende afstand meer dan voldoende ruim om het project op een aanvaardbare wijze in te planten op deze locatie, met ruimtelijk respect voor de aanpalende structuren.

Het perceel heeft een straatbreedte van ongeveer 29.20m.

De voorgevel is voorzien op een breedte van 18.70m en het grondplan heeft een L-vormige uitbouw, waarbij de bouwdiepte van de beide vleugels op zich slechts 7.62m bedraagt.

Het stedenbouwkundig attest dat destijds in 1990 door de gemeente [REDACTED] werd gevraagd, alvorens over te gaan tot de verkoop van het perceel, voorzag in de oprichting van een bebouwing met een grondplan met maximale oppervlakte van 15m diepte (bij 14m breedte) en dit met een gevelhoogte van 6m.

Gelet op de L-vormige opbouw van het beoogde project bedraagt de bouwdiepte bij de rechtse bouwvleugel 7.62m en de linkse bouwvleugel 12.72m.

Normaliter wordt een bouwdiepte van 12m bij de verdieping als maximum norm vooropgesteld, doch gelet op voorgaand stedenbouwkundig attest, evenals de L-vormige opbouw van het project op zich, met beperkte diepte van de bouwvleugels, en eveneens rekening houdend met de configuratie van het perceel, kan een zeer beperkte meerdiepte van 70cm, over een breedte van 7.60m aanvaard worden.

Deze beperkte meerdiepte doet op geen enkele wijze afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening of plaatselijke aanleg van deze omgeving."

Het project is aldus geconcentreerd in dezelfde grootte als de woningen ernaast en aan de overzijde van de straat, en vormt derhalve geen schaalbreuk met haar onmiddellijke omgeving. Dit wordt zowel door het CBS als de PSA bevestigd. Ook de GSA maakt geen bezwaar tegen de schaal van het gebouw (in het driepartijen overleg stelde hij zelfs 2

halfopen woningen voor), doch stelt enkel dat de voorgevelbreedte 1,3m groter is dan afgesproken. Deze beperkte uitbreiding kan niet op zich tot een schaalbreuk leiden.

Als antwoord op de stelling van de GSA stelt de deputatie expliciet dat het bouwvolume van het gebouw (en dus diens schaal) overeenstemt met het door de GSA aanvaarde bouwvolume, namelijk dit van 2 halfopen woningen, zodat er geen bezwaar tegen het bouwvolume kan worden gemaakt.

Het oordeel van de deputatie omtrent de schaal van het nieuwe gebouw is redelijk. Anders dan verzoeker wenst, is geen kleinere of afbouw van bebouwing vereist, enkel omdat het perceel een laatste perceel in de rij is, of omgeven is door natuurgebied. (Er wordt, ter vrijwaring van het natuurgebied een voldoende afstand tot de perceelsgrenzen bewaard (zie infra)). De beweegredenen die tot deze beoordeling hebben geleid zijn daarenboven expliciet weergegeven en duidelijk te volgen. Verzoeker kan zich hierin echter niet vinden, doch dit maakt niet dat een verkeerde of kennelijk onredelijke beoordeling voorligt.

Samenhangend met het eerste punt meent verzoeker verder dat een dergelijke meergezinswoning niet thuishoort in 'landelijk woongebied' hetgeen volgens hem dient voor open ingeplante eengezinswoningen.

Verzoeker kent het bestemmingsvoorschrift hiermee voorwaarden toe die het niet bezit. Overeenkomstig artikel 6.1.2.2. van het Inrichtings-KB van 1972 stelt:

“de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;”

Landelijk woongebied stemt aldus volledig overeen met het ‘gewoon woongebied’, zij het dat er ook agrarische bedrijven mogen worden ingeplant.

Dezelfde voorschriften gelden aldus in het woongebied met landelijk karakter, ook wat betreft de toelaatbare bewoningsdruk of de perceelsordening.

Wat betreft de bewoningsdruk van het nieuwe project stelt de deputatie expliciet en uitvoerig:

“De aanvraag beoogt de oprichting van een meergezinswoning met 4 appartementen.

In de weigering van stedenbouwkundige vergunning wordt door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, geen enkel stedenbouwkundig argument aangehaald waarom een meergezinswoning met 4 appartementen niet in de omgeving inpasbaar zou zijn en een meergezinswoning met drie appartementen (enkel gebaseerd op een 3-partijenoverleg) wel aanvaardbaar zou zijn.

Het gebouw heeft een bouwvolume van 1390m³.

Een doorsnee eengezinswoning heeft een volume van ongeveer 750m³.

Het voorliggende ontwerp heeft dus in feite een bouwvolume dat kleiner is dan het bouwvolume van 2 eengezinswoningen in halfopen bouwwijze.

De vier in het project voorziene appartementen zijn 1-slaapkamer appartementen. In het door de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar als norm gehanteerde 3-partijenoverleg kunnen 3 appartementen als maximaal aantal wooneenheden aanvaard worden. Hierbij wordt echter niet gesteld over hoeveel slaapkamers deze kunnen beschikken, zodat drie twee- of meerslaapkamer appartementen zouden kunnen gerealiseerd worden.

Dit zou dan resulteren in een groter aantal bewoners (3x4= 12 personen) en bijgevolg een drukkere impact op de omgeving dan voorliggend project met vier wooneenheden en elk één slaapkamer (4x2=8 personen).

Bovendien werd er bij het ontwerp op gelet dat het gebouw eerder de verschijningsvorm van een ruime eengezinswoning heeft dan van een klassieke meergezinswoning, waardoor het gebouw zich naadloos in zijn omgeving integreert.”

Nadat reeds werd vastgesteld dat een meergezinswoning principieel aanvaardbaar is, wordt concreet omtrent het aangevraagde project geoordeeld dat gelet op het feit dat slechts 1 slaapkamer per appartement wordt voorzien, vier woonegelegenheden aanvaardbaar zijn. Er kunnen immers maximaal 8 personen in het nieuwe gebouw wonen.

Deze hoeveelheid aan bijkomende bewoners is redelijk en wordt principieel aanvaard door zowel het CBS, de GSA als de PSA. Een bewonersaantal tussen 4 en 8 personen vormt geen onoverkomelijke schaalbreuk met dit van een gewone eengezinswoning.

Ook de perceelsordening wordt expliciet door de deputatie beoordeeld:

“Er wordt bijkomend voorzien in zeer ruime zijtuinstroken van 6.50m aan de rechterzijde en een 4m brede zijdelingse strook aan de linkse zijde.

Achteraan bij de diepste inplanting van de achtergevel resteert nog steeds minimum 8m afstand ten opzichte van de achterste perceelsgrens met de rand van Buggenhout Bos. Mede gelet op de L-vorm van het gebouw en het schuin verloop van de achterste perceelsgrens, is deze naar breder variërende afstand meer dan voldoende ruim om het project op een aanvaardbare wijze in te planten op deze locatie, met ruimtelijk respect voor de aanpalende structuren.

Het perceel heeft een straatbreedte van ongeveer 29.20m.

De voorgevel is voorzien op een breedte van 18.70m en het grondplan heeft een L-vormige uitbouw, waarbij de bouwdiepte van de beide vleugels op zich slechts 7.62m bedraagt.

Het stedenbouwkundig attest dat destijds in 1990 door de gemeente Buggenhout werd gevraagd, alvorens over te gaan tot de verkoop van het perceel, voorzag in de oprichting van een bebouwing met een grondplan met maximale oppervlakte van 15m diepte (bij 14m breedte) en dit met een gevelhoogte van 6m.

Gelet op de L-vormige opbouw van het beoogde project bedraagt de bouwdiepte bij de rechtse bouwvleugel 7.62m en de linkse bouwvleugel 12.72m.

Normaliter wordt een bouwdiepte van 12m bij de verdieping als maximum norm vooropgesteld, doch gelet op voorgaand stedenbouwkundig attest, evenals de L-vormige opbouw van het project op zich, met beperkte diepte van de bouwvleugels, en eveneens rekening houdend met de configuratie van het perceel, kan een zeer beperkte meerdiepte van 70cm, over een breedte van 7.60m aanvaard worden.

Deze beperkte meerdiepte doet op geen enkele wijze afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening of plaatselijke aanleg van deze omgeving.”

Er wordt vastgesteld dat gelet op de configuratie van het bouwperceel, het L-vormige gebouw een goede ruimtelijke invulling geeft aan het perceel. De bouwdieptes zijn aanvaardbaar en laten een voldoende afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens toe.

Verzoeker beweert dat de afstanden tot de perceelsgrenzen onvoldoende zijn (meer bepaald in relatie met het omliggende natuurgebied), maar faalt aan te tonen op welke wijze de huidige voorziene afstanden een kennelijk inbreuk op de goede ruimtelijke ordening zouden inhouden. Het perceel is bestemd als woongebied. Dienvolgens kan het ook aldus worden bebouwd. Een ‘afbouw’ van de bebouwing is niet vereist. De deputatie oordeelde in alle redelijkheid dat de afstanden tot de perceelsgrenzen een voldoende ‘buffer’ inhouden ten opzichte van de omliggende ruimtelijke structuren, zijnde het Buggenhout bos.

Hieruit blijkt dat de deputatie weldegelijk rekening heeft gehouden met het omliggende natuurgebied.

Verzoeker beweert verder, doch bewijst niet, dat de deputatie een foute beoordeling maakte van de schaduwwerking van het nieuwe gebouw. De beoordeling is echter redelijk en concreet. Er wordt rekening gehouden met de afstanden tussen de nieuwe en linkse woning alsook met de gebruikte dakvorm. Verzoeker heeft sowieso geen belang bij deze opmerking.

De deputatie stelt als laatste punt vast dat er voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien op eigen terrein. Er worden namelijk vier staanplaatsen voorzien voor het gebouw. Deze beoordeling is redelijk. Zij is mede gesteund op de voorheen gemaakte vaststelling dat in het gebouw appartementen worden voorzien met telkens één slaapkamer. Het is stedenbouwkundig gebruikelijk dat per woongelegenheden 1 parkeerplaats wordt geëist, onafgezien van de grootte van de woongelegenheden. Huidige woongelegenheden zijn

echter klein en bieden dan ook maar plaats voor 1, maximaal 2 personen, zodat de voorgestelde 1 parkeerplaats per woongelegenheid zeker aanvaardbaar is. Verzoeker beweert dat de voorziene parkeergelegenheid onvoldoende zal zijn. Zoals hierboven gesteld kan het tegendeel in alle redelijkheid worden aangenomen.

Besluitend kan worden opgemerkt dat verzoeker zelf meermaals aanduidt dat de bestreden beslissing uitvoerig is gemotiveerd. Zoals hierboven uiteengezet is deze motivering ook concreet, pertinent en duidelijk.

De bestreden beslissing is, gelet op bovenstaande, aldus niet kennelijk onredelijk, gestoeld op correcte feitelijke gegevens en afdoende gemotiveerd.”

...

3.

De tussenkommende partijen voegen hieraan niets toe.

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe aan de argumentatie van haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad over beide onderdelen samen

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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

2.

Gelet op de aard van de aanvraag zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Dit betreft in de eerste plaats de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten en de hinderaspecten.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

3.

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

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

4.

Uit de niet betwiste gegevens van het dossier blijkt:

- dat het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft gelegen is aan de rand van de dorpskern van Buggenhout, en aan de rand van Buggenhoutbos;
- dat er in de onmiddellijke en zelfs ruime omgeving geen meergezinswoningen zijn. De bewering van de verzoekende partij dat de meest nabijgelegen meergezinswoning op een afstand van 200 meter ligt, en in dit in de richting van de dorpskern, wordt door de andere partijen niet tegengesproken.
- het perceel een oppervlakte heeft van 7are 56ca, wat niet bijzonder groot is in vergelijking met de oppervlakte van de in de buurt gelegen percelen die met eengezinswoningen bebouwd zijn.

Ook al beschikt de verwerende partij over een ruime marge van appreciatie wat betreft de verenigbaarheid van het voorwerp van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, en ook al zijn meergezinswoningen in principe aanvaardbaar in een woongebied met landelijk karakter, dan is het wel op de voorwaarde dat rekening gehouden wordt met de in de omgeving bestaande toestand, in dit geval de ligging aan de rand van de dorpskern en een omgeving die uitsluitend bebouwd is met eengezinswoningen. Met de motieven die de verwerende partij aanvoert kan op elke plaats in een landelijk woongebied een meergezinswoning vergund worden, wat niet in overeenstemming lijkt te zijn met het criterium dat rekening moet worden gehouden met de voor de omgeving relevante bestaande toestand.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Voor zover de verwerende partij in haar antwoordnota aan de Raad vraagt om de kosten ten laste van het Vlaams Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat zij niet kan ingaan op vermeld verzoek gezien het Vlaams Gewest, overeenkomstig artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, in deze zaak niet beschouwd kan worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 maart 2011, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 augustus 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Marc BOES