

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 14 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0573  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0276/A/0270

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>DESTELBERGEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Veerle VEKEMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9500 Geraardsbergen, Pastorijsstraat 19
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	de heer <b>Luc CLINCKE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Sophie BEUSELINCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9070 Destelbergen, Eenbeekstraat 66

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 januari 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 november 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen van 29 juli 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een garage tot studio met 3 autobergplaatsen op een perceel gelegen te Heusden, deelgemeente van 9070 Destelbergen, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 0756s2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 18 maart 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 24 april 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomenende partij is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 november 2016.

Advocaat Guido DE SMET loco advocaat Veerle VEKEMAN voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Benjamin CHAMON loco advocaat Sophie BEUSELINCK voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

### III. FEITEN

Op 27 februari 2001 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een huis met aanhorigheden en een gedeelte loods en het bouwen van een garage. Er wordt opgemerkt dat de bestaande garage afwijkt van de vergunde plannen.

Langs de straatkant werd op 26 juli 2005 een vergunning verleend voor 3 woonentiteiten en 4 afzonderlijke garages.

De verzoekende partij dient op 24 april 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een garage tot studio met 3 autobergplaatsen” op een perceel gelegen te 9070 Destelbergen, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 0756s2.

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

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer adviseert op 4 juni 2014 gunstig.

Waterwegen en Zeekanaal NV adviseert op 19 juni 2014 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

#### ***Integraal Waterbeheer***

*De projectzone stroomt af naar de Boven-Zeeschelde en is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Er is in de aanvraag geen regenwaterput met voldoende opslagcapaciteit en mogelijkheid tot hergebruik voorzien. Er moet vermeden worden dat het hemelwater van de verharde oppervlakte rechtstreeks in een gemengde riolering terecht komt, daarom dient een hemelwaterput alsnog aangelegd te worden. Het project is onder deze voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen zoals die worden vermeld in artikelen 5 en 6 van het Decreet Integraal Waterbeleid.*

*De geplande uitvoeringswijze voor de parkings wordt onvoldoende beschreven in de*

*stedenbouwkundige vergunning. Hieromtrent kan alvast meegedeeld worden dat deze enkel aangelegd kunnen worden in een waterdoorlatende verharding.*

### **Openbaar domein**

*In de aanvraag worden er parkings voorzien op gronden in eigendom en/of beheer van Waterwegen en Zeekanaal NV. Alle terreininnames van gronden of wateroppervlak die bij W&Z in beheer of in eigendom zijn dienen deel uitmaken van een ondertekende concessie of vergunning, gesloten tussen de initiatiefnemer en Waterwegen en Zeekanaal NV. Tijdens een plaatsbezoek heeft W&Z, bij monde van het districtshoofd Henri Pot, aan de aanvrager bevestigd dat een concessie eventueel mogelijk was.*

*Zolang de aanvrager niet in het bezit is van een ondertekende concessie of vergunning, kan echter niet gesteld worden dat een concessie 'aanvaard' is. Er bestaat momenteel vanwege de aanvrager dus geen juridische zekerheid dat hij de nodige parkeerplaatsen op terreinen van W&Z zal kunnen aanleggen. De initiatiefnemer dient in het bezit te zijn vaneen dergelijke overeenkomst alvorens uitvoering kan gegeven worden aan deze parkeerplaatsen*

*...*

De brandweer van de stad Gent adviseert op 17 juni 2014 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 29 juli 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

*“ ...*

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Overwegende dat de aanvraag het omvormen van een garage tot studio met terras en de aanleg van parkings op de terreinen van de NV Waterwegen en Zeekanaal;*

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

*...*

*Gelet op het advies van de NV Waterwegen en Zeekanaal (W&Z) in verband met het integraal waterbeheer en het openbaar domein;*

*Overwegende dat uit het advies van de NV Waterwegen en Zeekanaal blijkt dat er momenteel geen zekerheid bestaat dat de aanvrager de nodige parkeerplaatsen op de terreinen van W&Z zal kunnen aanleggen; dat er nog geen ondertekende concessie of vergunning hierover bestaat;*

*Overwegende dat W&Z ook terecht opmerkt dat de geplande uitvoeringswijze voor de parkings niet beschreven wordt;*

*Overwegende dat de aanleg van de parkings bijgevolg niet in aanmerking kan komen voor vergunning, gelet op het advies van de eigenaar van het terrein;*

*Overwegende dat de aanvraag ook betrekking heeft op het omvormen van een bestaande garage tot woning;*

*Overwegende dat het volume van de garage niet overeenkomt met de vergunning van 27 februari 2001; de garage werd namelijk rechthoekig opgericht (6,70 bij 10,7m) met een nokhoogte van 8m;*

*Overwegende dat het bruto-bouwwolume van de garage evenwel nagenoeg gelijk is gebleven;*

*Overwegende dat de garage opgericht is als bijgebouw in de tuinstrook van Meersstraat nr. 61;*

*Overwegende dat de bestaande garage bijgevolg ingeplant staat in de tweede bouwvrije zone, dus ter hoogte van de tuinzones van de percelen;*

*Overwegende dat het wonen op een dergelijke plaats niet toegelaten wordt omdat de hinder voor de aangelanden onaanvaardbaar hoog is in vergelijking met een inplanting van een woning in eerste bouworde;*

*Overwegende dat er rechtstreeks inkijk is op het aanpalende perceel (Meersstraat nr. 65);*

*Overwegende dat in de eerste bouworde reeds meerdere meergezinswoningen staan (Meersstraat nrs. 59, 61 en 65), waardoor de woondichtheid er reeds hoog is;*

*Overwegende dat met de aanvraag de woondichtheid op het terrein op een onaanvaardbare manier verhoogd wordt;*

*Gelet ook op de het beperkte woonoppervlakte en bijgevolg de beperkte woonkwaliteit van de nieuwe wooneenheid;*

*Overwegende dat de goede plaatselijke ruimtelijke ordening in het gedrang wordt gebracht.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 20 augustus 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 september 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“ ...*

#### *1.1.De watertoets*

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

*Uit het advies van de waterbeheerder (NV Waterwegen en Zeeschelde) blijkt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de beginselen en doelstellingen zoals die worden vermeld in artikelen 5 en 6 van het Decreet Integraal Waterbeleid.*

*“Er is in de aanvraag geen regenwaterput met voldoende opslagcapaciteit en mogelijkheid tot hergebruik voorzien. Er moet vermeden worden dat het hemelwater van de verharde oppervlakte rechtstreeks in een gemengde riolering terecht komt, daarom dient een hemelwaterput alsnog aangelegd te worden. .... “*

*Tevens wordt opgemerkt dat de geplande parkings enkel aangelegd kunnen worden in een waterdoorlatende verharding.*

#### *De MER-toets*

*Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).*

*Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.*

#### *De juridische aspecten*

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

#### *De goede ruimtelijke ordening*

*De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande garage tot woning, type studio, met 3 autobergplaatsen.*

*Op het gelijkvloers worden de 2 bestaande autobergplaatsen vervangen door 3 plaatsen, met langs de linkerzijde van het gebouw een inkom met trap. Op de verdieping wordt een studio ingericht. De werken gebeuren binnen het bestaande volume.*

*De oppervlakte van de garage bedraagt circa 63m<sup>2</sup>. Om de studio van enige buitenruimte te voorzien, wordt een ingewerkt terras voorzien, waardoor de binnenruimte van de studio slechts 55m<sup>2</sup> bedraagt.*

*Los van het gegeven dat het gevraagde probleemloos ingepast kan worden in het bestaande gebouw, dient steeds nagegaan te worden in hoeverre het gevraagde aanvaardbaar is op deze plek.*

*De betreffende garage is opgericht als bijgebouw in de tuinstrook van de meergezinswoning in de Meerstraat nr. 61. De garage staat bijgevolg ingeplant in de tweede bouwzone, ter hoogte van de tuinzones van de omliggende percelen.*

*De beoogde wijziging van garage voor 2 autobergplaatsen naar garage voor 3 plaatsen met daarboven een woongelegenheid brengt een verzwaring van het bouwprogramma met zich mee, die vreemd is in deze omgeving, in tweede bouwzone. Op de verdieping van een (afzonderlijk) bijgebouw (hier een garage), gelegen achter bestaande woongebouwen, worden er principieel geen woongelegenheden toegestaan, omdat de hinder voor de aangelanden onaanvaardbaar hoog is in vergelijking met een inplanting van een woning in eerste bouwzone. Zo is er rechtstreeks inkijk op het aanpalende perceel (Meersstraat nr. 65). De privacy en het woongenot van de omliggende woongelegenheden wordt geschonden daar de inkijk vanuit de studio de maat van normale burenhinder zal overstijgen.*

*Het bestaande gebouw, ontworpen louter als garage, leent zich bovendien niet tot dergelijke functiewijziging. De studio beschikt, onder andere door de beperkte woonoppervlakte en het ontbreken van een aparte slaapkamer, over onvoldoende woonkwaliteit.*

*Ter hoogte van de bouwplaats staan in eerste bouwzone reeds meerdere meergezinswoningen (Meersstraat nrs. 59, 61 en 65), waardoor de woondichtheid er reeds hoog is. Door de aanvraag wordt de woondichtheid op het terrein op een onaanvaardbare manier verhoogd.*

*Het beoogde voorstel resulteert in een overbezetting van het perceel.*

*Bovendien dient opgemerkt dat het volume van de garage niet overeenkomt met de vergunning van 27 februari 2001: de garage werd namelijk rechthoekig opgericht (6,70 bij 10,7m) met een nokhoogte van 8m. Het bruto-bouwvolume van de garage is evenwel nagenoeg gelijk gebleven.*

*Voorliggend voorstel betreft een verdichtingsvoorstel dat onvoldoende rekening houdt met de woonkwaliteit en resulteert in oververdichting van het terrein. Een dergelijke ingreep overschrijdt de draagkracht van het terrein en van de omgeving, wat de goede plaatselijke aanleg in het gedrang brengt.*

*Het achterliggend terrein is eigendom van W&Z en het is de bedoeling om dit terrein – na de sloop van de aangrenzende bebouwing aan de achterkant, woning Scheldedijk 1 – te betrekken bij de aanvraag, als parkeerterrein in concessie.*

*Uit het advies van de NV Waterwegen en Zeekanaal blijkt echter dat er momenteel geen zekerheid bestaat dat de aanvrager de nodige parkeerplaatsen op de terreinen van W&Z zal kunnen aanleggen en dat er nog geen ondertekende concessie of vergunning hierover bestaat. W&Z merkt ook terecht op dat de geplande uitvoeringswijze voor de parkings niet beschreven wordt. De aanleg van de parkings kan bijgevolg niet in aanmerking komen voor de vergunning, gelet op het advies van de eigenaar van het terrein.*

*Uit voorgaande blijkt dat het voorstel geen positieve bijdrage levert tot het creëren van duurzame en kwaliteitsvolle woongelegenheden, de aanvraag komt de goede plaatselijke aanleg van deze omgeving niet ten goede.*

*...*

Na de hoorzitting van 14 oktober 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 27 november 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### 2.1. De watertoets

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

*Uit het advies van de waterbeheerder (NV Waterwegen en Zeeschelde) blijkt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de beginselen en doelstellingen zoals die worden vermeld in artikelen 5 en 6 van het Decreet Integraal Waterbeleid.*

*“Er is in de aanvraag geen regenwaterput met voldoende opslagcapaciteit en mogelijkheid tot hergebruik voorzien. Er moet vermeden worden dat het hemelwater van de verharde oppervlakte rechtstreeks in een gemengde riolering terecht komt, daarom dient een hemelwaterput alsnog aangelegd te worden.*

....

*Tevens wordt opgemerkt dat de geplande parkings enkel aangelegd kunnen worden in een waterdoorlatende verharding.*

#### 2.2. De MER-toets

*Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).*

*Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.*

#### 2.3. De juridische aspecten

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

#### 2.4. De goede ruimtelijke ordening

*De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande garage tot woning, type studio, met 3 autobergplaatsen.*

*Op het gelijkvloers worden de 2 bestaande autobergplaatsen vervangen door 3 plaatsen, met langs de linkerzijde van het gebouw een inkom met trap. Op de verdieping wordt een studio ingericht. De werken gebeuren binnen het bestaande volume.*

*De oppervlakte van de garage bedraagt circa 63m<sup>2</sup>. Om de studio van enige buitenruimte te voorzien, wordt een ingewerkt terras voorzien, waardoor de binnenruimte van de studio slechts 55m<sup>2</sup> bedraagt.*

*Het gevraagde raakt probleemloos ingepast in het bestaande gebouwen is aanvaardbaar is op deze plek.*

*De betreffende garage is opgericht als bijgebouw in de tuinstrook van de meergezinswoning in de Meersstraat nr. 61. De garage staat bijgevolg ingeplant in de tweede bouwzone, ter hoogte van de tuinzones van de omliggende percelen.*

*De beoogde wijziging van garage voor 2 autobergplaatsen naar garage voor 3 plaatsen met daarboven een woongelegenheid brengt een verzwaring van het bouwprogramma met zich mee, doch deze overstijgt de draagkracht van dit terrein niet, noch deze van de omgeving. De privacy en het woongenot van de omliggende woongelegenheden wordt niet onaantvaardbaar aangetast.*

*De studio beschikt over voldoende woonkwaliteit.*

*Uit voorgaande blijkt dat voorliggend voorstel een aanvaardbaar verdichtingsvoorstel betreft.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

##### **A. Tijdigheid en belang**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen met betrekking tot de tijdigheid en het belang of hoedanigheid van de verzoekende partij.

##### **B. Schending van artikel 58 Procedurebesluit**

###### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij stelt dat het verzoekschrift tot vernietiging onontvankelijk is, omdat de verzoekende partij haar op 23 januari 2015 enkel een afschrift heeft bezorgd van haar verzoekschrift, zonder dat de bijbehorende stukken werden gevoegd.

###### *Beoordeling door de Raad*

De tussenkomende partij voert niet aan welke rechtsbepaling geschonden zou zijn door de gedraging van de verzoekende partij.

Over het bezorgen van het afschrift van verzoekschrift bepaalt artikel 58, eerste lid Procedurebesluit het volgende:

*“Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verweerder en in voorkomend geval aan de begunstigde van de bestreden beslissing.”*

Overeenkomstig artikel 58 van het Procedurebesluit dient de verzoekende partij derhalve enkel een afschrift van het verzoekschrift aan de verweerder en in voorkomend geval aan de begunstigde van de bestreden beslissing te bezorgen.

Daarenboven geldt deze kennisgeving enkel ten informatieven titel. Het gebeurlijk niet naleven van deze bepaling leidt dus niet tot onontvankelijkheid van de vordering.

De exceptie wordt verworpen.

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Tweede middel**

###### *Standpunten van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert in haar tweede middel de schending aan van artikel 4.3.1 en 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 5.1 en 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp- en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële en formele motiveringsplicht.

In het eerste onderdeel argumenteert de verzoekende partij dat in de bestreden beslissing ten onrechte wordt besloten dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening en haar onmiddellijke omgeving. Zij stelt dat zowel door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen als door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bezwaren werden geformuleerd omtrent de schending van de goede ruimtelijke ordening. Meer specifiek werd er aanstoot genomen aan de tweede bouwzone, de schending van de privacy van de omwonenden, de te hoge woondichtheid die vreemd is aan de omgeving alsook het gebrek aan woonkwaliteit. De verzoekende partij stelt dat hierdoor de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger moest gebeuren.

Hoewel de verzoekende partij erkent dat niet op ieder opgeworpen bezwaar een weerlegging moet volgen, benadrukt zij dat de vergunningverlenende overheid wél had moeten ingaan op de problematiek van aansnijding van een tweede bouwzone, de mogelijke inkiijk naar de omwonenden toe, en de hoge woondichtheid die gegenereerd zal worden,

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

In het tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij het ingestelde beroep inwilligt in afwijking van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zonder daarvoor een gegronde, afdoende motivering te geven.

De verzoekende partij verwijst naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die ongunstig adviseert op de voormelde punten. De verzoekende partij stelt dat daarvan weliswaar gerechtigd op gemotiveerde wijze van afgeweken kan worden maar zij beklemtoont evenwel dat de bestreden beslissing geen enkel concreet element of argument aanhaalt wat betreft de problematiek van privacy of de te hoge woondichtheid. De verzoekende partij vervolgt dat de verwerende partij in haar motivering niet verder komt dan een loutere letterlijke overname van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat vervolgens zonder enige bijkomende motivering of uitleg niet wordt bijgetreden. De loutere ontkenning van identiek dezelfde overwegingen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan volgens de verzoekende partij niet beschouwd worden als een eigen, afdoende motivering.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De tussenkomende partij stelt ten eerste dat de verzoekende partij in haar betoog niet aantoont dat de bestreden beslissing manifest strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

Vervolgens stelt de tussenkomende partij dat de door de verzoekende partij opgeworpen bezwaren manifest ongegrond zijn en wel degelijk werden beantwoord door de verwerende partij.



Ten eerste stelt de tussenkomende partij dat er geen sprake is van een tweede bouwzone. De tussenkomende partij wijst op het feit dat het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, reeds bestaat en niet wordt uitgebreid. Er wordt aldus geen tweede bouwzone gecreëerd. Volgens de tussenkomende partij bevindt het gebouw zich ook niet in de tuinzone maar gedeeltelijk in dezelfde zone als het hoofdgebouw. De tussenkomende partij wijst bovendien ook met behulp van een luchtfoto op de nabijgelegen woningen die minstens even ver of verder van de openbare weg gelegen zijn dan het aangevraagde.

Verder stelt de tussenkomende partij ook dat de motiveringsplicht omtrent de tweede bouwzone niet geschonden wordt. De bestreden beslissing stelt dat ondanks dat de aanvraag het bouwprogramma verzwakt, de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden. Ook stelt de bestreden beslissing dat de aanvraag aanvaardbaar is op de desbetreffende plek, wat volgens de tussenkomende partij inhoudt dat de verwerende partij een concreet onderzoek heeft gehouden in tegenstelling wat de verzoekende partij beweert. Ook verwijst de tussenkomende partij naar de luchtfoto en stelt zij dat daaruit blijkt dat de bouwdichtheid niet ongepast is in de omgeving.

Wat betreft de schending van de privacy van omwonenden en de te hoge woondichtheid, stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij onvoldoende motiveert waarom er een te hoge woondichtheid wordt gecreëerd en waarin de schending van de privacy bestaat. Zij stelt vooreerst dat de bouwdichtheid niet vermindert nu de aanpalende woningen zijn afgebroken. Zij argumenteert verder dat het terras en het grote raam uitkijkt op de Schelde en dat er aan de zijde van de tuin met nummer 61 geen raam voorzien is. Er kan bijgevolg uitsluitend een privacyprobleem zijn ten aanzien van het pand op nummer 65. Het raam kijkt louter uit op de inkom van de meergezinswoning, zodat volgens de tussenkomende partij geen privacyhinder kan ontstaan.

Omtrent de woonkwaliteit stelt de tussenkomende partij dat door de verzoekende partij onvoldoende werd gemotiveerd op welke wijze de aanvraag zou tekortkomen. Zij benadrukt de kwaliteit van de studio en stelt dat deze beschikt over een afzonderlijke, volledig uitgeruste badkamer, wc en bergplaats en over een ruim terras.

4.

De verzoekende partij herneemt in haar toelichtende nota in essentie de uiteenzetting uit haar verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij roept zowel de schending in van artikelen 5.1.0 en 19 van het Inrichtingsbesluit als van artikel 4.3.1 VCRO. Zowel artikel 19 van het Inrichtingsbesluit als artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO bepalen dat een vergunning dient geweigerd te worden wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 19 van het Inrichtingsbesluit is nog sprake van verenigbaarheid met de “goede plaatselijke ordening”. In artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit werd het begrip ‘de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving’ gehanteerd. Sinds de inwerkingtreding van de VCRO wordt, rekening houdend met de “in de omgeving bestaande toestand”, de overeenstemming met de “goede ruimtelijke ordening” beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten, criteria en beginselen zoals opgesomd in artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO blijkt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de

goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO beoordeeld.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij 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 beslissing is kunnen komen.

Om aan de op haar rustende formele motiveringsplicht te voldoen, moet de verwerende partij duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven vermelden die zijn beslissing verantwoorden. Er kan alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven rekening worden gehouden.

2.

In eerste administratieve aanleg stelde de verzoekende partij bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dat de hinder voor de belendende percelen onaanvaardbaar hoog is doordat de bestaande garage ingeplant staat als bijgebouw achterin de tuinstrook en er hierdoor rechtstreekse inkijk is op het aanpalende perceel (Meersstraat nummer 65). Eveneens betoogde de verzoekende partij in haar beslissing dat de woondichtheid door de verschillende meergezinswoningen in de straat (op nummers 59, 61 en 65) reeds hoog is en dat deze onaanvaardbaar verhoogd wordt door het aangevraagde.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 september 2014 dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. De verhoging van de woondichtheid ingevolge de voorziening van een studio in een achterin gelegen bijgebouw schaadt de privacy en het woongenot van de omliggende woongelegenheden. Ook werd gewag gemaakt van de privacyhinder ingevolge de rechtstreekse inkijk op het aanpalende perceel, Meersstraat nummer 65.

3.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

Dit is des te meer het geval wanneer zoals *in casu* het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat. De verwerende partij dient weliswaar niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden, maar indien zij meent te moeten afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet zij minstens de andersluidende elementen in dit verslag ontmoeten en motiveren waarom zij een andere mening toegedaan is.

De verwerende partij beperkt zich met betrekking tot de woondichtheid en de privacy tot de volgende overweging:

“ ...

*De beoogde wijziging van garage voor 2 autobergplaatsen naar garage voor 3 plaatsen met daarboven een woongelegenheden brengt een verzwaring van het bouwprogramma met zich mee, doch deze overstijgt de draagkracht van dit terrein niet, noch deze van de*

*omgeving. De privacy en het woongenot van de omliggende woongelegenheden wordt niet onaanvaardbaar aangetast.  
De studio beschikt over voldoende woonkwaliteit.  
...”*

De Raad stelt vast dat deze motivering niet afdoende is om de bezwaren van de verzoekende partij en het advies provincial stedenbouwkundige ambtenaar op een zorgvuldige wijze te weerleggen.

De verwerende partij acht de studio verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Wat de woondichtheid betreft stelt de verwerende partij dat hoewel het bouwprogramma verzwaard wordt, de draagkracht van het terrein niet overschreden wordt, noch die van de omgeving. Wat betreft privacy en woongenot stelt zij louter dat deze niet onaanvaardbaar worden aangetast, en verder dat de studio over voldoende woonkwaliteit beschikt. De verwerende partij beperkt zich hier derhalve tot vage, algemene stellingen die verder niet toegelicht worden. De visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt louter tegengesproken, zonder concreet toe te lichten waarom deze elementen aanvaardbaar zullen zijn. Een dergelijke beoordeling kan in het licht van de beslissing in eerste administratieve aanleg en het ongunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volstaan als een redelijke en zorgvuldig gemotiveerde toets van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de bestaande omgeving.

Het middel is gegrond.

## **B. Eerste middel**

Het eerste middel wordt niet onderzocht, nu dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Luc CLINCKE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 november 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een garage tot studio met 3 autobergplaatsen op een perceel gelegen te 9070 Destelbergen en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 0756s2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 14 februari 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT