

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0349 van 5 september 2012  
in de zaak 1112/0310/A/4/0268

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het departement RWO, afdeling West-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Yves FRANCOIS  
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partij:*

de bvba [REDACTED]  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Saartje SPRIET  
kantoor houdende te 8000 Brugge, Predikherenstraat 23/1  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 december 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 8 december 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zuienkerke van 8 augustus 2011 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een vergunning verleend voor het verkavelen van een perceel in 5 loten voor ééngezinswoningen, 1 lot voor meergezinswoning en 1 lot voor garages en een parkeerruimte.

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

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 30 mei 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Pieter-Jan DEFOORT, die verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 10 februari 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 27 februari 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 5 april 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkommende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zuienkerke een aanvraag in voor een vergunning voor *“het verkavelen van een perceel in 5 loten voor een gezinswoning, 1 lot voor een meergezinswoning en 1 lot voor garages en parkeerruimte”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 april 2011 tot en met 17 mei 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed brengt op 5 mei 2011 volgend ongunstig advies uit:

“ ...

*De aanvraag betreft de sloop van een gebouw of gebouwcomplex dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en er als volgt wordt in omschreven:*

*Alleenstaande dorpswoning met voortuintje van eerste kwart 20<sup>ste</sup> eeuw (vermoedelijk interbellum); typische anderhalve bouwlaag. Bruine verankerde baksteenbouw met rode banden. Gaaf bewaard schrijnwerk met gedeelde bovenlichten en houten rolluiken. Klein gevelkapelletje.*

... ”

*Wij blijven ervan overtuigd dat dit pand mee de dorpskern van Zuienkerke typeert en dat dit goed kan behouden blijven binnen de vooropgestelde verkaveling.*

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

... ”

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 11 mei 2011 een gunstig advies uit.

De brandweer van de gemeente De Haan brengt op 23 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 16 juni 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zuienkerke verleent op 20 juni 2011 het volgende gunstig advies:

“ ...

*De voortuin van de bestaande woning wordt tevens getroffen door een rooilijn waardoor in geval van behoud de voortuin dient te worden gehalveerd wat het authentieke karakter sterk reduceert.*

*Ook de bouwfysische toestand is slecht (onbruikbaar schrijnwerk, waterschade rond de schouw, geen waterkeringen met waterschade als gevolg, geen isolatie,...) waardoor renovatie, zowel maatschappelijk als financieel gezien geen optie vormt. Zowel binnenin als achteraan heeft het gebouw alle authenticiteit verloren door verbouwen en aanbouwen. Verder is ook de maatvoering en indeling danig verouderd dat conversie naar hedendaags wonen quasi onmogelijk is bij behoud.*

*De zogenaamde waardevolle niet nader gedateerde gevelelementen genieten enkel een subjectieve vermelding. Dezelfde baksteenlagen zijn immers terug te vinden in het patrimonium aan de overzijde van de straat en verder in de straat zonder dat deze gebouwen opgenomen zijn in de inventaris.*

*Het gevelkapelletje betreft louter een opgenageld houten bakje dat allerminst als waardevol kan beschouwd worden.*

*Tevens dient te worden aangehaald dat het bestaand gebouw noch in het algemeen straatbeeld, noch in de ruimtelijke visie van het centrumgebied van het hoofddorp past. Gelet op de grote tegenstrijdigheid tussen enerzijds het waardevolle kloostergebouw met zijn neogotische stijl en anderzijds de minder waardevolle kleinschalige dorpswoning met wachtgevel werd geopteerd om deze woning te slopen teneinde deze d.m.v. een verkaveling te vervangen door een nieuwbouwproject dat een overgang creëert tussen het waardevolle kloostergebouw enerzijds en de achterliggende woonwijk anderzijds. Aan de zijde van de [REDACTED] wordt de gevel over 2 bouwlagen doorgetrokken, met als uitspringer de smalle topgevel die een knipoog maakt naar de beeldbepalende neogotische gevel van het kloostergebouw. De topgevel benadert sterk de verhoudingen*

van nr 96 terwijl de schaduwvoegen en het gebruik van doorlopend schrijnwerk het verticalisme van het baksteenreliëf op een geabstrakteerde wijze interpreteren.

Bijgevolg kan gesteld worden dat het bestaande gebouw kan vervangen worden door een kwalitatieve inplanting van een nieuw gebouw dat een perfecte overgang creëert tussen het waardevolle kloostergebouw met de achterliggende verkaveling.

...

De gemeente dient via kwalitatieve projecten, die de aard van de kern en woonconcentraties niet aantasten en met aandacht voor het gedifferentieerd aanbod qua type, grootte en prijsklassen te streven naar een verdichting van het wonen om zo de schaarse ruimte te benutten. Kaderend binnen het GRS van de gemeente kan gesteld worden dat dergelijke versterking/verdichting enkel mogelijk wordt gemaakt binnen de zogenaamde "centrumgebieden" van de kernen, waarbinnen dit project wordt voorzien.

Gelet op enerzijds het gabariet van het aanpalende (waardevolle) voormalige kloostergebouw en anderzijds het gabariet van de achterliggende woonwijk kan gesteld worden dat de verkaveling een harmonische morfologische overgang creëert tussen de verschillende bouwschalen.

Ook functioneel kan gesteld worden dat de beoogde woonfunctie kan gekaderd worden binnen de functies die verwacht worden binnen het centrumgebied van de kern van Zuienkerke. De verkaveling speelt bijgevolg in op de vraag naar differentiatie onder de vorm van woontypologieën. Naast een 5-tal eengezinswoningen worden tevens enkele (kleinschalige) appartementen voorzien met 1 tot 2 slaapkamers.

Door het voorzien van een aantal appartementen, en bijgevolg rekening te houden met verticale verdichting kan gesteld worden dat binnen de verkaveling rekening is gehouden met het zogenaamde zuinig ruimtegebruik en de compactheid van bouwstijl. Tevens wordt rekening gehouden dat elke woongelegenheid dient te beschikken over een eigen privatieve buitenruimte wat de woonkwaliteit ten goede komt.

Binnen de verkaveling wordt ook rekening gehouden met de hoogte van de achterliggende gemene scheidingsmuur. De achterliggende garages worden lager voorzien dan de hoogte van de muur terwijl de vorm van de daken van de woningen eveneens dermate wordt aangepast zodat zo weinig mogelijk hinder (schaduwslag) wordt veroorzaakt naar de burelen toe.

Het aantal voorzien parkeerplaatsen op eigen terrein wordt beperkt tot een 5-tal garages en een 3-tal open standplaatsen t.o.v. een 14-tal woonentiteiten. Dit tekort wordt echter ruimschoots gecompenseerd door de aanwezigheid van parkeerplaatsen langs de [REDACTED] en een 30-tal publieke parkeerplaatsen achter het gemeentehuis op een afstand van om en bij de 70m van het desbetreffende project. Tevens is vóór het desbetreffend perceel een bushalte aanwezig.

Bijgevolg kan gesteld worden dat de verkaveling in overeenstemming is met de criteria inzake goede ruimtelijke ordening.

..."

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 26 juli 2011 het volgende ongunstig advies:

" ...

- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*De bestemming van woongebied met landelijk karakter is bestemd voor landelijk wonen en is niet bestemd voor verdichting. Meergezinswoningen zijn dan enkel te overwegen wanneer de omgeving en bestaande aanleg zich daartoe leent en wanneer deze vrij bescheiden van aard en volume zijn.*

*In die zin lijkt hier dan ook enkel en alleen een meergezinswoning te overwegen wanneer deze binnen een gangbaar gabariet van twee bouwlagen valt en voorzien van een kroonlijst van maximaal 6,50m.*

*De voorziene meergezinswoning is door zijn groot volume, groot gabariet en zijn relatief groot aantal wooneenheden op een kleine oppervlakte totaal niet passend in deze omgeving, zijnde een echt, eenvoudig polderdorp. Dit ontwerp hoort thuis in stedelijker omgeving.*

*Wij refereren ook naar de volumes en gabarieten van de bestaande woning en de woningen aan de overkant langs de [REDACTED].*

*Het diepe perceel en de aansluiting met het [REDACTED] lenen zich inderdaad voor de bouw van een aantal éénlaagse woningen. Ze vormen een overgang naar de achterliggende sociale verkaveling.*

*Het voorzien van 5 woningen zorgt er echter voor dat een te dens programma wordt voorzien en dit met zeer beperkte tuinen (diepte variërend van 4.79m tot 6.70m), hetgeen geen goede overgang vormt.*

*Een minder dens programma van 4 halfopen woningen in plaats van de voorziene 5 kan allicht meer zuurstof brengen binnen het project, de parkeerdruk verlichten en zal leiden tot meer openheid door iets ruimere tuinzones.*

- *Visueel-vormelijke elementen*

*Het voorzien van volwaardige appartementen in het dak en dit zelfs over twee daklagen totaal niet passend is in deze omgeving waar geen leefruimtes voorkomen in het dak. Dit zorgt ook voor een onverantwoorde bezwaring van de omgeving.*

- *Cultuurhistorische aspecten*

*Bij de voorgaande stedenbouwkundige aanvraag, werd door onroerend erfgoed een ongunstig advies uitgebracht.*

*Aangezien de te slopen woning enige erfgoedwaarde heeft en nog in relatief goede staat verkeerd werd er voor gepleit om eerst te onderzoeken of de bestaande woning niet kan gerenoveerd worden en mee opgenomen in de rest van het ontwerp.*

*Het is te betreuren dat binnen deze nieuwe aanvraag geen rekening wordt gehouden met deze opmerkingen, noch de aanvraag enige motivatie bevat betreffende de erfgoedwaarden van het gebouw.*

- *Het bodemreliëf*

*///*

- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

*De aanvraag voorziet slechts 8 autostalplaatsen, hetgeen niet in evenwicht is met het aantal te realiseren wooneenheden. Het lijkt ongepast om de straat en de nabijgelegen straten met een bijkomende parkeerdruk te belasten.*

*Binnen de contouren van het project dient de parkeerdruk afdoend opgevangen worden wat nu niet het geval is.*

*...”*

Op 8 augustus 2011 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zuienkerke een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 5 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 oktober 2011 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning voorwaardelijk te verlenen op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

*Het is aangewezen bijkomend onderstaande elementen af te wegen:*

- 1. De erfgoedwaarde van de oude woning bestaat, door zijn ouderdom, historiek, getuigeniswaarde, sobere opbouw en goede staat.*
- 2. Anderzijds is het vanuit budgettair oogpunt noch functioneel evident om dergelijke kleine en oude woning te renoveren.*
- 3. Het nieuwe project kan als doordacht omschreven worden voor wat betreft het gabariet. Op een bewuste wijze wordt rekening gehouden met de omgeving.*
- 4. Het ontwerp zoals vorige keer geweigerd beschikte slechts over 8 parkeerplaatsen voor 14 woongelegenheden. Het schepencollege meent dat in deze landelijke omgeving geen parkeerdruk bestaat. Dit aspect dient in vraag gesteld. Terwijl het gebruikelijk is dat 1,33 parkeerplaatsen per woongelegheden voorzien worden, zou in deze 1 parkeerplaats per woongelegheden ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Eventuele bezoekers of tweede wagens kunnen dan hun plaats vinden in de openbare ruimten rondom.*

*Het is aangewezen volgende voorwaarde bij een eventuele vergunning te voorzien:*

*Voorwaarde: 'Er wordt 1 parkeerplaats per woongelegheden voorzien.'*

- 5. Het is niet nodig en voorbarig nu reeds aan te geven hoeveel appartementen voorzien kunnen worden op lot 7. Om een onderhandeling in de fase van de aanvraag tot stedenbouwkundige niet te hypothekeren is het aangewezen volgend voorschrift te schrappen:*

*1.1.A Lot 7: Meergezinswoning, met maximaal 9 appartementen*

*Besloten kan worden dat de opportuniteit om de bestaande woning uit de inventaris af te breken voorafgaand dient afgewogen tegenover de voorgestelde nieuwbouw.*

*Het voorstel is voor het overige juridisch mogelijk en passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, mits het opleggen van voorwaarden.*

“ ...

Na de hoorzitting van 8 november 2011 beslist de verwerende partij op 8 december 2011 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Een openbaar onderzoek werd gehouden, waarbij twee bezwaarschriften ingediend werden.*

*De bezwaren werden uitgebreid door het schepencollege behandeld, en alle ongegrond bevonden, middels een behoorlijk gemotiveerd en gedetailleerd verslag.*

*In essentie dient gesteld dat het in deze verkavelingsfase moeilijk is om zaken als zichten en lichten te beoordelen. Naar beschaduwings en gabariet kan gesteld worden dat het voorgestelde volume aanvaardbaar is in deze omgeving. Het is mogelijk dat de zonnepanelen van de buur op bepaalde tijdstippen in bepaalde seizoenen tijdelijk minder zon zullen krijgen, dit weegt evenwel niet op tegen het redelijke voorstel tot bebouwing van huidig perceel. De hoogtes van de voorgestelde volumes, en de afstanden tot de scheidinglijnen en naburige volumes zijn redelijk. De meergezinswoning wordt afgebouwd tot 7,4m bouwdiepte, de woningen worden beperkt tot 9,8m diepte, en dat met slechts een enkele bouwlaag. Besloten kan worden dat de aanvraag, in zijn hoedanigheid van verkavelingsaanvraag, doordacht is.*

*Naar densiteit toe voorziet de aanvraag 5 woningen en 9 appartementen. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (PSA) stelde dat het aangewezen is, het aantal appartementen niet in de voorschriften op te nemen, maar het precieze aantal appartementen te bepalen in de volgende fase, deze van de stedenbouwkundige vergunning. Er valt echter niet in te zien waarom in de verkavelingsvoorschriften geen maximum zou kunnen opgelegd worden.*

*De erfgoedwaarde van de oude woning bestaat, door zijn ouderdom, historiek, getuigeniswaarde, sobere opbouw en goede staat. De kleine woning geeft het straatbeeld een bescheiden en landelijk karakter, waarbij enkel het klooster enigszins monumentaler is. Rekening kan gehouden worden met het pittoreske en bescheiden karakter van het polderdorp.*

*Anderzijds is het vanuit budgettair oogpunt noch functioneel evident om dergelijke kleine en oude woning te renoveren, ook de kostprijs is hoger dan nieuwbouw. Een groepswooningbouwproject is niet uit te sluiten, zeer goed mogelijk, als overgang tussen het kloostergebouw en de achterliggende woonwijk.*

*Het nieuwe project is minder slecht dan mag blijken uit het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of uit de bezwaren, in feite kan het, zoals boven omschreven, als doordacht omschreven worden voor wat betreft het gabariet. Vanzelfsprekend zal een groter gebouw meer schaduw genereren dan de kleine woning, en ook naar zichten toe zal het meer belastend op zijn omgeving zijn. Toch kan opgemerkt, zo bewijzen ook de schetsen van de architect, bij de nota van de aanvraag gevoegd, dat op een bewuste wijze rekening gehouden werd met de omgeving.*

*Over het landelijk karakter van het ontwerp dient verder geoordeeld in de fase van de nog op te stellen aanvraag tot stedenbouwkundige aanvraag. Opgemerkt moet toch worden dat hoe dan ook een overgang gezocht wordt van het klooster naar de achterliggende lage bebouwing, en de ontwerper hier zijn best voor deed.*

*De hoekoplossing is knap, in de vorige aanvraag werd aangegeven dat het de bedoeling is om het thema van de neo-gotische kopgevels te hernemen. Het gegeven dat het schepencollege voorafgaand gunstig is, deze typologie naast het klooster dus mogelijk acht, kan mede aanleiding geven tot een gunstige beoordeling van het project voor wat betreft het ruimtelijk aspect.*

*Een vierde punt dat ruimtelijk beoordeeld dient te worden is het gegeven dat het stedenbouwkundig ontwerp zoals vorige keer geweigerd slechts over 8 parkeerplaatsen beschikte voor 14 woongelegenheden. Het schepencollege meent dat in deze landelijke omgeving geen parkeerdruk bestaat. Aan de overkant van de weg en in de buurt van het gemeentehuis zijn meer dan voldoende parkeerplaatsen, zo werd gesteld, en zo wordt herhaald in het kader van de voorliggende verkavelingsaanvraag.*

*Dit aspect werd door de PSA in vraag gesteld. Ter hoorzitting werd door de gemeente echter geargumenteed dat het project op maat is van Zuienkerke waar er ruimte genoeg is om te parkeren in de onmiddellijke omgeving en zouden parkeerplaatsen ten koste gaan van de leefkwaliteit van de woongelegenheden.*

*Gelet op de specifieke omstandigheden kan dit standpunt gevolgd worden. Het voorstel is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd op 9 december 2011 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een ter post aangetekende brief van 27 december 2011, is tijdig.

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

#### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij werpt op, daarin gevolgd door de tussenkomende partij, dat de decreetswijziging van 18 november 2011 tot gevolg heeft dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar vanaf 29 september 2011 niet langer bevoegd is om beroep in te stellen bij de Raad.

De verzoekende partij voegt bij haar wederantwoordnota een verzendingsbewijs van 27 december 2011.

#### *Beoordeling door de Raad*

Uit de stukken van het dossier blijkt dat het verzoekschrift op 27 december 2011 aangetekend werd verstuurd en derhalve voor de inwerkingtreding van de bedoelde decreetswijziging.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO, zoals gold voor de decreetswijziging van 18 november 2011, over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

Uit artikel 4.8.16, §1 VCRO, zoals gold voor de decreetswijziging van 18 november 2011, volgt niet enkel het belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

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

### **Tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO en de formele motiveringsplicht (Wet 29.07.1991).

De verzoekende partij zet onder meer uiteen:

“ ...



2. Zoals onder punt A uiteengezet, geeft de Deputatie in navolging van de PSA terecht aan dat Zuienderke een klein landelijk polderdorp is met in het centrum bescheiden aaneengesloten bebouwing.

Op foto 6 bij de aanvraag is de bestaande woning op de bouwplaats te zien.

Op foto 2, 5 en 7 is de overkant van de straat te zien. Het betreffen allemaal bescheiden woningen met een landelijk karakter, één, twee of anderhalve bouwlaag met zadeldag. Nergens treft men een groot bouwvolume aan, zeker geen bouwvolume zoals voorzien in de aanvraag, zijnde een massieve appartementsblok met 9 woonegelegenheden.

De nokhoogte langs de [REDACTED] zal niet minder dan 12,75m hoog zijn (als gabariet 7.1 op het plan aangeduid) om af te bouwen tot iets meer dan 10m langs de kant van het [REDACTED] (als gabariet 7.4 op het plan aangeduid).

3 De Deputatie probeert de grote omvang van het gebouw te verantwoorden door te verwijzen naar de omvang van het naastliggende oude kloostergebouw (nu school). De vergelijking met beide gebouwen gaat uiteraard niet op.

Men moet rekening houden met de zogenaamde hiërarchie van de gebouwen binnen de omgeving. Bepaalde gebouwen kunnen nu eenmaal niet dienen als referentiepunt. Een meergezinswoning kan niet afgetoetst worden aan de omvang van een klooster uit de 19<sup>e</sup> eeuw. Het woningbouwproject kan alleen afgetoetst worden aan de andere woningen in de omgeving, waarmee het ontegensprekelijk in schril contrast staat. Op zich wordt dat ook niet betwist door de Deputatie. Nergens in de onmiddellijke omgeving staat er een appartementsblok met 9 appartementen.

Er anders over oordelen zou tot gevolg hebben dat in de nabijheid van een kerk bijvoorbeeld — en in elk dorp staat er in het centrum wel een — mag gebouwd worden tot bijvoorbeeld 60m hoog, want ook de kerktoren is zo hoog..

In dit landelijk dorp met laagbouw en landelijk karakter, past dergelijke meergezinswoning niet. De motivering van de Deputatie is niet afdoende, minstens kennelijk onredelijk.

4 Het bovenstaande geldt evenzeer voor de 5 eengezinswoningen in het [REDACTED]. De densiteit van bebouwing is ontegensprekelijk veel te hoog. Vijf aaneengesloten woningen op elk een lapje grond van amper 80m<sup>2</sup> is kennelijk onredelijk. De bouwdichtheid is veel te hoog.

Over dit onderdeel van de aanvraag motiveert de Deputatie trouwens helemaal niet. Het bestreden besluit handelt enkel over de voorbouw langs de [REDACTED]. Over de 5 eengezinswoningen, garages en staanplaatsen wordt niets gezegd, niettegenstaande de bouwdensiteit in een eerdere fase van de procedure (GSA) aangeklaagd werd.

Het gebrek aan motivering — over toch de helft van de aanvraag — houdt ontegensprekelijk een schending van de formele motiveringsplicht in.

5 Tenslotte is er nog de problematiek van de parkeerdruk en het gebrek aan parkeerplaatsen op het eigen perceel.

*Het is niet betwist dat er maar 8 parkeerplaatsen op de eigendom voorzien zijn voor 14 woongelegenheden. Minstens 6 eigenaars zullen dus hun voertuig op de openbare weg moeten parkeren.*

*Volgens de Deputatie is dat geen probleem, aangezien het CBS verklaard heeft dat er in de omgeving voldoende parkeerplaats is. Op zich liggen daar geen stukken van voor en neemt men dat zomaar voor waar aan.*

*Daarenboven is er in het [REDACTED] — die een smalle straat van amper 5 m is — geen plaats om te parkeren. Alle voertuigen zullen dus langs de [REDACTED] moeten geparkeerd worden, alwaar er overal woningen staan die eveneens van die parkeerplaatsen gebruik maken, de school niet in het minst. Het is onrealistisch te denken dat men z'n voertuig een paar 100m van zijn eigendom op een openbare parking zal gaan plaatsen. De parkeerdruk zal dus onaanvaardbaar op de omgeving toenemen, wat opnieuw strijdt met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.*

*Heden ten dage wordt trouwens quasi altijd de verplichting opgelegd om voor elkeen een eigen parkeerplaats op het eigen terrein te voorzien.*

*De beoordeling van de Deputatie is niet afdoende, zeker in het licht van het ontbreken van elk stuk dat de bewering van het CBS zou moeten ondersteunen, aannemelijk maakt.  
...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Voor wat de hoogte van de gebouwen in relatie tot de bestaande omgeving betreft houdt verzoekende partij verkeerdelijk voor dat de hoogte van de meergezinswoning enkel en alleen werd getoetst aan de hoogte van het aanpalende kloostergebouw. Dat met de hoogte van bepaalde bestaande constructies in de omgeving geen rekening mag gehouden worden, is de persoonlijke visie van verzoekende partij. Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met de bestaande omgevingstoestand, zonder onderscheid. De gabarieten toegelaten door de verkavelingsvoorschriften worden niet uitsluitend getoetst aan het kloostergebouw maar zoals expliciet uit de bestreden beslissing blijkt, wordt vastgesteld dat er duidelijk rekening werd gehouden met de nood om een overgang te voorzien van het klooster naar de achterliggende bebouwing toe. Op dit vlak wordt in de bestreden beslissing dan ook terecht gesteld dat de aanvraag zeer doordacht is. Dat er een afbouw is voorzien erkent trouwens ook verzoekende partij in haar verzoekschrift maar stelt verder droogweg dat een meergezinswoning in een landelijk dorp niet kan. Nogmaals, verzoekende partij gaat hier te kort door de bocht en toont geenszins aan in welke mate de vaststelling inzake de afbouw onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn. Bijkomend moet worden vastgesteld dat verzoekende partij ook vlotjes voorbij gaat aan het feit dat de afgebouwde bouwdiepte van de meergezinswoning en bij uitbreiding ook deze van de eengezinswoningen passend zijn in de omgeving. Net als in het eerste middel geeft verzoekende partij ook hier blijk van een te fragmentarische beoordeling van de aanvraag op het vlak van de goede ruimtelijke ordening.*

*Verder stelt verzoekende partij ook de densiteit van de bebouwing in vraag: “De densiteit van bebouwing is ontegensprekelijk veel te hoog. Vijf aaneengesloten woningen op elk lapje grond van 80m<sup>2</sup> is kennelijk onredelijk.”. Verwerende partij kan enkel vaststellen dat deze stelling op geen enkele wijze wordt gestaafd. Verzoekende partij laat na om aan de*

*hand van concreet cijfermateriaal met betrekking tot de plaats van de aanvraag aan tonen dat de bebouwingsdichtheid wordt overschreden en de beslissing van de deputatie op dit vlak kennelijk onredelijk zou zijn.*

*Voor wat het mobiliteitsaspect betreft wordt in de bestreden beslissing expliciet gewezen op de specifieke omstandigheden van de aanvraag en werd een afweging gemaakt tussen het voorzien van bijkomende parkeergelegenheden enerzijds en de leefkwaliteit van de woongelegenheden anderzijds, dit laatste wordt door verzoekende partij overigens volledig buiten beschouwing gelaten. Zoveel als verzoekende partij stelt dat het college van burgemeester en schepenen haar beweringen betreffende de parkeerdruk niet staft door middel van enig stuk, zo stelt ook de deputatie vast dat verzoekende partij ook haar beweringen niet staft. Dat er op heden geen sprake is van enige parkeerdruk in de gemeente en meer in het bijzonder ter hoogte van de plaats van de aanvraag, wordt bevestigd door de foto's van de plaats van de aanvraag. Ook op streetview, waar een wandeling kan worden gemaakt rond de plaats van de aanvraag, blijkt dat er van enige parkeerdruk geen sprake is en er heel wat openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.*

*...*

De tussenkomende partij weerlegt het middel onder meer als volgt:

*“ ...*

*Overeenkomstig vaste rechtspraak van de Raad van State dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening 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. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.*

*Zowel rechts als links van de bouwplaats bevinden zich gebouwen met een aanzienlijk bouwvolume. Bovendien bevinden zich in de ruimere omgeving nog andere meergezinswoningen.*

*...*

*De verzoekende partij toont op geen enkele manier aan waarom de bebouwingsdichtheid zou worden overschreden. Onderstaande luchtfoto toont dat een dergelijke dichte bebouwing in de onmiddellijke omgeving niet ongebruikelijk is. Zowel in de [REDACTED] als in het [REDACTED] zelf zien we verschillende recente rijwoningprojecten met een grote dichtheid. Bovendien is bijna de ganse [REDACTED] volgebouwd met rijwoningen.*

*...*

*Onderstaande foto's tonen aan dat de onmiddellijke omgeving voldoende beschikbare parkeerplaatsen biedt. Bovendien beschikken de rijwoningen in de [REDACTED] en de woningen in het [REDACTED] allen over minstens één eigen garage en mag men niet vergeten dat het project afgestemd is op gepensioneerden: deze beschikken doorgaans over geen of maar één wagen. Het hebben van een wagen is in deze omgeving immers geen noodzaak: de woningen bevinden zich in de dorpskern. Alle faciliteiten liggen op wandelafstand en voor verdere verplaatsingen kan de Lijnbus genomen worden. Er is een opstapplaats op 20 m van de bouwplaats.*

*...”*

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij onder meer:

“ ...

2 Verwerende en tussenkomen de partijen komen in se niet verder dan de stelling dat hetgeen de verzoekende partij aanvoert niet waar is.

Op een perceel grond van amper 1.100m<sup>2</sup> gaat men een meergezinswoning met woongelegenheden, 5 rijwoningen, 5 garages en 3 parkeerplaatsen inrichten. De bewoonbare grondoppervlakte van één rijwoning is 41,91m<sup>2</sup>. Probeer daar maar eens een leefruimte, keuken, berging, technische ruimtes... in te krijgen. Dit zijn sardienen in een doosje!

Tussenkomen de partij put zich uit met referenties van woningen in de omgeving, maar kan geen enkele aantonen die vergelijkbaar is. De straat wordt inderdaad gekenmerkt door lintbebouwing, maar dat zijn allemaal woningen met een normale grootte.

3 Volgens tussenkomen de partij kan men parkeren in het ■■■■■, straat van amper 5m breed. De bewoners zullen gepensioneerd zijn die normaal geen auto meer hebben, wat op zich niet kan gegarandeerd worden. Gepensioneerd zijn trouwens veel mobieler dan vroeger en hebben zeker allemaal nog een wagen.

De huizen in de ■■■■■ hebben allemaal een garage zodat men daar kan parkeren volgens tussenkomen de partij. Gemakshalve wordt daarbij uit het oog verloren dat er een school aan het project paalt, wat een grotere verkeersdruk met zich mee brengt. En voor de garages kan niet geparkeerd worden.

In landelijke gemeenten hebben alle woningen een eigen parkeerplaats.

De beoordeling van de Deputatie is kennelijk onredelijk.

...”

#### Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, § 1 en § 2 VCRO luidt als volgt :

“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,
- b) een goede ruimtelijke ordening;

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, § 1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de

*overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en kan enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd.*

*§ 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° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften”.*

2.

Inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, moet het vergunningsbesluit duidelijk de met die ordening verband houdende redenen opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt.

Ter zake kan slechts rekening worden gehouden met de in het bestreden besluit zelf vermelde motieven, en derhalve niet met door de tussenkomende partij, zelf geen auteur van de bestreden beslissing, geformuleerde argumenten.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt geoordeeld dat de aanvraag omwille van verschillende aspecten in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. In die omstandigheden diende de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde des te zorgvuldiger te geschieden.

3.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling

steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

4.

Omtrent de plaats van de aanvraag wordt in het bestreden besluit het volgende gesteld:

“ ...

*De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in de [REDACTED]. Zuienkerke is een pittoresk polderdorpke, klein en omgeven door open agrarisch gebied. Op het perceel komt een bescheiden woning voor, opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. Eveneens opvallend zijn beide burens, aan dezelfde zijde van de straat. Links aan de andere hoek van de zijstraat komt een iets groter volume voor, rechts een klooster met twee kopgevels in neo-stijlen. De omgeving is, zoals te zien op de luchtfoto, deze van een landelijk dorp, met in het centrum aaneengesloten bebouwing.*

...”

Het project van de aanvraag wordt in het bestreden besluit als volgt omschreven:

“ ...

*Het ontwerp voorziet in het afbreken van een oud klein woonhuis, beschreven in de inventaris onroerend erfgoed. Ter vervanging zou aan de [REDACTED] een meergezinswoning gebouwd worden, aan het [REDACTED] worden vijf rijwoningen voorzien. Voorliggende verkaveling zou dit programma mogelijk maken, het voorziet logischerwijs zeven percelen, waarbij het linkse dienstig is voor garages en het rechtse voor de meergezinswoning.*

*Bij vorige stedenbouwkundige aanvraag werden negen appartementen voorzien, dit aantal wordt nu vermeld in de verkavelingsvoorschriften.*

...”

5.

Het kan nauwelijks worden betwist dat gegeven de bovenstaande beschrijving van de bestaande toestand en de beschrijving van het project, de densiteit van het gevraagde een relevant aspect is van goede ruimtelijke ordening bij de beoordeling van de aanvraag.

Het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt inzake de aspecten “schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid” onder meer dat “de bestemming van woongebied met landelijk karakter is bestemd voor landelijk wonen en is niet bestemd voor verdichting”, dat “meergezinswoningen (...) enkel (dan) te overwegen (zijn) wanneer de omgeving en bestaande aanleg zich daartoe leent en wanneer deze vrij bescheiden van aard en volume zijn”, dat “het voorzien van 5 woningen (...) er echter voor (zorgt) dat een te dens programma wordt voorzien en dit met zeer beperkte tuinen (diepte variërend van 4.79m tot 6.70m), hetgeen geen goede overgang vormt”.

Aangaande het aspect “densiteit” bevat het bestreden besluit slechts de volgende relevante overweging :

*“Naar densiteit toe voorziet de aanvraag 5 woningen en 9 appartementen. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (PSA) stelde dat het aangewezen is, het aantal appartementen niet in de voorschriften op te nemen, maar het precieze aantal appartementen te bepalen in de volgende fase, deze van de stedenbouwkundige vergunning. Er valt echter niet in te zien waarom in de verkavelingsvoorschriften geen maximum zou kunnen opgelegd worden.”*

Uit deze overweging blijkt niet dat de verwerende partij de densiteit van het gevraagde heeft beoordeeld, laat staan dat ze bij die beoordeling het advies van de gemachtigde ambtenaar heeft betrokken.

Het bestreden besluit bevat in deze omstandigheden geen afdoende motivering inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde.

Het middel is gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 december 2011, waarbij aan de tussenkomenende partij de vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een perceel in 5 loten voor ééngezinswoningen, 1 lot voor meergezinswoning en 1 lot voor garages en een parkeerruimte op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomenende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomenende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 september 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Eddie CLYBOUW

Nathalie DE CLERCQ