

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 mei 2016 met nummer RvVb/A/1617/0868
in de zaak met rolnummer 1415/0117/A/5/0093

Verzoekende partij	de heer Paul HELLEBAUT vertegenwoordigd door advocaat Wim DE POOTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9700 Oudenaarde, Markt 41
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de bvba FOR SALE vertegenwoordigd door advocaat Carina VAN CAUTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9552 Herzele-Borsbeke, Pastorijstraat 30

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 oktober 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 september 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 Zwalm van 5 juli 2010 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met garages op de percelen gelegen te Hundelgem (deelgemeente Zwalm), Steenweg, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A, nummers 149c en 148c.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 december 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de eerste kamer laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 6 februari 2015 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 oktober 2016.

Advocaat Eef VANDENBOGAERDE *loco* advocaat Wim DE POOTER voert het woord voor de verzoekende partij.

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

Advocaat Filip ROGGE *loco* advocaat Carina VAN CAUTER voert het woord voor de tussenkomende partij.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 29 maart 2010 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het bouwen van 3 appartementen (open bebouwing)*” en “*het bouwen van 5 garages*” op de percelen gelegen te Hundelgem, Steenweg, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A, nummers 149c en 148c. Het pand werd inmiddels opgericht, zodat het eigenlijk een regularisatie betreft.

De percelen liggen in woongebied met landelijk karakter volgens het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 april 2010 tot en met 12 mei 2010, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 3 juni 2010 onder meer:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

- *gelet op de weerlegging van de bezwaren dat luidt: de bezwaren zijn ontvankelijk en gegrond. De bezorgdheid van de bezwaarindieners dat de meergezinswoning geenszins aansluit met haar landelijke omgeving en hiermee geen rekening houdt, is correct. Een meergezinswoning hoort niet thuis en is niet wenselijk in een woongebied met landelijk karakter. Een meergezinswoning is niets landelijk, oogt stedelijk en draagt bij tot een te hoge dichtheid daar waar een geringe dichtheid van toepassing is gezien het woongebied met landelijk karakter, gezien het residentieel karakter van de directe omgeving en niet in het allerm minst het onmiddellijk aanpalend open-ruimte gebied. Bebouwing kan worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is. De bebouwing in de directe omgeving is landelijk tot residentieel, geen meergezinswoningen. De aanvraag gaat hiertegen regelrecht in. De druk op het onmiddellijk aanliggend agrarisch gebied is enorm groot (zie ook ongunstig advies van de Duurzame Landbouwontwikkeling dd. 19 april 2010). Het woongebied met landelijk karakter is voorzien in functie van de voorliggende Steenweg en niet in functie van de insteekweg. De aanvraag houdt geen rekening met de plaatselijke aanleg, kenmerken en karakter van het gebied. De maximalisatie van het aantal woongelegenheden primeert op de woonkwaliteit en kenmerken van diens omgeving. Het toestaan van de aanvraag, brengt ook, gezien de vele ontvangen bezwaren van verontruste burens, het goede*

nabuurschap in het gedrang en houdt een ontegensprekelijk precedent in. De landelijkheid van Hundelgem verdwijnt door aanvragen met deze omvang;

- overwegende dat een meergezinswoning niet thuishoort en niet wenselijk is in een woongebied met landelijk karakter Een meergezinswoning is niets landelijk, oogt stedelijk en draagt bij tot een te hoge dichtheid daar waar een geringe dichtheid van toepassing is gezien het woongebied met landelijk karakter, gezien het residentieel karakter van de directe omgeving en niet in het allerm minst het onmiddellijk aanpalend open- ruimte gebied;*
- overwegende dat de omliggende percelen zijn bebouwd met eengezinswoningen. Het bestaande evenwicht binnen deze landelijke omgeving wordt zeker met een meergezinswoning gebroken;*
- overwegende dat de aanvraag aldus geen rekening houdt met de plaatselijke omstandigheden. Een meergezinswoning leidt tot een aantasting van het karakter van de bebouwde omgeving;*
- overwegende dat de aanvraag gelegen is buiten de dorpskern van Hundelgem;*
- overwegende dat de aanvraag is gelegen aan de rand van een woongebied met landelijk karakter en grenst aan een open-ruimtegebied. Dat een opentrekking der eigendommen hier sterk wenselijk is in tegenstelling tot een intense verdichting;*
- overwegende dat omwille van bovenstaande sterke argumenten kan worden geoordeeld dat een meergezinswoning niet uitwisselbaar is met de kenmerken van de directe omgeving en aldus niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en een buitensporig karakter kent.*

*De aanvraag strekkende tot het oprichten van een nieuwbouw meergezinswoning met bijhorende garageboxen kan absoluut niet worden aanvaard en geeft aanleiding tot sterke ontegensprekelijke fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen. Een meergezinswoning is niet wenselijk in woongebied met landelijk karakter, strookt niet met het landelijk en residentieel karakter van de directe omgeving, oogt stedelijk en draagt bij tot een te hoge dichtheid daar waar een geringe dichtheid van toepassing is. De maximalisatie van het aantal woongelegenheden primeert op de woonkwaliteit en kenmerken van diens omgeving Een ontwikkeling kan worden toegestaan maar niet onder die condities en helemaal niet voor meergezinswoningen. Een voorstel voor eengezinswoningen waarbij de percelen voldoende ruim zijn (opentrekking der eigendommen) kan wel in overweging worden genomen (bebouwing kan worden toegelaten met dezelfde vorm en hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is). De resultaten van een nieuw voorstel moeten wel nog worden afgewacht. De haalbaarheid zal pas kunnen afhangen van hetgeen op dat moment wordt ingediend.
...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 23 juni 2010 aan bij dit ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op grond van voormelde adviezen op 5 juli 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent op 19 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij tegen deze beslissing.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 september 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“...

De aanvraag beoogt de oprichting van een meergezinswoning op een terrein gelegen buiten de dorpskern van Hundelgem, onmiddellijk aansluitend op een open ruimtegebied.

Langsheen de Steenweg komen voornamelijk eengezinswoningen voor, op kavels met perceelsoppervlakten die van middelgrote orde zijn. Er komen geen meergezinswoningen voor. De bouwhoogte van 1 bouwlaag onder hellende bedaking vormt het overwicht bij de omgevende en tegenover het perceel liggende bebouwing. De direct bebouwde omgeving kent aldus nog een uitgesproken landelijk en residentieel karakter. Intense verdichting d.m.v. een meergezinswoning is aan de rand van deze kleine, landelijke deelgemeente dan ook niet gewenst.

Voorliggend ontwerp is qua bouwvolume in strijd met dit landelijke karakter. Een volume van 2 bouwlagen onder hellend dak tot op een bouwdiepte van 16,50m (inclusief terras) op de verdieping is daar niet gewenst. Het gabariet is te afwijkend van het gangbare gabariet in dat deel van de straat. Temeer daar de bouwplaats zich bevindt in een tweede bouwzone ten opzichte van de Steenweg en op de grens met het agrarisch gebied, is een afbouw van het bouwvolume noodzaak. Een gelijkvloerse éengezinswoning onder zadeldak is hier aanvaardbaar. Hierbij dient een voldoende bouwvrije zijstrook tot de aangrenzende woningen behouden te blijven. Een afstand van 3m zoals in voorliggend ontwerp voorzien is onvoldoende. De inplanting van de garages tot op de grens met het agrarisch gebied is eveneens onaanvaardbaar. Hierdoor neemt de druk op het agrarisch gebied toe. Het gedeelte van het perceel gelegen in het agrarisch gebied dient trouwens zijn agrarische bestemming te behouden. Met voorliggend ontwerp is de kans op vertuining van het agrarisch gebied evenwel reëel.

Appellant toont aan de hand van een fotoreeks aan dat er langs de Steenweg meerdere woningen gelegen zijn met 2 bouwlagen onder hellend dak of zelfs 3 bouwlagen onder plat dak. De aangehaalde woningen situeren zich echter op 330m tot 450m van de bouwplaats en zijn gelegen direct aan de Steenweg zodat ze moeilijk als referentie kunnen gelden. De vergelijking die appellant maakt met de smalle verbindingsweg Steenweg – Hundelgemsebaan waar een Aldi en Teakpoint gelegen zijn, gaat ook niet op, aangezien deze zich bevinden binnen het woonweefsel dat zich uitstrekt tussen beide steenwegen. Kwestieus perceel daarentegen is gelegen aan de rand van een open ruimtegebied.

De bestreden weigeringsbeslissing geeft terecht aan dat de aanvraag onvoldoende rekening houdt met de plaatselijke aanleg, kenmerken en karakter van het gebied en dat de maximalisatie van het aantal woongelegenheden primeert. Voorliggende aanvraag tast de goede ruimtelijke ordening aan, de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden.

...

Na de hoorzitting van 14 september 2010 verklaart de verwerende partij op 28 oktober 2010 het administratief beroep gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

2.6.2. De juridische aspecten

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

2.6.3. De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt de oprichting van een meergezinswoning op een terrein gelegen buiten de dorpskern van Hundelgem, onmiddellijk aansluitend op een open ruimtegebied. Langsheen de Steenweg komen voornamelijk eengezinswoningen

voor, op kavels met perceelsoppervlakten die van middelgrote orde zijn. De bouwhoogte van 1 bouwlaag onder hellende bedaking vormt het overwicht bij de omgevende en tegenover het perceel liggende bebouwing. De direct bebouwde omgeving kent aldus nog een uitgesproken landelijk en residentieel karakter. Intense verdichting d.m.v. een meergezinswoning is aan de rand van deze kleine, landelijke deelgemeente dan ook niet gewenst.

Voorliggend ontwerp, dat niet in oververdichting resulteert, laat zich goed verenigen met dit landelijke karakter. Appellant toont aan de hand van een fotoreeks aan dat er langs de Steenweg meerdere woningen gelegen zijn met 2 bouwlagen onder hellend dak of zelfs 3 bouwlagen onder plat dak. Appellant verwijst terecht naar de verbindingsweg Steenweg – Hundelgemsebaan waar een Aldi en Teakpoint gelegen zijn. De aanvrager geeft in zijn beroepschrift aan dat het college van burgemeester en schepenen ten onrechte naar de verkavelingsaanvraag op het aanpalende hoekperceel verwijst en stelt dat zij enkel mag oordelen op basis van feiten en niet op basis van veronderstellingen, wat kan bijgetreden worden. Voorliggende aanvraag tast de goede ruimtelijke ordening niet aan, de ruimtelijke draagkracht van de omgeving noch van het perceel wordt overschreden.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm vordert met een aangetekende brief van 13 december 2010 de vernietiging van deze beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1011/0338/A/8/0291. Onder meer de verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 december 2010 eveneens de vernietiging van deze beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1011/0342/A/8/0340.

2.

De Raad heeft in de zaak 1011/0338/A/8/0291 voormelde beslissing vernietigd (arrest A/2014/0155 van 25 februari 2014). In de zaak 1011/0342/A/8/0340 werd het beroep ingevolge deze vernietiging zonder voorwerp verklaard (arrest A/2014/0156 van 25 februari 2014).

In het arrest van 25 februari 2014 met nummer A/2014/0155 werd onder meer overwogen:

“... ”

3.

De verwerende partij treedt het standpunt bij dat een verdichting niet gewenst is, maar motiveert vervolgens dat er van verdichting geen sprake is als volgt:

“Voorliggend ontwerp, dat niet in oververdichting resulteert, laat zich goed verenigen met dit landelijke karakter.”

Wat de overige punten van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betreft – geen meergezinswoningen in de buurt, afwijkend gabariet, irrelevantie van de aangehaalde vergelijkingspunten, verkavelingsvergunning op hoekperceel ook door de verwerende partij in beroep geweigerd – volstaat de verwerende partij met de motivering:

“Appellant toont aan de hand van een fotoreeks aan dat er langs de Steenweg meerdere woningen gelegen zijn met 2 bouwlagen onder hellend dak of zelfs 3 bouwlagen onder plat dak. Appellant verwijst terecht naar de verbindingsweg Steenweg – Hundelgemsebaan waar een Aldi en Teakpoint gelegen zijn. De aanvrager geeft in zijn beroepschrift aan dat het college van burgemeester en schepenen ten onrechte naar de verkavelingsaanvraag op het aanpalende hoekperceel verwijst en stelt dat zij enkel mag

oordelen op basis van feiten en niet op basis van veronderstellingen, wat kan bijgetreden worden. Voorliggende aanvraag tast de goede ruimtelijke ordening niet aan, de ruimtelijke draagkracht van de omgeving noch van het perceel wordt overschreden.”

4.

Deze motivering is enerzijds niet meer dan een loutere affirmatie wat betreft de afwezigheid van verdichting, en anderzijds niet meer dan een letterlijke overname van de argumenten van de tussenkommende partij. De bestreden beslissing geeft in het geheel geen antwoord op de gedetailleerde analyse en conclusies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in het bijzonder niet wat betreft (1) het aspect verdichting, ongewenst in een landelijke woonkern aan de rand van het open ruimte gebied, terwijl het toch evident is dat een meergezinswoning met drie wooneenheden op die locatie tot een verdichting leidt in vergelijking met een eengezinswoning, en (2) de aard, inplanting en gabariet van het aangevraagde in vergelijking met de omliggende bebouwing: de verwerende partij toont niet aan dat de vergelijkingspunten die zij wel in aanmerking neemt, wel relevant zijn, anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies stelt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

...”

3.

Het dossier werd hernomen door de verwerende partij met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 23 april 2014, met herneming van het vorig andersluidend verslag.

Na de hoorzitting van 22 april 2014 beslist de verwerende partij op 11 september 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

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

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt de oprichting van een meergezinswoning op een terrein gelegen buiten de dorpskern van Hundelgem, onmiddellijk aansluitend op een open ruimtegebied. Langs de Steenweg komen voornamelijk eengezinswoningen voor, op kavels met perceelsoppervlakten die van middelgrote orde zijn.

Het aangevraagde pand werd inmiddels opgericht.

Het naastliggende perceel nr. 150d werd inmiddels verkaveld, en op de 2 nieuwe loten werden ondertussen stedenbouwkundige vergunningen verleend. Één van beide woningen werd inmiddels opgericht, terwijl het tweede lot verkocht werd en binnenkort wordt bebouwd. Een verdeling van onderhavig terrein van aanvraag met perceel nr. 150 d zoals het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voorstelt behoort dan ook niet langer tot de mogelijkheden.

Er wordt daarenboven vastgesteld dat tegen deze vergunningen geen beroepen ingesteld werden.

De dichtheid die uit deze aanvraag voortvloeit (22,5 wooneenheden per hectare, berekend op perceelsniveau) is in dit gedeelte van Hundelgem aanvaardbaar, en draagt bij tot de diversificatie van het woonaanbod en de leefbaarheid van deze kern. Het gevraagde getuigt dan ook van optimaal en duurzaam ruimtegebruik.

Het terrein ligt in eerste bouworde ten opzichte van de voldoende uitgeruste buurtweg nr. 13 die op de Steenweg uitmondt. Ook de voordeur van de woning op lot 1 is naar deze weg gericht.

Daarenboven bevindt het perceel zich dichtbij achterliggende bewoning in tweede en in derde bouworde ten opzichte van de Steenweg, bewoning in een gelijkwaardige dichtheid, terwijl deze bewoning niet in eerste bouwzone ten opzichte van een voorliggende voldoende uitgeruste weg is gelegen.

Het gevraagde wijkt naar volumewerking evenmin af ten opzichte van hetgeen gangbaar is in deze omgeving. Zo verwijst appellant terecht naar een groot woonvolume met twee bouwlagen en zadeldak dat zich ietwat verderop langsheen de buurtweg nr. 13, reeds in agrarisch gebied.

Er kan dan ook bezwaarlijk worden gesteld dat op dit punt van Hundelgem de voorgestelde woningbouw aan de rand van woongebied met landelijk karakter tot een onaanvaardbare dichtheid leidt, daar wanneer op deze locatie zelfs zonevreemde woningbouw in het agrarisch gebied is gelegen.

Ook aan de overzijde van deze buurtweg nr. 13 staan zoals appellant terecht aanhaalt gebouwen, zodat bezwaarlijk kan gesteld worden dat het hier de enige bebouwing langs deze weg betreft, noch dat de wijze waarop hier 'achter de hoek' gebouwd wordt niet voorkomt binnen deze omgeving.

Daarenboven komt 1 perceel verder langs deze zijde van de weg eveneens bebouwing voor. Het gaat hier dan ook niet om de enige bebouwing langs deze zijde van de weg.

Er kan dan ook bezwaarlijk geconcludeerd worden dat de dichtheid die voortvloeit uit de aanvraag op deze plek aan de rand van de kern Hundelgem niet aanvaardbaar is. De keuze om dit perceel als bebouwbaar in te kleuren werd gemaakt op het ogenblik van de vaststelling van het gewestplan. De wijze waarop deze invulling gebeurde getuigt van een voldoende landelijk karakter om op deze plek aanvaardbaar te zijn, zo blijkt.

Het gabariet van de woning op de voorliggende verkaveling is vrijwel identiek aan hetgeen met deze aanvraag vergunning voor gevraagd wordt, zodat de volumewerking bezwaarlijk als onaanvaardbaar beschouwd kan worden, aangezien de vergunningverlenende overheid bij het voorliggend gebouw wel van oordeel was dat zo'n volume kon op deze plek.

Het aangevraagde wordt bekeken vanop de Steenweg rondom omgeven door woningbouw en ook bekeken vanuit het agrarisch gebied wordt het aangevraagde omgeven door woningbouw dan wel aan het zicht onttrokken door hoogstammen. Het gevraagde integreert zich zodoende in bestaande bewoning in het woongebied en in het agrarisch gebied, en legt geen onaanvaardbare druk op het omliggende landschap. Evenmin is er sprake van aansnijding van een open landschap.

De aanvraag voorziet dat het agrarisch gebied fysiek wordt afgescheiden van het woongebied door middel van een afsluiting. Het agrarisch gebied blijkt effectief onaangeroerd te zijn. De vrees voor vertuining van het agrarisch gebied blijkt dan ook ongegrond.

Het garagegebouw integreert zich ruimtelijk integreert bij de bestaande achterliggende bebouwing in tweede en derde bouwzone, mede gelet op de beperkte hoogte van het garagegebouw. Er kan dan ook bezwaarlijk gesteld worden dat dit gebouw een negatieve impact heeft op de omgeving, een omgeving waarbinnen dergelijke gebouwen niet vreemd zijn.

De bouwdiepte van het gevraagde bedraagt op de benedenverdieping 16 meter, terwijl deze op de verdieping afneemt tot 12 meter. Dit sluit aan bij wat stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Gelet op de ruime diepte van het perceel ten opzichte van omliggende bewoning is dit wel degelijk aanvaardbaar. Ook het terras op de verdieping is gelet op de ruime achtertuinstrook aanvaardbaar.

Een gevelbreedte van 15 meter voor een perceel van 22 meter is aanvaardbaar.

Uit dit alles blijkt dat appellant er in is geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit perceel en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

Het gevraagde kadert binnen een goede ruimtelijke ordening van deze kern en kan op deze plek als een duurzame en kwalitatieve invulling beschouwd worden.

...”

Dit is de thans 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. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van de vordering

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 verzoekende partij zet haar belang als volgt uiteen in het verzoekschrift:

“ ...

Verzoekers zijn omwonenden en hebben derhalve belang en hoedanigheid om huidig administratief beroep in te stellen nu zij ijveren voor het behoud van het landelijk karakter van hun omgeving.

De vergunning van de meergezinswoning zal hen ontegensprekelijk tot nadeel strekken, zoals hierna zal blijken uit de argumentatie ten gronde.

...”

2.

De verwerende partij betwist deze uiteenzetting:

“ ...

Verzoeker haalt aan dat hij een omwonende is en hij belang heeft nu hij ijvert voor het behoud van het landelijk karakter van zijn omgeving.

De verzoekende partij zal 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 (RvVb nr. A/2011/0163 van 9 november 2011).

De verzoekende partij kan in het licht van het voorgaande niet bijgetreden worden wanneer zij kennelijk zonder meer lijkt aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat onmiddellijk gelegen is naast het perceel waarop de bestreden beslissing slaat, hetgeen blijkt uit het administratief dossier, haar op zich het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partij te vermoeden (RvVb nr. A/2012/0249 van 19 juni 2012).

Verzoeker stelt enkel dat hij omwonende is, maar hij toont in concreto niet aan waar hij woont ten opzichte van het kwestieuze perceel en welke nadelen hij persoonlijk zou ondervinden door de bestreden beslissing.

Hij voert aan dat hij ijvert voor het behoud van het landelijk karakter van hun omgeving, maar dit belang kan bestaan in hoofde van iedere bewoner van de gemeente Zwalm. Op geen enkele wijze maakt hij het geïndividualiseerd verband tussen een persoonlijk geleden nadeel en de bestreden beslissing aannemelijk.

Bij gebrek aan een voldoende geïndividualiseerd persoonlijk belang en een voldoende concreet omschreven persoonlijk nadeel moet besloten worden tot de onontvankelijkheid van het verzoekschrift.

“ ...”

3.

De verzoekende partij antwoordt in haar wederantwoordnota hierop:

“ ...

1. Verzoeker is een aanpalende en heeft derhalve belang en hoedanigheid om een administratief beroep in te stellen nu hij ijvert voor het behoud van het landelijk karakter van zijn omgeving.

De vergunning van de meergezinswoning zal hen ontegensprekelijk tot nadeel strekken, zoals hierna zal blijken uit de argumentatie ten gronde.

2. *De deputatie betwist de ontvankelijkheid en het belang in hoofde van verzoeker stellende dat er geen voldoende geïndividualiseerd persoonlijk belang en voldoende concreet omschreven persoonlijk nadeel zou zijn.*

...

Volledigheidshalve kan verzoeker meedelen dat zij lijden onder het project van tussenkomende partij nu er sprake is van hinder en nadelen die worden ondervonden.

Ten illustratieve titel : tegenover de eigendom van verzoeker en bewust in het zicht van verzoeker worden de diverse vuilbakken gezet. Ingevolge de schaalvergroting staat er niet 1 vuilbak, maar zijn dit er al 3. Vooral in de zomer is er een sterke geurverspreiding (STUK 2).

Ingevolge de omvang van het project en de bewoning is er ook een drukte ontstaan. Het project mag dan al vier garages hebben, feit is dat er constant beweging is, dit in een landelijk gebied. Alsook is het zo dat ieder gezin minstens 2 voertuigen heeft wat dus voor een overload zorgt. Er is geen enkele doorkijk naar het open landelijk gebied mogelijk.

Er staan verschillende auto's geparkeerd voor het gebouw tegen de straat, wat de afrit bemoeilijkt van verzoekster. De diepte van de parking is onvoldoende, gezien het openbaar domein wordt ingepalmd. (STUK 3)

...

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §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.

De Raad kan daarbij putten uit de gegevens van het ganse verzoeckschrift en dus ook uit het feitenrelaas en de middelen.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de tussenkomende partij met de aanvraag beoogt om een meergezinswoning met 3 woongelegenheden (2 bouwlagen met zolder onder zadeldak) en met daarachter een bijgebouw met 5 garages, te regulariseren. Volgens de bestreden beslissing liggen de voormelde constructies respectievelijk in woongebied met landelijk karakter met daarachter agrarisch gebied en in een woonlint met “voornamelijk” eengezinswoningen in open en halfopen bouwwijze (punt 1.4), en is het naastliggend agrarisch gebied een “open landschap” (punt 2.4).

Uit de uiteenzetting bij haar belang in het verzoeckschrift blijkt dat de verzoekende partij vreest voor het landelijk karakter van haar woonomgeving ingevolge de oprichting van de meergezinswoning.

In het licht van het voorgaande en gelet op de verdere “grievens” in het verzoekschrift maakt de verzoekende partij, als directe overbuur die een eengezinswoning in open bebouwing bewoont, voldoende aannemelijk persoonlijke hinder en nadelen te kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De exceptie van de verwerende partij wordt verworpen.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van de vordering

Artikel 4.8.2, eerste lid VCRO bepaalt dat de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak doet over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van, onder meer, vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO bepaalt dat de Raad de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing vernietigt wanneer die beslissing onregelmatig is en dat een beslissing onregelmatig is wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Uit deze bepalingen volgt dat de Raad enkel bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en derhalve onbevoegd is om een vergunningsbeslissing te “weigeren”.

In de mate dat de verzoekende partij in het verzoekschrift vordert om de bestreden beslissing te weigeren en dus meer vordert dan de vernietiging van de bestreden beslissing, is het beroep onontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 2 en artikel 53, §3 van het gecoördineerd decreet van 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening 1996 (hierna coördinatiedecreet), van de artikelen 5, 6 en 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit), van het koninklijk besluit van 24 februari 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Oudenaarde, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van de bestuurshandelingen, van het redelijkheids-, het zorgvuldigheids- en het rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1

Met betrekking tot het ingeroepen zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij zich onvoldoende heeft voorbereid bij het nemen van haar beslissing doordat een onvoldoende onderzoek werd gevoerd naar de feiten of deze foutief werden beoordeeld. Zij meent dat de verwerende partij opnieuw een verkeerde voorstelling geeft van de plaatsgesteldheid, weliswaar nu iets concreter gemotiveerd, maar de insteek en weergave van de feiten blijft verkeerd.

De verzoekende partij merkt op dat een meergezinswoning vergunnen een schaalbreuk betekent met alle gebouwen in de omgeving, waardoor de bestreden beslissing opnieuw onredelijk en onzorgvuldig is, en verwijst naar het vorig vernietigingsarrest van de Raad. Zij benadrukt dat de beoordeling van de dichtheid essentieel is en dat de overweging dat er een gelijkaardige dichtheid zou zijn in tweede en derde bouwwoorde ten opzichte van de Steenweg manifest onjuist is, aangezien dit allen eengezinswoningen zijn. Het kan niet worden betwist dat er een verschil in schaal is tussen een (ééngezins)woning en een meergezinswoning, noch dat een meergezinswoning niet wenselijk is in woongebied met landelijk karakter. Een meergezinswoning oogt immers stedelijk en draagt bij tot een hoge dichtheid, terwijl in een landelijke omgeving deze gering zou moeten zijn.

De verzoekende partij stelt verder dat de overweging dat de voorgestelde meergezinswoning geen stijlbreuk zou impliceren, duidt op een onvoldoende onderzoek van de concrete situatie. Het blijkt immers dat het ontwerp in een oververdichting zal resulteren gezien de afmetingen en het concept van de meergezinswoning ten opzichte van de plaatselijke ruimtelijke ordening. De verzoekende partij benadrukt dat de precedënten waarnaar de aanvrager verwees en dewelke de verwerende partij lijkt te aanvaarden, niet dienend zijn. De aangehaalde referenties zijn immers gesitueerd op meer dan 300 meter verder, te midden in een woonweefsel dat zich uitstrekt tussen de beide steenwegen, terwijl de aanvraag betrekking heeft op een perceel dat gelegen is aan de rand van een open ruimtegebied. Volgens de verzoekende partij is het dan ook onbegrijpelijk dat de verwerende partij de argumentatie van de (provinciale) stedenbouwkundige ambtenaar zonder weerlegging naast zich neerlegt. Zij wijst op foto's gevoegd bij de aanvraag waaruit duidelijk zou blijken dat er in de nabije omgeving van het perceel geen enkel monumentaal pand staat, maar enkel eengezinswoningen op percelen van middelgrote orde.

De verzoekende partij beklemtoont dat de bouwhoogte van 1 bouwlaag onder hellende bedaking het overwicht vormt bij de bebouwing tegenover het betrokken perceel, en dat de verwerende partij in haar beoordeling enkel met deze in de onmiddellijk nabijheid gelegen percelen rekening had mogen houden. De verwijzingen in de bestreden beslissing hebben dan ook geen betrekking op vergelijkbare precedënten. Een ander oordeel is dan ook kennelijk onredelijk en niet zorgvuldig.

De verzoekende partij acht het dan ook "opzienbarend" dat de verwerende partij voorhoudt dat er sprake is van een bijdrage tot de diversificatie van het woonaanbod en de leefbaarheid van de kern in landelijk gebied en open ruimtegebied.

1.2

Met betrekking tot artikel 5.1.0 en 6.1.2.2 van het Inrichtingenbesluit stelt de verzoekende partij dat de wetgever duidelijk voor ogen had dat de oriëntatie van de bebouwing in afwerkingsgebied langs de hoofdas van de Steenweg moet worden gehouden, en niet in de landelijke zijwegen, zoals buurtweg nr. 13. Het oprichten van een meergezinswoning in deze zijweg, met name een landelijke weg als toegang tot het achterliggende agrarische gebied, staat daar lijnrecht tegenover.

De verzoekende partij benadrukt dat in een straal van 200 meter geen meergezinswoningen voorkomen, maar enkel hoeves. Volgens haar leidt de voorgestelde bebouwing met 3 volwaardige bouwlagen, mede door de breedte en de volledige benutting van de bouwdiepte van 16,50 meter tot een te grote breuk met de bestaande bebouwing om stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn, en komt het ganse gebouw te monumentaal over in de omgeving.

De verzoekende partij viseert in het bijzonder het dakverdiep en de omvangrijke garage als beeldbepalende elementen in het straatbeeld, en stelt daarbij respectievelijk dat geen enkel

perceel een dakterras heeft van 45 m² en dat de inplanting van een garageblok op de grens met agrarisch gebied niet te verzoenen is met de goede ruimtelijke ordening en het karakter van de omgeving. Zij stelt zich ook vragen bij het gedeelte gelegen in agrarisch gebied, met name dat hier een “vertuining” zal ontstaan en agrarisch karakter niet zal worden behouden.

De verzoekende partij stelt verder dat de bestaande bebouwing “veel kleinschaliger” is dan het voorliggende project, waardoor de aanvraag dan ook vragen oproept naar parkeergelegenheid en bijkomende burenhinder door het voorzien van onder meer woonvertrekken op de verdiepingen, andere inplanting, bouwhoogte. Door de verzoekende partij wordt erop gewezen dat er een “andere woontypologie” naar gebruik en omvang in de buurt wordt geïntroduceerd doordat het nu voorgestelde gebouw al in een tweede bouwzone ligt en veel groter is naar breedte, bouwdiepte als bouwhoogte dan de woningen in de omgeving. Verder wijst zij nogmaals op de ligging aan de rand van het woongebied, direct aansluitend bij het aanpalende agrarische gebied en herhaalt zij dat gebouwen die gelegen zijn in een andere structuur en meer bepaald in een woonweefsel, onmogelijk als referentie bij de beoordeling kunnen worden betrokken. De verzoekende partij concludeert dat besloten moet worden dat de aanvraag door de schaalbreuk met de bestaande bebouwing de goede plaatselijke ordening in het gedrang brengt, wat onaanvaardbaar is.

1.3

De verzoekende partij stelt daarnaast dat het ruime dakterras veelvuldig zal gebruikt worden door de toekomstige bewoners, en vermits dit terras gelegen is achter de achtergevels van de omliggende woningen er vanaf het terras een ruime inkijk zal ontstaan op de achtertuinten van de aanpalende woningen, tot zelfs inkijk in de woningen zelf. Dit impliceert een aanzienlijke aantasting van de privacy en het goede woongenot van de omwonenden, hetgeen onaanvaardbaar is in een woongebied met landelijk karakter en aan de rand van een open ruimtegebied.

De verzoekende partij meent dan ook dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door voorliggende aanvraag wordt overschreden. De verwerende partij rept hierover met geen woord, waaruit andermaal blijkt dat de motiveringsplicht met de voeten wordt getreden en andermaal het kennelijk onredelijk karakter van de besluitvorming blijkt.

2.

De verwerende partij antwoordt vooreerst onder meer dat zij niet dient te motiveren waarom ze de motieven van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen niet heeft bijgetreden.

Met betrekking tot het aspect verdichting stelt de verwerende partij dat het feit dat er langs de Steenweg voornamelijk eengezinswoningen voorkomen, niet betekent dat een meergezinswoning onaanvaardbaar is, dat de aanvraag slechts resulteert in een dichtheid van 22,5 wooneenheden per hectare, berekend op perceelsniveau en in dat opzicht bijdraagt tot de diversificatie van het woonaanbod en de leefbaarheid van deze kern. Zij geeft vervolgens een verdere omschrijving van de aanvraag op grond waarvan zij meent terecht te kunnen oordelen dat het gevraagde getuigt van optimaal en duurzaam ruimtegebruik. De verwerende partij merkt ook op dat zij in haar beslissing heeft vastgesteld dat er sprake is van bewoning in gelijkwaardige dichtheid in tweede en derde bouwzone ten opzichte van de steenweg, zijnde drie woningen die achter elkaar gebouwd zijn. De redenering van de verzoekende partij houdt in dat dichtheid betrekking heeft op het aantal woonentiteiten per gebouw, terwijl de dichtheid juist betrekking heeft op het aantal woonentiteiten op een specifieke oppervlakte. In dat opzicht is de voormelde vaststelling wel correct, aangezien de achterliggende drie woningen op een vergelijkbare

perceeloppervlakte verwezenlijkt zijn als deze waarop de drie beoogde woonentiteiten opgericht zullen worden.

Met betrekking tot de schaal, de afmetingen en het volume herhaalt de verwerende partij vooreerst haar overwegingen in de bestreden beslissing, waarbij zij aangeeft hiermee wel te hebben gerefereerd naar gebouwen die zich bevinden in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag en niet op meer dan 300 meter, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij verkeerdelijk zou opmerken. De verwerende partij meent dan ook dat er gelet op de voormelde referenties geen sprake is van een schaalbreuk met alle gebouwen in de omgeving.

Met betrekking tot de verwijzing van de verzoekende partij naar de bedoeling van de wetgever bij het gewestplan, merkt de verwerende partij op dat dit vooreerst een bebouwingsbeperking die niet voorzien is in het Inrichtingsbesluit veronderstelt en die verregaande implicaties zou hebben voor percelen gelegen ter hoogte van een kruispunt met landelijke zijwegen. De verwerende partij stelt dat de woning langs buurtweg nr. 13 tegenover het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, reeds was opgericht binnen het woongebied met landelijk karakter bij de opmaak van het gewestplan. Het gewestplan heeft evenwel voor alle percelen en woningen gericht op landelijke zijwegen de bebouwingsmogelijkheden niet beperkt. Bovendien is het perceel volgens het gewestplan gelegen in woongebied met landelijk karakter en is bebouwing daar toegelaten zonder de geponeerde beperking.

Met betrekking tot de bouwdiepte herneemt de verwerende partij de overwegingen in de bestreden beslissing en stelt zij dat in alle redelijkheid kon worden geconcludeerd dat de bouwdiepte ten opzichte van omliggende bewoning aanvaardbaar is. Ook het terras op de verdieping is volgens haar gelet op de ruime achtertuinstrook van 29 meter aanvaardbaar, omdat hierdoor de inijk op de achtertuinen van de aanpalende woningen beperkt blijft tot een aanvaardbaar niveau. Met betrekking tot het garageblok stelt de verwerende partij dat dit is voorzien tot tegen de linker perceelgrens en op 2,45 meter van de achterste scheidingsgrens, waarbij zij vervolgens de overwegingen in de bestreden beslissing herneemt. Met betrekking tot de zogenaamde vertuining van het agrarisch gebied stelt de verwerende partij te hebben vastgesteld dat de aanvraag voorziet dat het agrarisch gebied fysiek wordt afgescheiden van het woongebied door middel van een afsluiting.

De verwerende partij stelt tot slot op grond van het voorgaande op alle argumenten in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te zijn ingegaan, waaruit blijkt dat zij de andersluidende standpunten in het verslag in haar beoordeling heeft betrokken, en waaruit blijkt waarom zij een ander standpunt innam. De verwerende partij concludeert hieruit de bestreden beslissing dan ook afdoende te hebben gemotiveerd.

3.

De tussenkomende partij antwoordt onder een punt A met betrekking tot “de verwijzingen naar het Coördinatiedecreet van 1996” dat deze niet kunnen worden aanvaard omdat deze door het DRO en de VCRO reeds (grotendeels) zijn “opgeheven”.

De tussenkomende partij antwoordt verder onder een punt B “geen enkele schending van de geldende bestemmingsvoorschriften” dat de verzoekende partij ten onrechte stelt dat het bestreden besluit zou zijn verleend met miskennis van het geldend bestemmingsvoorschrift ‘woongebied met landelijk karakter’, zonder dit in het aangebrachte middel op zich nader te specificeren. De tussenkomende partij meent dat op grond van de artikelen 6.1.2.2 en 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit en de omzendbrief hierbij meergezinswoningen in woongebied met landelijk karakter niet *a priori* zijn uitgesloten. Zij stelt dat het bouwconcept, de bebouwingsgradiënt en het aantal voorziene woonentiteiten doorslaggevend zijn bij de beoordeling van de inpasbaarheid van

het ontwerp in het gebied, waarbij niet kan worden ontkend dat er visueel en ruimtelijk geen sprake is van een 'appartementengebouw', doch van een alleenstaande woning bestemd voor meerdere gezinnen, waardoor de gestelde aanvraag dan ook bestemmingsconform is. De tussenkomenende partij verwijst naar de rechtspraak van de Raad.

De tussenkomenende partij stelt onder een punt C "gelegen aan een voldoende uitgeruste weg" onder meer dat in het Inrichtingsbesluit geen enkele bepaling of vereiste terug te vinden is welke zou komen te stellen dat bebouwing naar de hoofdweg moet georiënteerd zijn, en dat de verzoekende partij niet kan stellen dat woonbebouwing in de betreffende aftakking van de Steenweg niet naar de buurtweg zou kunnen worden georiënteerd omdat zijn eigen woning zich recht tegenover het perceel van tussenkomenende partij bevindt, en zijn woning evenzeer parallel aan de buurtweg er volledig naar gericht is. De tussenkomenende partij merkt op dat de woning van de verzoekende partij het bewijs is dat bebouwing ter plaatse gericht is naar de buurtweg nr. 13 en dus toegelaten is. Dit geldt evenzeer voor de woning nr. 19a, alsook voor de woongelegenheden nr. 51, welke zich in hoofdzaak langsheen de voetweg nr. 27 uitstrekt.

De tussenkomenende partij stelt onder een punt D "de aanvraag van tussenkomenende partij kadert binnen een goede ruimtelijke ordening van de woonkern" dat de verzoekende partij zich beperkt tot loutere opportuniteitskritiek doordat zij quasi identiek dezelfde argumentatie aanbrengt als in de vorige procedure voor de Raad, zonder daarbij de nodige aandacht te besteden aan de bijkomende afwegingen van de verwerende partij. De tussenkomenende partij wijst er vervolgens onder meer op dat het gegeven dat op een perceel een meergezinswoning wordt gerealiseerd, niet noodzakelijk een verdichting van het aantal woongelegenheden tot gevolg heeft, dat het terrein "eerder ruim" is en deel uitmaakt van een woonlint met halfopen en open bebouwingen, gesitueerd naar de Steenweg toe, en dat de bouwstijl aan de Steenweg "relatief divers" is. De tussenkomenende partij meent ook dat de verwerende partij terecht heeft vastgesteld dat het naastliggende perceel inmiddels is verkaveld in twee loten en bebouwd, dat het perceel zich dichtbij achterliggende bewoning in tweede en derde bouwroede ten opzichte van de Steenweg bevindt, alwaar van een gelijkwaardige dichtheid sprake is, terwijl deze bewoning niet in eerste bouwzone ten opzichte van een voorliggende voldoende uitgeruste weg is gelegen. Zij wijst er eveneens op dat aan de overzijde van de buurtweg nr. 13 drie woningen staan, waaronder deze van de verzoekende partij, met verderop een groot woonvolume met twee bouwlagen en zadeldak.

Op grond van deze gegevens meent de tussenkomenende partij dat de verzoekende partij niet aantoonde dat de verwerende partij niet is uitgegaan van een concrete beoordeling van de onmiddellijke omgeving, maar dat de verwerende partij op gemotiveerde wijze heeft vastgesteld dat er geen onaanvaardbare woondichtheid tot stand komt ingevolge het vergunde project. Zij stelt ook dat in de kernen van het buitengebied een dichtheid dient te worden gehanteerd van minimaal 15 tot 25 woningen per hectare (artikel 6.1.2.1.2) en dat zelfs in gebieden met een geringe dichtheid er moet over worden gewaakt geen al te lage bouwdichtheden na te streven om niet nutteloos bouwgrond te verspillen (artikel 6.1.2.1.3).

De tussenkomenende partij meent verder dat de verzoekende partij niet kan worden gevolgd waar zij stelt dat de bestreden beslissing naar precedents zou verwijzen die niet dienend zouden zijn. Zij wijst er onder meer op dat de winkelcomplexen relatief dicht bij haar perceel en de bebouwing in de buurtweg nr. 13 zijn gelegen, met name op een 100-tal meter, zodat deze winkelbebouwing behoort tot de ruimere omgeving, en bij de beoordeling dient te worden betrokken. Het woongebied (met landelijk karakter) is ter plaatse dan ook niet zo homogeen en open en landelijk te noemen is, zoals de verzoekende partij voorhoudt.

De tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij terecht vaststelt dat het gevraagde naar volumewerking niet afwijkt van hetgeen gangbaar is in de omgeving, en verwijst naar het grote woonvolume met twee bouwlagen en zadeldak ietwat verderop langs de buurtweg nr. 13 in agrarisch gebied en op de voorliggende verkaveling met twee woningen welke een vrijwel identiek gabariet vertonen als de vergunde meergezinswoning en waarvan de kroonlijsthoogte ook 6 meter of meer belopen. De verwerende partij besluit dan ook met recht en rede dat de volumewerking van de meergezinswoning bezwaarlijk als onaanvaardbaar kan worden beschouwd.

Volgens de tussenkomende partij is er hier geen fundamenteel verschil in schaal tussen een eengezinswoning en een meergezinswoning. Evenmin is het vergunde 'monumentaal' te noemen, en werd in de bestreden beslissing terecht verwezen naar woonvolumes van vergelijkbare orde op het vlak van gabarieten en volumes, en gekenmerkt door een gelijkwaardige dichtheid. De tussenkomende partij stelt ook dat de verzoekende partij niet verduidelijkt waarom de zolder als volwaardige bouwlaag zou moeten worden bestempeld, en waarin deze dan bij het vergunde project zo wezenlijk zou verschillen met de omgevende bebouwing, dat de bekomen situatie onaanvaardbaar zou zijn. De tussenkomende partij merkt inzake het garagebouw op dat dit geen "omvangrijk beeldbepalend" element is en zich volledig buiten het gezichtsveld van de verzoekende partij situeert. Dit bijgebouw is niet waarneembaar vanaf de Steenweg en de buurtweg nr. 13 en werd legaal op 2 meter van de perceelsgrens ingeplant.

De tussenkomende partij wijst er bijkomend op dat het vergunde project zich volledig binnen de 50 meter zone van het woongebied bevindt en het agrarische gebied volledig onaangetast laat: het agrarische gebied wordt in geen enkel opzicht aangesneden, noch is van enige vertuining sprake. De verzoekende partij brengt geen pertinente argumentatie aan die de beoordeling in de bestreden beslissing ter zake zou ontkrachten. De tussenkomende partij meent ook dat de verzoekende partij op ongeloofwaardige wijze poneert dat het project haar persoonlijk woongenot zou komen aan te tasten, minstens niet kan spreken voor andere omwonenden die bovendien niet tegen de verleende vergunning opkomen. Ook de parkeerproblematiek kan niet met goed gevolg worden ingeroepen gezien de voorziene garages en aanwezige parkeerplaatsen op het terrein.

De tussenkomende partij concludeert dat er geen schaalbreuk is ten opzichte van de omgevende bebouwing, noch enige aantasting van het woon- en leefklimaat van de verzoekende partij, maar dat de verwerende partij met concreet gestaafde overwegingen en op afdoende wijze de bestreden beslissing heeft gemotiveerd. Van enige onzorgvuldige rechts- en feitenvinding is geen sprake.

4.

In haar wederantwoordnota benadrukt de verzoekende partij onder meer dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het gevraagd project met de goede ruimtelijke ordening, die *in concreto* moet gebeuren, de huidige bestaande toestand als uitgangspunt moet worden genomen, en de verwerende partij daarbij aandacht moet hebben voor de inpasbaarheid in de onmiddellijke én in de ruimere omgeving, met name de insnijding en aantasting van het landelijk en open karakter. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij niet op zorgvuldige wijze het andersluidend verslag heeft weerlegd, en dat bij een zorgvuldige beoordeling van een bouwaanvraag rekening moet worden gehouden met de bestaande toestand en niet met een mogelijks later in te vullen bestemming die zal gegeven worden aan op heden nog onbebouwde percelen.

De verzoekende partij meent dat in de besluitvorming op geen enkele wijze rekening werd gehouden met de functionele inpasbaarheid, terwijl een appartementsgebouw “vermomd” in een meergezinswoning wordt voorzien op een plaats waar enkel eengezinswoningen staan. De verzoekende partij verwijst naar de plattegrond en een luchtfoto, waaruit zou blijken dat een overconcentratie plaatsvindt en geen doorzicht naar het achterliggend gebied mogelijk is. De verzoekende partij wijst ook op een zware toename van het verkeer op de smalle buurtweg ingevolge het vergunde, en stelt onder meer dat het fotomateriaal van de tussenkomende partij juist aantoont dat er sprake is van verdichting.

De verzoekende partij stelt verder inzake de hinderaspecten dat zij wordt geconfronteerd met inkijk, met 4 grote vuilnisbakken, veelvuldig verkeer en extra parkeerdruk en een gebrek aan doorzicht naar het achterliggend agrarisch gebied. Er is een verlies aan ruimtelijke kwaliteit en onvoldoende respect voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inkijk (privacy). De verzoekende partij beklemtoont dat met al deze aspecten geen rekening is gehouden, en dat de foto's van de tussenkomende partij inzake de omvang van het gebouw “misleidend” zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de bouwplannen blijkt dat de door de tussenkomende partij ingediende aanvraag betrekking heeft op de percelen 149c en 148c, waarbij het aangevraagde (meergezinswoning met 3 wooneenheden en afzonderlijk garagegebouw) volledig wordt ingeplant op perceel 149c dat bereikbaar is via buurtweg nr. 13 die aantakt op de voorliggende Steenweg. Het achteraan gelegen garagegebouw is bereikbaar door een verharding in klinkers aan de linkerzijde van dit perceel.

In het vorig arrest van de Raad van 25 februari 2014 (nr. A/2014/0155) werd met betrekking tot de initiële beslissing van 14 oktober 2010 van de verwerende partij in dit dossier onder meer vastgesteld dat:

- de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft zijn deels gelegen in woongebied met landelijk karakter, deels in agrarisch gebied, waarbij het bouwproject zich situeert op korte afstand van de hoek van 90° van de Steenweg/buurtweg nr.13 en het resterende hoekperceel eigendom is van de tussenkomende partij;
- het project bestaat uit een gebouw van twee bouwlagen onder zadeldak en een garagegebouw aan de achterzijde van het perceel, waarbij (a) het gebouw een gevelbreedte heeft van 15 meter met een strook links van 4 meter en rechts van 3 meter, een diepte van 15 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping (b) het garagegebouw met plat dak vijf garages omvat (9 meter lang, 7 meter breed en een kroonlijsthoogte van 3,20 meter) waarvan de achtergevel zich bevindt op 2,45 meter van de perceelgrens en de rechterzijgevel zich op korte afstand (minder dan 3 m) van de achterste perceelgrens van het gebouw gelegen voorbij de hoek met de Steenweg en zich daarachter een gebouw in tweede orde bevindt ten opzichte van de Steenweg;
- de meergezinswoningen aan de Steenweg met nummer 20 en 21 zich op eerder ruime afstand van de eigendom van de tussenkomende partij bevinden.

Het aangevraagde pand werd inmiddels opgericht, zodat het hier eigenlijk een regularisatie betreft.

Uit de gegevens van het dossier blijkt eveneens dat de eigendoms- en bebouwingssituatie op voormeld hoekperceel wijzigingen heeft ondergaan, waardoor de bestaande toestand aan de buurtweg nr. 13 ten opzichte van de Steenweg zich op het ogenblik van het nemen van de thans bestreden beslissing voordeed als volgt:

- aan de rechterzijde van buurtweg nr. 13 (*zijde tussenkomende partij*) situeert zich op het voormelde hoekperceel, inmiddels verkaveld in twee loten, een eengezinswoning nr. 57/1, met daarachter de te regulariseren meergezinswoning nr. 55 van de tussenkomende partij, en nog verder in agrarisch gebied een zonevreemde woning nr. 51;
- aan de linkerzijde van buurtweg nr. 13 (*zijde verzoekende partij*) situeren zich drie panden (nrs. 49, 49A en 49B), waaronder de eengezinswoning van de verzoekende partij (nr. 49B);

Uit de beschrijving van het project in de bestreden beslissing blijkt dat de meergezinswoning onder meer werd ingeplant op 5,45 meter van de rooilijn, op 3 meter van de rechter perceelgrens en op 4 meter van het agrarisch gebied, dat de kroonlijsthoogte vooraan en achteraan respectievelijk 5,82 en 4,02 meter bedraagt, dat het pand over 2 appartementen op het gelijkvloers beschikt en 1 appartement op de verdieping met een buitenterras van 45 m² en een zolder onder het zadeldak, en dat de voorgevel beschikt over een centrale uitbouw van 4,80 meter breed en 0,60 meter diep.

2.

De verzoekende partij voert bij de uiteenzetting van haar middel onder meer de schending aan van artikel 53, §3 van het coördinatiedecreet.

Conform artikel 7.5.8, §2, vierde lid VCRO dienen beroepsdossiers die bij de deputatie worden betekend vanaf 1 september 2009, volledig worden behandeld overeenkomstig de regelingen, vastgelegd bij of krachtens artikelen 4.7.21 tot en met 4.7.25 VCRO.

Zoals uit het feitenrelaas blijkt, dateert het indienen van de aanvraag, het betekenen van het administratief beroep en het nemen van de thans bestreden beslissing van ná 1 september 2009. Met de tussenkomende partij moet dan ook worden vastgesteld dat de motiveringsverplichting in de zin van artikel 53, §3 van het coördinatiedecreet niet van toepassing is.

3.1

Uit de niet-betwiste vaststelling in de bestreden beslissing blijkt dat perceel 149c volgens het gewestplan 'Oudenaarde', "volledig" in 50-meter woongebied met landelijk karakter ligt.

Artikel 6.1.2.2 van het Inrichtingenbesluit, dat betrekking heeft op "*nadere aanwijzingen*" van de woongebieden zoals bedoeld in artikel 5, bepaalt onder meer:

"...
1.2.2. de woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;
..."

De woningbouw en landbouwbestemming zijn de twee hoofdbestemmingen van woongebied met landelijk karakter, die op gelijke voet staan.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingenbesluit dat geldt voor alle woongebieden, en derhalve ook voor het landelijk woongebied, bepaalt:

“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.”

De verzoekende partij voert ook de schending van artikel 19, laatste lid van het Inrichtingsbesluit aan op grond waarvan een stedenbouwkundige vergunning slechts kan worden verleend als de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de ‘goede plaatselijke ordening’.

Uit de wederantwoordnota blijkt dat de verzoekende partij deze eerder aangevoerde schending van artikel 19 van het Inrichtingsbesluit herkwalificeert naar de schending van artikel 4.3.1 VCRO wat betreft de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De Raad treedt deze visie bij. Sinds de inwerkingtreding van de VCRO wordt immers het begrip ‘goede ruimtelijke ordening’ in de zin van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO gehanteerd.

3.2

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO wordt vervolgens bepaald:

*“ ...
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;
... ”*

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en 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 moet betrekken en rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

3.3

De Raad kan zijn beoordeling van de artikelen 6.1.1.2 en 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit en 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 wettigheidsstoezicht is hij wel 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.

4.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

5.

De Raad heeft zoals gezegd de eerdere vergunning van 14 oktober 2010 vernietigd, om reden dat de verwerende partij op volstrekt ongemotiveerde wijze voorbijgegaan is aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De Raad oordeelde dat de verwerende partij in het bijzonder geen antwoord had gegeven op de conclusie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wat het aspect verdichting betreft en dat de verwerende partij niet aantoont dat de vergelijkingspunten die zij in aanmerking neemt, wel relevant zijn, anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies stelt.

In het nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt opnieuw ongunstig geadviseerd op grond van de volgende redenen: (1) een intense verdichting door een meergezinswoning aan de rand van deze kleine, landelijke deelgemeente is hier niet gewenst om redenen dat (a) langsheen de Steenweg voornamelijk eengezinswoningen en geen meergezinswoningen voorkomen op kavels van middelgrote orde (b) de bouwhoogte van 1 bouwlaag onder hellende bedaking het overwicht vormt bij de omgevende en tegenover het perceel liggende bebouwing (c) de direct bebouwde omgeving nog uitgesproken landelijk en residentieel is (2) de aanvraag qua bouwvolume in strijd is met het landelijke karakter omdat een volume van 2 bouwlagen onder hellend dak tot op een bouwdiepte van 16,50 meter (inclusief terras) op de verdieping daar niet gewenst is om redenen dat (a) het gabariet te afwijkend is van het gangbare gabariet in dat deel van de straat (b) de bouwplaats zich bevindt in een tweede bouwzone ten opzichte van de Steenweg en op de grens met het agrarisch gebied, waardoor een afbouw van het bouwvolume noodzakelijk is (3) een gelijkvloerse éengezinswoning onder zadeldak is hier aanvaardbaar met behoud van een voldoende bouwvrije zijstrook tot de aangrenzende woningen, terwijl een afstand van 3 meter zoals in voorliggend ontwerp onvoldoende is (4) de inplanting van de garages tot op de grens met het agrarisch gebied is onaanvaardbaar, waardoor de druk op het agrarisch gebied toeneemt: het gedeelte van het perceel in het agrarisch gebied moet zijn agrarische bestemming behouden, terwijl met voorliggend ontwerp de kans op vertuining van het agrarisch gebied reëel is (5) de tussenkomende partij toont aan de hand van een fotoreeks aan dat er langs de Steenweg meerdere woningen gelegen zijn met 2 bouwlagen onder hellend dak of zelfs 3 bouwlagen onder plat dak, maar de aangehaalde woningen situeren zich op 330 tot 450 meter van de bouwplaats en liggen direct aan de Steenweg zodat ze moeilijk als referentie kunnen gelden (6) de vergelijking van de tussenkomende partij met de smalle verbindingsweg Steenweg–Hundelgemsebaan, waar een Aldi en Teakpoint liggen, gaat niet op aangezien deze zich bevinden binnen het woonweefsel dat zich uitstrekt tussen beide steenwegen en het perceel ligt aan de rand van een open ruimtegebied (7) de weigeringsbeslissing in eerste aanleg geeft

terecht aan dat de aanvraag onvoldoende rekening houdt met de plaatselijke aanleg, kenmerken en karakter van het gebied en dat de maximalisatie van het aantal woongelegenheden primeert, terwijl de voorliggende aanvraag de goede ruimtelijke ordening aantast doordat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden.

Gelet op de weigeringsbeslissing in eerste aanleg en het ongunstige advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dient de verwerende partij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

6.

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat de gevraagde meergezinswoning inmiddels werd opgericht op een terrein buiten de dorpskern van Hundelgem en onmiddellijk aansluitend op een open ruimtegebied, dat langsheen de Steenweg voornamelijk eengezinswoningen voorkomen op kavels van middelgrote orde, en dat het naastliggende perceel nr. 150d inmiddels werd verkaveld in twee nieuwe loten waarvoor stedenbouwkundige vergunningen werden verleend en één van beide woningen inmiddels reeds werd opgericht en het tweede lot binnenkort wordt bebouwd, waardoor een verdeling van het betrokken terrein met perceel nr. 150d - zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorstelt - niet langer behoort tot de mogelijkheden, en dat tegen voormelde vergunningen geen beroep werd ingesteld.

In de bestreden beslissing wordt ook overwogen dat de dichtheid die voortvloeit uit deze aanvraag (22,5 wooneenheden per hectare, berekend op perceelniveau) in dit gedeelte van Hundelgem aanvaardbaar is en bijdraagt tot de diversificatie van het woonaanbod en de leefbaarheid van deze kern, zodat het gevraagde getuigt van optimaal en duurzaam ruimtegebruik, dat het terrein in eerste bouworde ligt ten opzichte van een voldoende uitgeruste buurtweg nr. 13 die op de Steenweg uitmondt en de voordeur van de woning op lot 1 is gericht naar deze (buurt)weg, terwijl het betrokken perceel zich dichtbij achterliggende bewoning in tweede en in derde bouworde situeert ten opzichte van de Steenweg met bewoning van een gelijkwaardige dichtheid, en terwijl deze (achterliggende) bewoning niet in eerste bouwzone ten opzichte van een voorliggende voldoende uitgeruste weg is gelegen, dat het gevraagde naar volumewerking evenmin afwijkt ten opzichte van het gangbare in de omgeving, maar de tussenkomen partij terecht verwijst naar een groot woonvolume met twee bouwlagen en zadeldak dat zich "ietwat verderop" langsheen de buurtweg nr. 13 in agrarisch gebied bevindt, waardoor bezwaarlijk kan worden gesteld dat de voorgestelde woningbouw aan de rand van woongebied met landelijk karakter tot een onaanvaardbare dichtheid leidt, wanneer zelfs zonevreemde woningbouw in het agrarisch gebied is gelegen, en dat aan de overzijde van deze buurtweg nr. 13 gebouwen staan, zodat evenmin bezwaarlijk kan gesteld worden dat het hier de enige bebouwing langs deze weg betreft, noch dat de wijze waarop hier 'achter de hoek' gebouwd wordt niet voorkomt binnen deze omgeving, terwijl 1 perceel verder langs deze zijde van de buurtweg eveneens bebouwing voorkomt waardoor het hier niet gaat om de enige bebouwing langs deze zijde van de weg. De verwerende partij komt op grond van deze overwegingen tot de conclusie dat de dichtheid van de aanvraag aan de rand van de kern Hundelgem bezwaarlijk niet aanvaardbaar is, maar dat de keuze om dit perceel als bebouwbaar in te kleuren werd gemaakt op het ogenblik van de vaststelling van het gewestplan en het gevraagde getuigt van een invulling die een voldoende landelijk karakter heeft om hier aanvaardbaar te zijn. In de bestreden beslissing wordt verder hieraan toegevoegd dat het gabariet van de woning op de voorliggende verkaveling vrijwel identiek is aan het vergunde, zodat de volumewerking bezwaarlijk als onaanvaardbaar beschouwd kan worden, aangezien de vergunningverlenende overheid bij het voorliggend gebouw van oordeel was dat zo'n volume kon op deze plek.

In de bestreden beslissing wordt verder overwogen dat het aangevraagde bekeken vanop de Steenweg rondom wordt omgeven door woningbouw en bekeken vanuit het agrarisch gebied wordt omgeven door woningbouw dan wel aan het zicht wordt onttrokken door hoogstammen, waardoor het gevraagde zich zodoende integreert in de bestaande bewoning in het woongebied en in het agrarisch gebied, en geen onaanvaardbare druk legt op het omliggende landschap, noch een open landschap aansnijdt, dat het agrarisch gebied fysiek wordt afgescheiden van het woongebied door middel van een afsluiting, zodat het agrarisch gebied effectief onaangeroerd blijkt te zijn waardoor de vrees voor vertuining van het agrarisch gebied dan ook ongegrond blijkt.

In de bestreden beslissing wordt inzake het garagegebouw overwogen dat dit zich ruimtelijk integreert bij de bestaande achterliggende bebouwing in tweede en derde bouwzone, mede gelet op de beperkte hoogte van het garagegebouw, waardoor bezwaarlijk gesteld kan worden dat dit gebouw een negatieve impact heeft op de omgeving waarbinnen dergelijke gebouwen niet vreemd zijn. In de bestreden beslissing wordt inzake de bouwdiepte van het gevraagde overwogen dat deze op de benedenverdieping 16 meter bedraagt, terwijl deze op de verdieping afneemt tot 12 meter, hetgeen aansluit bij wat stedenbouwkundig aanvaardbaar is en in het bijzonder gelet op de ruime diepte van het perceel ten opzichte van omliggende bewoning, dat het terras op de verdieping omwille van de ruime achtertuinstrook aanvaardbaar is, en dat ook een gevelbreedte van 15 meter voor een perceel van 22 meter aanvaardbaar is.

De verwerende partij concludeert dat het beoogde bouwprogramma van de tussenkomende partij op kwalitatieve wijze wordt ingepast op dit perceel en binnen deze omgeving zonder de draagkracht ervan te overstijgen, waardoor het kadert binnen een goede ruimtelijke ordening van deze kern en op deze plek als een duurzame en kwalitatieve invulling beschouwd kan worden.

7.

Er moet dan ook worden vastgesteld dat de bestreden beslissing ditmaal omstandig gemotiveerd wordt op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, waarbij zowel het aspect verdichting aan bod komt, en waarbij de aanvraag wordt gekaderd binnen de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid te buiten is gegaan, en dat de bestreden beslissing gesteund is op feitelijk onjuiste gegevens of kennelijk onredelijk is. Daarbij beschikt de Raad zoals gezegd slechts over een marginale toetsingsrecht.

In zoverre de verzoekende partij in essentie in haar middel stelt dat de verwerende partij bij haar beoordeling van de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving (opnieuw) verwijst naar “referenties die [zijn] gesitueerd op meer dan 300 meter verder”, moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij uitgaat van een foutieve lezing van de bestreden beslissing. De verzoekende partij lijkt hiermee kritiek te uiten op overwegingen (m.b.t. de aanwezigheid van een Aldi en Teakpoint die verderop gelegen zijn) uit de vorige (vernietigde) vergunningsbeslissing, die evenwel niet meer voorkomen in de thans bestreden beslissing.

Zoals hierboven aangehaald, verwijst de verwerende partij ditmaal naar “een groot woonvolume met twee bouwlagen en zadeldak ietwat verderop langs de buurtweg nr. 13, reeds in agrarisch gebied”, naar een aantal gebouwen “aan de overzijde van deze buurtweg nr. 13”, en naar de recent gebouwde “woning op de voorliggende verkaveling” met een vrijwel identiek gabariet.

De bestreden beslissing bevat verder ook concrete en precieze overwegingen met betrekking tot het buitenterras, de vrees voor “vertuining” van het agrarisch gebied en de inplanting van het

garagegebouw. De verzoekende partij toont niet aan dat deze motieven onjuist of kennelijk onredelijk zijn.

De kritiek van de verzoekende partij overstijgt verder nauwelijks het niveau van opportunitetskritiek, waarvoor de Raad niet bevoegd is. De verzoekende partij maakt duidelijk dat zij een andere visie heeft over de goede plaatselijke aanleg, maar maakt niet concreet aannemelijk dat het standpunt van de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk is.

De verzoekende partij stelt eveneens dat het voorgestelde gebouw *de facto* 3 volwaardige bouwlagen heeft, nu het volume van de zolder wel degelijk als een volwaardige bouwlaag moet worden beschouwd. De verzoekende partij legt evenwel niet uit waarom de zolder als een volwaardige bouwlaag moet worden beschouwd, en uit de voorgelegde goedgekeurde bouwplannen blijkt alleszins niet dat de zolder ingericht zal worden als woonruimte en dus geen dienst zal doen als eigenlijke zolder. Mocht de zolder toch, in weerwil van de aanduiding op de vergunde plannen, ingericht worden als leefruimte, is dit overigens een zaak van handhaving.

In zoverre de verzoekende partij tenslotte nog aanvoert dat de privacy en het rustig woongenot “van de omwonenden” wordt aangetast door het zeer ruim dakterras van 45 m² en dat de verwerende partij hierover met geen woord zou reppen in de bestreden beslissing, dient te worden opgemerkt dat het dakterras in kwestie aan de *achterzijde* van de meergezinswoning is gesitueerd. De privacy en het rustig woongenot van de verzoekende partij zelf, wier woning tegenover de meergezinswoning in kwestie is gelegen, kan hierdoor dus niet in het gedrang worden gebracht. De verzoekende partij heeft geen belang om zich te beroepen op een vermeend motiveringsgebrek dat te maken heeft met de vermeende aantasting van de privacy en het rustig woongenot van *andere* omwonenden die geen beroep hebben ingesteld. Ten overvloede moet worden opgemerkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing wel ingaat op de kwestie van het dakterras, en hieromtrent overweegt dat het terras op de verdieping aanvaardbaar is gelet op de ruime achtertuinstrook, hetgeen ook niet concreet wordt weerlegd door de verzoekende partij.

In de mate dat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota voor het eerst stelt dat zij wordt geconfronteerd met “4 grote vuilnisbakken”, “veelvuldig verkeer” en “extra parkeerdruk”, moet worden opgemerkt dat zij een nieuwe argumentatie ontwikkelt, hetgeen in principe niet op ontvankelijke wijze kan gebeuren in een wederantwoordnota. De verzoekende partij maakt ook niet aannemelijk dat zij deze nieuwe argumentatie niet reeds in haar inleidend verzoekschrift had kunnen ontwikkelen.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba FOR SALE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 16 mei 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT