

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1323 van 5 juli 2016
in de zaak 1314/0449/A/4/0445

In zake:

1. de heer **Jan VAN MULDER**,
2. mevrouw **Anne Marie RAES**, beiden wonende te 9450 Denderhoutem, Eigenstraat 162

verzoekende partijen

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
mevrouw Leen LIPPEVELDE

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer **Paul DE ROUCK**,
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Tom HUYGENS
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 10 maart 2014 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 23 januari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert van 1 oktober 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van stallen en het bouwen van een meergezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Denderhoutem, Eigenstraat 164A, met als kadastrale omschrijving 2^{de} afdeling, sectie B, nr. 0589A en 0591C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 17 mei 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partijen, mevrouw Leen LIPPEVELDE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Bram DE SMET die *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Tom HUYGENS verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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. TUSSENKOMST

De heer Paul DE ROUCK verzoekt met een aangetekende brief van 24 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 27 oktober 2014 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Op 31 juli 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van stallingen en bouwen van een meergezinswoning”*. De betrokken percelen zijn gelegen te Denderhoutem, Eigenstraat 164A.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

De verzoekende partijen zijn eigenaars en bewoners van het rechter aanpalend perceel, Eigenstraat 162.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 augustus 2013 tot en met 5 september 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert weigert op 1 oktober 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften van woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan. Het betreft namelijk een woongebouw.

Het voorzien van een meergezinswoning is in deze omgeving buiten de kern van Denderhoutem, maar wel langs een invalsweg, aanvaardbaar mits het perceel voldoende ruim is om alle bijkomende functies zoals parkeren en groen op te nemen, hetgeen wel het geval is voor deze aanvraag.

De bouwlijn van de nieuwe meergezinswoning op het eigen perceel en deze van de woning links zijn gelegen aan de rand van de weg. Het is dan ook aangewezen dat dit gebouw zich hier tussen positioneert en niet op 12 meter achteruit. De inplanting is dan ook niet aanvaardbaar. Deze opmerking werd ook in het vorige dossier gemaakt, toch is er op geen enkele manier rekening mee gehouden. Er zijn geen nieuwe argumenten noch aanpassingen die deze bouwlijn 12 meter achteruit zouden rechtvaardigen. Het louter niet voorzien van ramen in de rechter zijgevel is hierbij niet voldoende; het gebouw moet zich positioneren tussen de gebouwen rechts en links.

Om deze redenen wordt de goede plaatselijke ruimtelijke ordening in het gedrang gebracht en is de aanvraag niet aanvaardbaar.

...

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 6 november 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 december 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Door de ligging van het perceel in een dens woonlint weliswaar buiten de kern van Denderhoutem kan de oprichting van een meergezinswoning aanvaard worden indien voldoende aandacht is besteed aan de inpasbaarheid van het gevraagde in de omgeving, het terrein is immers niet binnen stedelijk gebied gelegen.

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand landelijk weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

Het oprichten van een meergezinswoning in deze omgeving kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaard worden, indien deze qua volume en/of gabariet aansluit bij de aanpalende bebouwing en indien de meergezinswoning niet indruist tegen het straatbeeld van de omgeving.

Het voorzien van een meergezinswoning op het desbetreffend perceel kan worden aanvaard nu de bouwplaats is gesitueerd langs een invalsweg van Denderhoutem. Het voorzien van een meergezinswoning op deze plek kadert in de gangbare verdichtinggedachte en in een duurzaam grondgebruik. Het perceel is voldoende ruim voor het voorgesteld project.

Ter vervanging van de inmiddels gesloopte rechtsaanpalende woning werd bij besluit van 10 augustus 2009 een meergezinswoning met 3 wooneenheden vergund. Deze meergezinswoning werd aangebouwd tegen de bestaande wachtgevel op het rechts aanpalende perceel, gekend als lot 2 uit de verkavelingsvergunning goedgekeurd bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van 14 april 1986. Deze meergezinswoning werd dus vergund en ingeplant in aansluiting met de stedenbouwkundige voorschriften van lot 2 van de verkavelingsvergunning op het rechts aanpalend perceel, die de bouwlijn voorziet op de rooilijn van de Eigenstraat. Die verkavelingsvergunning voorziet voor lot 1 een achteruitbouw van 9 m t.o.v. de voorliggende Eigenstraat.

De op te richten meergezinswoning met een gabariet van 2 bouwlagen onder een zadeldak wordt ingeplant bijna ter hoogte van de achtergevel van de reeds gebouwde

meergezinswoning en wordt fysiek hiermee verbonden. De voorgevel van de op te richten meergezinswoning bevindt zich op een afstand van 12 m ten opzichte van de voorgevel van de bestaande meergezinswoning waarop zij aansluit. In deze voortuinstrook worden 3 parkeerplaatsen en de inrit naar de ondergrondse garages voorzien.

De vraag die zich in voorliggend dossier stelt is of de op te richten meergezinswoning op dezelfde bouwlijn dient ingeplant te worden als de rechtsaanpalende meergezinswoning, of als de inplanting op 12 m van de voorgevel van deze meergezinswoning stedenbouwkundig verantwoord is.

Voorliggende bouwplaats situeert zich tussen 2 gebouwen die gelegen zijn op de rooilijn van de voorliggende weg. Rechtsaanpalend, op eigen perceel, staat een halfopen bescheiden meergezinswoning, linksaanpalend staat een hoevegebouw. De bouwplaats heeft een breedte van circa 20 m.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de bouwplaats ruimtelijk eerder geschikt voor een open bebouwing die zich positioneert tussen de gebouwen rechts en links, op korte afstand van de rooilijn, en met voldoende bouwvrije stroken t.o.v. de aanpalende gebouwen.

De beoogde inplanting van de ontworpen meergezinswoning op 12 m van de rooilijn, in quasi open bebouwingsvorm, doch fysiek verbonden met de achtergevel van de rechtsaanpalende meergezinswoning, met 3 parkeerplaatsen ter hoogte van de living, bureau en slaapkamer op het gelijkvloers van deze aanpalende meergezinswoning, en circa 12 m dieper ingeplant dan het aanpalende gebouw, is ruimtelijk weinig kwalitatief en dan ook niet aanvaardbaar.

De hier voorgestelde 'voortuinstrook' van 12 m is aanzienlijk groter dan de in deze straat reeds aanwezige voorbouwlijnen, en kan bezwaarlijk als na te volgen beschouwd worden voor het links aanpalend perceel, noch voor de ruimere opgeving. De keuze om de meergezinswoning op deze manier in te planten, afwijkend van de gangbare inplanting op de onmiddellijk aanpalende percelen, is niet te rechtvaardigen en wijst erop dat het bouwprogramma te zwaar is voor het beschikbare perceelsdeel. Een dergelijke situatie leidt onvermijdelijk tot hinder voor de aanpalende eigendommen en is wat betreft de goede plaatselijke aanleg niet verantwoord.

Daarenboven komt deze inplantingswijze, die haar oorsprong vindt in de ambitie van appellant om het beoogde programma ingepast te krijgen op dit perceel, de coherentie binnen het straatbeeld niet ten goede, wel in tegendeel.

Het door het college van burgemeester en schepenen ingenomen standpunt aangaande de bezwaren geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek wordt bijgetreden.

Er dient dan ook geconcludeerd dat de ontwerper er niet is in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit perceel en binnen deze specifieke omgeving.

...

Na de hoorzitting van 7 januari 2014 beslist de verwerende partij op 23 januari 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen. Afwijkend van en aanvullend aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, stelt de verwerende partij:

“ ...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

...

Ter vervanging van de inmiddels gesloopte rechtsaanpalende woning werd bij besluit van 10 augustus 2009 een meergezinswoning met 3 wooneenheden vergund. Deze meergezinswoning werd aangebouwd tegen de bestaande wachtgevel op het rechts aanpalende perceel, gekend als lot 2 uit de verkavelingsvergunning goedgekeurd bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van 14 april 1986.

Deze meergezinswoning werd dus vergund en ingeplant in aansluiting met de stedenbouwkundige voorschriften van lot 2 van de verkavelingsvergunning op het rechts aanpalend perceel, die de bouwlijn voorziet op de rooilijn van de Eigenstraat.

Die verkavelingsvergunning voorziet voor lot 1 een achteruitbouw van 9 m t.o.v. de voorliggende Eigenstraat. De achtergevel voor de vrijstaande woning op lot 1 wordt overeenkomstig de verkaveling bepaald op ± 26.90 m. t.o.v. de voorliggende Eigenstraat. Voorliggende bouwplaats situeert zich aldus tussen 2 gebouwen die gelegen zijn op de rooilijn van de voorliggende weg. Rechtsaanpalend, op eigen perceel, staat een halfopen bescheiden meergezinswoning, linksaanpalend staat een hoevegebouw.

Evenwel werd de bij besluit van 10 augustus 2009 de vergunde meergezinswoning vooraan de Eigenstraat opgericht omwille van de aldaar aanwezige wachtmuur en de met betrekking tot het rechts belendende perceel geldende stedenbouwkundige verkavelingsvoorschriften.

Deze inplanting op de rooilijn vormt eerder de uitzondering dan de regel én is ingegeven door de specifieke omstandigheden van de plaats en regelgeving. Zij is niet representatief voor de onmiddellijke omgeving en stemt niet meer overeen met de naar de toekomst gewenste ruimtelijke ordening.

De onmiddellijke omgeving wordt immers gekenmerkt door eengezinswoningen waarbij uitsluitend de oudere woningen zich bevinden aan de voorzijde van de straat; alle meer recentere woningen werden meer teruggetrokken van de voorliggende Eigenstraat opgericht.

De op te richten meergezinswoning met een gabariet van 2 bouwlagen onder een zadeldak wordt ingeplant bijna ter hoogte van de achtergevel van de reeds gebouwde meergezinswoning en wordt fysiek hiermee verbonden. De voorgevel van de op te richten meergezinswoning bevindt zich op een afstand van 12 m ten opzichte van de voorgevel van de bestaande meergezinswoning waarop zij aansluit. Deze voorbouwlijn van de op te richten meergezinswoning bevindt zich op gelijke hoogte van de recentere woningen en sluit aldus beter aan bij de hedendaagse gewenste ruimtelijke ordening. De achtergevel bevindt zich op dezelfde of minstens quasi dezelfde diepte als de vrijstaande gezinswoning op lot 1 van de verkaveling van 14 april 1986.

De aanvraag vormt één ruimtelijk concept met de rechts gelegen op eigen terrein vergunde meergezinswoning, waarbij een overgang wordt gerealiseerd tussen deze meergezinswoning, de ingevolge de verkaveling van 14 april 1986 op lot II voorziene halfopen bebouwing en de meer recentere woning verder links van het bouwperceel.

In de voortuinstrook worden 3 parkeerplaatsen en de inrit naar de ondergrondse garages voorzien. Het ontwerp voorziet in de parkeerbehoefte van beide meergezinswoningen op eigen terrein, hetgeen de veiligheid en mobiliteit ten goede komt.

Ten opzichte van de rechter perceelgrens bedraagt de bouwvrije strook ter hoogte van de achtergevel 5 m; ter hoogte van de aansluiting op de achtergevel van de rechtsgelegen meergezinswoning 7,3 m. Links wordt een bouwvrije strook van 4 m gevrijwaard.

Binnen deze inplanting en het voorziene gabariet worden voldoende bouwvrije stroken gerespecteerd, te meer omdat het ontwerp de privacy van de bestaande meergezinswoning op eigen terrein, als de – links en rechts – gesitueerde woningen respecteert.

Aan de voorzijde van de thans aangevraagde meergezinswoning bevinden zich op het gelijkvloers en de verdieping de slaapkamers. Ook in de dakverdieping is dit het geval, waar de zithoek zich achteraan bevindt en de slaapkamers en keuken vooraan. Het betreffen dus laag dynamische functies die zich vooraan bevinden. De duplexappartementen onder dak beschikken vooraan over kleine raamopeningen in de dakkapellen, achteraan zijn enkel veluxen en geen dakuitbouwen.

Ook ten opzichte van het rechts gelegen perceel wordt de privacy niet geschonden. De inplanting van de aangevraagde meergezinswoning bevindt zich ongeveer op gelijke diepte als de rechts gelegen woning. De meergezinswoning situeert zich dus niet ten opzichte van deze woning in de tuinzone.

Daarenboven bevinden zich geen lichten, noch zichten in de rechter gevel. De terrassen op verdieping zijn louter inpandig en voldoende ver verwijderd van de zijmuren. Storende inkijk op de belendende percelen is uitgesloten.

Op ten opzichte van de oude hoevewoning links gelegen en ingeplant op de rooilijn wordt de privacy gewaarborgd. Er is een meer dan voldoende ruimtelijke scheiding tussen aangevraagde meergezinswoning en deze hoevewoning; anderzijds bevinden zich in de linker zijgevel van de op te richten meergezinswoning slechts beperkte raamopeningen; in de rechter gevel van de hoevewoning is er slechts een kleine raamopening op verdieping. Van deze eigenaar werden trouwens geen bezwaren ingediend.

Tenslotte is evenzeer inkijk in de woonvertrekken van de op te richten meergezinswoning uitgesloten gelet op de rechter gevel zonder lichten of zichten en de inplanting van de desbetreffende constructies ten opzichte van de omliggende bebouwing.

De aanvraag is in overeenstemming 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 en het belang van de verzoekende partijen

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld en dat de verzoekende partijen beschikken over het vereiste belang.

B. Schending van artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen

1.

De tussenkomende partij werpt op dat het verzoekschrift onontvankelijk is wegens een gebrekkige uiteenzetting van de geschonden regelgeving of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze regelgeving of beginselen geschonden worden.

2.

De verzoekende partijen voeren een betoog onder de titel “feitelijke en juridische gronden” dat onderverdeeld is in vier onderdelen. Een vijfde onderdeel wordt aangevoerd in “in ondergeschikte orde”.

Of en in welke mate het betoog van de verzoekende partijen een ontvankelijk middel omvat, vergt een onderzoek van dit betoog en zal hierna worden behandeld bij het onderzoek van de vordering tot vernietiging.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren in het verzoekschrift volgend betoog:

“ ...

3. *Feitelijke en juridische gronden*

a. *Verzoekers verwijzen naar de feitelijke gegevens van het dossier zoals neergelegd bij de Bestendige Deputatie. Ze willen er evenwel op wijzen dat in punt 2.5 van het besluit van de Deputatie, pagina's 6 en 7, een niet correct feitenrelaas staat vermeld.*

Vermeld staat:

"Ter vervanging van de inmiddels gesloopte rechtsaanpalende woning werd bij besluit van 10 augustus 2009 een meergezinswoning net drie woongelegenheden vergund. Deze meergezinswoning werd aangebouwd tegen de bestaande wachtgevel op het rechts aanpalende perceel bekend als lot 2 uit de verkavelingsvergunning goedgekeurd bij besluit van het college van Burgemeester en Schepenen van 14 april 1986."

In concreto:

1. *er is geen wachtgevel*

2. *de verwijzing naar de voorwaarden van een verkavelingsvergunning uit 1986 is irrelevant, gelet op de terzake geldende vervaltermijnen.*

Het lijkt derhalve duidelijk dat het college van Burgemeester en Schepenen in de beslissing van 10 augustus 2009 de bouwlijn voor dit gedeelte van de Eigenstraat te Denderhoutem duidelijk wou situeren en meer bij de rand van de weg wou laten aansluiten gelet op de inplanting van de overige woonkavels richting Expresweg Aalst-Ninove.

b. *Andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 december 2013.*

Afgezien van de vermelding in de aanhef van het besluit van de Deputatie wordt nergens in het besluit geduid welke elementen, motieven en gronden de bevoegde ambtenaar tot een andersluidend advies deed concluderen en waarom de Deputatie deze niet tot de hare maakte (Beginselen van behoorlijk bestuur).

c. *Partijen werden gehoord*

Het besluit van de Deputatie vermeldt dat alle partijen werden uitgenodigd. Evenwel blijkt niet dat de gemeente Haaltert al of niet werd gehoord in zitting van dinsdag 7 januari 2014.

d. *De goede ruimtelijke ordening*

In zijn besluit stelt de Deputatie als uitgangspunt dat het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand landelijk weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing. In zijn verder ontwikkelde motieven gaat de Deputatie op geen enkele wijze in op de aard en typologie van de omliggende bebouwing. Enkel de vaststelling dat een halfopen, bescheiden meergezinswoning op hetzelfde perceel aanwezig is en dat de privacy links en rechts van het beoogde complex gewaarborgd blijven, doet de Deputatie besluiten dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Het inpassen van negen woongelegenheden op één kavel buiten de kern van Denderhoutem in een volledig landelijke omgeving met uitsluitend éénsgezinswoningen is ons inziens niet verzoenbaar met de definitie van inpasbaarheid zoals door de Deputatie zelf als uitgangspunt gedefinieerd.

e. *In ondergeschikte orde wekt het evenzeer verbazing dat op geen enkele wijze rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een stal op dezelfde kavel, dd 27 september 2010. Vergunning en realisatie die het landelijk karakter onderstrepen en en surplus vraagtekenen kunnen plaatsen bij de inpasbaarheid van het betwiste project.*

“ ...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Voor zover uit het verzoekschrift argumenten kunnen worden gedistilleerd, kan het volgende worden opgemerkt.

1. Volgens verzoekers staat er een fout vermeld in het feitenrelaas aangaande de meergezinswoning die bij besluit van 10 augustus 2009 vergund is.

Een onvolledigheid of zelfs onjuistheid in een aanvraagdossier kan evenwel slechts tot de onwettigheid leiden wanneer dit de vergunningverlenende overheid heeft misleid, én daarenboven bepalend was voor de beslissing (RvS nr. 210.434 van 17 januari 2011). Verzoekers laten na dit aan te tonen.

Aangezien de aanvraag geen betrekking heeft op die meergezinswoning van 2009 en de fout enkel daaraan gerelateerd is, is de deputatie niet misleid over het aangevraagde, minstens was deze fout niet bepalend voor de beslissing.

2. Verzoekers halen aan dat er nergens in het besluit geduid is waarom de deputatie de motieven van de PSA niet tot de hare maakt.

De bestreden beslissing vermeldt vooreerst uitdrukkelijk in de aanhef op de eerste bladzijde dat het verslag van de PSA andersluidend is. Dit toont al aan dat de deputatie is afgeweken van de beoordeling van de PSA.

Bij vergelijking van de bestreden beslissing en het verslag van de PSA blijkt duidelijk waarom de deputatie is afgeweken van het verslag. Door enerzijds rekening te houden met de voorbouwlijnen van de recentere woningen in de straat en het feit dat de privacy van de omliggende omgeving, meer bepaald het rechtsgelegen perceel, niet geschonden wordt door het aangevraagde (o.m. omwille van het gebrek aan lichten en zichten in de rechtergevel) acht de deputatie de aanvraag wél in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Uit de bestreden beslissing blijkt derhalve duidelijk waarom de deputatie zich niet heeft aangesloten bij de beoordeling van de PSA en is de bestreden beslissing op dat opzicht afdoende gemotiveerd.

3. Verzoekers stellen dat de deputatie in haar beslissing de inpasbaarheid van de meergezinswoning in deze landelijke omgeving niet heeft beoordeeld.

In de bestreden beslissing heeft de deputatie de goede ruimtelijke ordening als volgt beoordeeld (stuk 12, p.6-8):

"De goede ruimtelijke ordening

Door de ligging van het perceel in een dens woonlint weliswaar buiten de kern van Denderhoutem kan de oprichting van een meergezinswoning aanvaard worden indien voldoende aandacht is besteed aan de inpasbaarheid van het gevraagde in de omgeving, het terrein is immers niet binnen stedelijk gebied gelegen.

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand landelijk weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

Het oprichten van een meergezinswoning in deze omgeving kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaard worden, indien deze qua volume en/of gabariet aansluit bij de aanpalende bebouwing en indien de meergezinswoning niet indruist tegen het straatbeeld van de omgeving.

Het voorzien van een meergezinswoning op het desbetreffend perceel kan worden aanvaard nu de bouwplaats is gesitueerd langs een invalsweg van Denderhoutem. Het voorzien van een meergezinswoning op deze plek kadert in de gangbare verdichtinggedachte en in een duurzaam grondgebruik. Het perceel heeft een breedte van circa 20 m. en is voldoende ruim voor het voorgesteld project.

Ter vervanging van de inmiddels gesloopte rechtsaanpalende woning werd bij besluit van 10 augustus 2009 een meergezinswoning met 3 wooneenheden vergund. Deze

meergezinswoning werd aangebouwd tegen de bestaande wachtgevel op het rechts aanpalende perceel, gekend als lot 2 uit de verkavelingsvergunning goedgekeurd bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van 14 april 1986.

Deze meergezinswoning werd dus vergund en ingeplant in aansluiting met de stedenbouwkundige voorschriften van lot 2 van de verkavelingsvergunning op het rechts aanpalend perceel, die de bouwlijn voorziet op de rooilijn van de Eigenstraat.

Die verkavelingsvergunning voorziet voor lot 1 een achteruitbouw van 9 m t.o.v. de voorliggende Eigenstraat. De achtergevel voor de vrijstaande woning op lot 1 wordt overeenkomstig de verkaveling bepaald op ± 26.90 m. t.o.v. de voorliggende Eigenstraat.

Voorliggende bouwplaats situeert zich aldus tussen 2 gebouwen die gelegen zijn op de rooilijn van de voorliggende weg. Rechtsaanpalend, op eigen perceel, staat een halfopen bescheiden meergezinswoning, linksaanpalend staat een hoevegebouw.

Evenwel werd de bij besluit van 10 augustus 2009 de vergunde meergezinswoning vooraan de Eigenstraat opgericht omwille van de aldaar aanwezige wachtmuur en de met betrekking tot het rechts belendende perceel geldende stedenbouwkundige verkavelingsvoorschriften.

Deze inplanting op de rooilijn vormt eerder de uitzondering dan de regel én is ingegeven door de specifieke omstandigheden van de plaats en regelgeving. Zij is niet representatief voor de onmiddellijke omgeving en stemt niet meer overeen met de naar de toekomst gewenste ruimtelijke ordening.

De onmiddellijke omgeving wordt immers gekenmerkt door eengezinswoningen waarbij uitsluitend de oudere woningen zich bevinden aan de voorzijde van de straat; alle meer recentere woningen werden meer teruggetrokken van de voorliggende Eigenstraat opgericht.

De op te richten meergezinswoning met een gabariet van 2 bouwlagen onder een zadeldak wordt ingeplant bijna ter hoogte van de achtergevel van de reeds gebouwde meergezinswoning en wordt fysiek hiermee verbonden. De voorgevel van de op te richten meergezinswoning bevindt zich op een afstand van 12 m ten opzichte van de voorgevel van de bestaande meergezinswoning waarop zij aansluit. Deze voorbouwlijn van de op te richten meergezinswoning bevindt zich op gelijke hoogte van de recentere woningen en sluit aldus beter aan bij de hedendaagse gewenste ruimtelijke ordening. De achtergevel bevindt zich op dezelfde of minstens quasi dezelfde diepte als de vrijstaande gezinswoning op lot 1 van de verkaveling van 14 april 1986.

De aanvraag vormt één ruimtelijk concept met de rechts gelegen op eigen terrein vergunde meergezinswoning, waarbij een overgang wordt gerealiseerd tussen deze meergezinswoning, de ingevolge de verkaveling van 14 april 1986 op lot II voorziene halfopen bebouwing en de meer recentere woning verder links van het bouwperceel.

In de voortuinstrook worden 3 parkeerplaatsen en de inrit naar de ondergrondse garages voorzien. Het ontwerp voorziet in de parkeerbehoefte van beide meergezinswoningen op eigen terrein, hetgeen de veiligheid en mobiliteit ten goede komt.

Ten opzichte van de rechter perceelgrens bedraagt de bouwvrije strook ter hoogte van de achtergevel 5 m; ter hoogte van de aansluiting op de achtergevel van de rechtsgelegen meergezinswoning 7,3 m. Links wordt een bouwvrije strook van 4 m gevrijwaard.

Binnen deze inplanting en het voorziene gabariet worden voldoende bouwvrije stroken gerespecteerd, te meer omdat het ontwerp de privacy van de bestaande meergezinswoning op eigen terrein, als de – links en rechts – gesitueerde woningen respecteert.

Aan de voorzijde van de thans aangevraagde meergezinswoning bevinden zich op het gelijkvloers en de verdieping de slaapkamers. Ook in de dakverdieping is dit het geval, waar de zithoek zich achteraan bevindt en de slaapkamers en keuken vooraan. Het betreffen dus laag dynamische functies die zich vooraan bevinden. De

duplexappartementen onder dak beschikken vooraan over kleine raamopeningen in de dakkapellen, achteraan zijn enkel veluxen en geen dakuitbouwen.

Ook ten opzichte van het rechts gelegen perceel wordt de privacy niet geschonden. De inplanting van de aangevraagde meergezinswoning bevindt zich ongeveer op gelijke diepte als de rechts gelegen woning. De meergezinswoning situeert zich dus niet ten opzichte van deze woning in de tuinzone.

Daarenboven bevinden zich geen lichten, noch zichten in de rechter gevel. De terrassen op verdieping zijn louter inpandig en voldoende ver verwijderd van de zijmuren. Storende inkijk op de belendende percelen is uitgesloten.

Op ten opzichte van de oude hoevewoning links gelegen en ingeplant op de rooilijn wordt de privacy gewaarborgd. Er is een meer dan voldoende ruimtelijke scheiding tussen aangevraagde meergezinswoning en deze hoevewoning; anderzijds bevinden zich in de linker zijgevel van de op te richten meergezinswoning slechts beperkte raamopeningen; in de rechter gevel van de hoevewoning is er slechts een kleine raamopening op verdieping. Van deze eigenaar werden trouwens geen bezwaren ingediend.

Tenslotte is evenzeer inkijk in de woonvertrekken van de op te richten meergezinswoning uitgesloten gelet op de rechter gevel zonder lichten of zichten en de inplanting van de desbetreffende constructies ten opzichte van de omliggende bebouwing.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening."

Uit de beschrijving van de omgeving (stuk 12, punt 1.5) blijkt dat de omgeving gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in verschillende gebouwentypologieën en stijlen. Dit betekent echter niet dat meergezinswoningen niet aanvaardbaar zijn. Thans is de verdichtingsgedachte een gangbare gedachte, net als duurzaam grondgebruik.

De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid gesteld dat de oprichting van een meergezinswoning stedenbouwkundig aanvaardbaar is, indien deze qua volume en/of gabariet aansluit bij de aanpalende bebouwing en indien de meergezinswoning niet indruist tegen het straatbeeld van de omgeving. Bovendien is de bouwplaats gelegen langs een invalsweg van Denderhoutem en kadert een meergezinswoning op deze plek in de gangbare verdichtingsgedachte en in een duurzaam grondgebruik.

De deputatie heeft verder grondig gemotiveerd waarom de inplanting van de constructie past in deze omgeving. Daarnaast heeft de deputatie ook onderzocht of het ontwerp geen parkeerdruk doet ontstaan, of er voldoende bouwvrije stroken zijn voor de privacy en of de privacy van het recht gelegen perceel geschonden is. De deputatie heeft vervolgens terecht besloten dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

...

De tussenkomende partij stelt:

"...

a) Fout feitenrelaas

Verzoekende partij verwijst naar een passage uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in het bestreden besluit (p6), dewelke volgens verzoekende partij gebaseerd zou zijn op foute gegevens.

Het betreft volgende passage:

`Ter vervanging van de inmiddels gesloopte rechtsaanpalende woning werd bij besluit van 10 augustus 2009 een meergezinswoning met 3 woongelegenheden vergund. Deze meergezinswoning werd aangebouwd tegen de bestaande wachtgevel op het rechts aanpalende perceel, gekend als lot 2 uit de verkavelingsvergunning goedgekeurd bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van 14 april 1986."

Met deze passage wenst de Deputatie te wijzen op de specifieke redenen die er in 2009 waren om het rechts aanpalende gebouw op de rooilijn in te planten en niet, zoals de meer

recentere woningen (en zoals de huidige bouwaanvraag), verder teruggetrokken van de Eigenstraat.

Dit blijkt uit de verdere motivering op p6-7 van het bestreden besluit. Zie o.a.:

"Deze meergezinswoning werd dus vergund en ingeplant in aansluiting met de stedenbouwkundige voorschriften van lot 2 van de verkavelingsvergunning op het rechts aanpalend perceel, die de bouwlijn voorziet op de rooilijn van de Eigenstraat."

en

"Evenwel werd de bij besluit van 10 augustus 2009 vergunde meergezinswoning vooraan de Eigenstraat opgericht omwille van de aldaar aanwezige wachtmuur en de met betrekking tot het rechts belendende perceel geldende stedenbouwkundige verkavelingsvoorschriften.

Deze inplanting op de rooilijn vormt eerder de uitzondering dan de regel én is ingegeven door de specifieke omstandigheden van de plaats en regelgeving. Zij is niet representatief voor de onmiddellijke omgeving en stemt niet meer overeen met de naar de toekomst gewenste ruimtelijke ordening."

Verzoekende partij trekt de correctheid van deze gegevens in twijfel en stelt meer bepaald dat het College in het besluit van 10.08.2009 de inplanting op de rooilijn niet vergund heeft omwille van de aanpalende "wachtgevel" en de verkavelingsvoorschriften, nu er geen sprake zou zijn geweest van een wachtgevel en nu de verkavelingsvergunning in kwestie op het ogenblik van het besluit van het College reeds vervallen zou zijn.

Het middel betreft dus klaarblijkelijk een interpretatie van de motieven van de aanvrager en/of het College om de bij besluit van 10.08.2009 vergunde woning in te planten op de rooilijn.

De meergezinswoning in kwestie werd vergund op 10.08.2009 op aanvraag van tussenkomende partij. Tussenkomende partij voegt dit besluit in bijlage. (zie stuk I)

Tussenkomende partij kan bevestigen dat er wel degelijk voor deze inplantingswijze gekozen werd net omwille van de aanpalende "wachtgevel" en omwille van de verkavelingsvoorschriften die golden voor het aanpalende perceel.

Tegen de oorspronkelijke bebouwing op het rechts aanpalende perceel bevond zich aan de rechterzijde een "wachtgevel" opgericht door de rechter buur of dienst rechtsvoorganger (zie foto op p3 hierboven). Deze muur, waartegen logischerwijze zou aangebouwd worden door de rechter buur, vormde één van de redenen waarom de bij besluit van 10.08.2009 vergunde woning door tussenkomende partij aangevraagd werd op de rooilijn. Het is deze "wachtmuur" (die de facto geen wachtmuur is in de gebruikelijke zin van het woord, maar die moeilijk anders benoemd kan worden) waarnaar verwezen wordt door de Deputatie.

Daarnaast golden voor het perceel dat rechts paalt aan de bij besluit van 10.08.2009 vergunde woning verkavelingsvoorschriften die effectief een inplanting voorzagen voor een woning op dit aanpalende perceel tot op de rooilijn én tot op de zijdelingse perceelsgrens, m.a.w. dus in halfopen bebouwing. Het spreekt voor zich dat met deze toekomstige halfopen bebouwing op de rooilijn rekening diende gehouden te worden en de aanpalende halfopen bebouwing noodgedwongen eveneens op de rooilijn diende voorzien te worden. Het College wijst er in haar besluit dd. 10.08.2009 ook effectief uitdrukkelijk op dat de inplanting op de rooilijn volgt uit de toekomstige bouwwijze op het aanpalende perceel, zoals voorzien in de verkavelingsvoorschriften:

"Rechts bevindt zich een breed perceel met een ééngezinswoning waarvoor in een verkaveling voorzien is tot het bouwen van een woning type halfopen bebouwing tegen de zijdelingse perceelsgrens van het perceel van de aanvraag.

[...]

Op de helft van het perceel wordt voorzien in het bouwen van een woongebouw type halfopen bebouwing met drie woongelegenheden.

Het gebouw wordt ingeplant op de rooilijn, dezelfde bouwlijn als de in de verkaveling voorziene woning op het rechts gelegen perceel.

De inplanting, bouwdieptes, kroonlijsthoogte en het zadeldak sluiten aan bij de voorziene woning op het rechts gelegen perceel en is gangbaar in deze omgeving."

De opmerkingen van verzoekende partij missen dan ook feitelijke grondslag. Er was wel degelijk sprake van een (vorm van) wachtmuur die relevant was voor de aanpalende bebouwing. Er waren wel degelijk verkavelingsvoorschriften voor het aanpalende perceel die door het College betrokken werden in de beoordeling van de voorboulwlijn.

De opmerking van verzoekende partij dat de verkavelingsvergunning in kwestie vervallen zou zijn (hetgeen niet bewezen wordt) is in ieder geval niet relevant. De Deputatie heeft terecht vastgesteld dat deze voorschriften een reden vormden voor het College om de bij besluit van 10.08.2009 vergunde woning in te planten op de rooilijn. De wettigheid van het besluit van het College dd. 10.08.2009 staat hier niet ter discussie.

Het middel mist dan ook feitelijke grondslag.

b) Andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar

Verzoekende partij meent dat de Deputatie niet zou aangegeven hebben waarom zij het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet gevolgd heeft. Dit zou een schending vormen van "de beginselen van behoorlijk bestuur".

Welk beginsel van behoorlijk bestuur geschonden zou zijn, wordt niet aangegeven. Het middel is uiterst vaag geformuleerd en wordt niet in concreto betrokken op huidig dossier.

Welke argumenten van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet weerlegd zouden zijn, wordt niet aangegeven.

Het middel is zodanig algemeen en vaag geformuleerd dat een adequaat verweer onmogelijk is. Het is niet aan verwerende en tussenkomende partijen om het middel van verzoekende partij uit te werken. Het middel is dan ook onontvankelijk.

2.

De provinciaal stedenbouwkundig heeft er in zijn advies op gewezen dat de oprichting van een meergezinswoning op deze locatie aanvaardbaar is.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft de aanvraag negatief geadviseerd omdat naar zijn mening het geplande gebouw beter op korte afstand van de rooilijn zou ingeplant worden. De inplanting op 12 m t.o.v. de aanpalende voorgevel zou niet gangbaar zijn in de omgeving en zou mogelijks privacyhinder veroorzaken.

De Deputatie heeft in haar beslissing zeer uitvoerig gereageerd op het negatief advies van de provinciale ambtenaar en op deze argumentatie:

`Ter vervanging van de inmiddels gesloopte rechtsaanpalende woning werd bij besluit van 10 augustus 2009 een meergezinswoning met 3 woonegelegenheden vergund. Deze meergezinswoning, werd aangebouwd tegen de bestaande wachtgevel op het rechts aanpalende perceel, gekend als lot 2 uit de verkavelingsvergunning goedgekeurd bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van 14 april 1986.

Deze meergezinswoning werd dus vergund en ingeplant in aansluiting met de stedenbouwkundige voorschriften van lot 2 van de verkavelingsvergunning op het rechts aanpalend perceel, die de bouwlijn voorziet op de rooilijn van de Eigenstraat

Die verkavelingsvergunning voorziet voor lot 1 een achteruitbouw van 9 m to.v. de voorliggende Eigenstraat De achtergevel voor de vrijstaande woning op lot 1 wordt overeenkomstig de verkaveling bepaald op +/- 26.90 m. to.v. de voorliggende Eigenstraat. Voorliggende bouwplaats situeert zich aldus tussen 2 gebouwen die gelegen zijn op de rooilijn van de voorliggende weg. Rechtsaanpalend, op eigen perceel, staat een halfopen bescheiden meergezinswoning, linksaanpalend staat een hoevegebouw.

Evenwel werd de bij besluit van 10 augustus 2009 de vergunde meergezinswoning vooraan de Eigenstraat opgericht omwille van de aldaar aanwezige wachtmuur en de met betrekking tot het rechts belendende perceel geldende stedenbouwkundige verkavelingsvoorschriften.

Deze inplanting op de rooilijn vormt eerder de uitzondering dan de regel én is ingegeven door de specifieke omstandigheden van de plaats en regelgeving. Zij is niet representatief

voor de onmiddellijke omgeving en stemt niet meer overeen met de naar de toekomst gewenste ruimtelijke ordening.

De onmiddellijke omgeving wordt immers gekenmerkt door eengezinswoningen waarbij uitsluitend de oudere woningen zich bevinden aan de voorzijde van de straat; alle meer recentere woningen werden meer teruggetrokken van de voorliggende Eigenstraat opgericht

De op te richten meergezinswoning met een gabariet van 2 bouwlagen onder een zadeldak wordt ingeplant bijna ter hoogte van de achtergevel van de reeds gebouwde meergezinswoning en wordt fysiek hiermee verbonden. De voorgevel van de op te richten meergezinswoning bevindt zich op een afstand van 12 m ten opzichte van de voorgevel van de bestaande meergezinswoning waarop zij aansluit. Deze voorbouwlijn van de op te richten meergezinswoning bevindt zich op gelijke hoogte van de recentere woningen en sluit aldus beter aan bij de hedendaagse gewenste ruimtelijke ordening. De achtergevel bevindt zich op dezelfde of minstens quasi dezelfde diepte als de vrijstaande gezinswoning op lot 1 van de verkaveling van 14 april 1986.

De aanvraag vormt één ruimtelijk concept met de rechts gelegen op eigen terrein vergunde meergezinswoning, waarbij een overgang wordt gerealiseerd tussen deze meergezinswoning, de ingevolge de verkaveling van 14 april 1986 op lot II voorziene halfopen bebouwing en de meer recentere woning verder links van het bouwperceel.

In de voortuinstrook worden 3 parkeerplaatsen en de inrit naar de ondergrondse garages voorzien. Het ontwerp voorziet in de parkeerbehoefte van beide meergezinswoningen op eigen terrein, hetgeen de veiligheid en mobiliteit ten goede komt

Ten opzichte van de rechter perceelgrens bedraagt de bouwvrije strook ter hoogte van de achtergevel 5 m; ter hoogte van de aansluiting op de achtergevel van de rechtsgelegen meergezinswoning 7,3 m. Links wordt een bouwvrije strook van 4 m gevrijwaard.

Binnen deze inplanting en het voorziene gabariet worden voldoende bouwvrije stroken gerespecteerd, te meer omdat het ontwerp de privacy van de bestaande meergezinswoning op eigen terrein, als de — links en rechts — gesitueerde woningen respecteert.

Aan de voorzijde van de thans aangevraagde meergezinswoning bevinden zich op het gelijkvloers en de verdieping de slaapkamers. Ook in de dakverdieping is dit het geval, waar de zithoek zich achteraan bevindt en de slaapkamers en keuken vooraan. Het betreffen dus laag dynamische functies die zich vooraan bevinden. De duplexappartementen onder dak beschikken vooraan over kleine raamopeningen in de dakkapellen, achteraan zijn enkel veluxen en geen dakuitbouwen.

Ook ten opzichte van het rechts gelegen perceel wordt de privacy niet geschonden. De inplanting van de aangevraagde meergezinswoning bevindt zich ongeveer op gelijke diepte als de rechts gelegen woning. De meergezinswoning situeert zich dus niet ten opzichte van deze woning in de tuinzone.

Daarenboven bevinden zich geen lichten, noch zichten in de rechter gevel. De terrassen op verdieping zijn louter inpandig en voldoende ver verwijderd van de zijmuren. Storende inkijk op de belendende percelen is uitgesloten.

Op ten opzichte van de oude hoeve woning links gelegen en ingeplant op de rooilijn wordt de privacy gewaarborgd. Er is een meer dan voldoende ruimtelijke scheiding tussen aangevraagde meergezinswoning en deze hoeve woning; anderzijds bevinden zich in de linker zijgevel van de op te richten meergezinswoning slechts beperkte raamopeningen; in de rechter gevel van de hoeve woning is er slechts een kleine raamopening op verdieping. Van deze eigenaar werden trouwens geen bezwaren ingediend.

Tenslotte is evenzeer inkijk in de woonvertrekken van de op te richten meergezinswoning uitgesloten gelet op de rechter gevel zonder lichten of zichten en de inplanting van de desbetreffende constructies ten opzichte van de omliggende bebouwing.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening."

Hieruit blijkt dat de Deputatie het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar betrokken heeft bij haar besluitvorming.

Hieruit blijkt eveneens dat de Deputatie de argumentatie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zeer uitvoerig weerlegd heeft. De Deputatie heeft op omstandige wijze aangetoond dat een diepere inplanting ruimtelijk aanvaardbaar is en inpasbaar is binnen de directe omgeving. De Deputatie heeft eveneens omstandig aangegeven waarom deze diepere inplanting geen privacyhinder zal veroorzaken.

Uw Raad heeft reeds herhaaldelijk geoordeeld dat het volstaat dat de Deputatie het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij haar beslissing betreft en desgevallend motiveert waarom zij afwijkt van het advies. Dit veronderstelt volgens eerdere rechtspraak van Uw Raad echter niet dat de motieven van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in het besluit moeten geciteerd worden. Uit het feit dat een deel van het advies letterlijk wordt overgenomen in het besluit van de Deputatie, en vervolgens een eigen, van het advies afwijkende en deze weerleggende motivering geboden wordt, blijkt dat de Deputatie het advies bij haar beslissing betrokken heeft. Een en ander werd o.a. duidelijk bevestigd door Uw Raad in een recent arrest van 7 oktober 2014:

"In het eerste onderdeel voert (verzoekende partij) aan dat de verwerende partij niet motiveert waarom zij afwijkt van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In deze zaak blijkt dat het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gegeven werd in de vorm van een ontwerp van beslissing

Dit advies is weliswaar niet gedateerd, maar het moet noodzakelijkerwijze aan de bestreden beslissing zijn voorafgegaan, en de verwerende partij moet er kennis van hebben gehad. om de eenvoudige reden dat de bestreden beslissing wat betreft het beoordelen van het reglementair kader de ontwerp-beslissing bijna letterlijk overneemt en wat de beoordeling betreft van de goede ruimtelijke ordening, de tweede alinea van de bestreden beslissing de tekst van de ontwerp-beslissing letterlijk overneemt maar vervolgens met een eigen, van de ontwerp-beslissing afwijkende en deze weerleggende motivering aangeeft waarom de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Anders dan de verzoekende partij stelt heeft de verwerende partij dus wel degelijk met een eigen motivering aangegeven waarom zij het niet eens is met de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en deze motieven worden in dit middel niet bekritiseerd.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wenst te volgen wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft

Artikel 4.123 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het — in casu - andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken

Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit veronderstelt echter niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij duidelijk kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten. Dat heeft zij gedaan.

In het tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag

van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat niet kan worden nagegaan of de verwerende partij haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar genomen heeft en hierbij eventuele andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd.

Bij de bespreking van het eerste onderdeel werd vastgesteld dat de verwerende partij noodzakelijk kennis moet hebben gehad van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat onder de vorm van een ontwerp-besluit aan de verwerende partij werd voorgelegd, en waarvan grote delen letterlijk of bijna letterlijk in de bestreden beslissing werden overgenomen. Zij heeft dus haar beslissing daadwerkelijk genomen op grond van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar." (Rwb 7 oktober 2014, nr. N2014/0695) (eigen aanduiding)

In casu doet zich een identieke situatie voor. Het advies van de provinciale ambtenaar wordt grotendeels letterlijk overgenomen in het besluit. Een ander deel van het advies wordt uitdrukkelijk weerlegd. Derhalve blijkt dat de beslissing genomen werd op grond van dit advies.

Het middel is dan ook onontvankelijk, minstens ongegrond.

c) *Hoorplicht*

Verzoekende partij stelt dat niet zou blijken of de gemeente Haaltert gehoord werd in de hoorzitting van de Deputatie van 07.01.2014.

Verzoekende partij heeft geen belang bij dit middel. Indien het gemeentebestuur ten onrechte niet zou gehoord zijn, werden de belangen van het gemeentebestuur mogelijks geschonden, maar niet de belangen van verzoekende partij. Verzoekende partij kan geen vordering instellen om op te komen voor de belangen van het gemeentebestuur.

Het middel is in ieder geval ook ongegrond. Er is geen verplichting om een gemeentebestuur te horen, tenzij dit gemeentebestuur uitdrukkelijk zou gevraagd hebben om gehoord te worden. Verzoekende partij toont niet aan dat het gemeentebestuur dit in casu zou gevraagd hebben.

Verzoekende partij toont evenmin aan dat de Deputatie het gemeentebestuur niet zou uitgenodigd hebben voor de hoorzitting. Indien het gemeentebestuur wordt uitgenodigd, maar niet opdaagt voor de hoorzitting, heeft de Deputatie uiteraard voldaan aan haar decretale verplichtingen.

Het middel is dan ook onontvankelijk, minstens ongegrond.

d) *Meergezinswoning is niet inpasbaar*

De verzoekende partijen stellen dat de Deputatie niet zou ingaan op de aard en typologie van de omliggende bebouwing. Het inpassen van een meergezinswoning met 9 woongelegenheden zou niet inpasbaar zijn in de omgeving.

Verzoekende partijen miskennen de feiten.

Zowel de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als de Deputatie hebben uitdrukkelijk gemotiveerd dat een meergezinswoning en een verdere verdichting in deze omgeving inpasbaar zijn.

De Deputatie motiveert dit onder andere als volgt:

"Door de ligging van het perceel in een dichte woonlint weliswaar buiten de kern van Denderhoutem kan de oprichting van een meergezinswoning aanvaard worden indien voldoende aandacht is besteed aan de inpasbaarheid van het gevraagde in de omgeving, het terrein is immers niet binnen stedelijk gebied gelegen.

Het oprichten van een meergezinswoning in deze omgeving kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaard worden, indien deze qua volume en/of gabariet aansluit bij de aanpalende bebouwing en indien de meergezinswoning niet indruist tegen het straatbeeld van de omgeving.

Het voorzien van een meergezinswoning op het desbetreffende Perceel kan worden aanvaard nu de bouwplaats is gesitueerd langs een invalsweg van Denderhoutem. Het voorzien van een meergezinswoning op deze plek kadert in de gangbare

verdichtinggedachte en in een duurzaam grondgebruik. Het perceel heet een bouwbreedte van circa 20 m. en is voldoende ruim voor het voorgesteld Project" (eigen aanduiding) De Deputatie heeft dus wel degelijk uitdrukkelijk gemotiveerd dat de voorziene meergezinswoning qua aard inpasbaar is in de omgeving. De Deputatie heeft zich hiervoor aangesloten bij het op dit vlak gelijklopend advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Ook het College heeft in eerste aanleg benadrukt dat een meergezinswoning op deze locatie aanvaardbaar is, zodat er geen enkele aanleiding aanwezig was voor de Deputatie om over dit specifieke punt een verstrengde motiveringsplicht in acht te nemen.

Verzoekende partij brengt overigens geen argumenten voor waaruit blijkt dat de beoordeling op dit punt kennelijk onredelijk zou zijn. Op het aanpalende perceel bevindt zich reeds een meergezinswoning.

Het middel, indien ontvankelijk, is ongegrond.

e) Geen rekening gehouden met vergunning voor stal

Verzoekende partij stelt dat geen rekening werd gehouden met de eerdere vergunning voor een stal op het perceel, waardoor de inpasbaarheid van het project in vraag zou moeten gesteld worden.

Dit wederom uiterst summiere middel is volstrekt onbegrijpelijk en derhalve onontvankelijk.

Verzoekende partij geeft niet aan waarom een achtergelegen stalling relevant zou zijn bij de beoordeling van huidige aanvraag. Verzoekende partij geeft evenmin aan welke bepalingen er geschonden zouden zijn door niet te verwijzen naar deze stalling.

De stalling waarnaar verwezen wordt is overigens gelegen op een ander, achtergelegen perceel, kadastraal bekend als nr. 589B.

Het middel is onontvankelijk en ongegrond.

...

In de wederantwoordnota voeren de verzoekende partijen onder een titel "ten aanzien van de middelen", twee subtitels aan. De eerste subtitel "niet correct feitenrelaas" lijkt een repliek te zijn op de nota van de tussenkomende partij en lijkt betrekking te hebben op een vergunningsbeslissing die op 10 augustus 2008 werd genomen door het college van burgemeester en schepenen van Haaltert. Onder de tweede subtitel "enig middel" wordt een middel uiteengezet waarin de schending wordt aangevoerd van diverse artikelen van het VCRO, de formele motiveringswet en verschillende beginselen van behoorlijk bestuur. De toelichting onder het middel omvat een uiteenzetting onder vier onderdelen.

Beoordeling door de Raad

1.

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.

Artikel 4.8.11, § 3 VCRO bepaalt dat de beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift en dat de Vlaamse regering de vormvereisten bepaalt waaraan het verzoekschrift moet beantwoorden.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

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 dat het aan een verzoeker toekomt om, in zijn verzoekschrift, middelen te ontwikkelen die deze “onregelmatigheid” van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

Bij de beoordeling of een verzoekschrift een ontvankelijk middel bevat, kan alleen rekening houden met hetgeen daarover in het verzoekschrift wordt uiteengezet en kan geen rekening gehouden worden met uiteenzettingen in de wederantwoordnota.

Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een “onregelmatigheid” aan te voeren in de zin van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO, kan niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel.

Evenmin kan een middel, waarin enkel een “onregelmatigheid” wordt aangevoerd, zonder dat uiteengezet wordt op welke wijze de vergunningsbeslissing de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur schendt, ontvankelijk worden bevonden.

2.

2.1

Zoals hoger reeds vastgesteld bevat het betoog van de verzoekende partijen in het verzoekschrift onder de titel “feitelijke en juridische gronden” vijf onderdelen, waarbij het vijfde onderdeel wordt aangevoerd “in ondergeschikte orde”.

2.2

In een eerste onderdeel beweren de verzoekende partijen dat er een niet correct feitenrelaas wordt vermeld in de bestreden beslissing, dat “er (...) geen wachtgevel (is)” en dat de verwijzing naar de voorwaarden van de verkavelingsvergunning niet relevant is “gelet op de terzake geldende vervaltermijnen”.

De uiteenzetting in het eerste onderdeel zijn loutere beweringen die op geen enkele wijze verder worden toegelicht of gefundeerd en waarvan bovendien niet duidelijk is of de verzoekende partijen in dit onderdeel een onwettigheid van de bestreden beslissing bedoelen aan te tonen. Het eerste onderdeel kan in elk geval niet beschouwd worden als een ontvankelijk middel.

2.3

In een tweede onderdeel achten de verzoekende partij de “beginselen van behoorlijk bestuur” geschonden.

Om ontvankelijk te zijn moet een middel duidelijk zijn. Het moet aan de verwerende partij en aan de tussenkomende partij toelaten een verweer te voeren en aan de Raad toelaten het middel te onderzoeken zonder zelf op zoek te gaan naar de mogelijke bedoelingen van een verzoeker. Minstens moet een verzoeker aanvaarden dat een middel wordt onderzocht in de mate en zoals het is begrepen door de andere partijen.

Uit de replieken van de verwerende en tussenkomende partij blijkt dat zij het aangevoerde onder het tweede onderdeel hebben begrepen als het niet “duiden” in de bestreden beslissing waarom het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet is gevolgd.

Met de verwerende en tussenkomende partij moet echter vastgesteld worden dat, zoals ook blijkt uit de feiten uiteenzetting, het bestreden besluit een van het verslag andersluidend en aanvullend standpunt bevat. In het tweede onderdeel beperken verzoekende partijen zich ertoe te stellen dat uit het bestreden besluit niet blijkt waarom het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt gevolgd, zonder in concreto de motieven in het bestreden besluit aangaande deze stelling bij de kritiek te betrekken, hetgeen niet van aard is de onwettigheid van het bestreden besluit aan te tonen.

2.4

In het derde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat niet blijkt dat de gemeente Haaltert al of niet werd gehoord op de hoorzitting van 7 januari 2014.

Om ontvankelijk te zijn moet een verzoeker belang hebben bij het aanvoeren van een middel.

Nog los van de vraag of de uiteenzetting kan beschouwd worden als een ontvankelijk middel zoals bedoeld onder het eerste randnummer, kan er niet ingezien worden welk het belang van de verzoekende partijen zou kunnen zijn bij het aanvoeren van dit onderdeel, dat enkel betrekking heeft de mogelijke hoorplicht ten aanzien van de gemeente Haaltert. Het verzoekschrift bevat ter zake ook niet de minste toelichting.

2.5

Het vierde onderdeel wordt gevoerd onder de titel “goede ruimtelijke ordening”. De verzoekende partijen houden voor dat de verwerende partij in de bestreden beslissing weliswaar stelt dat bij de beoordeling van de inpasbaarheid van een meergezinswoning moet rekening houden met de aard en typologie van de omliggende bebouwing maar daar vervolgens niet op ingaat en dat de verwerende partij enkel vaststelt dat er een bescheiden meergezinswoning op hetzelfde perceel aanwezig is en dat de privacy van de aanpalende percelen gewaarborgd blijft. Ze stellen dat het inpassen van 9 woongelegenheden op één perceel in een landelijke omgeving niet verzoenbaar is met het begrip inpasbaarheid.

Het komt de Raad niet toe een aanvraag te herbeoordelen en zich in de plaats te stellen van de beoordeling van de vergunningverlenende overheid. De Raad kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid haar bevoegdheid om te oordelen over een vergunningsaanvraag op wettige wijze heeft uitgeoefend.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing, zoals aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt dat de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde - met name het oprichten van een meergezinswoning met 6 woongelegenheden – met de goede ruimtelijke ordening, op een ruimere redengeving steunt dan de verzoekende partijen voorhouden. De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar de ligging in een dichte woonlint, stelt dat het oprichten van een meergezinswoning in deze omgeving vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaard kan worden indien deze qua volume en/of gabariet aansluit bij de aanpalende bebouwing en indien de meergezinswoning niet indruist tegen het straatbeeld van de omgeving, dat het voorzien van een meergezinswoning op het desbetreffend perceel kan worden aanvaard nu de bouwplaats is gesitueerd langs een invalsweg van Denderhoutem, dat het voorzien van een meergezinswoning op deze plek kadert in de “gangbare verdichtinggedachte” en in een duurzaam grondgebruik, dat het perceel voldoende ruim is voor het voorgesteld project. Verder wordt vastgesteld dat de aanvraag één ruimtelijk concept vormt met de rechts gelegen op eigen terrein vergunde

meergezinswoning, waarbij een overgang wordt gerealiseerd tussen deze meergezinswoning - de ingevolge de verkaveling van 14 april 1986 op lot 2 voorziene halfopen bebouwing - en de meer recentere woning verder links van het bouwperceel. Er wordt tevens vastgesteld dat er voldoende bouwvrije stroken worden gerespecteerd, “te meer het ontwerp de privacy van de bestaande meergezinswoning op eigen terrein, als de – links en rechts – gesitueerde woningen respecteert”.

Het standpunt van de verzoekende partijen steunt derhalve op een foutieve lezing van de motieven in de bestreden beslissing.

Het vierde onderdeel wordt verworpen.

2.6

In het vijfde onderdeel stellen de verzoekende partijen “in ondergeschikte orde” dat het verbazing wekt dat geen rekening is gehouden met een vergunningsbesluit van 27 september 2010 voor het bouwen van een stal.

Het is niet duidelijk wat de verzoekende partijen met dit onderdeel willen aantonen of aanbrengen, maar in elk geval kan niet ingezien worden hoe dit onderdeel te beschouwen valt als een (ontvankelijk) middel tegen de bestreden beslissing.

3.

De conclusie van het voorgaande is dat geen van de onderdelen van het betoog van de verzoekende partijen in het verzoekschrift kan leiden tot het onwettig bevinden van de bestreden beslissing.

De aanvullende kritiek die de verzoekende partijen uiteenzetten in de wederantwoordnota kan evenmin leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Het niet of onvoldoende uiteenzetten van een middel, kan niet worden goedge maakt door aanvullingen of nieuwe wendingen in de wederantwoordnota.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt verworpen.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen.
3. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 5 juli 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ