

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 13 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0394  
in de zaak met rolnummer 1415/0118/A/5/0091

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Verzoekende partij      | het <b>college van burgemeester en schepenen</b> van de gemeente <b>WAARSCHOOT</b><br><br>vertegenwoordigd door advocaat Laurent PROOT<br>met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141                  |
| Verwerende partij       | de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b><br><br>vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN   |
| Tussenkommende partijen | 1. de heer <b>Franky WITTOEK</b><br>2. mevrouw <b>Katrien STOCKMAN</b><br><br>vertegenwoordigd door advocaten Tom VAN DE VOORDE en Filip GIJSSELS<br>met woonplaatskeuze op het kantoor te 9900 Eeklo,<br>Gentsesteenweg 56 |

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 oktober 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 31 juli 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 18 maart 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 9950 Waarschoot, Arisdonk zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 608 en 608/2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 23 december 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de eerste kamer laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 16 maart 2015 toe in de debatten.

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

Met een beschikking van 27 september 2016 wordt de behandeling van de zaak, die initieel was toegewezen aan de eerste kamer, doorverwezen naar de vijfde kamer.

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

Advocaat Laurent PROOT voert het woord voor de verzoekende partij.

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

Advocaat Filip GIJSSELS voert het woord voor de tussenkomenende partijen.

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

De tussenkomenende partijen dienen op 20 december 2013 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “bouwen van een meergezinswoning (4 appartementen) en 2 aparte garages” op de percelen gelegen te 9950 Waarschoot, Arisdonk zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 608 en 608/2.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Eeklo-Aalter’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978, voor de eerste 50 meter in woongebied met landelijk karakter en vervolgens in agrarisch gebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek gehouden.

De brandweer van de gemeente Waarschoot adviseert op 28 januari 2014 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 12 maart 2014 ongunstig:

“ ...

*De aanvraag voldoet aan de wettelijke bepalingen maar is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening om volgende redenen:*

1. *Het architectonisch karakter past niet in deze omgeving een gebouw met twee bouwlagen en een plat dak werkt storend.*
2. *De terreinbezetting is te groot voor een woongebied met landelijk karakter. Niet alleen de bebouwing van de appartementen is maximaal ( 18.00m gelijkvloers en 15m op de verdieping ook de verhardingen zijn maximaal.( 4 parkeerplaatsen + twee grindverhardingen van 36m lengte.*
3. *Het rechter deel van het perceel wordt voorlopig gebruikt als akkerland, maar zal hoogst waarschijnlijk ook bebouwd worden (ligt in hetzelfde woongebied met landelijk karakter). Bij bebouwing van dit perceel zal het landelijke nog meer verdwijnen in deze omgeving.*
4. *Appartementen dienen gesitueerd te worden nabij het centrum van de gemeente en niet aan de buitenrand van de gemeente.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en weigert op 18 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partijen.

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomenende partijen op 28 april 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 juni 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.*

*Voorliggend project beoogt de oprichting van een bescheiden meergezinswoning met 4 appartementen, 2 inpandige garages, 2 achterliggende garages en 4 autostaanplaatsen, binnen het bestaande bouwlint langs de weg Arisdonk, zijnde een lokale gemeenteweg.*

*De gemeente is van oordeel dat een meergezinswoning op deze plaats ruimtelijk niet aanvaardbaar is en verwijst hierbij naar de gebrekkige inpasbaarheid in of overeenstemming met de omgeving.*

*Appellant is van mening dat het ontworpen gebouw voldoende is afgestemd op de omgeving en alle bestaande karakteristieken overneemt.*

*Zoals beschreven in punt 1.4 maakt het eigendom, en bij uitbreiding het bouwlint langs Arisdonk, geen deel uit van de kern van de gemeente Waarschoot.*

*Appellant vermeldt dat de aanvraag wel degelijk de aansluiting maakt op de kern van Waarschoot via het bouwlint langs de Molenstraat. Een langgerekt, en op sommige plaatsen onderbroken, bouwlint kan evenwel bezwaarlijk als feitelijke kernbebouwing worden beschouwd, het betreft louter een uitloper van de kernbebouwing. Het eigendom maakt deel uit van een klassiek bouwlint of afwerkingsgebied langs de openbare weg, zijnde een 50 m diep woongebied met landelijk karakter volgens de gewestplanbestemming, en wordt omgeven door agrarisch gebied. Bijkomend dient opgemerkt dat er geen sprake is van een gehucht gelet op het gebrekkige voorzienings- of uitrustingsniveau binnen het bouwlint, enkel een bediening door de bus is aanwezig en andere voorzieningen zoals handel, diensten en recreatieve functies ontbreken binnen het bouwlint. Louter op basis van het voorzieningsniveau is de oprichting van een meergezinswoning op deze plaats niet aangewezen.*

*Voorliggend voorstel draagt bij tot de verappartementisering van de lintbebouwing, wat -na de lintbebouwing zelf- een weinig wenselijke evolutie is. Het inplanten van*

*dergelijke meergezinswoningen dient meer kernaansluitend te gebeuren.*

*Verder dient opgemerkt dat het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient echter 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 toekomstige ontwikkeling van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing. Principieel kan gesteld worden dat verdichtingsprojecten mogelijk zijn daar waar deze gebeuren op schaal van de omgeving en inpasbaar zijn binnen de directe omgeving, op deze manier wordt erover gewaakt dat binnen de woonzone de ééngezinswoningen niet verdrongen worden of de bestaande woonkwaliteit wordt aangetast.*

*De hoofdbestemming binnen dit bouwlint bestaat in hoofdzaak uit residentiële woningen, meergezinswoningen zijn evenwel vreemd binnen de directe omgeving en het bouwlint langs de weg Arsidonk, dat historisch meestal bestaat uit gedesaffekteerde hoeves. Voorliggend project, dat voorziet in de ontwikkeling van een verdichtingsproject met een bezetting van 27 wooneenheden per hectare (4 wooneenheden op een perceel van ongeveer 1500 m<sup>2</sup> volgens appellant), is naar bezetting ruimtelijk niet inpasbaar binnen het bestaande weefsel met ééngezinswoningen met een beperkte dichtheid. De schaal van het gebouw schendt de bestaande beeldvorming van de straat en is disproportioneel tegenover omgevende eigendommen die hieronder inzake beeld- en belevingswaarde zullen lijden.*

*Een meergezinswoning, met leefruimtes op de verdieping, dakterrassen, verhoogde inkijk, ... houdt onvoldoende rekening met de bestaande perceelsbezettingen met eengezinswoningen die een klassieke relatie hebben met de tuin.*

*De gebrekkige relatie met de omgevende bebouwing blijkt verder uit het feit dat het noodzakelijk is om de volledig voortuinstrook te verharderen ivf toegankelijkheid en parkeerplaatsen.*

*Ook architecturaal ontstaat een ontwerp dat slechts een beperkte affiniteit heeft met de bestaande bebouwing. Traditionele en landelijke bouwmaterialen worden in onderhavig project vervangen door betonnen panelen waardoor visueel een industrieel gebouw ontstaat dat geen relatie heeft met de omgevende bebouwing.*

*Uit dit alles blijkt dat het ontwerp strijdig is met het open en kleinschalig karakter van de bebouwde omgeving en het landelijk woongebied. Het door de bouwheer gewenste bouwprogramma en de uitwerking die eraan gegeven is overstijgt de draagkracht van het perceel én van de omgeving aanzienlijk.*

## 2.5 Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*...*

Na de hoorzitting van 24 juni 2014 beslist de verwerende partij het beroep op 31 juli 2014 in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de voorwaarden uit het advies van de brandweer. De verwerende partij beslist:

*“...*

#### 1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

*Uit het ingestelde onderzoek blijkt dat het eigendom deel uitmaakt van het bouwlint langs de weg Arisdonk, zijnde een voldoende uitgeruste lokale gemeenteweg, gelegen in een landelijke omgeving ten zuiden van de kern van Waarschoot.*

*Langs beide zijden van deze gemeenteweg komt een bouwlint voor met een bebouwing die zeer divers is qua typologie en bestemming. De bebouwing aldaar bestaat uit een verweving van functies, in hoofdzaak residentiële woningen en in beperkte mate kleinbedrijven en enkele landbouwbedrijven. Het overheersende gabariet bestaat uit 1 à 2 bouwlagen onder hellende bedaking en omvat zowel vrijstaande als gekoppelde bebouwing ingeplant kortbij of op ruimere afstand van de voorste perceelsgrens en opgetrokken in een landelijke architectuur met traditionele bouwmaterialen.*

*De bouwplaats heeft betrekking op de kadastrale percelen nrs. 608 en 608/2, samen 9672 m<sup>2</sup> groot en ongeveer rechthoekig van vorm. Het eigendom paalt over een lengte van ongeveer 50 m aan de voorliggende weg en is maximaal 196 m diep. Het eigendom is vrij van bebouwing en wordt gebruikt als akkerland.*

*Het links aanpalende perceel is bebouwd met een residentiële woning van het halfopen type, het rechts aanpalende perceel is bebouwd met een vrijstaande residentiële woning, beiden ingeplant op ongeveer 30 m achter de voorste perceelsgrens.*

*Voorliggend project beoogt het bouwen van een meergezinswoning met 4 wooneenheden en 2 aparte garages.*

*Volgens de voorgebrachte plannen wordt de meergezinswoning ingeplant op minstens 8 m achter de voorste perceelsgrens, op 4 m van de linkse perceelsgrens en op minstens 27,6 m van de rechtse perceelsgrens. Het gebouw meet 18 m breed op 18 m diep en wordt opgetrokken binnen een gabariet van 2 bouwlagen onder platte bedaking met een dakrandhoogte van 6 m. Op de verdieping wordt de bouwdiepte beperkt tot 12 m, aangevuld met 4 m terras op de gelijkvloerse platte bedaking, omgeven met een metalen balustrade.*

*Langs de voorzijde van het gebouw worden op beide bouwlagen een 80 cm brede luifel voorzien. Langs de achterzijde van het gebouw wordt een 120 cm brede luifel voorzien, evenwel enkel op de bovenste bouwlaag.*

*Het gebouw bestaat uit een metalen draagstructuur met houtskeletbouw en de gevelvlakken van het gebouw worden afgewerkt met lichtgrijze en donkergrijze betonpanelen en lichtgrijs aluminium schrijnwerk.*

*Binnen het gebouw worden 4 appartementen ingericht, twee op het gelijkvloers en twee op de verdieping. Alle wooneenheden zijn toegankelijk via een centrale gemeenschappelijke inkom en trappenhal, een lift wordt niet voorzien.*

*Naast de twee inpandige garages op het gelijkvloers wordt voorzien in de oprichting van 2 vrijstaande en achterliggende garages. Deze garages worden ingeplant op 10 m achter de achtergevellijn van de meergezinswoning en op minstens 2 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De garages meten 4,5 m breed op 8,8 m diep en bestaan uit een eenlaags gebouw onder platte bedaking met een bouwhoogte van 2,8 m en opgetrokken met dezelfde materialen als de hoofdbouw.*

*De toegang tot de achterliggende garages bestaat uit een grindverharding. De vooruitstrook wordt volledig verhard met klinkers en bestaat uit circulatieruimte en 4 parkeerplaatsen.*

...

## **2. Motivering**

...

### 2.3 De juridische aspecten

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het bouwen van een meergezinswoning (4 appartementen) en 2 aparte garages, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Het betreft immers een louter op permanent wonen gericht project.*

### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.*

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.*

*Voorliggend project beoogt de oprichting van een bescheiden meergezinswoning met 4 appartementen, 2 inpandige garages, 2 achterliggende garages en 4 autostaanplaatsen, binnen het bestaande bouwlint langs de weg Arisdonk, zijnde een lokale gemeenteweg.*

*De gemeente is van oordeel dat een meergezinswoning op deze plaats ruimtelijk niet aanvaardbaar is en verwijst hierbij naar de gebrekkige inpasbaarheid in of overeenstemming met de omgeving.*

*Appellant is van mening dat het ontworpen gebouw voldoende is afgestemd op de omgeving en alle bestaande karakteristieken overneemt.*

*Het eigendom is gelegen langsheen een uitloper van de kernbebouwing van Waarschoot en maakt deel uit van een klassiek bouwlint of afwerkingsgebied langs de openbare weg, zijnde een 50 m diep woongebied met landelijk karakter volgens de gewestplanbestemming, omgeven door agrarisch gebied.*

*Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand 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 toekomstige ontwikkeling van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing. Principieel kan gesteld worden dat verdichtingsprojecten mogelijk zijn daar waar deze gebeuren op schaal van de omgeving en inpasbaar zijn binnen de directe omgeving, op deze manier wordt erover gewaakt dat binnen de woonzone de ééngezinswoningen niet verdrongen worden of de bestaande woonkwaliteit wordt aangetast.*

*De aanvraag beoogt de oprichting van een bescheiden meergezinswoning met slechts 4 appartementen op een voldoende ruim perceel. Naar gabariet sluit het gebouw aan bij hetgeen gangbaar is in de straat. De kroonlijsthoogte blijft beperkt tot 6m, het geheel wordt afgewerkt met een plat dak. Het gebouw vertoont het uitzicht van een grote villa, zoals er meerdere zijn binnen de onmiddellijke omgeving.*

*Bijgevolg is dit project aanvaardbaar, de schaal van de omgevende bebouwing wordt gerespecteerd. Bovendien bestaat er geen legaliteitsbelemmering. Voorliggende aanvraag kan evenwel niet als precedent gelden om in deze buurt meerdere grote meergezinswoningen op te richten.*

## **2.5 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend mits naleven van de voorwaarden uit het advies van de brandweer van 28 januari 2014.*  
..."

Dit is de bestreden beslissing.

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

1.

Overeenkomstig artikel 4.8.21, §2, eerste lid VCRO is de tussenkomende partij een rolrecht verschuldigd. Het rolrecht dat per tussenkomende partij verschuldigd is, bedraagt 100 euro (artikel 4.8.21, §2, tweede lid VCRO).

Artikel 4.8.21, §2/4 VCRO bepaalt dat het verschuldigde rolrecht binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de dag van de betekening van de brief waarmee het verschuldigde bedrag wordt meegedeeld, gestort wordt op de rekening van het Grondfonds, vermeld in artikel 5.6.3. Indien het rolrecht niet tijdig betaald is, wordt het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk verklaard.

2.

De tussenkomende partijen werden met een aangetekende brief van 17 maart 2015 verzocht om het rolrecht te betalen, en dit overeenkomstig artikel 4.8.21, §2/4 VCRO binnen termijn van vijftien dagen die ingaat de dag na de dag van de betekening van de brief van 17 maart 2015.

De Raad dient, desnoods ambtshalve, na te gaan of het verzoekschrift tot tussenkomst ontvankelijk is.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen het rolrecht op 17 april 2015 laattijdig hebben betaald.

Gelet op het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, hebben de tussenkomende partijen de mogelijkheid gekregen om nadere toelichting te geven over de redenen van de laattijdige betaling van het rolrecht.

Op de zitting van 18 oktober 2016 is mondeling tegenspraak gevoerd over de laattijdige betaling van het rolrecht door de tussenkomende partijen. De tussenkomende partijen stellen in essentie dat het rolrecht overeenkomstig de toen geldende procedureregels gestort had moeten worden op de rekening van het Grondfonds, en niet op het DBRC – Fonds Bestuursrechtscolleges, zoals vermeld in de brief van 17 maart 2015.

De tussenkomende partijen kunnen niet ernstig beweren dat de vermelding van een andere rekening dan het Grondfonds in de brief van 17 maart 2015 aan de oorsprong ligt van de laattijdige betaling van het rolrecht. De tussenkomende partijen hebben het rolrecht laattijdig gestort op de rekening van het DBRC – Fonds Bestuursrechtscolleges en tonen niet aan dat enige twijfel over de juiste rekening waarop het rolrecht gestort diende te worden, ertoe geleid heeft dat zij het rolrecht laattijdig hebben betaald. Overigens komen de tussenkomende partijen

pas na de vaststelling door de Raad van de laattijdige betaling van het rolrecht aanzetten met de discussie op welke rekening het rolrecht gestort diende te worden.

De tussenkomenende partijen voeren bijkomend aan dat de aangetekende brief van de griffie van de Raad van 17 maart 2015 niet duidelijk zou zijn. De Raad ziet evenwel niet in waarom deze brief niet duidelijk zou zijn. In deze brief wordt met verwijzing naar de toepasselijke artikelen van de VCRO gesteld dat het verschuldigde rolrecht (100 euro of een veelvoud – afhankelijk van het aantal tussenkomenende partijen) binnen een termijn van 15 dagen die ingaat de dag na de betekening van deze brief moet worden gestort op het vermelde rekeningnummer van het DBRC-Fonds Bestuursrechtscolleges. Er wordt eveneens uitdrukkelijk vermeld dat het verzoekschrift niet-ontvankelijk wordt verklaard indien het rolrecht niet tijdig betaald is.

De tussenkomenende partijen halen eveneens aan dat de vervaltermijn van 15 dagen (te) kort is, dat er geen belangenschade wordt vereist en dat er niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot regularisatie ingeval van laattijdige betaling van het rolrecht. De Raad merkt evenwel op dat de modaliteiten en de sanctie inzake het betalen van het rolrecht geregeld worden in artikel 4.8.21, §2/4 VCRO, en dat de kritiek van de tussenkomenende partijen dus neerkomt op kritiek op het decreet (VCRO), waarvoor de Raad niet bevoegd is.

De tussenkomenende partijen overtuigen derhalve niet dat er redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling voorhanden zijn die maken dat de strengheid van de wet kan worden gemilderd.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

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

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, b VCRO juncto artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO, van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna Motiveringswet), en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij bekritiseert in dit middel de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening op basis van artikel 4.3.1, §1, 1°, b VCRO juncto artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO.

De verzoekende partij wijst erop dat een meergezinswoning onder plat dak atypisch is voor de landelijke woonomgeving. Noch in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats, noch in de ruimere omgeving komen meergezinswoningen voor. De onmiddellijke en ruimere omgeving worden integendeel gekenmerkt door hoofdzakelijk vrijstaande landelijke eengezinswoningen met sporadisch een koppelwoning.



Volgens de verzoekende partij strijdt niet enkel de aard van het gebouw met de eengezinswoningen in de omgeving, maar ook de schaal en de architectuur van het gebouw zouden in schril contrast staan met de in de omgeving bestaande toestand. De verzoekende partij verwijst in dat verband naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 juni 2014 en haar weigeringsbeslissing van 18 maart 2014.

De verzoekende partij merkt op dat drie verschillende instanties op vergelijkbare wijze en gesteund op verschillende redenen tot de conclusie komen dat het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening en niet voor vergunning in aanmerking komt. In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, zou artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO vereisen dat uit de bestreden beslissing moet kunnen worden afgeleid of de verwerende partij bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de verwerende partij zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij dat verslag en zich de motieven ervan eigen heeft gemaakt. De motiveringsplicht vergt bovendien een nog concretere, preciezere en zorgvuldigere motivering bij een andersluidende beslissing.

De verzoekende partij betoogt dat de motivering in de bestreden beslissing niet volstaat om deze beslissing te dragen. De verwerende partij zou zonder enige concrete en precieze motivering volledig voorbijgaan aan de overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat meergezinswoningen vreemd zijn in de directe omgeving van de bouwplaats, dat de schaal van het gebouw de bestaande beeldvorming van de straat schendt en disproportioneel is ten aanzien van de omgevende eigendommen, dat er architecturaal een stijlbreuk ontstaat met de bestaande bebouwing... De verzoekende partij stelt dat uit de bestreden beslissing evenmin kan worden afgeleid waarom de verwerende partij vindt dat de weigeringsmotieven van de verzoekende partij niet overtuigen. Met haar laatste zinsnede zou de verwerende partij bovendien zelf aangeven dat het aangevraagde vreemd is aan de omgeving.

De verzoekende partij komt tot de conclusie dat de verwerende partij nalaat de relevante in de omgeving bestaande toestand te omschrijven, dat er evenmin een afdoende beoordeling *in concreto* van het aangevraagde aan de onmiddellijke en ruimere omgeving voorligt en dat de verwerende partij niet voldoende concreet, precies en zorgvuldig het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegt, zodat de bestreden beslissing de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat het gegeven dat er op dit moment nog geen meergezinswoning aanwezig is in de onmiddellijke omgeving, niet betekent dat de oprichting van een meergezinswoning niet toelaatbaar zou zijn.

De verwerende partij benadrukt dat de aanvraag betrekking heeft op het oprichten van een meergezinswoning met slechts vier appartementen op een voldoende ruim perceel, zodat deze qua aard wel inpasbaar kan zijn, dat wat betreft de schaal en de architectuur blijkt dat het perceel voldoende ruim is voor deze meergezinswoning en het gebouw bovendien qua gabariet aansluit bij wat gangbaar is in de straat, dat de kroonlijsthoogte namelijk beperkt is tot 6m, dat het geheel wordt afgewerkt met een plat dak en dat ondanks het plat dak het gebouw het uitzicht vertoont van een grote villa, zoals er meerdere zijn binnen de onmiddellijke omgeving. Volgens de verwerende partij kon zij bijgevolg in alle redelijkheid vaststellen dat het project aanvaardbaar is en zijn de motieven draagkrachtig.

De verwerende partij stelt vervolgens dat geen enkele bepaling uit de VCRO oplegt dat de feitelijke en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar overgenomen moeten worden in de bestreden beslissing, dat ook de Motiveringswet dit niet oplegt, maar dat er wel een verscherpte motiveringsplicht geldt wanneer de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op basis van precieze en concrete gegevens tot de conclusie komt dat het aangevraagde strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften of onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij zou niet gebonden zijn door het verslag en het verslag zou niet punt voor punt weerlegd dienen te worden voor zover alle andersluidende elementen van het verslag in de motivering van de bestreden beslissing worden ontmoet.

In de mate dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meent dat het inplanten van een meergezinswoning in lintbebouwing niet wenselijk is en meer kernaansluitend moet gebeuren, heeft hij volgens de verwerende partij een algemene stelling aangenomen die geen gemotiveerde beoordeling inhoudt over de voorliggende aanvraag.

Verder is het volgens de verwerende partij logisch dat wanneer geen meergezinswoningen voorkomen in de onmiddellijke omgeving, de beoogde bouwdichtheid van de meergezinswoning ook niet conform de bestaande bouwdichtheid in de onmiddellijke omgeving is. Dit gegeven belet niet dat een meergezinswoning inpasbaar kan zijn in een omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen, maar het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel moet wel gebeuren met de nodige omzichtigheid, zo niet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden.

De verwerende partij betoogt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet motiveert waarom het project met een bezetting van 27 wooneenheden per hectare, wat geen overdreven bouwdichtheid zou zijn, ruimtelijk niet inpasbaar zou zijn en dat uit niets blijkt dat het project een onaanvaardbare druk op de omgeving creëert.

Wat de schaal betreft, merkt de verwerende partij op dat het overheersende gabariet in Arisdonk uit 1 à 2 bouwlagen bestaat onder hellend dak, dat het gabariet van het gebouw (twee bouwlagen onder plat dak) aansluit bij hetgeen gangbaar is in de straat, dat de voorgevel 18m meet en de kroonlijsthoogte beperkt is tot 6m, en dat het gebouw visueel het uitzicht heeft van een grote villa, zoals er meerdere zijn binnen de onmiddellijke omgeving.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar motiveert volgens de verwerende partij ook niet concreet waarom de schaal van het gebouw de bestaande beeldvorming van de straat schendt en disproportioneel is tegenover de omgevende eigendommen. Deze stelling wordt niet gestaafd aan de hand van afmetingen of het uitzicht van villa's in de onmiddellijke omgeving.

Wat betreft de gebruikte bouwmaterialen, stelt de verwerende partij dat de meeste omgevende gebouwen weliswaar een landelijke architectuur hebben en opgetrokken zijn met traditionele bouwmaterialen, maar dat ook een moderne architectuur niet vreemd is aan de omgeving. Zij verwijst naar de woningen Arisdonk 145, 141 en 108.

Volgens de verwerende partij is de volledige verharding van de voortuinstrook evenmin een struikelblok aangezien de voortuinstroken bij de woningen Arisdonk 141 en 108 ook volledig verhard zijn.

De verwerende partij besluit dat er geen precies gemotiveerd standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is.

Mede gelet op haar discretionaire beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, meent de verwerende partij dat zij van oordeel kon zijn dat het project aanvaardbaar was "gelet op de

verschillende punten van overeenstemming met de onmiddellijke omgeving (gabariet, de kroonlijsthoogte, de schaal, het uitzicht van een villa) en het niet overschrijden van de ruimtelijke draagkracht van het perceel (goede verhouding aantal woonentiteiten en grootte perceel)". Het is volgens haar ook duidelijk waarom zij een ander standpunt innam.

Ten slotte stelt de verwerende partij dat het beginsel van de devolutive werking tot gevolg heeft dat zij op geen enkele wijze gebonden is door de voorgaande beslissing van de verzoekende partij. Zij dient de aanvraag volledig opnieuw te onderzoeken en een eigen beoordeling te voorzien.

De motivering in de bestreden beslissing is afdoende om de beslissing te dragen. Het enige middel is volgens haar ongegrond.

3.

De verzoekende partij herhaalt in haar wederantwoordnota dat wat de aard van de bebouwing betreft, er in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats geen meergezinswoningen voorkomen, laat staat een meergezinswoning met vier woonentiteiten, waarvan twee niet-grondgebonden.

Vervolgens stelt de verzoekende partij vast dat de verwerende partij de verschillende discrepanties van het project met de onmiddellijke omgeving, zoals vastgesteld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, puntsgewijs tracht te weerleggen, maar dat de verwerende partij uit het oog lijkt te verliezen dat net de verzameling van al deze discrepanties de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot de onaanvaardbaarheid van het project met de omgeving doen besluiten.

De verzoekende partij wijst er verder op dat de verwerende partij er een zeer fragmentaire lezing van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op nahoudt in zoverre zij stelt dat uit het verslag niet zou blijken waarom de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meent dat het inplanten van de meergezinswoning in de lintbebouwing niet wenselijk is. Zij stelt dat in de bestreden beslissing nergens een repliek of weerlegging van de uitvoerige overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te bespeuren is en dat de bestreden beslissing slechts een summiere motivering bevat.

De verzoekende partij verwijst nogmaals naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om aan te geven dat de verwerende partij nagelaten heeft om er een passend antwoord op te geven. Het "angstvallig" zoeken naar voorbeelden in de omgeving van de verschillende punten afzonderlijk, doet volgens de verzoekende partij geen afbreuk aan de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet op grond van draagkrachtige motieven tot het besluit is gekomen dat de aanvraag van de tussenkomende partijen verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij zou daarbij onvoldoende het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en haar weigeringsbeslissing hebben weerlegd.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

*§1. Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

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

*(...)*

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

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

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

*...”*

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

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij 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 beslissing is kunnen komen.

3.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen 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 overwegingen afdoende moeten zijn.

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

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

4.

De verzoekende partij heeft in navolging van het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende

partijen geweigerd omdat de aanvraag volgens haar niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, en dit op grond van de volgende motieven:

- (1) Het architectonisch karakter past niet in de omgeving, een gebouw met twee bouwlagen en een plat dak werkt storend;
- (2) De terreinbezetting is te groot voor een woongebied met landelijk karakter. Zowel de bebouwing van de appartementen (18m gelijkvloers en 15m op de verdieping) als de verhardingen (4 parkeerplaatsen en twee grindverhardingen van 36m lang) zijn maximaal;
- (3) Het rechter deel van het perceel wordt voorlopig gebruikt als akkerland, maar zal hoogstwaarschijnlijk ook bebouwd worden, waardoor het landelijke in de omgeving nog meer zal verdwijnen;
- (4) Appartementen dienen gesitueerd te worden nabij het centrum van de gemeente en niet aan de buitenrand van de gemeente.

Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde in zijn advies dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Hij stelt in de eerste plaats vast dat de percelen en bij uitbreiding het bouwlint langs Arisdonk waartoe deze percelen behoren, geen deel uitmaken van de kern van de gemeente Waarschoot, waarmee hij het standpunt van de tussenkomende partijen (in hun administratief beroepschrift) dat de aanvraag wel degelijk de aansluiting maakt op de kern van Waarschoot via het bouwlint langs de Molenstraat weerlegt. Er is volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar evenmin sprake van een gehucht, gelet op het gebrekkige voorzienings- of uitrustingsniveau en louter op basis daarvan is de oprichting van een meergezinswoning niet aangewezen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat de “verappartementisering” van de lintbebouwing een weinig wenselijke evolutie is en dat het inplanten van dergelijke meergezinswoningen meer kernaansluitend dient te gebeuren.

Vervolgens overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, dat zo niet het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord kan worden, dat er rekening dient gehouden te worden met de schaal, het karakter en de toekomstige ontwikkeling van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing, dat verdichtingsprojecten principieel mogelijk zijn waar deze gebeuren op schaal van de omgeving en inpasbaar zijn binnen de directe omgeving, en dat op deze manier erover wordt gewaakt dat binnen de woonzone de eengezinswoningen niet verdrongen worden of de bestaande woonkwaliteit wordt aangetast.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat de hoofdbestemming binnen het bouwlint in hoofdzaak bestaat uit residentiële woningen en dat meergezinswoningen vreemd zijn binnen de directe omgeving en het bouwlint langs Arisdonk, dat historisch vooral bestaat uit gedesaffekteerde hoeves. De bezetting van het project (4 wooneenheden op een perceel van ongeveer 1500m<sup>2</sup> of 27 wooneenheden per hectare) is volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ruimtelijk niet inpasbaar binnen het bestaande weefsel met eengezinswoningen met een beperkte dichtheid. De schaal van het gebouw zou dan weer de bestaande beeldvorming van de straat schenden en disproportioneel zijn tegenover de omgevende eigendommen die hieronder zullen lijden wat betreft beeld- en belevingswaarde. Een meergezinswoning houdt volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onvoldoende rekening met de bestaande perceelsbezettingen met eengezinswoningen die een klassieke relatie hebben met de tuin. Verder zou de gebrekkige relatie met de omgevende bebouwing blijken uit het feit dat het noodzakelijk is om de volledige voortuinstrook te verharderen in functie

van de toegankelijkheid en parkeerplaatsen. Ten slotte stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat ook architecturaal het ontwerp slechts een beperkte affiniteit heeft met de bestaande bebouwing en dat in het project traditionele en landelijke bouwmaterialen vervangen worden door betonnen panelen waardoor visueel een industrieel gebouw ontstaat dat geen relatie heeft met de omgevende bebouwing.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt tot de conclusie dat het ontwerp strijdig is met het open en kleinschalig karakter van de bebouwde omgeving en het landelijk woongebied en dat het bouwprogramma en de uitwerking die eraan gegeven is, de draagkracht van het perceel en van de omgeving aanzienlijk overstijgt.

Het blijkt derhalve dat verschillende instanties over het principe van het aangevraagde project op deels vergelijkbare wijze en wegens verschillende redenen tot de conclusie komen dat het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt, in het licht van de voorgaande gegevens, een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

5.

Samen met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

De determinerende motieven onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zijn dat de aanvraag de oprichting beoogt van een bescheiden meergezinswoning met slechts vier appartementen op een voldoende ruim perceel, dat qua gabariet het gebouw aansluit bij hetgeen gangbaar is in de straat, dat de kroonlijsthoogte beperkt blijft tot 6m en het geheel wordt afgewerkt met een plat dak, dat het gebouw het uitzicht vertoont van een grote villa zoals er meerdere zijn binnen de onmiddellijke omgeving, en dat de schaal van de omgevende bebouwing wordt gerespecteerd.

Uit de hierboven aangehaalde overwegingen van haar weigeringsbeslissing blijkt dat de verzoekende partij van oordeel was dat appartementsgebouwen gesitueerd dienen te worden nabij het centrum van de gemeente en niet aan de buitenrand ervan. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar was die mening toegedaan en heeft dit, in tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert in haar antwoordnota, op uitvoerige wijze toegelicht. Daarenboven heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vastgesteld dat de hoofdbestemming binnen het bouwlint in hoofdzaak bestaat uit residentiële woningen en dat meergezinswoningen vreemd zijn binnen de directe omgeving en het bouwlint langs Arisdonk. Rekening houdende met deze ongunstige beoordelingen, vormen de motieven van de bestreden beslissing geen afdoende verantwoording voor het inplanten van een meergezinswoning binnen het bestaande woonlint, niet het minst gelet op de ligging ervan in woongebied met landelijk karakter. De verwerende partij stelt in haar antwoordnota nog dat het gegeven dat er op dit moment nog geen meergezinswoning aanwezig is in de onmiddellijke omgeving, niet betekent dat de oprichting van een meergezinswoning niet toelaatbaar zou zijn. Dit doet echter geen afbreuk aan de vaststelling dat het inplanten van een meergezinswoning in de gegeven omstandigheden allerminst evident is en derhalve des te zorgvuldig gemotiveerd moet worden, hetgeen in de bestreden beslissing niet is gebeurd.

Bovendien overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing (net als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) zelf dat het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel met de nodige omzichtigheid dient te gebeuren, dat zo niet het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord kan worden, dat rekening dient gehouden te worden met de schaal, het karakter en de toekomstige ontwikkeling van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing, en dat erover gewaakt moet worden dat binnen de woonzone de eengezinswoningen niet verdrongen worden of de bestaande woonkwaliteit aangetast worden. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij de inpasbaarheid van de meergezinswoning met de nodige omzichtigheid heeft beoordeeld en rekening heeft gehouden met de omgeving en omliggende bebouwing.

Daar waar de verzoekende partij oordeelt dat de terreinbezetting te groot is voor een woongebied met landelijk karakter (zowel de bebouwing van de appartementen als de verhardingen) en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat een meergezinswoning onvoldoende rekening houdt met de bestaande perceelsbezettingen met eengezinswoningen die een klassieke relatie hebben met de tuin, besteedt de verwerende partij hier onvoldoende aandacht aan. Louter stellen dat het gaat om een bescheiden meergezinswoning met slechts vier appartementen op een voldoende ruim perceel, volstaat gelet op de concrete omstandigheden van de zaak niet. De verwerende partij wijst in haar antwoordnota op de volledig verharde voortuinstroken bij de woningen Arisdonk 141 en 108, maar de motieven van de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden daarmee niet onderuit gehaald. Bovendien is dit een motief dat niet terug te vinden is in de bestreden beslissing.

Ook aan de woningdichtheid van het project besteedt de verwerende partij onvoldoende aandacht, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar daarover stelde dat deze ruimtelijk niet inpasbaar is binnen het bestaande weefsel met eengezinswoningen met een beperkte dichtheid. De argumenten in de antwoordnota van de verwerende partij dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet motiveert waarom het project ruimtelijk niet inpasbaar zou zijn, dat een bezetting van 27 wooneenheden per hectare geen overdreven bouwdichtheid is en dat uit niets blijkt dat het project een onaanvaardbare druk op de omgeving creëert, zijn post factum motieven waarmee de Raad geen rekening kan houden en die geen afbreuk doen aan het gebrek aan een afdoende beoordeling van de woningdichtheid in de bestreden beslissing.

De verzoekende partij wijst er daarnaast terecht op dat de verwerende partij voorbijgaat aan hetgeen de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over de schaal en de visueel-vormelijke elementen van het project heeft gesteld, namelijk dat de schaal van het gebouw de bestaande beeldvorming van de straat schendt en disproportioneel is tegenover de omgevende eigendommen en dat architecturaal het ontwerp slechts een beperkte affiniteit heeft met de bestaande bebouwing en dat in het project traditionele en landelijke bouwmaterialen vervangen worden door betonnen panelen waardoor visueel een industrieel gebouw ontstaat dat geen relatie heeft met de omgevende bebouwing. De overwegingen in de bestreden beslissing dat het gabariet van het gebouw aansluit bij hetgeen gangbaar is in de straat en de schaal van de omgevende bebouwing wordt gerespecteerd, en dat het gebouw het uitzicht vertoont van een grote villa zoals er meerdere zijn binnen de onmiddellijke omgeving, vormen geen afdoende en zorgvuldige weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (louter tegengesteld standpunt) en worden niet zonder meer ondersteund door het dossier. Opnieuw stelt de verwerende partij dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ter zake niet voldoende concreet gemotiveerd is en niet gestaafd wordt, maar daarmee lijkt de verwerende partij haar eigen gebrekkige motivering te willen maskeren. Uit de bestreden beslissing komt echter niet voldoende tot uiting waarom het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt gevolgd. Door te verwijzen naar verschillende

woningen aan Arisdonk met moderne architectuur, voegt de verwerende partij opnieuw een nieuw argument toe aan haar beoordeling.

De conclusie is dat de verwerende partij in haar beoordeling lijnrecht ingaat tegen de motieven van de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij en het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder zelf op zorgvuldige en afdoende wijze de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te motiveren.

Het middel is gegrond.

## **VII. KOSTEN**

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.



## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Franky WITTOEK en mevrouw Katrien STOCKMAN is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 31 juli 2014, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 9950 Waarschoot, Arisdonk zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 608 en 608/2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 december 2016 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Katrien WILLEMS

Pieter Jan VERVOORT