

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 11 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0392
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0508-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KLUISBERGEN vertegenwoordigd door advocaten Karolien BEKÉ en Florence LOBELLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de heer Pascale DE VREESE vertegenwoordigd door advocaten Ann EECKHOUT en Lotte OTTEVAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9700 Oudenaarde, Droesbekeplein 20

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 april 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 februari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kluisbergen (hierna: verzoekende partij) van 27 september 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 5 ben-woningen met aparte garages na afbraak 3 bestaande woningen op de percelen gelegen te 9690 Ruien (Kluisbergen), Buissestraat 5,7 en 9, met als kadastrale omschrijving eerste afdeling, sectie C, nummers 458K, 458L en 459F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verzoekende partij vordert, na het instellen van haar vernietigingsberoep op 12 april 2018, met een aangetekende brief van 16 mei 2018 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 8 februari 2018.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 mei 2018 om in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tussen te komen.

De verwerende partij dient een nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op de openbare zitting van 24 mei 2018.

Advocaat Karolien BEKÉ voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Evelien ALENUS, *loco* advocaten Ann EECKHOUT en Lotte OTTEVAERE, voert het woord voor de tussenkomende partij.

Met een arrest van 30 mei 2018 (nummer RvVb/UDN/1718/0937) verwerpt de Raad de vordering tot schorsing bij gebrek aan uiterst dringende noodzakelijkheid.

2.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

Met een beschikking van 13 augustus 2018 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen vastgesteld dat het beroep op het eerste gezicht alleen korte debatten vereist. De beschikking berust onder meer op de volgende vaststellingen:

“ ...

- *De voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt vast dat het inleidend verzoekschrift een geringe omvang kent en er slechts twee middelen worden ontwikkeld.*
- *De betrokken partijen hebben, ter gelegenheid van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, reeds hun standpunt schriftelijk en mondeling kunnen toelichten omtrent onder meer de eventuele ernst van de ontwikkelde middelen.*
- *Het komt de Raad voor dat de ernst van een middel nooit los kan worden gezien van de gebeurlijke gegrondheid van dat middel.*
- *Het is in het kader van het onderzoek naar de ernst van de middelen dat het eerste middel de Raad reeds als ernstig en potentieel gegrond voorkomt, hoewel dit, bij gebrek aan hoogdringendheid, vooralsnog niet beoordeeld werd.*

...”

Aan de verwerende partij en de tussenkomende partij wordt een termijn verleend van 30 dagen die ingaat de dag na deze van de betekening van deze beschikking, om een nota met opmerkingen over de ontvankelijkheid van de vordering en de gebeurlijke gegrondheid van de middelen, waaronder in het bijzonder het derde middel, aan de Raad en de overige partijen in het geding te bezorgen.

Aan de verzoekende partij wordt vervolgens een termijn van 15 dagen toegekend, ingaand de dag na het verstrijken van de bovenvermelde termijn, om hun standpunt aan zowel de Raad als de verwerende partij en de tussenkomende partijen kenbaar te maken.

De verzoekende partij en de tussenkomende partij dienen een nota met opmerkingen in. De verwerende partij stelt dat haar nota met opmerkingen over de gevorderde schorsing in de UDN-procedure als nota met opmerkingen geldt naar aanleiding van de oproeping bij korte debatten.

3.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de behandeling van het dossier met korte debatten op de openbare zitting van 23 oktober 2018.

Advocaat Robin VERBEKE, *loco* advocaten Karolien BEKÉ en Florence LOBELLE, voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Evelien ALENUS, *loco* advocaten Ann EECKHOUT en Lotte OTTEVAERE, voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 15 december 2016 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de sloop van 3 woningen + het bouwen van 5 BEN-woningen met aparte garage” op de percelen gelegen te 9690 Ruien (Kluisbergen), Buissestraat 5,7 en 9, met als kadastrale omschrijving eerste afdeling, sectie C, nummers 458K, 458L en 459F.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 februari tot en met 8 maart 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De verzoekende partij weigert op 29 maart 2017, op eensluidend advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De verzoekende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

6. Beoordeling van de aanvraag en de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is gelegen in een woonlint aansluitend aan het dorpscentrum van Ruien in een zone voor wonen (gewestplan). De aanvraag betreft het slopen van drie woningen en bouwen van vijf nieuwe rijwoningen van beperkte omvang en met een moderne vormgeving. Bij iedere woning wordt wel een ruime garage/berging voorzien in de achtertuin.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren/ opmerkingen ingediend. Door het inplanten van de woningen op 3m van de rooijlijn komt het gebouw ter hoogte van de linker laterale perceelsgrens dieper te liggen dan de aanpalende eengezinswoning Buissestraat 3. Onder meer hierdoor wordt een iets wat ongemakkelijke overgang gecreëerd tussen het aangevraagde project en de woning Buissestraat 3.

De architecturale beeldkwaliteit van het project is ook eerder beperkt. Zo vormt de voorgevel van meer dan 25 m breedte een monotoon gevelbeeld waarbij de compartimentering van de vijf verschillende woonentiteiten in het project nauwelijks zichtbaar is. Om de beeldkwaliteit te verbeteren zou het aanpassen van de voorgevel een mogelijke optie kunnen zijn (bv. door verscheidenheid in kleur of materiaal van de

gevelafwerking in te brengen waardoor de verschillende woonentiteiten geaccentueerd worden).

Gelet op het voorgaande kan de aanvraag onder voorwaarden in overeenstemming gebracht worden met de wettelijke bepalingen alsook met de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.

7. Advies

Een stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden indien de aanvrager de architecturale beeldkwaliteit vergroot door bijvoorbeeld aanpassingen door te voeren aan de voorgevel, zodanig dat het monotone voorgevelbeeld gebroken wordt.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 29/03/2017 HET VOLGENDE:

Gelet op het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en gelet op het feit dat het college van oordeel is dat het project onvoldoende architecturale beeldkwaliteit verzekert (gezien onder meer de monotone vormgeving van de voorgevel) en bovendien onvoldoende geïntegreerd is in de onmiddellijke aangrenzende bebouwde omgeving (gezien onder meer de bruuske overgang tussen het project en de bestaande aanpalende woning Buissestraat 3), beslist het college dat de stedenbouwkundige aanvraag geweigerd dient te worden.

Een weigering van stedenbouwkundige vergunning wordt derhalve afgeleverd aan de aanvrager.

”
...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 1 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 juli 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 25 juli 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 september 2017 ongegrond en weigert, op eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“
...

2.5 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. De aanvraag

dient beoordeeld in functie van een verantwoordelijke ontwikkeling van het gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld.

Het voorliggende ontwerp voorziet in sloop van 3 bestaande eengezinswoningen en de oprichting van een nieuwbouw omvattende 5 aangesloten eengezinswoningen, en waarbij achterliggend 5 garages worden gebouwd.

De aanvraag is gelegen binnen de dorpskern van Ruien, een landelijke woonkern. De bouwplaats bevindt zich langsheen de Buissestraat. De omgeving wordt gekenmerkt door lintbebouwing, bestaande hoofdzakelijk uit eengezinswoningen. De bebouwing komt voor in een afwisseling van gesloten, halfopen en open typologie en kent een verscheidenheid aan gabarieten en inplantingswijzen. De gebouwen bestaan veelal uit 1 à 2 bouwlagen, onder hellende bedaking.

Op de eerste plaats wordt vastgesteld, samen met het gemeentebestuur, dat geen correcte aansluiting met de links aanpalende woning Buissestraat 3 wordt gerealiseerd. Na de beoogde afbraak van de bestaande bebouwing komt met name tegen de linkerperceelsgrens een wachtgevel vrij van de woning nr. 3, ingeplant op de rooilijn en opgebouwd uit 2 bouwlagen onder zadeldak. Door de voorgestelde diepere inplanting op 3,0 m wordt deze gevel deels niet afgewerkt, waardoor deze storend binnen het straatbeeld zal aanwezig zijn. Ook inzake gabariet of bouwhoogte wordt geen overeenstemming gezocht met de aanpalende woning, daar nu geopteerd wordt voor 2 bouwlagen onder platte bedaking met hoogte 5,95 m, terwijl de bestaande woning een kroonlijsthoogte kent van 4,8 m en een nokhoogte van 8,6 m. Geenszins is er sprake van een esthetisch vlotte aansluiting. Er werd bij het ontwerp abstractie genomen van de inplanting en het gabariet van de aansluitende linkerwoning.

Hierbij dient opgemerkt dat het beroepschrift een verkeerdelijke voorstelling van de situatie bevat. De in het beroepschrift op de foto op p.5 aangeduide woning Buissestraat 3 betreft in realiteit Buissestraat 1, de aangeduide woning Buissestraat 11 betreft in werkelijkheid de te slopen woning Buissestraat 9. Buissestraat 3 betreft de linkse woning van de 3 rijwoningen. Er kan niet ontkend dat het uitermate bevreemdend zou overkomen dat deze ene klassieke rijwoning behouden blijft en dat daartegen dan een brede nieuwbouw wordt gerealiseerd met diepere inplanting en uitgevoerd met plat dak. Een betere aansluiting dringt zich op.

Ten tweede wordt het gemeentebestuur gevolgd waar zij stelt dat het project onvoldoende architecturale beeldkwaliteit verzekert. Het ontwerp voorziet een gesloten monotone voorgevel, 26,3 m breed en 5,95 m hoog, uitgevoerd in witte crepi en wit schrijnwerk, en waarbij de gesloten gevel enkel doorbroken wordt door per woning een voordeur en erboven een raam op de verdieping. In de rechter zijgevel zijn geen raamopeningen aanwezig. De bouwblok wordt als een gesloten geheel ervaren.

De te gesloten sobere voorgevel vormt een duidelijk esthetisch gebrek. Dit tast de belevingswaarde en de beeldkwaliteit van het straatbeeld aan en leidt tot een verschraling van de straatwand. Het louter afwerken van de voorgevels van twee van de woningen in een andere kleur, zoals appellant voorstelt, is ontoereikend om de beslotenheid tegen te gaan en om te komen tot een samenhangend architecturaal geheel dat zich op een kwalitatieve wijze in de omgeving integreert. Het opleggen van voorwaarden kan in deze geen garantie bieden op een kwalitatieve uitvoering die zich inpast binnen de omgeving.

Appellant verwijst naar het voorkomen van rijwoningen met identieke voorgevels in de omgeving, met name in de Groendreef en de Pelikaanwijk. Ten eerste dient vastgesteld

dat de Groendreef zich niet te Ruien doch in de deelgemeente Berchem bevindt. De Pelikaanwijk bevindt zich in vogelvlucht op ca. 900 m afstand. Beide aangehaalde voorbeelden betreffen woningen uit sociale woonwijken die opgericht werden eind de jaren '60, doch waarbij dan wordt vastgesteld dat wel degelijk gewerkt wordt voor de gevelafwerking met bakstenen in verschillende tinten, dakpannen in een andere kleur, een andere kleur schrijnwerk, diverse raamopeningen, zodat de vergelijking met voorliggend project niet opgaat. De aangehaalde voorbeelden zijn niet dienstig voor deze aanvraag.

Hier komt een monotoon en massief volume tot stand dat in strijd is met de goede plaatselijke ordening.

Tot slot wordt opgemerkt dat het evenmin van goede plaatselijke aanleg getuigt het garageblok in de tuinzone in te planten tot tegen de linker perceelsgrens, en ook alle verharding in de rechter zijdelingse strook en in de achterste verharde strook naar de garages aan te leggen tot tegen de perceelsgrenzen, zonder enige bufferende groenstrook. Dit is ongebruikelijk en ook hierin laat het project zich onvoldoende inpassen in de omgeving.

Dit alles toont aan dat het gevraagde een negatieve impact heeft op de aanpalende percelen en de omgeving en niet kadert binnen een gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling.

De aanvraag komt de goede plaatselijke aanleg niet ten goede en is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van de hoorzitting werden aangepaste plannen neergelegd waarin o.a. de voorgevel wat minder sober werd. Deze zijn evenwel niet van die aard dat zij een gewijzigd standpunt verantwoorden.

2.6 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.
...*

2.

De tussenkomen partij dient op 7 juni 2017 bij de verzoekende partij een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van 5 BEN-woningen met aparte garage na afbraak 3 bestaande" op de percelen gelegen te 9690 Ruien (Kluisbergen), Buissestraat 5,7 en 9, met als kadastrale omschrijving eerste afdeling, sectie C, nummers 458K, 458L en 459F.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 juli tot en met 6 augustus 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De verzoekende partij weigert op 27 september 2017, op eensluidend advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij. De verzoekende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

7. Beoordeling van de aanvraag en de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is gelegen in een woonlint aansluitend aan het dorpscentrum van Ruien in een zone voor wonen (gewestplan). De aanvraag betreft het slopen van drie woningen en bouwen van vijf nieuwe rijwoningen van beperkte omvang en met een moderne vormgeving. Bij iedere woning wordt wel een ruime garage/berging voorzien in de achtertuin.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren/ opmerkingen ingediend.

Door het inplanten van de woningen op 3m van de rooilijn komt het gebouw ter hoogte van de linker laterale perceelsgrens dieper te liggen dan de aanpalende eengezinswoning Buissestraat 3. Hierdoor wordt een iets wat ongemakkelijke overgang gecreëerd tussen het aangevraagde project en de woning Buissestraat 3. Om dit op te lossen werd door de aanvrager geopteerd om het nieuwbouwproject over een afstand van 3m vanaf de linker laterale perceelsgrens in te planten tot tegen de rooilijn. Gezien echter het verschil in gabarit en bouwhoogte tussen het nieuwbouwproject en de bestaande woning Buissestraat 3 blijft de overgang tussen beide moeilijk. Een esthetisch vlottere aansluiting dringt zich nog steeds op.

Ook de architecturale beeldkwaliteit van het project is nog steeds beperkt. De bouwblok blijft nog steeds een gesloten geheel vormen en de architecturale inpasbaarheid in de omgeving is nog steeds onvoldoende.

Ook verwijzen we naar de beslissing van de Bestendige Deputatie dd.14.09.2017 waarbij gestelde werd dat het evenmin van goede plaatselijke aanleg getuigt van het garageblok in de tuinzone in te planten tot tegen de linker perceelsgrens, en ook alle verhardingen in de rechter zijdelingse strook en in de achterste verharde strook naar de garages aan te leggen tot tegen de perceelsgrenzen, zonder enige bufferende groenstrook. Dit is ongebruikelijk en ook hierin laat het project zich onvoldoende inpassen in de omgeving.

Gelet op het voorgaande kan de aanvraag niet in overeenstemming gebracht worden met de goede ruimtelijke ordening.

8. Advies

Een weigering van de stedenbouwkundige vergunning dient afgeleverd te worden.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 27/09/2017 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 15 november 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 januari 2018 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.5 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. De aanvraag dient beoordeeld in functie van een verantwoordelijke ontwikkeling van het gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld.

Het voorliggende ontwerp voorziet in sloop van 3 bestaande eengezinswoningen en de oprichting van een nieuwbouw omvattende 5 aangesloten eengezinswoningen (type Ben-woningen), en waarbij achterliggend 5 garages worden gebouwd.

De aanvraag is gelegen binnen de dorpskern van Ruien, een landelijke woonkern. De bouwplaats bevindt zich langsheen de Buissestraat. De omgeving wordt gekenmerkt door lintbebouwing, bestaande hoofdzakelijk uit eengezinswoningen. De bebouwing komt voor in een afwisseling van gesloten, halfopen en open typologie en kent een verscheidenheid aan gabarieten en inplantingswijzen. De gebouwen bestaan veelal uit 1 à 2 bouwlagen, onder hellende bedaking.

Een eerdere vergunningsaanvraag voor de bouw van 5 woningen werd op 14 september 2017 door de deputatie geweigerd. De reden voor de weigering betrof in eerste instantie het ontbreken van een correcte aansluiting met de links aanpalende woning Buissestraat 3, alsook de beperkte architecturale beeldkwaliteit (sobere gesloten monotone voorgevel), tot slot werden opmerkingen geformuleerd aangaande het garageblok in de tuinzone en de hoge mate van verharding.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat voorliggende aanvraag opnieuw niet in overeenstemming kan gebracht worden met de goede ruimtelijke ordening wordt bijgetreden.

Voor wat betreft de aansluiting met de woning Buissestraat 3 kan vastgesteld dat ten opzichte van de vorige aanvraag aan de meest linkse nieuwbouwwoning een bouwblok van 3 m breed op 3 m diep wordt bijgevoegd, zodat de nieuwbouwwoning over een breedte van 3 m op de rooilijn wordt gebouwd, op dezelfde lijn als de naastliggende woning nr. 3. Echter blijft zoals het gemeentebestuur terecht opmerkt een moeilijke overgang inzake gabarit en bouwhoogte bestaan.

De bestaande woning nr. 3 kent een traditionele opbouw bestaande uit een hoofdvolume van ± 7 m diep omvattende 2 bouwlagen en een zadeldak, met kroonlijsthoogte op 4,8 m en nokhoogte op 8,6 m, gevolgd door een achterbouw van ± 6 m diep met een hoogte van 3,7 m. Hiertegen worden de nieuwbouwwoningen aangebouwd, die bestaan uit 2 bouwlagen onder platte bedaking met hoogte 5,95 m, doorlopend tot 15 m diep vanaf de rooilijn.

Het gegeven dat nu ten opzichte van vorige aanvraag een volume vóór de linkse woning wordt toegevoegd, zodat over een breedte van 3 m eenzelfde voorbouwlijn wordt aangehouden, is onvoldoende om te kunnen stellen dat er nu wel sprake zou zijn van een voldoende esthetisch vlotte aansluiting. Er wordt nog steeds teveel abstractie genomen van het gabarit van de aanpalende woning. De moderne nieuwbouwwoningen worden als het ware aangeplakt tegen de woning nr. 3, zonder

dat afdoende rekening gehouden wordt met deze bestaande context. Het akkoord van de aanpalende eigenaar kan hieromtrent niet anders doen besluiten. Een betere aansluiting blijft zich opdringen.

Ten tweede wordt het gemeentebestuur gevolgd waar zij stelt dat de architecturale beeldkwaliteit nog steeds beperkt is. Ondanks de toegevoegde afwisseling in gevelafwerking tussen de woningen en de bijvoeging van ramen op het gelijkvloers, blijft de aaneengesloten blok, die toch een relatief ruime breedte kent van 26,3 m op een hoogte van 5,95 m, een sober en monotoon uitzicht behouden, die moeilijk inpasbaar is binnen het betreffende straatbeeld. Het gaat hier niet om een stedelijke context maar om een landelijke lintbebouwing binnen een dorpskern. Het ontwerp blijft zich onvoldoende inpassen binnen de omgeving.

Voor wat betreft het garageblok in de tuinzone en de voorziene verharding kan vastgesteld dat hieromtrent geen wijzingen werden doorgevoerd in het ontwerp, zodat ook de eerder geuite opmerkingen hieromtrent behouden blijven. Het getuigt niet van een goede plaatselijke aanleg het garageblok in de tuinzone in te planten tot tegen de linker perceelsgrens, en ook alle verharding in de rechter zijdelingse strook en in de achterste verharde strook naar de garages aan te leggen tot tegen de perceelsgrenzen, zonder enige bufferende groenstrook. Dit is ongebruikelijk en ook hierin laat het project zich onvoldoende inpassen in de omgeving. Het akkoord van de aanpalende burens kan hierover opnieuw niet tot een ander standpunt leiden. Het uitvoeren van de inrit in grasdallen in plaats van gravé is niet voldoende om een groen karakter te creëren. De bewering van appellant om ter hoogte van de achterste perceelsgrens een zo breed mogelijk groenscherm te voorzien houdt weinig concrete garanties in. Het door appellant aangehaalde precedent van het ontbreken van groenstroken kan er niet toe leiden te stellen dat dit een evolutie is die in deze omgeving dient verder gezet te worden.

Uit alle bovenstaande dient besloten dat door een combinatie van factoren het gevraagde bouwprogramma en de uitwerking ervan zich onvoldoende laat inpassen binnen de onmiddellijke omgeving en niet kadert binnen een gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling voor dit woongebied.

De aanvraag komt de goede plaatselijke aanleg niet ten goede en is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 23 januari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 8 februari 2018 gegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.5 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. De aanvraag dient beoordeeld in functie van een verantwoordelijke ontwikkeling van het gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld.

Het voorliggende ontwerp voorziet in sloop van 3 bestaande eengezinswoningen en de oprichting van een nieuwbouw omvattende 5 aangesloten eengezinswoningen (type Ben-woningen), en waarbij achterliggend 5 garages worden gebouwd.

De aanvraag is gelegen binnen de dorpskern van Ruij, een landelijke woonkern. De bouwplaats bevindt zich langsheen de Buissestraat. De omgeving wordt gekenmerkt door lintbebouwing, bestaande hoofdzakelijk uit eengezinswoningen. De bebouwing komt voor in een afwisseling van gesloten, halfopen en open typologie en kent een verscheidenheid aan gabarieten en inplantingswijzen. De gebouwen bestaan veelal uit 1 à 2 bouwlagen, onder hellende bedaking.

Een eerdere vergunningsaanvraag voor de bouw van 5 woningen werd op 14 september 2017 door de deputatie geweigerd. De reden voor de weigering betrof in eerste instantie het ontbreken van een correcte aansluiting met de links aanpalende woning Buissestraat 3, alsook de beperkte architecturale beeldkwaliteit (sobere gesloten monotone voorgevel), tot slot werden opmerkingen geformuleerd aangaande het garageblok in de tuinzone en de hoge mate van verharding.

Voorliggend ontwerp, beperkt bij te sturen voor wat betreft de groenbuffer, komt tegemoet aan de naar aanleiding van de vorige aanvraag gemaakte opmerkingen.

Uit alle bovenstaande dient besloten dat door een combinatie van factoren het gevraagde bouwprogramma en de uitwerking ervan zich kwalitatief inpast binnen de onmiddellijke omgeving en kadert binnen een gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling voor dit woongebied.

De aanvraag komt de goede plaatselijke aanleg ten goede en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder voorwaarden, conform het tijdens de beroepsprocedure ingediende beperkt aangepaste plan met betrekking tot de groenbuffer.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Korte debatten

De Raad stelt vast dat de partijen zich niet verzetten tegen de behandeling van de zaak conform artikel 19 DBRC-decreet en artikel 59/2 Procedurebesluit.

B. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij put een eerste middel uit de schending van artikel 4.3.1, §1, 1°^b VCRO *juncto* artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO, en artikel 4.7.22 *juncto* artikel 4.7.23, §1 VCRO alsook uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel.

Zij acht de door haar ingeroepen bepalingen en beginselen geschonden:

“ ...

doordat de deputatie een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend die kennelijk de goede ruimtelijke ordening schaadt;

terwijl artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO bepaalt dat een aanvraag moet worden geweigerd indien ze de goede ruimtelijke ordening schendt;

en terwijl zowel het college van burgemeester en schepenen, als de PSA om dezelfde redenen hebben geoordeeld dat het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

en terwijl ook de deputatie een eerdere nagenoeg identieke vergunningsaanvraag heeft geweigerd wegens een strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening;

en terwijl de deputatie niet op een zorgvuldige en in redelijkheid verantwoorde manier aangeeft op welke wijze huidige aanvraag volgens haar toch in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald hoe deze inpasbaar is in de omgeving;
en terwijl uit artikel 4.7.23, §1 VCRO volgt dat de deputatie haar beslissing des te zorgvuldiger en concreter dient te motiveren wanneer zij afwijkt het andersluidend advies van haar PSA;

*zodat het bestreden besluit de in dit middel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.
...*

Zij licht haar middel als volgt nader toe:

*“ ...
Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO moet een stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt conform artikel 4.3.1, §2 VCRO beoordeeld met inachtneming van de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, **het ruimtegebruik** en de bouwdichtheid, **visueel-vormelijke elementen**, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4. VCRO.*

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient de vergunningverlenende overheid in eerste instantie rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. De beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand.

*Welnu, onderhavige aanvraag is de tweede poging van de heer De Vreese om 5 eengezinswoningen te realiseren aan de Buissestraat 9 te Ruien. Buiten een aantal beperkte aanpassingen is **huidige aanvraag nagenoeg identiek aan de voorgaande vergunningsaanvraag** die zowel door het college van burgemeester en schepenen (stuk 3), als de deputatie (stuk 5) op basis van vergelijkbare motieven werd geweigerd.*

In lijn met de voorgaande weigeringsbeslissingen, besloot het college om ook huidige aanvraag te weigeren wegens een onvoldoende architecturaal beeldkwaliteit, een onvoldoende integratie met de onmiddellijke aangrenzende bebouwing en de inplanting van het garageblok en de verhardingen tot tegen de perceelsgrenzen. Ook de PSA kwam tot een gelijkaardige vaststelling en overwoog dat de doorgevoerde aanpassingen onvoldoende waren om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening (stuk 8).

Overeenkomstig het toenmalige artikel 4.7.23, §1 VCRO neemt de deputatie haar beslissing op basis van het verslag van haar PSA. In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht vereist dit artikel dat uit het bestreden besluit zelf moet kunnen worden afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten en zich de motieven van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar eigen heeft gemaakt.

Het is verder vaststaande rechtspraak dat de deputatie haar beslissing des te concreter en zorgvuldiger dient te motiveren wanneer zij in haar beslissing afwijkt van dit verslag. Zie in deze zin bijvoorbeeld een arrest van uw Raad van 13 februari 2018 (nr. A/1718/0542):

*“Wanneer verwerende partij, zoals in casu, in haar beoordeling **afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar**, en oordeelt dat de planaanpassingen toch mogelijk zijn en de aanvraag toch*

*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.***
(eigen aanduiding)

Ondanks de duidelijke en omstandige andersluidende motivering van de PSA besluit de verwerende partij in het bestreden besluit op basis van navolgende summiere motivering alsnog tot de inpasbaarheid van het aangevraagde in de omgeving:

“Een eerdere vergunningsaanvraag voor de bouw van 5 woningen werd op 14 september 2017 door de deputatie geweigerd. De reden voor de weigering betrof in eerste instantie het ontbreken van een correcte aansluiting met de links aanpalende woning Buissestraat 3, alsook de beperkte architecturale beeldkwaliteit (sobere gesloten monotone voorgevel), tot slot werden opmerkingen geformuleerd aangaande het garageblok in de tuinzone en de hoge mate van verharding.

*Voorliggend ontwerp, **bepekt bij te sturen voor wat betreft de groenbuffer, komt tegemoet aan de naar aanleiding van de vorige aanvraag gemaakte opmerkingen.***

*Uit alle bovenstaande dient besloten dat **door een combinatie van factoren het gevraagde bouwprogramma en de uitwerking ervan zich kwalitatief inpast binnen de onmiddellijke omgeving** en kadert binnen een gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling voor dit woongebied.*

De aanvraag komt de goede plaatselijke aanleg ten goede en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Uit at voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder voorwaarden, conform het tijdens de beroepsprocedure ingediende beperkt aangepast plan met betrekking tot de groenbuffer.”

*Het staat vast dat een dergelijke summiere motivering geenszins volstaat om het bestreden besluit te dragen. Verwerende partij **komt zonder enige concrete en precieze motivering tot een volledig tegengesteld standpunt dan haar PSA** (en dan haar eerdere weigeringsbeslissing). Het is vaststaande rechtspraak van uw Raad dat een dergelijke motivering niet aanvaardbaar is:*

*“Verder stelt de verwerende partij louter dat er voldoende parkeerplaatsen zijn terwijl zij in de eerdere weigeringsbeslissing stelde dat op eigen terrein niet over een voldoende aantal parkeerplaatsen kon beschikt worden en dat terwijl er in deze beslissing ook sprake was van drie parkeerplaatsen. Samengevat kan enkel worden gesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing **niet verder komt dan een louter tegenspreken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dus dit verslag onvoldoende ontmoet.**”*
(RvVb 4 oktober 2016, nr. A/1617/0119)

Zoals voormeld, oordeelde de PSA uitdrukkelijk dat doorgevoerde aanpassingen onvoldoende waren om tegemoet te komen aan de eerdere weigeringsargumenten, met name de correcte aansluiting met de Buissestraat 3:

*“Het gegeven dat nu ten opzichte van vorige aanvraag een volume vóór de linkse woning wordt toegevoegd, zodat over een breedte van 3 m eenzelfde voorbouwlijn wordt aangehouden is **onvoldoende om te kunnen stellen dat er nu wel sprake zou zijn van een voldoende esthetisch vlotte aansluiting.** Er wordt nog steeds **teveel abstractie genomen van het gabarit van de aanpalende woning.**”*

Ook de architecturale beeldkwaliteit blijft volgens de PSA nog steeds te beperkt:

*“**Ondanks de toegevoegde afwisseling in gevelafwerking** tussen de woningen en de bijvoeging van ramen op het gelijkvloers, blijft de aaneengesloten blok, die toch een relatief ruime breedte kent van 26,3 m op een hoogte van 5,95 m, een sober en monotoon uitzicht behouden, die **moeilijk inpasbaar is binnen het betreffende straatbeeld.** Het gaat hier niet om een stedelijke context maar om een landelijke lintbebouwing in een dorpskern. Het ontwerp blijft zich onvoldoende inpassen binnen de omgeving.”*

Inzake de opmerkingen m.b.t. het garageblok in de tuinzone en de voorziene verhardingen oordeelt de PSA:

*“Voor wat betreft het garageblok in de tuinzone en de voorziene verharding kan vastgesteld dat hieromtrent geen wijzingen werden doorgevoerd in het ontwerp, zodat ook de eerder geuite opmerkingen hieromtrent behouden blijven. **Het getuigt niet van een goede plaatselijke aanleg het garageblok in de tuinzone in te planten tot tegen de linker perceelsgrens, en ook alle verhardingen in de rechter zijdelingse strook en in de achterste verharde strook naar de garages aan te leggen tot tegen de perceelsgrenzen, zonder enige bufferende groenstrook.** Dit is ongebruikelijk en ook hierin laat het project zich onvoldoende inpassen in de omgeving. Het akkoord van de aanpalende burens kan hierover opnieuw niet tot een ander standpunt leiden. **Het uitvoeren van de inrit in grasdallen in plaats van gravé is niet voldoende om een groen karakter te creëren.** De bewering van appellant om ter hoogte*

*Wat de “combinatie van factoren” is op basis waarvan de verwerende partij is teruggekomen op haar eerdere weigeringsbeslissing en thans tot de inpasbaarheid van het aangevraagde besluit blijkt niet uit het bestreden besluit. De verwerende partij verwijst **enkel naar het aangepast plan met betrekking tot de groenbuffer** om haar beslissing te motiveren.*

Samen met de verzoekende partij zal uw Raad willen vaststellen dat in redelijkheid niet valt in te zien hoe met dit plan wordt tegemoet gekomen aan alle voorgaande opmerkingen. Des te meer nu enkel een groenbuffer langs de achterste perceelsgrens is voorzien en zelfs niet is gespecificeerd hoe deze wordt ingevuld.

Uittreksel aangepast plan
[weergave]

De, nochtans pertinente, weigeringsmotieven m.b.t. de correcte aansluiting met de Buissestraat 3, de beperkte architecturale beeldkwaliteit en de verhardingen tot tegen de

perceelsgrenzen blijven zelfs volledig onbesproken. De formele motiveringsplicht vereist dat uit het bestreden besluit zelf moet kunnen worden afgeleid waarom de deputatie is afgeweken van het verslag van haar PSA:

“Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt over een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan en mag zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en moet de Raad onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.” (RvVb 13 juni 2017, nr. A/1617/0933)

*In voorliggend geval kan uit het bestreden besluit niet worden afgeleid waarom de verwerende partij is voorbijgegaan aan het andersluidend advies van haar PSA, alsook aan haar eigen voorgaande weigeringsbeslissing.
...”*

2.

De verwerende partij betwist als volgt de ernst van het eerste middel:

“ ...

In haar eerste middel meent verzoekende partij dat de deputatie in strijd met de goede ruimtelijke ordening, en minstens op onvoldoende gemotiveerde wijze de vergunning verleent.

Verzoekende partij erkent dat er geen legaliteitsbelemmeringen een vergunning in de weg staan.

Haar kritiek handelt dus uitsluitend over het waardeoordeel dat dient gemaakt te worden over de aanvraag.

De deputatie is van mening dat de vergunning wel past in diens omgeving.

De deputatie dient daarbij geen expliciete motivering tegen het verslag of de initiële vergunningsbeslissing in, te voorzien.

Verzoekende partij toont niet aan dat dit kennelijk onredelijk is.

...”

3.

De tussenkommende partij betwist, in haar verzoek tot tussenkomst met schriftelijke uiteenzetting over de gevorderde schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, als volgt de ernst van het eerste middel:

“ ...

13. *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 zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.*

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 wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

14. *Er dient worden gewezen op de rechtspraak van Uw Raad, naar luid waarvan een beknopte maar duidelijke weergave van motieven in de beslissing zelf volstaat. De motivering mag summier zijn, als ze maar afdoende is .*

De vereiste van een afdoende motivering impliceert onder meer dat er geen kennelijk onjuiste feitelijke overwegingen mogen worden meegenomen bij de beoordeling. Het afdoende karakter van de motivering betekent dat de motivering pertinent moet zijn, dus duidelijk met de beslissing te maken moet hebben, en dat ze draagkrachtig moet zijn, wat wil zeggen dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te dragen. De vereiste van een afdoende motivering impliceert dat de motieven geen onderlinge tegenstrijdigheden mogen vertonen.

De motiveringsplicht behelst geen verplichting tot motivering van de motieven.

15. *In de bestreden beslissing motiveert verwerende partij als volgt: (eigen nadruk)*

“Een eerdere vergunningsaanvraag voor de bouw van 5 woningen werd op 14 september 2017 door de deputatie geweigerd. De reden voor de weigering betrof in eerste instantie het ontbreken van een correcte aansluiting met de links aanpalende woning Buissestraat 3, alsook de beperkte architecturale beeldkwaliteit (sobere gesloten monotone voorgevel), tot slot werden opmerkingen geformuleerd aangaande het garageblok in de tuinzone en de hoge mate van verharding.

Voorliggend ontwerp, beperkt bij te sturen voor wat betreft de groenbuffer, komt tegemoet aan de naar aanleiding van de vorige aanvraag gemaakte opmerkingen.

Uit bovenstaande dient besloten dat door een combinatie van factoren het gevraagde bouwprogramma en de uitwerking ervan zich kwalitatief inpast binnen de onmiddellijke omgeving en kadert binnen een gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling voor dit woongebied.

De aanvraag komt de goede plaatselijke aanleg ten goede en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.”

16. *Gelet op bovenstaande kan verzoekende partij niet worden gevolgd waar zij stelt dat het niet duidelijk zou zijn waarom in de bestreden beslissing wordt geoordeeld dat het aangevraagde vergund kan worden. Immers blijkt duidelijk uit de motivering dat huidige aanvraag inclusief de plannen de redenen voor de eerdere weigering niet meer aanwezig zijn.*

Loutere schending van de materiele motiveringsplicht in de mate dat niet wordt aangetoond noch aannemelijk gemaakt dat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk of onzorgvuldig heeft getoetst, kan niet worden weerhouden. Het volstaat dat zij 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.

Het ontwerp komt volledig tegemoet aan de correcte aansluiting met de links aanpalende woning, de beperkte architecturale beeldkwaliteit alsook inzake de garageblok in tuinzone en de hoge mate van verharding.

Verwerende partij haalt al deze elementen aan in de bestreden beslissing en komt dan ook tot het besluit dat voorliggend ontwerp tegemoet komt aan deze elementen. Bovendien past het project ook kwalitatief in de omgeving.

Wanneer de verwerende partij van oordeel is dat zij de inzichten zoals vervat in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bijtreedt, moet uit de motivering van de bestreden beslissing expliciet of impliciet blijken waarom de verwerende partij het verslag niet bijtreedt.

Dientengevolge kan er een impliciet worden afgeleid waarom verwerende partij afwijkt van het verslag van de PSA en haar eigen voorgaande weigeringsbeslissing.

Verwerende partij voldeed aan haar motiveringsplicht.

***Op grond van dit alles is het eerste middel niet ernstig en bovendien ongegrond
...***

4.

De verwerende partij deelt in haar brief van 7 september 2018 mee dat “aangaande de oproeping zitting korte debatten in 1718-RvVb-0508-A, [...] de nota met opmerkingen over de gevorderde schorsing in de UDN-procedure ook geldt als antwoordnota in de vernietigingsprocedure”.

5.

In haar nota korte debatten herneemt de tussenkomende partij in essentie haar repliek op het eerste middel, zoals opgenomen in haar verzoek tot tussenkomst met de schriftelijke uiteenzetting over de gevorderde schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

6.

In haar nota korte debatten sluit de verzoekende partij zich aan bij de vaststellingen opgenomen in de beschikking van 13 augustus 2018. Wat het eerste middel betreft, stelt zij enkel nog dat de tussenkomende partij met haar summiere repliek, waarin evenmin een concrete en precieze motivering voor de andersluidende beslissing van de verwerende partij wordt aangehaald, de gegrondheid van het eerste middel enkel bevestigt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in het eerste middel in essentie dat de verwerende partij enkel door toepassing van een stijlclausule een standpunt tegenovergesteld aan dat van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn andersluidend verslag inneemt, en bijgevolg niet afdoende motiveert waarom het aangevraagde inpasbaar is in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

2.

Artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO wordt vervolgens bepaald hoe de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld, met name:

“ ...

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;

...”

Deze bepaling verplicht 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 zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen. Zij kan daarbij oog hebben voor beleidsmatig gewenste ontwikkelingen naast het gegeven dat zij in eerste instantie steeds oog moet hebben voor de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij wel bevoegd om na te gaan of die overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het – in voorliggend dossier – andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Dit verslag is te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid.

De verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken. De verwerende partij zal uitdrukkelijk moeten 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 vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

4.1.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de tussenkomen partij eerder, op 15 december 2016, een sterk gelijkaardige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend. Zoals hoger meer uitgebreid weergegeven onder 'III. Feiten' werd deze aanvraag zowel door de verzoekende partij als door de verwerende partij geweigerd en dit telkens op respectievelijk eensluidend advies van de gemeentelijke dan wel provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Een tweede vergunningsaanvraag voor een sterk vergelijkbaar project vormt de aanleiding voor de thans bestreden beslissing en werd in eerste administratieve aanleg opnieuw geweigerd door de verzoekende partij in haar hoedanigheid als vergunningverlenend bestuur en dit andermaal op gelijkkluidend advies van haar stedenbouwkundige ambtenaar. De diverse motieven waarop die weigeringsbeslissing steunt, werden hoger onder 'III. Feiten' weergegeven.

4.2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt, naar aanleiding van het administratief beroep tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij, in zijn negatief verslag van 12 januari 2018 het volgende:

“ ...

De aanvraag is gelegen binnen de dorpskern van Ruij, een landelijke woonkern. De bouwplaats bevindt zich langs de Buissestraat. De omgeving wordt gekenmerkt door lintbebouwing, bestaande hoofdzakelijk uit eengezinswoningen. De bebouwing komt voor in een afwisseling van gesloten, halfopen en open typologie en kent een verscheidenheid aan gabarieten en inplantingswijzen. De gebouwen bestaan veelal uit 1 à 2 bouwlagen, onder hellende bedaking.

Een eerdere vergunningsaanvraag voor de bouw van 5 woningen werd op 14 september 2017 door de deputatie geweigerd. De reden voor de weigering betrof in eerste instantie het ontbreken van een correcte aansluiting met de links aanpalende woning Buissestraat 3, alsook de beperkte architecturale beeldkwaliteit (sobere gesloten monotone voorgevel), tot slot werden opmerkingen geformuleerd aangaande het garageblok in de tuinzone en de hoge mate van verharding.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat voorliggende aanvraag opnieuw niet in overeenstemming kan gebracht worden met de goede ruimtelijke ordening wordt bijgetreden.

Voor wat betreft de aansluiting met de woning Buissestraat 3 kan vastgesteld dat ten opzichte van de vorige aanvraag aan de meest linkse nieuwbouwwoning een bouwblok van 3 m breed op 3 m diep wordt bijgevoegd, zodat de nieuwbouwwoning over een breedte van 3 m op de rooilijn wordt gebouwd, op dezelfde lijn als de naastliggende woning nr. 3. Echter blijft zoals het gemeentebestuur terecht opmerkt een moeilijke overgang inzake gabarit en bouwhoogte bestaan.

De bestaande woning nr. 3 kent een traditionele opbouw bestaande uit een hoofdvolume van ± 7 m diep omvattende 2 bouwlagen en een zadeldak, met kroonlijsthoogte op 4,8 m en nokhoogte op 8,6 m, gevolgd door een achterbouw van ± 6 m diep met een hoogte van 3,7 m. Hiertegen worden de nieuwbouwwoningen aangebouwd, die bestaan uit 2

bouwlagen onder platte bedaking met hoogte 5,95 m, doorlopend tot 15 m diep vanaf de rooilijn.

Het gegeven dat nu ten opzichte van vorige aanvraag een volume vóór de linkse woning wordt toegevoegd, zodat over een breedte van 3 m eenzelfde voorbouwlijn wordt aangehouden, is onvoldoende om te kunnen stellen dat er nu wel sprake zou zijn van een voldoende esthetisch vlotte aansluiting. Er wordt nog steeds teveel abstractie genomen van het gabarit van de aanpalende woning. De moderne nieuwbouwwoningen worden als het ware aangeplakt tegen de woning nr. 3, zonder dat afdoende rekening gehouden wordt met deze bestaande context. Het akkoord van de aanpalende eigenaar kan hieromtrent niet anders doen besluiten. Een betere aansluiting blijft zich opdringen.

Ten tweede wordt het gemeentebestuur gevolgd waar zij stelt dat de architecturale beeldkwaliteit nog steeds beperkt is. Ondanks de toegevoegde afwisseling in gevelafwerking tussen de woningen en de bijvoeging van ramen op het gelijkvloers, blijft de aaneengesloten blok, die toch een relatief ruime breedte kent van 26,3 m op een hoogte van 5,95 m, een sober en monotoon uitzicht behouden, die moeilijk inpasbaar is binnen het betreffende straatbeeld. Het gaat hier niet om een stedelijke context maar om een landelijke lintbebouwing binnen een dorpskern. Het ontwerp blijft zich onvoldoende inpassen binnen de omgeving.

Voor wat betreft het garageblok in de tuinzone en de voorziene verharding kan vastgesteld dat hieromtrent geen wijzingen werden doorgevoerd in het ontwerp, zodat ook de eerder geuite opmerkingen hieromtrent behouden blijven. Het getuigt niet van een goede plaatselijke aanleg het garageblok in de tuinzone in te planten tot tegen de linker perceelsgrens, en ook alle verharding in de rechter zijdelingse strook en in de achterste verharde strook naar de garages aan te leggen tot tegen de perceelsgrenzen, zonder enige bufferende groenstrook. Dit is ongebruikelijk en ook hierin laat het project zich onvoldoende inpassen in de omgeving. Het akkoord van de aanpalende burens kan hierover opnieuw niet tot een ander standpunt leiden. Het uitvoeren van de inrit in grasdallen in plaats van gravé is niet voldoende om een groen karakter te creëren. De bewering van appellant om ter hoogte van de achterste perceelsgrens een zo breed mogelijk groenscherm te voorzien houdt weinig concrete garanties in. Het door appellant aangehaalde precedent van het ontbreken van groenstroken kan er niet toe leiden te stellen dat dit een evolutie is die in deze omgeving dient verder gezet te worden.

Uit alle bovenstaande dient besloten dat door een combinatie van factoren het gevraagde bouwprogramma en de uitwerking ervan zich onvoldoende laat inpassen binnen de onmiddellijke omgeving en niet kadert binnen een gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling voor dit woongebied.

De aanvraag komt de goede plaatselijke aanleg niet ten goede en is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

4.3.

De verwerende partij onderbouwt haar daarvan afwijkende beoordeling in de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag is gelegen binnen de dorpskern van Ruien, een landelijke woonkern. De bouwplaats bevindt zich langsheen de Buissestraat. De omgeving wordt gekenmerkt door lintbebouwing, bestaande hoofdzakelijk uit eengezinswoningen. De bebouwing komt voor in een afwisseling van gesloten, halfopen en open typologie en kent een verscheidenheid aan gabarieten en inplantingswijzen. De gebouwen bestaan veelal uit 1 à 2 bouwlagen, onder hellende bedaking.

Een eerdere vergunningsaanvraag voor de bouw van 5 woningen werd op 14 september 2017 door de deputatie geweigerd. De reden voor de weigering betrof in eerste instantie het ontbreken van een correcte aansluiting met de links aanpalende woning Buissestraat 3, alsook de beperkte architecturale beeldkwaliteit (sobere gesloten monotone voorgevel), tot slot werden opmerkingen geformuleerd aangaande het garageblok in de tuinzone en de hoge mate van verharding.

Voorliggend ontwerp, beperkt bij te sturen voor wat betreft de groenbuffer, komt tegemoet aan de naar aanleiding van de vorige aanvraag gemaakte opmerkingen.

Uit alle bovenstaande dient besloten dat door een combinatie van factoren het gevraagde bouwprogramma en de uitwerking ervan zich kwalitatief inpast binnen de onmiddellijke omgeving en kadert binnen een gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling voor dit woongebied.

De aanvraag komt de goede plaatselijke aanleg ten goede en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...”

4.4.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing beperkt tot het letterlijk overnemen van de passus uit het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 januari 2018 onder de hoofding “2.5 De goede ruimtelijke ordening” en daarbij enkel de woorden en zinsdelen, die door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden gebruikt om *in concreto* aan te geven dat hij het aangevraagde project niet in inpasbaar acht in het licht van een goede ruimtelijke ordening, weglaat. Vervolgens wijdt de verwerende partij een aantal loutere stijlclausules aan haar beoordeling van die inpasbaarheid. Dergelijke motivering kan niet als een afdoende en zorgvuldige motivering worden beschouwd.

De verstrengde motiveringsplicht die, ingevolge de in de loop van de administratieve procedure uitgebrachte bezwaren, de initiële weigeringsbeslissing van de verzoekende partij en het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op de verwerende partij rust, vereist van haar dat zij haar beslissing op het vlak van de inpasbaarheid in het licht van een goede ruimtelijke ordening des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit impliceert niet dat de verwerende partij de andersluidende motieven uit het verslag en de bezwaren geuit in de loop van de procedure punt per punt dient te citeren en te weerleggen, echter dient uit de bestreden beslissing duidelijk en concreet te blijken waarom de verwerende partij er een andere zienswijze op na houdt.

De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing tot de loutere vaststelling dat het beoogde, mits het bijsturen van de groenbuffer, tegemoet komt aan de naar aanleiding van de vorige aanvraag gemaakte opmerkingen en beoordeelt de inpasbaarheid in het licht van een goede ruimtelijke ordening voor het overige aan de hand van de volgende stijlclausule: *“Uit alle bovenstaande dient besloten dat door een combinatie van factoren het gevraagde bouwprogramma en de uitwerking ervan zich kwalitatief inpast binnen de onmiddellijke omgeving en kadert binnen een gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling voor dit woongebied.”*. Zij duidt zodoende niet concreet op welke punten het beoogde afwijkt van wat eerder werd aangevraagd, hoe die wijzigingen er, in relatie tot de eerder tot uiting gebrachte weigeringsmotieven, toe leiden dat het beoogde inpasbaar is in het licht van een goede ruimtelijke ordening en hoe dit alles zich verhoudt tot de ongunstige beoordeling van het beoogde door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het is de Raad, alsook iedere rechtszoekende, daarbij, in het licht van het duidelijke verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, totaal onduidelijk wat met *“in het licht van alle bovenstaande”* wordt bedoeld nu dat bovenstaande volledig uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt en net de opmaat vormde voor een ongunstige beoordeling.

De beoordeling en de motivering van de inpasbaarheid van het aangevraagde project in het licht van een goede ruimtelijke ordening kunnen niet volstaan en kunnen niet als afdoende, voldoende concreet en zorgvuldig worden beschouwd. Bij gebrek aan een afdoende concrete en zorgvuldige motivering in het licht van onder meer het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is het oordeel van de verwerende partij dat het beoogde inpasbaar is in het licht van een goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk.

Het middel is gegrond.

C. Tweede middel

De beoordeling van het tweede middel kan, gelet op het gegrond bevinden van het eerste middel, niet bijdragen tot een ruimere vernietiging.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

Aangezien het beroep van de verzoekende partij gegrond wordt bevonden, moet de verwerende partij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij aangeduid worden. De kosten van het beroep, zijnde de door de verzoekende partij betaalde rolrechten ten belope van 300 euro en een rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 700 euro, vallen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomst, zijnde de door de tussenkomende partij betaalde rolrecht van 100 euro, blijven ten laste van de tussenkomende partij.

BESLISSING VAN DE VOORZITTER VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het eerste middel is gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 februari 2018, waarbij aan tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 5 ben-woningen met aparte garages na afbraak 3 bestaande woningen op de percelen gelegen te 9690 Ruien (Kluisbergen), Buissestraat 5,7 en 9, met als kadastrale omschrijving eerste afdeling, sectie C, nummers 458K, 458L en 459F.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 300 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 11 december 2018 door:

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de Raad voor
Vergunningsbetwistingen,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER