

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0568 van 4 februari 2016
in de zaak 1112/0283/A/8/0253

In zake: 1. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente** [REDACTED]
2. de [REDACTED]
, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Eva DE WITTE
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

*Tussenkomende
partij :*

[REDACTED]
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ann EECKHOUT
kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Droesbekeplein 2
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 9 december 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 20 oktober 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de bvba MATHYS tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 12 juli 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de bvba MATHYS een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 4 woningen (1 halfopen en 3 rijwoningen) volgens ingediend plan.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED], met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van de eerste kamer van 14 mei 2012, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld, de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

2.

Met een beschikking van 13 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de achtste kamer.

Met een tussenarrest van 16 november 2015 met nummer RvVb/A/1516/0202 heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen en de partijen opnieuw opgeroepen voor de openbare zitting van 3 december 2015.

Kamervoorzitter Pascal LOUAGE heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK die loco advocaat Eva DE WITTE verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Flora WAUTERS die loco advocaat Ann EECKHOUT verschijnt voor de tussenkommende partij zijn gehoord. De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

3.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

■ vraagt met een aangetekende brief van 19 januari 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 13 februari 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen, en dat verzoeker tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1 VCRO.

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

IV. FEITEN

1.

Op 31 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van 4 woningen (1 halfopen en 3 rijwoningen)”.

2.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, gelegen in woongebied.

Het perceel is tevens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de perimeter van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘RUP Droogte - Maagdekensstraat’, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen van 29 april 2010, in een “zone voor wonen”.

3.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek van 5 april 2011 tot 4 mei 2011 wordt één bezwaarschrift ingediend door de rechts aanpalende burens.

Het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dient niet te worden ingewonnen.

4.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 12 juli 2011 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Zij overweegt hierbij het volgende :

“ ...

Openbaar onderzoek

...

Evaluatie van de ingediende bezwaren

...

Het bewaar betreffende het gebrek aan visuele samenhang is gegrond. Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van vier woningen bestaande uit twee bouwlagen die afgewerkt worden met een plat dak. Deze woningen worden aan de rechterzijde gekoppeld met de bestaande woning van bezwaarindiener. Deze woning bestaat uit een één bouwlaag met hellende bedaking. Voorliggende aanvraag houdt geen rekening met het gabariet en bouwlijn van deze bestaande woning. Dit is stedenbouwkundig onverantwoord. Het voorgestelde profiel kan enkel aanvaard worden op voorwaarde dat de aanpalende eigenaar akkoord gaat met het voorstel van gabariet dat op de scheiding zal gerealiseerd worden en zich bijgevolg engageert om later bij eventuele herbouw van zijn woning dit gabariet te volgen. Bij voorliggende aanvraag is dit niet geval integendeel de aanpalende eigenaar tekent uitdrukkelijk bezwaar aan tegen de geplande werken.

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving, de aanvraag en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft het slopen van een bestaande woning en het bouwen van vier nieuwe woningen. De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften. De geplande woningen bestaan uit twee bouwlagen en worden afgewerkt met een plat dak. De geplande woningen worden gekoppeld met de aanpalende woning

rechts. Deze bestaat uit een gelijkvloerse bouwlaag met hellende bedaking. Het ontwerp houdt bij deze koppeling op -geen- enkele manier rekening met het gabariet van deze bestaande woning. Dit is stedenbouwkundig onverantwoord temeer er voor dit aanpalend perceel geen concrete plannen zijn om eveneens tot herbouw over te gaan.

...

5.

■ tekent tegen deze beslissing op 11 augustus 2011 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 oktober 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 11 oktober 2011 beslist de verwerende partij op 20 oktober 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan. Zij motiveert haar beslissing als volgt :

“ ...

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van een bestaande halfopen woning en het nieuw oprichten van vier nieuwbouw woningen, met name drie gesloten en één halfopen kopwoning, welke allen zouden bestaan uit twee bouwlagen en afgewerkt worden met een plat dak op kroonlijsthoogte 6.05m.

Het beoogde project wordt aangebouwd aan de bestaande garage met lessenaarsdak en de wachtgevel van de bestaande en overblijvende halfopen bebouwing op het rechts aanpalende perceel.

De vier woningen worden ingeplant op minimaal 5m achter de voorste perceelsgrens, langs de ■, wat neerkomt op een naar voor schuiven van de bebouwing ten opzichte van de bestaande te slopen toestand met ongeveer 4.13m. Hieruit volgt dat de beoogde bebouwing 4.13m meer naar de straat toe staat ingeplant dan de bebouwing waar op aangesloten wordt, en die zich op 9.14m achter de rooilijn van de ■ bevindt.

De aan te bouwen bebouwing op het rechts aanpalende perceel bestaat vooreerst uit een wachtgevel van het lessenaarsdak van de garage, met een hoogte van ongeveer 6.50m. Aansluitend hierop naar achter toe, dient aangebouwd te worden aan de wachtgevel van de woning, bestaande uit een gelijkvloerse bouwlaag met kroonlijsthoogte 4.05m en nokhoogte van het zadeldak op 8.40m hoogte.

Het beoogde project sluit hierop aan met een gabariet bestaande uit twee bouwlagen, welke afgewerkt worden met een plat dak op kroonlijsthoogte 6.05m.

...

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, werd gesteld dat dit verlies van zonlicht met zich meebrengt. ... Door de aanwezigheid van deze bestaande garage en het naar voor verschuiven van de beoogde woningen in voorliggend project, zal bij de realisatie van de geplande woningen de bezonning van de woning van de bezwaarindiener niet onaanvaardbaar beïnvloed worden, aangezien de bebouwing op het terrein van bezwaarindieners nu al een groot deel van de zon wegneemt.

Het GRUP "Droogte-Maagdekensstraat" dat op huidige aanvraag toepasselijk is, stipuleert bijkomend onder de verordenende stedenbouwkundige voorschriften in artikel 1.2. "Inrichting", dat de tuinzone bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een minimale diepte van acht meter moet hebben.

De aanvraag moet zich schikken naar deze bepaling en doet dit door het naar voor schuiven van de beoogde bebouwing, aan de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP. Op die manier wordt een achtertuinstrook van 8 m gevrijwaard.

De stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP laat de keuze van de dakvorm vrij. De in dit project voorziene platte bedaking is aldus in overeenstemming met het toepasselijke GRUP.

Zowel de voorziene platte bedaking als het kubistisch opgevatte bouwvolume van de beoogde nieuwbouwwoningen zijn geen nieuw element in dit straatbeeld noch in de onmiddellijke omgeving.

Zowel tegenover de bouwplaats, als verderop in de [REDACTED] langsheen dezelfde straatzijde aan de andere zijde van bezwaar indiener, als links ervan en tegenover het bouwperceel langs de [REDACTED], bevinden zich recent opgetrokken of in opbouw zijnde (meergezins-)woningen gecombineerd met handelsfuncties, welke bestaan uit twee bouwlagen afgewerkt met een platte bedaking.

Binnen de omgeving bevinden zich verschillende gelijkaardig geconcipieerde nieuwbouwprojecten.

...

Ook het bezwaar dat het project te grootschalig is voor de omgeving en de woondichtheid deze van de omgeving overschrijdt, is niet gegrond. ... De woondichtheid mag niet louter op perceelsniveau berekend en geëvalueerd worden maar moet mee in de ruimere omgeving bekeken worden. ...

Het bezwaar betreffende het gebrek aan visuele samenhang is eveneens niet gegrond.

Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van vier woningen bestaande uit twee bouwlagen die afgewerkt worden met een plat dak. Deze woningen worden aan de rechterzijde gekoppeld met de bestaande woning van bezwaarindiener.

Hoewel niet volledig aangesloten wordt op het resterend deel van het naar voor springend garagevolume vormt dit volume wel op voldoende wijze een overgang tussen de uit het rup voortvloeiende voorbouwlijn en de niet meer aan te houden voorbouwlijn van de meer naar achter staande woning. Dat het nieuw gebouwde volume een andere dakvorm krijgt, waarvan de maximale hoogte quasi overeenkomt met deze van het resterend dakdeel van het voorste volume van de aanpalende woning brengt hier geen verandering in.

Er kan bezwaarlijk verwacht worden dat het bestaande gabriet van de aanpalende woning identiek gevolgd wordt, aangezien op die manier de volgens het rup toegelaten bebouwingmogelijkheden voor het aanpalend perceel eveneens zouden gehypothekeerd worden.

Voorliggend project richt zich volledig naar het voor de omgeving opgestelde gemeentelijk RUP en de directe omgeving welke wordt gekenmerkt door tal van projecten bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met een platte bedaking. De aansluiting op en overgang naar de te behouden aanpalende bebouwing is voldoende kwalitatief.

Voorliggende aanvraag is dan ook stedenbouwkundig verantwoord en brengt een betere plaatselijke aanleg tot stand op het perceel zelf, door het voorzien van een kwalitatieve tuinzone. Het voorgestelde profiel kan eveneens aanvaard worden, gelet op de verenigbaarheid met de bebouwing in deze omgeving. Voorliggende aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

2.6 Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de eerste verzoekende partij

Uit het dossier blijkt dat de eerste verzoekende partij beroep instelt als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, 2° VCRO. Er worden geen excepties opgeworpen.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tweede verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tweede verzoekende partij zet haar belang als volgt uiteen :

“ ...

De tweede verzoekende partij stelt het beroep in als belanghebbende die rechtstreeks hinder of nadeel kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing, dit overeenkomstig artikel 4.8.16. eerste lid, §1, 3° VCRO.

... ”

Het nadeel kan er voor de gemeente uit bestaan dat de bestreden beslissing het vergunningsbeleid van de gemeente doorkruist. Welnu, de gemeente [REDACTED] wenst te waken over een stedenbouwkundig beleid dat voorziet in een goede inpassing van elk project in de onmiddellijke omgeving, hetgeen ook impliceert dat er een visuele samenhang is van het project met de aanpalende bebouwing. Op die manier wenst de gemeente een kwalitatief en visueel samenhangend straatbeeld binnen de gemeente te garanderen. Nu de gemeente van oordeel is dat de verleende vergunning een project vergunt dat onvoldoende rekening houdt met de aanpalende bebouwing, doorkruist de afgeleverde vergunning dit stedenbouwkundig beleid.

... ”

2.

Terwijl de verwerende partij hieromtrent geen opmerkingen formuleert, betwist de tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting het belang van de tweede verzoekende partij. Zij zet hieromtrent het volgende uiteen :

“ ...

Vereist is dat de gemeente aantoont dat zij (on)rechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing ...

... moet de verzoekende partij hierbij het mogelijk bestaan van hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijk aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of kan ondervinden.

Het betoog van tweede verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoet hieraan niet.

...

Het gemeentelijk stedenbouwkundig beleid alleen maar enten op “een goede inpassing van elk project in de onmiddellijke omgeving” is ontoereikend om het rechtens vereiste belang voor een gemeente aan te tonen.

Bovendien ... zij beschikt ... over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarin de algemene ruimtelijke beleidsvisie op gemeentelijk niveau is opgenomen; tweede verzoekende partij grondt haar belang niet op de ruimtelijke beleidsvisie conform haar gemeentelijke structuurplanning.

De ruimtelijke beleidsvisie van tweede verzoekende partij werd daarenboven geïmplementeerd in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) ...

Het betrokken perceel is gelegen binnen het plangebied van dit RUP ...

Tweede verzoekende partij wenst aldus voor het plangebied een ruimtelijk beleid met een dwingende minimale bouwvrije zone achteraan de hoofdbebouwing van acht meter....

Gevolg is dat elke nieuwe woonconstructie in het plangebied deze minimale tuinzonediepte moet hebben : dit is het dwingend ruimtelijk beleid van tweede verzoekende partij. ...

Een heropbouw conform de inplanting van de rechts aanpalende woning is onmogelijk want strijdig met het stedenbouwkundig voorschrift 1.2. van het GRUP.

De discrepantie tussen enerzijds de dwingende voorschriften van het GRUP en anderzijds de bestaande rechts aanpalende woning in strijd met dit GRUP op het vlak van de inplanting van de hoofdbebouwing heeft onvermijdelijk een niet symmetrische aaneensluiting van de beide bebouwingen met blinde gevels tot gevolg: dit is niet alleen zo voor de nieuwe rechter zijgevel op het betrokken bouwperceel, maar eveneens voor de linker zijgevel achteraan van de bestaande woning nr. 3 t.o.v. de aangevraagde nieuwbouw.

De ruimtelijke beleidsvisie van tweede verzoekende partij is geïncorporeerd in het GRUP en dit GRUP voorziet juist een vooruitgeschoven inplanting van de bebouwing naar de Kleine Koestraat toe.

De creatie van blinde gevels bij nieuwbouw is aldus het rechtstreekse gevolg van de dwingende stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP; ...

Tweede verzoekende partij blijft niet alleen in gebreke haar ruimtelijke beleidsvisie voldoende waarschijnlijk te maken, zij spreekt haar eigen ruimtelijke beleidsvisie zoals geïmplementeerd in het GRUP tegen!

... ”

3.

De tweede verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota als volgt :

“ ...

Tweede verzoekende partij wenst op te merken dat haar stedenbouwkundig beleid inderdaad werd uitgewerkt in het betrokken GRUP dat een aantal stedenbouwkundige voorschriften bevat voor de ontwikkeling van het betrokken gebied. De tussenkomen de partij gaat evenwel verkeerdelijk uit dat deze voorschriften het onmogelijk zouden maken om een betere afstemming van de nieuwe bebouwing met de aanpalende woning te voorzien. Dit is niet correct (zie infra bij de behandeling van het middel). ...

Daarenboven dient opgemerkt dat de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP ook volgende bepaling bevatten ... 1.2. Inrichting ...

Hieruit blijkt genoegzaam dat de tweede verzoekende partij (zelfs binnen de contouren van het GRUP) belang hecht aan de toets van elke aanvraag aan de onmiddellijke omgeving (aanpalende bebouwing). De verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving is dan ook een toetssteen die in het GRUP zelf is opgenomen.

... wenst de gemeente [REDACTED] te waken over een stedenbouwkundig beleid dat voorziet in een goede inpassing van elk project in de onmiddellijke omgeving, hetgeen ook impliceert dat er een visuele samenhang is van het project met de aanpalende bebouwing. Op die manier wenst de gemeente [REDACTED] een kwalitatief en visueel samenhangend straatbeeld binnen de gemeente te garanderen. Deze beleidsvisie van de gemeente werd ook weerspiegeld in de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP.

... ”

Beoordeling door de Raad

1.

De tweede verzoekende partij steunt haar belang om beroep in te stellen op artikel 4.8.16, §1, lid 1, 3° VCRO, dat luidt als volgt :

‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld: 3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing;’

Op basis van voormeld artikel kan een gemeente in beginsel beroep indienen bij de Raad, mits zij in haar verzoekschrift concreet aanneembaar maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ten gevolge van de bestreden vergunningsbetwisting.

2.

D tweede verzoekende partij stelt ter adstructie van haar nadeel dat de bestreden beslissing haar stedenbouwkundig beleid doorkruist. Dit beleid beoogt volgens haar een kwalitatief en visueel samenhangend straatbeeld binnen de gemeente te garanderen. In dit kader zou de gemeente waken over een goede inpassing van elk project in de onmiddellijke omgeving, met inbegrip van

een visuele samenhangigheid van het project met de aanpalende bebouwing. Het beleid zou tevens geconcretiseerd zijn in het GRUP 'Droogte-Maagdekensstraat', waaraan de aanvraag *in casu* dient te worden getoetst, vermits de inrichtingsvoorschriften expliciet voorzien dat elke aanvraag wordt beoordeeld aan het criterium van de inpassing in de omgeving. Het voorliggend bouwproject zou het gemeentelijk beleid doorkruisen, doordat onvoldoende rekening zou worden gehouden met het gabarit en de inplanting van de aanpalende bebouwing.

3.

De Raad aanvaardt dat een gemeente kan opkomen ter verdediging van haar planologisch en stedenbouwkundig beleid, mits zij voldoende concreet aantoont op welke manier de bestreden beslissing dit beleid in het gedrang brengt.

De tweede verzoekende partij zet haar stedenbouwkundig beleid in haar verzoekschrift uiteen, en verwijst vervolgens naar de concrete impact van de bestreden beslissing op dit beleid. Met haar stelling dat haar streven naar een kwalitatief en visueel samenhangend straatbeeld binnen de gemeente wordt doorkruist door een vergunning voor een nieuwbouwproject waarbij onvoldoende rekening zou worden gehouden met het gabarit en de inplanting van de bestaande aanpalende bebouwing, toont de gemeente afdoende aan rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder of nadelen te kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing. Het niet kunnen realiseren van een kwalitatief en visueel samenhangend straatbeeld binnen de gemeente volstaat in het licht van het voorliggende bouwproject als afdoende concrete omschrijving van de aard en de omvang van de hinderen of nadelen in hoofde van de gemeente.

4.

De stelling van de tweede verzoekende partij dat de bestreden vergunningsbeslissing haar stedenbouwkundig beleid doorkruist blijkt bovendien eveneens uit het feit dat deze beslissing volledig afwijkt van de determinerende weigeringsmotieven van de eerste verzoekende partij als vergunningverlenende overheid in eerste aanleg. Laatstgenoemde wees in het kader van de beoordeling van de bezwaren en de goede ruimtelijke ordening expliciet op het gebrek aan visuele samenhangigheid, doordat het bouwproject abstractie maakt van het gabarit en de bouwlijn van de aanpalende woning, terwijl de bestreden beslissing deze motieven niet onderschrijft.

5.

De argumentatie van de tussenkomenende partij dat de ruimtelijke beleidsvisie van de tweede verzoekende partij werd veruitwendigd in het GRUP 'Droogte-Maagdekensstraat', en dat de verordenende stedenbouwkundige voorschriften, waaronder een tuinzone met een minimale diepte van 8 meter, onvermijdelijk zouden leiden tot een niet symmetrische aansluiting van het bouwproject op de bestaande aanpalende bebouwing, die strijdig is met het GRUP, ontnemt de tweede verzoekende partij haar belang niet. De vaststelling dat de tuinzone voortaan minstens 8 meter diep moet zijn doet geen afbreuk aan de noodzaak volgens artikel 1.2. van het GRUP om, in navolging van het ruimtelijk beleid waarnaar door tweede verzoekende partij wordt verwezen, steeds elke bouwaanvraag te beoordelen aan de hand van het criterium van de inpassing in de omgeving, waarbij onder meer het gabarit, de bouwstijl en de bouwlijn van de aanpalende bebouwing aandachtspunten zijn.

De exceptie van de tussenkomenende partij kan niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In een enig middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1 §1, 1° VCRO, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht, en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partijen zetten hieromtrent het volgende uiteen:

“ ...

De bestreden beslissing heeft naar het oordeel van de verzoekende partijen onvoldoende rekening gehouden met de inpassing van het concept ten opzichte van de aanpalende woning.

Om na te gaan of een project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, dient de inpasbaarheid van het project nochtans te worden getoetst aan de onmiddellijke omgeving. Hierbij is (logischerwijze) vooral de aanpalende bebouwing van belang. ...

Een eerste belangrijke vaststelling bij de beoordeling van dit dossier is dat de te slopen woning op het betrokken perceel onlosmakelijk een samenhangend geheel vormt met de woning op het aanpalende perceel. ... De woningen zijn immers elkaars spiegelbeeld. ...

Ondanks het feit dat er momenteel een koppelwoning aanwezig is met schuine bedaking, wordt in het nieuwbouwproject op geen enkel ogenblik rekening gehouden met deze koppelwoning. Dit resulteert in een nieuwbouwproject dat zondermeer haaks staat ten opzichte van de aanpalende koppelwoning. Hoewel het woonproject opnieuw wordt gekoppeld met de woning van de aanpalende burens wordt geen enkele visuele aansluiting gemaakt met deze woning. Dit blijkt genoegzaam uit het volgende :

- *Er wordt voorzien in een strak bouwprogramma met platte bedaking hetgeen geenszins aansluit op de woning van de burens (eerder rustieke woning met schuine bedaking)*
- *Uit de gevelaanzichten blijkt genoegzaam dat het gabarit van beide gebouwen heel sterk afwijkt, hetgeen resulteert in de creatie van een groot aantal blinde gevels (stuk 7). Dit strookt geenszins met een goede ruimtelijke ordening, maar wordt geenszins aangeroerd in de bestreden beslissing.*
- *Er dient vastgesteld dat ... geenszins is rekening gehouden met een visueel mooi geheel ... dient nochtans gezorgd te worden voor een concept dat qua bebouwing en visualisatie aansluit op de gekoppelde woning.*
- *... dakconstructie (zeker ter hoogte van de hoek met de garages) één geheel dat niet zondermeer kan worden 'gehalveerd' zonder dat de constructie van het volledige gebouw in het gedrang wordt gebracht. ...*

... RUP ... geen carte blanche om een bouwproject te realiseren dat geenszins aansluit bij de aanpalende woning. ... dient het bouwproject op zich eveneens verenigbaar te zijn met de goede ruimtelijke ordening. ...

In casu dient vastgesteld dat men verwijst naar de conformiteit met het RUP alsook naar de bebouwing in de omgeving. De in concreto-toets met de aanpalende woning (waaruit kan worden beslist dat het project haaks staat op de aanpalende woning) wordt

achterwege gelaten. Dit strookt niet met een correcte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

...

De verwerende partij repliceert in haar antwoordnota:

“ ...

De opportuniteitsbeoordeling van de aanvraag is dan ook beperkt tot die aspecten van de goede ruimtelijke ordening die niet in de RUP-voorschriften zijn behandeld.

...

Op zeer concrete wijze verantwoordt de deputatie waarom de aanvraag, hoewel deze een verandering van uitzicht van bebouwing inhoudt, alsnog goed inpast in haar onmiddellijke omgeving, en dan ook voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Zo stelt de deputatie vast dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het RUP. Deze voorschriften schrijven ondermeer een minimale diepte van 8m voor de achtertuin van een woning voor. Zodoende volgt de gewijzigde, vooruit geschoven inplanting van de nieuwe woningen rechtstreeks uit de RUP-voorschriften die geacht worden een goede ruimtelijke ordening te respecteren.

De nieuwe woningen sluiten daarnaast aan de bestaande gekoppelde woning aan, zowel aan de garage, als aan het hoofdgebouw. Deze aansluiting gebeurt daarenboven op kwalitatieve wijze door een uitgedachte kroonlijsthoogte die het midden houdt tussen de bestaande kroonlijst- en nokhoogte. Tevens worden de blinde gevels zoveel als mogelijk beperkt, gelet op de bestaande, na te leven RUP-voorschriften die een verschuiving van de nieuwbouw naar de straat voorschrijven.

...

Het nieuwe woongebouw sluit visueel voldoende aan bij de bestaande te behouden woning. Dat er voor een andere dakvorm wordt gekozen doet hieraan volgens de deputatie geen afbreuk. Zoals reeds vermeld wordt een weloverwogen kroonlijsthoogte voorzien die het midden houdt tussen de bestaande kroonlijst- en nokhoogte zodat een afdoende overgang wordt gerealiseerd. De platte dakvorm op zich vindt voldoende weerklank in de in de straat aanwezige bebouwing.

...

Verzoekster lijkt de stelling aan te hangen dat wanneer een nieuwbouw paalt aan een bestaand gebouw, het gabariet en de vormtaal volledig moet worden overgenomen. Dit kan niet worden aanvaard. Wanneer deze stelling wordt gevolgd zou geen enkele architecturale vernieuwing noch enige verdichting of toekomstgerichte invulling in dergelijke situaties mogelijk zijn. Het is daarentegen de woning die behouden blijft die niet voldoet aan de voorschriften van het RUP. Het is dan ook zeer redelijk dat de deputatie voorrang geeft aan enige toekomstgerichte vernieuwingen die wel voldoen aan de RUP-voorschriften.

...”

De tussenkomende partij sluit zich in haar schriftelijke uiteenzetting integraal aan bij de antwoordnota van verwerende partij, en voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Het uitgangspunt inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zoals in casu door verzoekende partijen voorgesteld, is verkeerd : het is NIET de rechts aanpalende woning die qua inplanting en gabariet als ruimtelijke referentiebasis fungeert voor aanpalende bebouwing, wel integendeel.

Middels het GRUP “Droogte-Maagdekensstraat” heeft tweede verzoekende partij haar specifiek ruimtelijk beleid voor het plangebied dwingend opgelegd ...

Het aangevraagde nieuwbouwproject richt zich integraal naar de voorschriften van het GRUP.

De bestaande rechts aanpalende woning is -alleszins qua inplanting en gabariet- strijdig met dit GRUP ...

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dient aldus NIET te vertrekken van de actueel bestaande feitelijke aanleg, maar wel van de juridisch geïmplementeerde ruimtelijke beleidsvisie van tweede verzoekende partij zoals vastgelegd in het GRUP ...

Toetsing aan de onmiddellijke omgeving m.i.v. de aanpalende bebouwing is correct, MAAR :

- moet de verordenende voorschriften van het GRUP respecteren;
- beoogt niet alleen de aanpalende bebouwing, maar tevens de omgevende aanleg en het straatbeeld.

Het is deze beoordelingsbasis die verzoekende partijen miskennen; volgens verzoekende partijen zou de bestaande, oude en met het GRUP strijdige (!) rechts aanpalende bebouwing doorslaggevende beoordelingsbasis uitmaken, dit ten onrechte.

...

In de optiek van verzoekende partijen zou tussenkomende partij een nieuwbouw kunnen voorzien, waarvan de inplanting op minimaal 8,00m van de achterste perceelsgrens moet liggen, maar tegelijkertijd constructief en visueel moet aansluiten op de rechts aanpalende woning met hoofdvolume van 7,96m diepte (dit is zonder de garage-uitbouw vooraan) waar ca. één derde van deze 7,96m in ‘verboden’ tuinzone ligt.

...

De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening vertrekt pas waar het GRUP niet verordenend beschikt, niet omgekeerd.

...

Er is geen sprake van schending van visuele samenhang.

Volgens verzoekende partijen zou geen rekening gehouden zijn met het gabariet en de bouwlijn van de bestaande rechts aanpalende woning, zodat een onaanvaardbare oppervlakte blinde gevels wordt bekomen.

De rechts aanpalende woning wordt evenwel niet gehinderd door de -conform het GRUP verplichte!- vooruitschuiving van de voorbouwlijn : waar geen specifieke voorbouwlijn in het GRUP werd vastgelegd, **volgt de ruimtelijk aanvaardbare voorbouwlijn rechtstreeks uit de dwingende tuinzonediepte van acht meter.**

...

Een uit woonkwaliteit aanvaardbare woonoppervlakte vereist een zeker aantal m²: daarom voorziet de aanvraag een “vooruitsprong” van de voorbouwlijn ten opzichte van de bestaande woning van de rechtsaanpalende eigenaar.

...

Benadrukt weze bovendien dat de voorbouwlijn van de aanvraag wel degelijk rekening houdt met de bestaande (evenwel niet als referentie in het straatbeeld geldende!) voorbouwlijn van de rechtsaanpalende woning: de feitelijke voorbouwlijn van de rechtsaanpalende woning wordt immers gekenmerkt door een “vooruitspringende”

garage-uitbouw waarvan de nokhoogte deze van de aanvraag overtreft en waarbij de vermeend hinderlijk gecreëerde blinde gevel van de aanvraag precies door deze “vooruitspringende” garagebouw van de rechtsaanpalende woning visueel opgevangen wordt.

...

Er is evenmin een schending van de goede ruimtelijke ordening wat betreft het afwijkend **gabariet** van het nieuwbouwproject t.o.v. dat van de rechts aanpalende woning.

De verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP laten in het planningsgebied twee bouwlagen onder kroonlijst ... toe, met al naargelang bijkomend één tot twee bouwlagen onder dak. ...

...

De niet-bindende toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP laat de keuze van de dakvorm vrij. ...

De voorziene platte bedaking is aldus in overeenstemming met het toepasselijke GRUP.

...

Bovendien is het voorziene gabariet volledig in overeenstemming met de plaatselijke aanleg en onmiddellijke omgeving; het gevraagde nieuwbouwproject bevestigt het actuele straatbeeld.

...

Verzoekende partijen verwijzen volstrekt ten onrechte naar het gabariet van de rechts aanpalende woning als ruimtelijke referentiebasis, daar waar dit NIET door het GRUP wordt opgelegd en ook NIET in de actuele evolutie van het straatbeeld inpast.

...

Verzoekende partijen poneren ten onrechte alsdat de bestreden beslissing “met geen woord” rept over het gebrek aan aansluiting van het nieuwbouwproject met de bestaande rechts aanpalende woning met “tal van blinde gevels” tot gevolg ...

Bovendien motiveerde de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat het vooruitgeschoven volume van de garage-uitbouw van de rechts aanpalende woning een afdoend overgangsvolume vormt tussen de uit het GRUP voortvloeiende nieuwe voorbouwlijn en de niet meer aan te houden voorbouwlijn van de meer naar achter staande woning.

...”

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota :

“ ...

omtrent de visuele aansluiting wordt toegegeven door de verwerende partij dat niet volledig wordt aangesloten op de aanpalende bebouwing. De verwerende partij geeft evenwel vervolgens - in nietszeggende bewoording - aan dat ‘de aansluiting op en overgang naar de te behouden aanpalende bebouwing voldoende kwalitatief is’.

Tevens wordt in de bestreden beslissing geoordeeld dat ‘het volume op een voldoende wijze een overgang (vormt) tussen de uit het RUP voortvloeiende voorbouwlijn en de niet meer aan te houden voorbouwlijn van de meer naar achter staande woning. De afwijkende dakvorm brengt hier naar het oordeel van de verwerende partij geen verandering in.

... verwerende partij zich, wat de aanpalende woning betreft, beperkt tot stijlformules. Voor de verdere toets met de goede ruimtelijke ordening wordt (enkel) verwezen naar soortgelijke bebouwing (met platte bedaking) in de (ruimere) omgeving. ...

...

Noch de bijkomende motivering omtrent het feit dat de kroonlijsthoogte het midden houdt tussen de kroonlijst en noklijst van de aanpalende woning, noch de motivering dat de deputatie voorrang wenst te verlenen aan de voorschriften van het RUP is evenwel opgenomen in de bestreden beslissing zodat deze bijkomende motivering niet ter zake dienend is.

...

De tussenkomende partij ... verliest uit het oog dat de voorschriften van het GRUP ook vooropstellen dat een aanvraag dient getoetst te worden aan de onmiddellijke omgeving.

...

De verwerende partij diende bij het nemen van de bestreden beslissing dan ook wel degelijk een beoordeling te maken van de aanvraag ten opzichte van de aanpalende woning. ... wordt deze toets onvoldoende gemaakt ...

De tussenkomende partij tracht vervolgens aannemelijk te maken dat de voorschriften van het GRUP dermate strikt zijn dat enige andere bebouwing quasi onmogelijk was. Zij zoekt met andere woorden een excuus voor het gebrek aan visuele aansluiting in de voorschriften van het GRUP. Hierbij wordt vooral gewezen naar de minimale diepte van 8 m voor de tuinzone.

Door de tussenkomende partij worden evenwel een aantal zaken uit het oog verloren :

- *... Het feit dat door de voorschriften van het GRUP geen volledige aansluiting kan worden gegarandeerd met de aanpalende woning ... neemt niet weg dat de tussenkomende partij ... minstens zoveel als mogelijk diende aan te sluiten Dit is evenwel niet gebeurd, zodat de visuele breuk met de aanpalende woning dermate groot is ...*

- *Dat er ruimte is voor een betere visuele aansluiting blijkt genoegzaam uit het volgende:*

- *In het GRUP is vooropgesteld dat de dakvorm vrij te bepalen is. Evenwel werd zondermeer geopteerd voor een platte bedaking die geenszins aansluit op de aanpalende zadeldaken.*

- *Het GRUP voorziet inderdaad een tuinzone van 8 m diep. ... de nieuwbouwwoning die onmiddellijk aansluit op de aanpalende woning heeft een tuinzone van meer dan 10 m diep. ... beter kon worden afgestemd op de aanpalende woning ...*

- *Het feit dat deels een gewijzigde inplanting dient voorzien te worden (ten opzichte van de aanpalende woning) neemt nog niet weg dat kan worden geopteerd voor een bouwstijl die visueel beter aansluit bij de aanpalende woning. ... geen enkele poging.*

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1. VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

‘§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., 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 schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, ... en op hinderaspecten, ... 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 ...

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan ... waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.'

Op basis van geciteerd artikel diende verwerende partij – als vergunningverlenende overheid – op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende GRUP, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling diende te betrekken, voor zover deze niet reeds zijn behandeld en geregeld in de voorschriften van het GRUP.

2.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij 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 -bestreden- beslissing is kunnen komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij in haar – bestreden – beslissing duidelijk de met de goede 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. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Het bouwperceel is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk RUP 'Droogte-Maagdekensstraat', in een "zone voor wonen". De bouwaanvraag diende dan ook in eerste instantie te worden getoetst aan de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van dit GRUP. De voor huidige zaak relevante artikelen luiden als volgt :

'Artikel 00. Algemene bepalingen

0.3. Bestaande gebouwen en activiteiten

Op het ogenblik van inwerkingtreding van dit RUP bestaande stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte gebouwen, constructies en activiteiten kunnen in hun hoedanigheid gehandhaafd blijven en dezelfde activiteiten verder ontwikkelen binnen de bestaande infrastructuur.

Wijzigingen van activiteiten, verbouwings-, uitbreidings- of herbouwingswerken moeten aan de in het RUP vooropgestelde bestemmingen en voorschriften getoetst worden

Artikel 1. Zone voor wonen

1.1. Bestemming

De hoofdbestemming van deze zone is wonen. ...

1.2. Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de woonomgeving.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen, verbouwen of uitbreiden van een gebouw van meer dan 30m² zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria : ...

- De inpassing in de omgeving (bv. invulling functies, bouwhoogte, bouwvrije zijdelingse strook, ...). ...

Langs [] -tussen []- en langs [] -tussen []-zijn twee bouwlagen onder de kroonlijst en twee bouwlagen onder het dak toegelaten. Elders zijn twee bouwlagen onder de kroonlijst en één bouwlaag onder het dak toegelaten.

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6m. De zijdelingse stroken moeten een minimale breedte van 3m bedragen. De tuinzone moet een minimale diepte van 8m hebben.'

3.1.

Gelet op geciteerd artikel 1.2. van het GRUP – inzake inrichting van de zone voor wonen – diende de bouwaanvraag, onafgezien van de gedetailleerde voorschriften van het GRUP, door de vergunningverlenende overheid onverminderd te worden getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De noodzakelijke beoordeling van elke bouwaanvraag aan de hand van het criterium van “*de inpassing in de omgeving*” betreft duidelijk de bevestiging van de decretale beoordeling overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO.

3.2.

De beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening diende overigens ook zonder expliciete bevestiging in artikel 1.2. van het GRUP te gebeuren. In het GRUP zijn inzake de – visuele – aansluiting van gekoppelde woningen als bepalend aandachtspunt voor de goede ruimtelijke ordening geen gedetailleerde voorschriften opgenomen in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO, zodat de vergunningverlenende overheid ter zake nog steeds over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

4.

Uit artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO volgt dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moet houden met “*de in de omgeving bestaande toestand*”. Dit betreft de voor het dossier “*relevante*” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht.

Gelet op de aard en de omvang van de aanvraag, inzonderheid het aanbouwen tegen een bestaande gekoppelde woning, diende verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de aanwezigheid van een gekoppelde woning op het aanpalend perceel. De voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en

criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO betreffen de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten. Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in de ruimere omgeving was in die optiek van minder doorslaggevende aard, en kan er alleszins niet toe leiden dat de verenigbaarheid ten aanzien van de aansluitende bebouwing op het naastliggend perceel buiten beschouwing wordt gelaten.

5.

De bouwaanvraag voorziet in de sloop van een bestaande gekoppelde woning met één bouwlaag en een zadeldak, en met een vooruitspringende garage met lessenaarsdak, die een symmetrisch geheel vormt met de gekoppelde woning op het aanpalend perceel. In de plaats hiervan worden vier aansluitende nieuwe woningen opgericht met twee bouwlagen en een plat dak, en een kroonlijsthoogte van 6,05 meter. Deze woningen worden aangebouwd tegen de volledige overblijvende helft van de bestaande vooruitspringende garage met lessenaarsdak met een hoogte van 6,5 meter, en deels tegen de wachtgevel en het zadeldak van de overblijvende gekoppelde woning, respectievelijk met een kroonlijsthoogte van 4,05 meter en een nokhoogte van 8,40 meter. Het bouwproject wordt ten opzichte van de voorbouwlijn van de bestaande garage waartegen zal worden aangebouwd 4,13 meter meer richting de straat ingeplant, waarbij de betreffende garage reeds 6,21 meter vooruitspringt ten opzichte van de voorbouwlijn van de bestaande woning.

6.

Uit het dossier blijkt dat de eerste verzoekende partij de bouwaanvraag in eerste aanleg, in navolging van een gegrond bevonden bezwaar van de aanpalende buur, gemotiveerd weigerde. Zij oordeelde dat het stedenbouwkundig onverantwoord is dat de aanvraag in het licht van de koppeling geen rekening houdt met het gabarit en bouwlijn van de bestaande aanpalende woning. In die omstandigheden diende verwerende partij, gezien zij in de bestreden beslissing afwijkt van dit – pertinent – standpunt, de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger te beoordelen, hetgeen moet blijken uit de motivering om het aangevraagde te vergunnen, die des te meer concreet en precies moet zijn.

7.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de bestreden beslissing abstractie maakt van de aanwezigheid van een gekoppelde woning op het aanpalend perceel, waaraan het bouwproject – opnieuw – zal worden gekoppeld. Zij meent dat de verwerende partij niet afdoende onderzoekt noch motiveert in hoeverre de overgang tussen de bestaande gekoppelde woning en de nieuw aan te bouwen woningen verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij wijst met name op de ontstentenis van visuele samenhang als relevant aspect van goede ruimtelijke ordening, ingevolge de afwijkingen tussen beide gekoppelde woningen inzake gabarit en bouwlijn.

7.1.

In de bestreden beslissing wordt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening het volgende overwogen inzake de visuele samenhang tussen de bestaande gekoppelde woning en de nieuw aan te bouwen woningen :

“ ...

Het bezwaar betreffende het gebrek aan visuele samenhang is ... niet gegrond.

... ”

Hoewel niet volledig aangesloten wordt op het resterend deel van het naar voor springend garagevolume vormt dit volume wel op voldoende wijze een overgang tussen de uit het rup voortvloeiende voorbouwlijn en de niet meer aan te houden voorbouwlijn van de meer naar achter staande woning. Dat het nieuw gebouwde volume een andere dakvorm krijgt,

waarvan de maximale hoogte quasi overeenkomt met deze van het resterend dakdeel van het voorste volume van de aanpalende woning brengt hier geen verandering in.

...

Voorliggend project richt zich volledig naar het voor de omgeving opgestelde gemeentelijk RUP en de directe omgeving welke wordt gekenmerkt door tal van projecten bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met een platte bedaking. De aansluiting op en overgang naar de te behouden aanpalende bebouwing is voldoende kwalitatief.

...

*Voorliggende aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.
(eigen onderlijning)*

...

7.2.

Mede in het licht van de gemotiveerde weigeringsbeslissing van de eerste verzoekende partij, op basis van een gemotiveerd gegrond bevonden bezwaar van de aanpalende buur, moet worden vastgesteld dat geciteerde motivering in het bestreden besluit kennelijk niet afdoende is. De verwerende partij kon zich bezwaarlijk beperken tot de overweging dat de aansluiting op en de overgang naar de te behouden aanpalende bebouwing “voldoende kwalitatief” is. Deze overweging volstaat alleszins niet als motivering inzake het verschil in gabarit en bouwlijn tussen de gekoppelde woningen, en betreft een loutere stijlclausule. Er wordt hierbij abstractie gemaakt van de verschillende dakvormen en bouwlijnen van beide gekoppelde woningen, waardoor een groot aantal blinde gevels wordt gecreëerd.

De overweging dat het verschil in voorbouwlijn tussen de nieuwe woningen en de overblijvende gekoppelde woning wordt ondervangen door het garagevolume, dat “op voldoende wijze” een overgang zou vormen tussen beide voorbouwlijnen, betreft evenmin een afdoende motivering inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met haar onmiddellijke omgeving. Bovendien wordt hierbij abstractie gemaakt van het verschil in achterbouwlijn tussen beide woningen.

De Raad oordeelt dan ook dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij voldoende rekening heeft gehouden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, meer bepaald met het gabarit en de bouwlijn van de bestaande aanpalende gekoppelde woning.

7.3.

De overwegingen in de bestreden beslissing dat “zowel de voorziene platte bedaking als het kubistisch opgevatte bouwvolume van de beoogde nieuwbouwwoningen geen nieuw element zijn in dit straatbeeld, noch in de onmiddellijke omgeving”, en dat “de directe omgeving ... wordt gekenmerkt door tal van projecten bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met een platte bedaking”, doen geen afbreuk aan voormelde vaststelling. De bouwaanvraag diende gelet op haar aard in eerste instantie te worden getoetst aan de gekoppelde woning op het naastliggend perceel, waartegen wordt aangebouwd. Deze woning wordt geenszins gekenmerkt door twee bouwlagen met platte bedaking, gezien ze bestaat uit slechts één bouwlaag met een zadeldak, met een aansluitende vooruitspringende garage met een lessenaarsdak.

7.4.

De uiteenzetting in de antwoordnota van de verwerende partij, dat de aansluiting van de nieuwe woningen aan zowel de garage als het hoofdgebouw van de bestaande gekoppelde woning daarenboven gebeurt op kwalitatieve wijze “door een uitgedachte kroonlijsthoogte die het midden houdt tussen de bestaande kroonlijst- en nokhoogte”, “zodat een afdoende overgang wordt gerealiseerd”, waarbij “tevens de blinde gevels zoveel als mogelijk worden beperkt”, doet evenmin afbreuk aan voormelde vaststelling. Onafgezien van de vraag in hoeverre deze motivering zou kunnen volstaan in het licht van de concrete toets van de aanvraag aan de goede

ruimtelijke ordening ten aanzien van de aanpalende woning, betreft dit een aanvullende motivering die niet voorkomt in de bestreden beslissing. Er kan evenwel slechts rekening worden gehouden met de in de bestreden beslissing zelf vermelde motieven.

8.

Zowel de verwerende partij als de tussenkomende partij benadrukken tevergeefs dat de gewijzigde inplanting en het afwijkende gabarit van de nieuwbouwwoningen ten opzichte van de bestaande gekoppelde woning rechtstreeks en noodzakelijk voortvloeien uit de verordenende voorschriften van het GRUP, die overeenkomstig artikel 4.3.1., §2, lid 2, 3° VCRO worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

8.1.

De bestreden beslissing overweegt hieromtrent met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening het volgende :

“ ...

Het GRUP ... stipuleert ... onder de verordenende stedenbouwkundige voorschriften in artikel 1.2. "Inrichting", dat de tuinzone bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een minimale diepte van acht meter moet hebben.

De aanvraag moet zich schikken naar deze bepaling en doet dit door het naar voor schuiven van de beoogde bebouwing, ... Op die manier wordt een achtertuinstrook van 8 m gevrijwaard.

De stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP laat de keuze van de dakvorm vrij. De in dit project voorziene platte bedaking is aldus in overeenstemming met het toepasselijke GRUP. ...

Er kan bezwaarlijk verwacht worden dat het bestaande gabariet van de aanpalende woning identiek gevolgd wordt, aangezien op die manier de volgens het RUP toegelaten bebouwingsmogelijkheden voor het aanpalend perceel eveneens zouden gehypothekeerd worden.

...”

8.2.

In navolging hiervan stelt de verwerende partij in haar antwoordnota dat de vooruitgeschoven inplanting van de nieuwbouw volgt uit het voorschrift in het GRUP dat “een minimale diepte van 8m voor de achtertuin van een woning” voorziet. Voorts overweegt zij dat het “daarentegen de woning is die behouden blijft die niet voldoet aan de voorschriften van het RUP”, en dat “het dan ook zeer redelijk is dat de deputatie voorrang geeft aan enige toekomstgerichte vernieuwingen die wel voldoen aan de RUP-voorschriften”.

De tussenkomende partij overweegt in haar schriftelijke uiteenzetting in dezelfde zin dat “het niet de rechts aanpalende woning is die qua inplanting en gabariet als ruimtelijke referentiebasis fungeert voor aanpalende bebouwing, wel integendeel”, dat “de bestaande rechts aanpalende woning – alleszins qua inplanting en gabariet – strijdig is met dit GRUP”, en dat “de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening aldus niet dient te vertrekken van de actueel bestaande feitelijke aanleg, maar wel van de juridisch geïmplementeerde ruimtelijke beleidsvisie van tweede verzoekende partij zoals vastgelegd in het GRUP”. Zij benadrukt eveneens “de actuele ontwikkeling van het straatbeeld”.

8.3.

De vaststelling dat het GRUP bepaalt dat *“de tuinzone een minimale diepte van 8m moet hebben”*, dat er *“twee bouwlagen onder de kroonlijst en één bouwlaag onder het dak zijn toegelaten”*, dat *“de maximale kroonlijst 6 meter bedraagt”* en dat *“de dakvorm vrij is”*, betekent uiteraard niet dat alle aanvragen die hiermee wat betreft inplanting en gabarit conform zijn, per definitie moeten worden ingewilligd. De Raad merkt op dat deze voorschriften nog voldoende vrijheid bieden aan de aanvragers van een vergunning inzake het aantal bouwlagen, de kroonlijsthoogte en de dakvorm, terwijl het voorschrift inzake de “tuinzone” niet beperkt lijkt tot de “achtertuinzone”.

In tegenstelling tot hetgeen de verwerende en de tussenkomende partij voorhouden, diende de bouwaanvraag onverminderd te worden getoetst wat betreft haar verenigbaarheid met de aangrenzende gekoppelde woning, die – als de relevante in de omgeving bestaande toestand – in eerste instantie de referentiebasis vormt voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Deze verenigbaarheidstoets wordt niet alleen verordenend opgelegd in artikel 1.2. van het GRUP, maar volgt tevens uit de vaststelling dat er omtrent de beoordeling van de aansluiting van gekoppelde woningen in het GRUP geen gedetailleerde voorschriften zijn opgenomen, zodat de vergunningverlenende overheid ter zake nog beschikt over een discretionaire bevoegdheid.

8.4.

De verwerende en de tussenkomende partij stellen in dit kader eveneens ten onrechte dat de bestaande gekoppelde woning niet zou voldoen aan de voorschriften van het GRUP, dan wel – inzake inplanting en gabarit – strijdig zou zijn met deze voorschriften. Overeenkomstig hoger geciteerd artikel 0.3. van het GRUP kunnen bestaande stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte gebouwen op het ogenblik van inwerkingtreding van dit RUP in hun hoedanigheid gehandhaafd blijven, en dienen enkel verbouwings-, uitbreidings- of herbouwingswerken aan de in het RUP vooropgestelde voorschriften te worden getoetst. De gekoppelde woning waartegen de nieuwbouw zou worden aangesloten voldoet in de huidige staat wel degelijk aan het GRUP.

De argumentatie van de verwerende partij dat *“het dan ook zeer redelijk is dat de deputatie voorrang geeft aan enige toekomstgerichte vernieuwingen die wel voldoen aan de RUP-voorschriften”* kan om voormelde redenen evenmin worden gevolgd. Dit motief, waarmee wordt bedoeld op de toepassing van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO, betreft overigens – opnieuw – een aanvullende motivering die niet voorkomt in de bestreden beslissing, en waarmee dan ook geen rekening kan worden gehouden. Ook het argument van tussenkomende partij dat *“de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening aldus niet dient te vertrekken van de actueel bestaande feitelijke aanleg, maar wel van de juridisch geïmplementeerde ruimtelijke beleidsvisie ... in het GRUP”* kan om dezelfde reden niet worden gevolgd.

9.

Op basis van voormelde overwegingen is de Raad van oordeel dat de bestreden beslissing de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt, aangezien niet op een afdoende en pertinente wijze wordt aangetoond en gemotiveerd dat het aangevraagde overeenkomstig artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 VCRO in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving.

Het middel is gegrond.

VII. TEN AANZIEN VAN DE KOSTEN

1.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest dienen te worden gelegd. Zij steunt zich hiervoor op het feit dat de VCRO de opdracht van het administratief beroep heeft toevertrouwd aan de deputatie. Zij stelt op te treden ter vervulling van een opdracht van algemeen belang, en niet in het kader van een provinciaal belang.

2.

De Raad is van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende aangelegenheid, gelet op artikel 4.8.26, §2, lid 1 VCRO, kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Er kan dan ook niet ingegaan worden op het verzoek van de verwerende partij.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2011, waarbij aan de [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 4 woningen (1 halfopen en 3 rijwoningen) volgens ingediend plan, op een perceel gelegen te [REDACTED], met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de [REDACTED] binnen een vervalt termijn van vier maanden, te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest.
5. De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkommende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 februari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Pascal LOUAGE, voorzitter van de achtste kamer
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Heidi HUANG

Pascal LOUAGE