

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 2 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1164  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0524-A

Verzoekende partijen	1. mevrouw <b>Ellen VAN DEN NEST</b> 2. de heer <b>Klaas DE GROOTE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH met woonplaatskeuze op het kantoor te 9230 Wetteren, Wegvoeringstraat 41
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 6 april 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 februari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 16 oktober 2017 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de heer Stefaan DE CONINCK (hierna de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning op het perceel gelegen te 9200 Sint-Gillis-Bij-Dendermonde (Dendermonde), Torrestraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 303E.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 mei 2019.

Advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende 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

De aanvrager dient op 17 juni 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “bouwen van meergezinswoning met 5 woningen en 5 autostalplaatsen, na het slopen van een woning” in de Torrestraat 26.

Het perceel ligt volgens het gewestplan Dendermonde, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 juli 2017 tot en met 17 augustus 2017, worden volgens de hierna vermelde beslissing van het college van burgemeester en schepenen geen bezwaarschriften ingediend.

Uit een verklaring van 8 november 2017 van een ambtenaar van de dienst ruimtelijke ordening en een brief van 9 november 2017 namens het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde, blijkt dat de verzoekende partijen tijdig een bezwaarschrift (medeondertekend door andere omwonenden) hebben ingediend. Vermeld bezwaarschrift zou echter verloren zijn gegaan door een menselijke fout.

Op klacht van de eerste verzoekende partij wegens verlies/fraude/belangenvermenging maakt de lokale politie op 17 november 2017 een proces-verbaal op, voor verder onderzoek door het parket naar bedrieglijk verlies.

Hulpverleningszone Oost adviseert op 9 augustus 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 11 oktober 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 16 oktober 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

#### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

##### **De juridische aspecten**

- De bouwlocatie is gelegen binnen de perimeter van het KB van 7 november 1978 goedgekeurd gewestplan Dendermonde. De locatie ligt in een woongebied.

Volgens artikel 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

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

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan, zoals hierboven omschreven.

- De bouwlocatie is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP.

- De bouwlocatie is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

##### **De MER-toets**

(...)

## **Het openbaar onderzoek**

(...)

Er werd(en) 0 bezwaarschrijf(ten) ingediend).

## **De adviesronde**

De bouwlocatie grenst aan twee straten. Enerzijds de Smisstraat en anderzijds de Torrestraat, twee gemeentewegen. Inzake de ligging langsheen deze gemeentewegen is advies ingewonnen bij het loket topografie. Het advies van het loket topografie wordt besproken onder het luik: decretale beoordelingsgronden.

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op een locatie die publiektoegankelijk is. In het kader van de publieke toegankelijkheid is advies ingewonnen bij de hulpverleningszone Oost.

De hulpverleningszone Oost heeft op 9 augustus 2017 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. Wij vertrouwen op de expertise van de Hulpverleningszone Oost en sluiten ons dan ook aan bij het door hen uitgebrachte advies.

De dienst Ruimtelijke plannig en verkeer heeft geen advies uitgebracht.

Inzake de geplande nutsvoorzieningen voor het geplande meergezinswoningencomplex is advies ingewonnen bij Farys en Eandis.

Farys heeft op 31 juli 2017 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.

Wij vertrouwen op de kennis en expertise van Farys sluiten ons dan ook aan bij het door het uitgebrachte advies.

Het advies van Farys wordt ook aan de stedenbouwkundige vergunning verbonden als vergunningsvoorwaarde.

Eandis heeft via het omgevingsloket meegedeeld dat er geen advies is uitgebracht door technische problemen met het omgevingsloket.

Het advies van Eandis is echter wel belangrijk daar de aanvraag een meergezinswoningencomplex behelst. Aan de stedenbouwkundige vergunning kan echter wel een last worden verbonden dat de aanvrager Eandis bevraagt.

## **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 dossier naar de inpasbaarheid en de verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van de betrokken locatie doorslaggevend.

De voorliggende aanvraag voorziet de sloop van bestaande bebouwing en het oprichten van een gebouw waarin vijf woonentiteiten zijn gepland.

Deze vijf woonentiteiten zijn functioneel aanvaardbaar in een woongebied. Gelet op de plaatselijke context zijn meergezinswoningen ook aanvaardbaar in het dicht bebouwde centrum van Sint-Gillis. Sint-Gillis maakt namelijk deel uit het stedelijk gebied van Dendermonde.

Binnen de deelgemeente Sint-Gillis zijn er voldoende voorzieningen aanwezig om een bepaalde schaalvergroting toe te laten. Het oprichten van een meergezinswoningencomplex is dan ook principieel aanvaardbaar op deze locatie, gekenmerkt door een gevarieerde bebouwing van 2 bouwlagen onder een hellende bedaking. Evenwel dient er over gewaakt te worden dat meergezinswoningen zich op een kwalitatieve wijze inpassen binnen het bestaande ruimtelijke weefsel.

Om deze kwalitatieve inpassing mogelijk te maken dient de aanvraag te worden getoetst aan de gangbare stedenbouwkundige normen inzake meergezinswoningen. Deze gangbare stedenbouwkundige normen situeren zich rond:

- woonoppervlakte

- kwalitatieve buitenruimte
- parkeren voor fietsen en auto's
- bergplaatsen

Rond de woonoppervlakte wordt een minimum oppervlakte van 65 m<sup>2</sup> vooropgesteld.

- de gelijkvloerse woongelegenheid heeft een oppervlakte van 91.18 m<sup>2</sup> en een terras van 15,09 m<sup>2</sup>. Deze entiteit heeft ook een tuinruimte.

- op de eerste verdieping zijn drie woonentiteiten:

- Woongelegenheid 1: oppervlakte van 68,02m<sup>2</sup>, terras 11,64m<sup>2</sup>
- Woongelegenheid 2: oppervlakte van 78,70m<sup>2</sup>, terras 3,52m<sup>2</sup>
- Woongelegenheid 3: oppervlakte van 93,85m<sup>2</sup>, terras 23,67m<sup>2</sup>

- onder het dakvolume is een woongelegenheid met een oppervlakte van 81,24m<sup>2</sup>, het terras heeft een oppervlakte van 10.46 m<sup>2</sup>

Uit het bovenvermelde kan gesteld worden dat de voorliggende aanvraag voldoet aan de gangbare normen inzake woonkwaliteit. en kwalitatieve buitenruimte.

Ter hoogte van het gelijkvloers zijn ook vijf bergingen ingetekend.

- Naast het aspect van het woonkwaliteit is voor een meergezinswoning ook het mobiliteitsaspect belangrijk bij de beoordeling van de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag.

De aanvraag voorziet voor vijf autoparkeerplaatsen ter hoogte van het gelijkvloers.

Deze parkeerplaatsen zijn voldoen aan de gangbare normen inzake breedte en diepte, namelijk 2.50 m en 5 m.

Het project voorziet ook voldoende fietsparkeerplaatsen.

Het project voorziet ter hoogte van de Torrestraat een wachtgevel ter hoogte van de linkergrens. De voorbouwlijn van het geplande gebouw valt samen met de algemene bebouwingstypologie van de straat.

De geplande twee bouwlagen en een hellend dak is niet vreemd aan het bestaande bebouwingsbeeld.

Langsheen de Smisstraat is geopteerd voor een plat dak.

Deze dakvorm komt niet voor in het algemene bebouwingsbeeld.

De bespreking tijdens de voorontwerpfase is hier ook nogal onduidelijk is, er wordt enerzijds gemeld dat de dakvorm aanvaardbaar is, anderszijds wordt melding gemaakt van twee bouwlagen en een hellend dak. Er is een tegenstrijdigheid in het voorontwerp: twee bouwlagen met hellend dak versus plat dak.

De bebouwing in de Smisstraat bestaat voornamelijk uit residentiele open bebouwingen, met een heterogene bebouwingsstijl.

De dakvormen zijn hier overwegend hellend, de dak ligt haaks of evenwijdig met de as van de weg.

De ruimtelijke vraag die hier gesteld kan worden is: is deze platte dakvorm aanvaardbaar? Gelet op de verscheidenheid van de woningen in het straatbeeld en aangezien het maximum aantal bouwlagen niet wijzigt kan een plat dak aanvaardbaar worden geacht.

Een plat dak brengt ook de bouwmogelijkheden van het aanpalende perceel niet in het gedrang daar de locatie van het plat dak een halfopen constructie behelst.

De bouwmogelijkheden van het aanpalende perceel worden dan ook niet gehypothecerd.

Het straatprofiel is nu ook redelijk smal, ook bij de toekomstige verbreding van de straat kan gesteld worden dat een plat dak op deze specifieke plaats aanvaardbaar is.

Met het voorzien van een plat dak wordt ook een overgang gecreëerd van het hoofdvolume langsheen de Torrestraat met twee bouwlagen en een hellend dak.

Op deze manier wordt een schaalovergang voorzien. Gelet op de ligging in de stedelijke context is het voorstel aanvaardbaar.

Sowieso kan de voorliggende aanvraag dan ook vergund worden.

## **Conclusie**

*Het perceel is gelegen binnen het stedelijk gebied. De geplande werken zijn in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan -namelijk bestemming woongebied en is verenigbaar met de goede aanleg van de plaats zelf en worden verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening.*

*Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*(...)*

### **Beslissing**

*De aanvraag wordt, mits voldaan aan ondervermelde voorwaarden en lasten, vergund.*

#### **Voorwaarden**

*1. De volgende adviezen zijn stipt te volgen:*

*1.1.Hulpverleningszone Oost dd. 24 augustus 2017*

*1.2.Farys dd. 2 augustus 2017*

*1.3.Loket topografie dd. 10 augustus 2017*

#### **Lasten**

*✓ **Last inzake het advies van Eandis***

*De aanvrager bevrucht Eandis en bezorgt een afschrift van het advies aan het college.*

*✓ **Last inzake het advies van het loket topografie***

*De aanvrager dient een aanvraag inzake de kosteloze grondafstand*

*Inzake deze last wordt advies ingewonnen bij het loket topografie. Voor verdere informatie kan u inlichtingen verkrijgen bij het loket topografie – tel 052/25.11.33.*

*...”*

Met een afzonderlijke beslissing van 13 november 2017 oordeelt het college van burgemeester en schepenen alsnog dat het tijdig ingediende doch verloren gewaande bezwaarschrift van de verzoekende partijen ongegrond is.

Op 14 november 2017 tekenen de verzoekende partijen bij de verwerende partij administratief beroep aan tegen de vergunningsbeslissing van 16 oktober 2017.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 januari 2018 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“ ...*

#### **1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project**

*Voorliggende aanvraag is gelegen in de kern van de deelgemeente Sint-Gillis. Het betreffende perceel is gelegen op de hoek van De Smisstraat met de Torrestraat. De Smisstraat wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door open en halfopen bebouwingen. De Torrestraat heeft een overwegend bebouwingsbeeld. Enkel rechts van het betrokken perceel staat een open bebouwing van het bungalow type.*

*Het perceel van aanvraag is ter hoogte van de Smisstraat bebouwd met een aantal constructies (woning en stallen). De sloop van deze constructies maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag. Hiervoor werd reeds een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd.*

*Voorliggend ontwerp voorziet een nieuwbouwwolume bestaande uit twee bouwlagen en hellend dak langsheen de Torrestraat, langsheen de Smisstraat wordt gewerkt met een plat dak. Het gebouw is georiënteerd naar de Torrestraat. Langsheen de Smisstraat is de toegangszone ingetekend voor de garages op het gelijkvloers. Het concept van het gebouw*

*is een half open bebouwing met een bouwvrije strook van circa 3 meter. Ter hoogte van de Torrestraat wordt er gebouwd tot tegen de grens.*

*Achter het hoofdvolume is een achtertuin over een diepte van 6m. Deze achtertuin is hoofdzakelijk ingericht met groen.*

*Het hoofdvolume omvat 5 woonentiteiten. Het hoofdvolume wordt afgewerkt met een hellend dak, de nok hiervan ligt op 12,57m, de kroonlijsthoogte op 6,64 m. Het project voorziet een hoekafschuining , ter hoogte van de hoek wordt gewerkt met een schilddak.*

*Aansluitend aan het hoofdvolume langsheen de Torrestraat is een volume met twee bouwlagen en een plat dak ingetekend langsheen de Smisstraat. Hiervan is de kroonlijsthoogte 6,64 m. Langsheen de Torrestraat is een voorgevelbreedte van 8,78 m, de hoekafschuining is 7,39m, het resterende bouwvolume langsheen de Smisstraat is 20,91 m.*

*(...)*

### 1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

*Appellant is van mening dat de vergunning moet worden vernietigd en om onder meer om de volgende argumenten:*

*1.*

*Het openbaar onderzoek werd niet correct gevoerd:*

*Appellant geeft aan bezwaar ingediend te hebben op 16 augustus 2017. Het openbaar onderzoek liep t.e.m. 17 augustus 2017. Zodoende werd het bezwaar binnen termijn ingediend.*

*Echter, geeft appellant aan dat hun bezwaarschrift is verloren gegaan en bijgevolg niet mee in overweging werd genomen bij de beslissing door het college van burgemeester en schepenen.*

*Appellant is van oordeel dat de vergunning nietig dient te worden verklaard, aangezien zij onwettig is verleend.*

*2.*

*De vergunning gaat er aan voorbij dat er voorafgaand een verkavelingsaanvraag dient te worden gedaan:*

*De VCRO voorziet in geval van een splitsing van percelen die bestemd zijn voor bewoning dat in elk geval een verkavelingsvergunning dient te worden aangevraagd.*

*Appellant geeft aan dat de respectievelijke percelen weliswaar kadastraal gesplitst waren, zonder dat er echter een verkavelingsvergunning voorhanden was.*

*Appellant meent dat vooraleer het betreffende perceel voor bebouwing in aanmerking komt, er voorafgaandelijk een verkavelingsvergunning moet aangevraagd en bekomen worden.*

*3.*

*De inplanting van het bouwproject gaat in tegen de goede ruimtelijke ordening:*

*Appellant geeft aan dat het vergunde bouwproject wordt opgevat als een halfopen bebouwing, met een wachtgevel pal op de grens met ons perceel.*

*Appellant is van oordeel dat bebouwing optrekken tot op de perceelgrens met bijhorende wachtgevel haaks staat op de goede ruimtelijke ordening van de omgeving.*

*Appellant geeft aan dat aangezien hun woning een open bebouwing is, het in het kader van de goede ruimtelijke ordening best passend is om op het naburig perceel waarop de bouwaanvraag betrekking heeft, eveneens een open bebouwing toe te laten, minstens een substantiële bouwvrije strook te verplichten vanaf de perceelgrens.*

4.

*Bouwproject is in strijd met de goede ruimtelijke ordening, wegens het verhogen van de parkeerdruk:*

*Voorliggende aanvraag omvat 5 woongelegenheden. Het voorzien van slechts 5 parkeerplaatsen voor 5 appartementen is volgens appellant ontoereikend. Appellant geeft aan dat er reeds een grote parkeerdruk is in de Torrestraat en omgeving.*

*Volgens appellant zal het stimuleren van een gesloten bebouwingspatroon deze parkeerdruk enkel verhogen.*

*Naast een overdruk op het vlak van de parkeermogelijkheden, heeft dit volgens appellant ook consequenties op een dalende verkeersveiligheid in de omgeving.*

5.

*Een meergezinswoning van 5 woongelegenheden gaat de draagkracht van het perceel en de omgeving te buiten:*

*Appellant is van oordeel dat het aantal appartementen niet in overeenstemming is met het aantal gangbare woongelegenheden per perceel in de omgeving.*

*Daarbij geeft appellant aan dat zelfs indien het zo zou zijn dat meergezinswoningen functioneel aanvaardbaar zijn op deze specifieke bouwlocatie, dan nog heeft de stad volgens appellant geen rekening gehouden met de draagkracht van het perceel en van de omgeving.*

6.

*De bouwdiepte blijkt de vigerende voorschriften te overschrijden:*

*Appellant geeft aan dat in de beschrijvende nota de bebouwing wordt voorgesteld met een bouwdiepte van 18m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping, de welke volgens de stad conform de vigerende voorschriften is. Appellant stelt vast dat in de praktijk de bouwdiepte op het gelijkvloers 26m bedraagt en bijgevolg ruim de norm van 18m overschrijdt.*

7.

*Het vergunde bouwproject veroorzaakt overmatige burenhinder:*

*Appellant geeft aan dat zij over de volledige lengte van de perceelgrens uitzicht zouden hebben op een wachtgevel.*

*Appellant is van oordeel dat dit alleen al volstaat om te mogen stellen dat de inplanting van dergelijk bouwproject het evenwicht tussen het eigen perceel en het perceel van de bouwaanvraag wordt overschreden. Daarbij geeft appellant aan dat het bouwproject wordt ingeplant tot op de perceelgrens, zonder bouwvrije strook.*

*Appellant geeft aan dat 6 ramen (allen van de leefruimte en keuken) uitkijken op een blinde gevel op slechts 3m.*

8.

*De bestreden beslissing is kennelijk ingegeven door machtsafwending:*

*Appellant vindt het onbegrijpelijk dat zij voorliggend omvangrijk bouwproject die niet kadert binnen de geldende voorschriften en in strijd is met de essentiële aspecten van de goede ruimtelijke ordening, alsnog vergund.*

*Tenslotte meent appellant dat de stad Dendermonde zelf effectief belang blijkt te hebben bij het verlenen van de vergunning, omdat de stedenbouwkundige vergunning, zoals beslist op 16 oktober 2017, de voorwaarde van een kosteloze grondafstand te voordele van de stad Dendermonde, omvat.*

## 2. Motivering

(...)

## 2.5 De juridische aspecten

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

*Appellant geeft aan dat hun bezwaarschrift in kader van het openbaar onderzoek tijdig werd ingediend maar niet mee in overweging werd genomen bij de beoordeling van de vergunning, omwille van het verlies van het bezwaarschrift.*

*Gelet op het devolutief karakter van het beroep dient de aanvraag in haar totaliteit beoordeeld te worden. Bijgevolg kan het bezwaar mee in overweging genomen worden. Het college heeft daarenboven alsnog een beoordeling gemaakt van het betreffende bezwaarschrift in de vergadering van 13 november 2017.*

*Daarnaast is appellant van mening dat er een verkavelingsaanvraag moet opgemaakt worden voor desbetreffend project. Echter, is het perceel reeds bezet met een woning. Bijgevolg moet er geen verkavelingsvergunning verworven worden, aangezien het gevraagde niet onder de decretaal bepaalde definitie van verkavelen valt.*

## 2.6 De goede ruimtelijke ordening

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

*Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan. De voorliggende aanvraag dient aldus beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld.*

*De aanvraag is gesitueerd nabij het centrum van Sint-Gillis. Sint-Gillis maakt deel uit van het stedelijk gebied van Dendermonde. De bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door woningen met één à twee bouwlagen onder de kroonlijst met hellende bedaking.*

*Voorliggende aanvraag beoogt de realisatie van een meergezinswoning met 5 woonentiteiten en 5 autostaanplaatsen. Deze bezettingsgraad wordt gerealiseerd door het optrekken van een open bouwblok bestaande uit 2 bouwlagen afgewerkt met een schilddak. Er wordt gebouwd tot op de linker en rechter perceelgrenzen. De aanvraag situeert zich op een hoekperceel tussen de Torrestraat en de Smisstraat. De voorgevel is in hoofdzaak gericht op de Torrestraat. De toegang tot de parkeergarage is gericht op de Smisstraat.*

*Het oprichten van een meergezinswoning in deze omgeving, kan uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaard worden, indien deze qua volume, schaal en gabariet aansluit op de aanpalende bebouwing en indien de meergezinswoning niet indruist tegen het straatbeeld van de omgeving.*

*Tevens dient erover gewaakt te worden dat het beoogde programma op een kwalitatieve wijze wordt ingepast op het terrein. Om deze kwalitatieve inpassing mogelijk te maken dient de aanvraag te worden getoetst aan de gangbare stedenbouwkundige normen inzake meergezinswoningen.*



*De ontworpen woonentiteiten hebben een minimum oppervlakte van 68m<sup>2</sup> en zijn dus voldoende ruim om te kunnen voorzien in een vereiste woonkwaliteit. Daarnaast beschikt elke woonentiteit over een kwalitatieve buitenruimte.*

*De autostaanplaatsen worden voorzien in het gebouw samen met de fietsstalplaatsen en berguimtes.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien, met het oog op het type appartementen. Daarbij worden deze van het oog onttrokken door ze te voorzien binnen het gebouw.*

*De meergezinswoning wordt opgetrokken tot op de linkerperceelsgrens en voorziet hier een wachtgevel. De voorbouwlijn van het gewenste gebouw valt samen met de algemene bebouwingstypologie van de straat.*

*De visie van de aanvrager en college van burgemeester en schepenen om een wachtgevel te voorzien op de linkerperceelsgrens kan bijgetreden worden met het oog op een mogelijks toekomstige ontwikkeling op het linker perceel en waarbij het straatbeeld wordt getypeerd door een gesloten typologie.*

*Echter, op het links aanpalende perceel staat tot op heden een woning in open typologie, met name deze van appellant. De woning van appellant betreft een bungalow die tot over de lengte van wachtgevel tot op ca. 5 m van de perceelsgrens staat. De creatie van een wachtgevel tegen deze linker perceelsgrens, bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen en dakverdieping met zadeldak, en waarvan aannemelijk is dat hier niet op korte of middellange termijn zal tegen gebouwd worden, getuigt niet van een goede plaatselijke aanleg. Deze gevel zal in het huidige straatbeeld storend aanwezig zijn.*

*Betreffend perceel mag dan mogelijks wel bedoeld zijn om te bebouwen met een halfopen bebouwing, echter strookt dit niet met de huidige plaatselijke toestand.*

*Bovendien situeert de woonkamer en keuken van appellant zich aan de rechter zijde van de woning en zijn er 6 raampartijen aanwezig in deze gevel.*

*De gewenste meergezinswoning situeert zich ten oosten van de woning van appellant en heeft een kroonlijsthoogte van 6,64m en een nokhoogte van 12,57m. De woning van appellant daarentegen heeft een kroonlijsthoogte van 3,03m en een nokhoogte van 5,16m. Zodoende is er mogelijks schaduwwerking te verwachten ten koste van appellant.*

*Er dient besloten dat gelet op de ligging van het perceel binnen de kern van Sint-Gillis een meergezinswoning principieel toelaatbaar is doch dat het voorliggend project in de huidige plaatselijke toestand stedenbouwkundig niet aanvaardbaar en niet inpasbaar bevonden wordt.*

*...*

Na de hoorzitting van 16 januari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 22 februari 2018 ontvankelijk doch ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

*Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 4 januari 2018.*

*(...)*

#### 1.6 Resultaten openbaar onderzoek

*Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.*

(...)

a. De juridische aspecten

(...)

*Appellant geeft aan dat hun bezwaarschrift in kader van het openbaar onderzoek tijdig werd ingediend maar niet mee in overweging werd genomen bij de beoordeling van de vergunning, omwille van het verlies van het bezwaarschrift.*

*Gelet op het devolutief karakter van het beroep dient de aanvraag in haar totaliteit beoordeeld te worden. Bijgevolg kan het bezwaar mee in overweging genomen worden. Het college heeft daarenboven alsnog een beoordeling gemaakt van het betreffende bezwaarschrift in de vergadering van 13 november 2017.*

2.6 De goede ruimtelijke ordening

(...)

*De aanvraag is gesitueerd nabij het centrum van Sint-Gillis. Sint-Gillis maakt deel uit van het stedelijk gebied van Dendermonde. De bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door woningen met één à twee bouwlagen onder de kroonlijst met hellende bedaking.*

*Voorliggende aanvraag beoogt de realisatie van een meergezinswoning met 5 woonentiteiten en 5 autostaanplaatsen. Deze bezettingsgraad wordt gerealiseerd door het optrekken van een open bouwblok bestaande uit 2 bouwlagen afgewerkt met een schilddak. Er wordt gebouwd tot op de linker en rechter perceelgrenzen. De aanvraag situeert zich op een hoekperceel tussen de Torrestraat en de Smisstraat. De voorgevel is in hoofdzaak gericht op de Torrestraat. De toegang tot de parkeergarage is gericht op de Smisstraat.*

*Het oprichten van een meergezinswoning in deze omgeving, kan uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaard worden, indien deze qua volume, schaal en gabariet aansluit op de aanpalende bebouwing en indien de meergezinswoning niet indruist tegen het straatbeeld van de omgeving.*

*Tevens dient erover gewaakt te worden dat het beoogde programma op een kwalitatieve wijze wordt ingepast op het terrein. Om deze kwalitatieve inpassing mogelijk te maken dient de aanvraag te worden getoetst aan de gangbare stedenbouwkundige normen inzake meergezinswoningen.*

*De ontworpen woonentiteiten hebben een minimum oppervlakte van 68m<sup>2</sup> en zijn dus voldoende ruim om te kunnen voorzien in een vereiste woonkwaliteit.*

*Daarnaast beschikt elke woonentiteit over een kwalitatieve buitenruimte.*

*De autostaanplaatsen worden voorzien in het gebouw samen met de fietsstalplaatsen en berguimtes.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien, met het oog op het type appartementen. Daarbij worden deze van het oog onttrokken door ze te voorzien binnen het gebouw.*

*De meergezinswoning wordt opgetrokken tot op de linkerperceelsgrens en voorziet hier een wachtgevel. De voorbouwlijn van het gewenste gebouw valt samen met de algemene bebouwingstypologie van de straat.*

*De visie van de aanvrager en college van burgemeester en schepenen om een wachtgevel te voorzien op de linkerperceelsgrens wordt bijgetreden met het oog op een mogelijks*

*toekomstige ontwikkeling op het linker perceel en waarbij het straatbeeld wordt getypeerd door een gesloten typologie.*

*Op het links aanpalende perceel staat tot op heden een woning in open typologie, met name deze van appellant. De woning van appellant betreft een bungalow die over de lengte van wachtgevel tot op ca. 5 m van de perceelsgrens staat. De creatie van een wachtgevel tegen deze linker perceelsgrens, bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen en dakverdieping met zadeldak kan worden aanvaard, nu anders beslissen erin zou resulteren dat de toekomstgericht mogelijkheden van dit perceel al te sterk zouden gehypothekeerd worden.*

*De aanpalende woning, Torrestraat 28 is eerder vreemd aan het straatbeeld waar hoofdzakelijk gesloten bebouwing voorkomt. Dit werd naar aanleiding van een vorige aanvraag reeds gesteld door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Voorliggend ontwerp bevat voldoende verbeteringen ten opzichte van het vorige, o.a. wat betreft mobiliteit en groen.*

*Er dient besloten dat gelet op de ligging van het perceel binnen de kern van Sint-Gillis deze meergezinswoning toelaatbaar is en dat het voorliggend project in de huidige plaatselijke toestand stedenbouwkundig aanvaardbaar en inpasbaar is.*

*De aanvrager is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde bouwprogramma op een kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.*

*(...)*

### **3. Besluit**

*Artikel 1: Het derdenberoep ingesteld tegen de beslissing van 16 oktober 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Dendermonde houdende verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning, aan de heer Stefaan De Coninck, wordt verworpen.*

*Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden en lasten :*

*1. De volgende adviezen zijn stipt te volgen:*

*1.1.Hulpverleningszone Oost dd. 24 augustus 2017*

*1.2.Farys dd. 2 augustus 2017*

*1.3.Loket topografie dd. 10 augustus 2017*

#### *Lasten*

*Last inzake het advies van Eandis*

*De aanvrager bevraagt Eandis en bezorgt een afschrift van het advies aan het college.*

*Last inzake het advies van het loket topografie*

*De aanvrager dient een aanvraag inzake de kosteloze grondafstand.*

*Inzake deze last wordt advies ingewonnen bij het loket topografie. Voor verdere informatie kan u inlichtingen verkrijgen bij het loket topografie – tel 052/25.11.33.*

*...”*

Dat is de bestreden beslissing.

#### IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

#### V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

##### A. Eerste en tweede middel

*Standpunt van de partijen*

1.1.

De verzoekende partijen voeren met een eerste middel de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna "Formele Motiveringsplicht"), en de materiële motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur. Zij zetten dit uiteen als volgt:

"...

##### **EERSTE ONDERDEEL**

14. *Verwerende partij diende in het kader van de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning na te gaan of de goede ruimtelijke ordening werd gerespecteerd, hierbij onder meer rekening houdend met de inpasbaarheid van de omgeving, visuele aspecten, het ruimtegebruik, en de bouwdichtheid die het aangevraagde met zich zal meebrengen. De motivering van deze verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening zal zoals voorgeschreven door artikels 2 en 3 van de wet van 1991 juist, pertinent, precies en afdoende dienen te zijn. De motivering dient daarnaast ook feitelijk correct en niet tegenstrijdig te zijn.*

15. (...)

*Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving op grond van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit moet de verwerende partij rekening houden met de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard of het gebruik van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten. Het gaat hier dan in de eerste plaats om de onmiddellijke aanpalende percelen van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.*

16. *De aanvraag is gelegen op een hoekperceel aan de Torrestraat en de Smisstraat. De aanvraag is gelegen in een onmiddellijke omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen met één à twee bouwlagen onder de kroonlijst met hellende bedaking in een open bebouwing typologie. Zowel de links-, rechts- en achteraanpalende woningen zijn opgetrokken in open bebouwing (zie ook Situatieschets Stuk 6):*

*[foto's]*

17. *Ondanks het feit dat de onmiddellijke omgeving rondom het perceel bestaat uit open bebouwing, waaronder het linksaanpalende perceel van Verzoekende partijen waaruit ontegensprekelijk blijkt dat het betrokken perceel voldoende ruim is om open bebouwing te ondersteunen, en ondanks Verzoekende partijen bij de vergunningverlenende instanties duidelijk hebben aangegeven hun woning net verbouwd te hebben, waardoor in het kader van de onmiddellijke omgeving minstens een substantiële bouwvrije strook vereist is, voorziet de bestreden beslissing in het optrekken van een meergezinswoning met wachtgevel op de linkerperceelsgrens.*

*Verwerende partij stelt in het bestreden besluit hieromtrent het volgende: “(…)”.*

18. *Verwerende partij beperkt zich in haar motivering met betrekking tot het optrekken van de wachtgevel louter tot de “toekomstgerichte mogelijkheden” op de percelen en beperkt zich daarnaast tot loutere stijlformules om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in casu vast te stellen. De motivering van Verwerende partij inzake de verenigbaarheid van een wachtgevel met de onmiddellijke omgeving is thans manifest ondeugdelijk.*

*De vergunningverlenende overheid mag bij de beoordeling van een aanvraag immers geen rekening houden met eventuele toekomstige gebeurtenissen, aangezien zij dan uitgaat van een hypothetische situatie in plaats van de werkelijke bestaande omgeving. De betrokken toekomstgerichte gewenste situatie waarvan verwerende partij uitgaat om de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving te motiveren is bovendien onbestaande, gelet op de recente verbouwingen van Verzoekende partijen op hun perceel...*

*De inplanting van een wachtgevel op de perceelsgrens kan slechts worden aanvaard indien het naastgelegen perceel wordt bestemd tot een halfopen bebouwing. In casu bestaat het naastgelegen perceel duidelijk uit een open bebouwing, waarmee rekening dient te worden gehouden als deel van de relevante onmiddellijk in de omgeving bestaande **feitelijke** toestand, zonder zich te beperken tot louter toekomstige hypothesen. De inplanting van een wachtgevel op de perceelsgrens kan aldus niet worden aanvaard, indien het naastgelegen perceel geen halfopen bebouwing bevat en hier niet toe wordt bestemd. Dergelijke bebouwing strookt ontegensprekelijk niet met een goede ruimtelijke ordening, wat trouwens ook werd vastgesteld door de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar in zijn verslag (Stuk 2): “(…)”.*

*In tegenstelling tot Verwerende partij, houdt de Provinciaal Stedenbouwkundig ambtenaar in casu wel rekening met de in de omgeving bestaande feitelijke toestand, en komt hij tot het oordeel dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met een goede plaatselijke ordening.*

*Ook Uw Raad oordeelde in een gelijkaardige zaak reeds dat de vergunningverlenende overheid haar motivering niet enkel mag laten afhangen van een toekomstige onzekere situatie (RvVb 29 september 2015, nr. RvVb/S/1516/0055): “(…)”.*

*De vergunningverlenende overheid moet, zoals in elk ander geval, in concreto motiveren waarom het oprichten van een nieuwe wachtgevel of blinde gevel al dan niet aanvaardbaar is in de onmiddellijke omgeving. Door (verkeerdelijk) te stellen dat in de toekomst de wachtgevel zal kunnen worden afgewerkt door het eventuele, doch uiteindelijk onzekere, herbouwen van een aanpalende, op heden vrijstaande woning op de perceelsgrens, motiveert zij nog niet afdoende waarom het oprichten van de wachtgevel aanvaardbaar is op het eigen perceel.*

19. *Waar verwerende partij daarnaast in haar motivering stelt dat “anders beslissen zou resulteren dat de toekomstgerichte mogelijkheden van dit perceel al te sterk zouden gehypothekeerd worden” en “dat de aanpalende woning eerder vreemd is aan het straatbeeld waar hoofdzakelijk gesloten bebouwing voorkomt”, blijft zij in gebreke om de aanvraag te toetsen aan de onmiddellijke omgeving (welke allen open bebouwingen betreffen), waardoor deze motieven onmogelijk de verenigbaarheid van de woning met de in de omgeving bestaande toestand kunnen verantwoorden.*

20. *Het staat thans vast dat de bestreden beslissing niet op een zorgvuldige wijze werd genomen en dat verwerende partij geen zorgvuldig onderzoek heeft gevoerd naar de plaatselijke goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing schendt de motiveringsplicht daar niet op een afdoende wijze wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO.*

*Het eerste onderdeel van het eerste middel is gegrond.*

### **TWEEDE ONDERDEEL**

21. *Omtrent andere aspecten van de goede ruimtelijke ordening wordt door Verwerende partij niet dieper ingegaan in het bestreden besluit, hoewel deze duidelijk door Verzoekende partijen werden aangehaald in het kader van het administratief beroep.*

22. *Zo wordt door verwerende partij niet ingegaan op de bezwaren van Verzoekende partijen dat het oprichten van de betrokken appartementsblok op een perceel waarbij de onmiddellijke omgeving bestaat uit allen woningen met open bebouwing manifest strijdt met de bouwdichtheid van deze omgeving, wat ook een rechtstreekse schending inhoudt van de plaatselijke ordening.*

23. *Ook met betrekking tot de bouwdiepte wordt in de bestreden beslissing niet dieper ingegaan, hoewel deze problematiek duidelijk aangekaart wordt in het beroepsschrift van Verzoekende partijen. De beschrijvende nota stelt immers dat de bouwdiepte van 18m gevolgd wordt langs de Torrestraat volgens de vigerende voorschriften. Uit het plan blijkt echter dat de werkelijke bouwdiepte bijna 21 meter bedraagt. Dit wordt ook zo in het PSA-verslag gesteld: “(...)”.*

*In tegenstelling tot wat de beschrijvende nota bij de aanvraag stelt, is de betrokken bouwdiepte wel degelijk niet in overeenstemming met de geldende voorschriften langs de Torrestraat.*

24. *Er dient vastgesteld te worden dat in de bestreden beslissing op geen van deze elementen dieper wordt ingegaan en dat verzoekende partijen op geen enkele wijze kunnen ontwaren hoe verwerende partij is omgegaan met de bezwaren in hun beroepsschrift. Het is dan ook duidelijk dat in casu niet tot een zorgvuldige besluitvorming werd overgegaan en dat een flagrante schending van het motiveringsbeginsel voorligt.*

*Ook de vaststelling dat de bouwheer dhr De Coninck nauwe banden heeft met de stad Dendermonde als aannemer –uitvoerder van bepaalde overheidsopdrachten zoals aanleg kasseiwegen (cfr facebook ed) doet vermoeden dat plots het standpunt van een open bebouwing op de bouwkel is gedraaid naar een gemaximaliseerde (uit winstbejag) halfopenbebouwing met wachtgevel tot op 3 meter van de woning van verzoekers, met aanpassing rooilijn en een grenslijn die blijkbaar niet correct is en dat zal blijken uit recent gevoerde opmetingen van de bouwkel.*

*Het tweede onderdeel van het eerste middel is gegrond.*

*...*

1.2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

*In een eerste middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de deputatie een aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning niet aan de eisen van de goede ruimtelijke ordening zou hebben getoetst. De inplanting van een meergezinswoning met wachtgevel op de linker perceelsgrens strookt niet met de onmiddellijke omgeving die een open bebouwing typologie kent. Daarbij mag de vergunningverlenende overheid niet uitgaan van een hypothetische en/of toekomstige situatie waarbij tegen deze wachtgevel later aangebouwd kan worden.*

*Bij het nemen van haar besluit heeft de deputatie rekening gehouden met een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld. De aanbouw situeert zich op een hoekperceel tussen de Torrestraat met de hoofdzakelijk gesloten bebouwingstypologie en de Smisstraat. De voorgevel van de nieuwbouw is in hoofdzaak gericht op de Torrestraat waar de bungalow van de verzoekende partij zich bevindt. De voorbouwlijn van de ontworpen nieuwbouw valt samen met de hoofdzakelijk gesloten bebouwingstypologie van de Torrestraat.*

*Uw Raad zal willen vaststellen dat de deputatie geheel terecht oordeelt dat*

*“De aanpalende woning, Torrestraat 28 is eerder vreemd aan het straatbeeld waar hoofdzakelijk gesloten bebouwing voorkomt.”*

*Verzoekende partij voegt in haar verzoekschrift fotomateriaal toe van woningen in de buurt, behalve van deze verder in de Torrestaat, aan dezelfde zijde van de straat als de bouwplaats.*

*Een blik op Google Streetview leert dat deze weldegelijk gekenmerkt wordt door gesloten bebouwing waarbij de woning van verzoekende partij de enige uitzondering op deze typologie is.*

*[afbeelding]*

*In tegenstelling tot wat de verzoekende partij verder beweert, mag de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag rekening houden met gewenste toekomstige gebeurtenissen.*

*In casu is het duidelijk dat een gesloten bebouwingstypologie in deze straat wenselijk is in het kader van een goede ruimtelijke ordening.*

*Tijdelijke ruimtelijke conflictsituaties zijn hierbij onvermijdelijk.*

*In een tweede middelonderdeel werpt verzoekende partij op dat niet zou zijn ingegaan op andere aspecten van de goede ruimtelijke ordening.*

*Meer specifiek zou niets gezegd zijn over de bouwdichtheid en de bouwdiepte.*

*Inzake de bouwdichtheid stelt de deputatie echter dat*

*“Er dient besloten dat gelet op de ligging van het perceel binnen de kern van Sint-Gillis deze meergezinswoning toelaatbaar is en dat het voorliggend project in de huidige plaatselijke toestand stedenbouwkundig aanvaardbaar en inpasbaar is.”*

*Een ligging in centrumgebied is een redelijk argument om verdichting toe te laten.*

*Verder stelt verzoekende partij de bouwdiepte verkeerdelijk voor. De bouwplaats betreft immers een hoekperceel. De breedte van de bebouwing in de ene straat kan niet aanzien worden als de bouwdiepte in de andere straat.*

*Uw Raad zal willen vaststellen dat de bouwdiepte langs de Torrestraat 12m bedraagt, en langs de Smisstraat 10,42m, hetgeen veel minder diep is dan de bestaande bebouwing.*

*Als laatste argument wijst verzoekende partij er nog op dat de aanvrager werken zou uitvoeren voor het college van burgemeester en schepenen.*

*Dit laatste is geen wettigheidskritiek en loutere sfeerschepperij.*

*Het middelonderdeel is ongegrond.*

*Uit de voorgaande blijkt dat bij de beoordeling van de aanvraag met de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving werd rekening gehouden. Het besluit steunt op een grondig onderzoek en is voldoende gemotiveerd.*

*...*

1.3.

De verzoekende partijen repliceren:

*“ ...*

#### **EERSTE ONDERDEEL**

*(...)*

*Maar wat des te meer merkwaardig overkomt is het antwoord van verwerende partij in hun antwoordnota dat de Torrestraat een gesloten bebouwingstypologie zou kennen???*

*Dat blijkt anders **toch niet** uit de door verwerende partij gevoegde foto op p 3 van hun antwoordnota waar duidelijk zichtbaar is dat het open en halfopen bebouwingstypologiën betreffen.*

*Merk op de foto van verwerende partij de woning links van verzoekende partij op, waarbij duidelijk een raamstructuur in de zijgevel aanwezig is. Merk links op de foto van verwerende partij en verder in de straat op dat er helemaal geen ‘exclusieve gesloten bebouwingstypologie’ is in de Torrestraat.*

*Verwerende partij geeft in haar antwoordnota manifest onjuiste gegevens aan uw RVVB.*

20. *Het staat thans vast dat de bestreden beslissing niet op een zorgvuldige wijze werd genomen en dat verwerende partij geen zorgvuldig onderzoek heeft gevoerd naar de plaatselijke goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing schendt de motiveringsplicht daar niet op een afdoende wijze wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO.*

*Het eerste onderdeel van het eerste middel is gegrond.*



## **TWEEDE ONDERDEEL**

23. (...).

*In tegenstelling tot wat de beschrijvende nota bij de aanvraag stelt, is de betrokken bouwdiepte wel degelijk niet in overeenstemming met de geldende voorschriften langs de Torrestraat.*

*En dan nog durft verwerende partij in haar antwoordnota poneren dat verzoekende partij foute dingen leest.*

24. (...).

*De verwerende partij tracht dan nog in haar antwoordnota in te spelen op verdichting in centrumgebied doch vergeet hierbij dat verdichting geen vrijgeleide is en enkel maar de toets van de RO kan doorstaan mits rekening wordt gehouden met de aanpalenden en hun bebouwingstypologie. In dit geval is dat allerm minst het geval.*

*Het tweede onderdeel van het eerste middel is gegrond.*

*...*

2.1.

De verzoekende partijen voeren met een tweede middel de schending aan van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, en van de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij zetten dit uiteen als volgt:

*“ ...*

*26. Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de Deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.*

*In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO 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 provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de Deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt.*

*Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van dit ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert (RvVb 15 maart 2016, nr. RvVb/A/1516/0813): “(...)”.*

*27. In casu komt de PSA tot de conclusie dat het aangevraagde project hinderaspecten zal veroorzaken voor de aanpalende - zijnde verzoekende partijen – in de zin van artikel 4.3.1 VCRO, en dat het aangevraagde hierdoor niet in aanmerking kwam voor een vergunning: “(...)”.*

*Het is hierbij in concreto overduidelijk dat de inplanting van een meergezinswoning op de perceelsgrens, die in casu meer dan dubbel zo hoog is dan de woning van de aanpalende en die bovendien slechts 3 tot 5 meter wordt ingeplant van deze woning, manifeste hinder*

*zal teweeg brengen, zowel visueel als door vermindering van lichtinval in de woning. Dit zeker gelet op het feit dat de meeste raampartijen van de betrokken woning zich richten op deze nieuw op te richten blinde muur.*

*28. Hoewel de betrokken hinderaspecten duidelijk terug te vinden zijn in het PSA verslag, dat hierbij beslist tot een negatief advies met betrekking tot de aangevraagde vergunning, worden deze aspecten niet meer besproken in de positieve (andersluidende) bestreden beslissing van verwerende partij.*

*Aangezien bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van een vergunningsaanvraag dient rekening gehouden te worden met de bestaande onmiddellijke omgeving, dient deze beperking van de lichtinval en de visuele hinder te worden betrokken bij de beoordelingsaanvraag. De vergunningverlenende overheid dient per slot van rekening de vergunningsaanvraag te toetsen aan de gehele bestaande toestand, waaronder ook de woning van Verzoekende partijen.*

*Verwerende partij laat na om het verslag van de PSA met betrekking tot deze hinderaspecten te weerleggen, en fietst in de bestreden beslissing gewoon rond deze problematiek door te wijzen op de “toekomstige ontwikkelingsvisie” van de percelen, wat absoluut niet aan de orde is.*

*...*

## **2.2.**

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*De verzoekende partij werpt de schending van de motiveringsplicht op. De deputatie is zonder enige motivatie afgeweken van ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.*

*De deputatie heeft haar beslissing uitdrukkelijk gemotiveerd als volgt: “(...)”.*

*De deputatie oordeelt dat aangezien de aanvraag een bebouwingstypologie voorziet die deze uit de straat volgt, en de woning van verzoekende partij niet, de voorkeur dient gegeven te worden aan deze nieuwe bebouwing die in haar omgeving past, eerder dan aan afwijkende bebouwing. Deze werkwijze heeft tot gevolg dat een goede ruimtelijke ordening in de toekomst kan bekomen worden, én verleent aan verzoekende partij bijkomende, meer wenselijke, bouw mogelijkheden.*

*...”*

## **2.3.**

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota niets toe.

### *Beoordeling door de Raad*

#### **1.**

Mede in het licht van de vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, voeren de verzoekende partijen aan dat uit de motieven van de bestreden beslissing niet blijkt dat afdoende getoetst is aan de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij liet zich leiden door hypothetische ontwikkelingen, zonder aandacht voor de hinder voor de verzoekende partijen.

## 2.1.

De verwerende partij beoordeelt in de bestreden beslissing de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening samengevat als volgt:

“ ...

*De aanvraag is gesitueerd nabij het centrum van Sint-Gillis. Sint-Gillis maakt deel uit van het stedelijk gebied van Dendermonde.*

*(...)*

*De meergezinswoning wordt opgetrokken tot op de linkerperceelsgrens en voorziet hier een wachtgevel. De voorbouwlijn van het gewenste gebouw valt samen met de algemene bebouwingstypologie van de straat.*

*De visie van de aanvrager en college van burgemeester en schepenen om een wachtgevel te voorzien op de linkerperceelsgrens wordt bijgetreden met het oog op een mogelijks toekomstige ontwikkeling op het linker perceel en waarbij het straatbeeld wordt getypeerd door een gesloten typologie.*

*Op het links aanpalende perceel staat tot op heden een woning in open typologie, met name deze van appellant. De woning van appellant betreft een bungalow die over de lengte van wachtgevel tot op ca. 5 m van de perceelsgrens staat. De creatie van een wachtgevel tegen deze linker perceelsgrens, bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen en dakverdieping met zadeldak kan worden aanvaard, nu anders beslissen erin zou resulteren dat de toekomstgericht mogelijkheden van dit perceel al te sterk zouden gehypothekeerd worden.*

*De aanpalende woning, Torrestraat 28 is eerder vreemd aan het straatbeeld waar hoofdzakelijk gesloten bebouwing voorkomt. Dit werd naar aanleiding van een vorige aanvraag reeds gesteld door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*...”*

## 2.2.

Het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar luidt:

“ ...

*De voorliggende aanvraag dient aldus beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld.*

*(...)*

*De meergezinswoning wordt opgetrokken tot op de linkerperceelsgrens en voorziet hier een wachtgevel. De voorbouwlijn van het gewenste gebouw valt samen met de algemene bebouwingstypologie van de straat.*

*De visie van de aanvrager en college van burgemeester en schepenen om een wachtgevel te voorzien op de linkerperceelsgrens kan bijgetreden worden met het oog op een mogelijks toekomstige ontwikkeling op het linker perceel en waarbij het straatbeeld wordt getypeerd door een gesloten typologie.*

*Echter, op het links aanpalende perceel staat tot op heden een woning in open typologie, met name deze van appellant. De woning van appellant betreft een bungalow die tot over de lengte van wachtgevel tot op ca. 5 m van de perceelsgrens staat. De creatie van een wachtgevel tegen deze linker perceelsgrens, bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen en dakverdieping met zadeldak, en waarvan aannemelijk is dat hier niet op korte of*

*middellange termijn zal tegen gebouwd worden, getuigt niet van een goede plaatselijke aanleg. Deze gevel zal in het huidige straatbeeld storend aanwezig zijn. Betreffend perceel mag dan mogelijks wel bedoeld zijn om te bebouwen met een halfopen bebouwing, echter strook dit niet met de huidige plaatselijke toestand.*

*Bovendien situeert de woonkamer en keuken van appellant zich aan de rechter zijde van de woning en zijn er 6 raampartijen aanwezig in deze gevel.*

*De gewenste meergezinswoning situeert zich ten oosten van de woning van appellant en heeft een kroonlijsthoogte van 6,64m en een nokhoogte van 12,57m. De woning van appellant daarentegen heeft een kroonlijsthoogte van 3,03m en een nokhoogte van 5,16m. Zodoende is er mogelijks schaduwwerking te verwachten ten koste van appellant.*

*...*

Zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij oordelen dat de Smisstraat hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door (half)open bebouwing en dat de Torrestraat wordt getypeerd door gesloten bebouwing. Terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met het oog op de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, en bij uitbreiding de in de omgeving bestaande toestand, de open typologie van de links aanpalende woning van de verzoekende partijen doorslaggevend acht, hanteert de verwerende partij hiertoe het algemeen straatbeeld van de Torrestraat als referentie en verwijst zij tevens naar de toekomstige ontwikkeling(en) op het perceel van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen menen dat de verwerende partij ten onrechte een toekomstige, onzekere gebeurtenis (de ontwikkeling van hun perceel) als vaststaand gegeven neemt. Zij benadrukken enerzijds duidelijk (met hun bezwaarschrift) aangegeven te hebben dat hun woning net verbouwd is, met behoud van een substantiële bouwvrije zijtuinstrook, en anderzijds dat zowel hun woning als de rechts- en de achter aanpalende woningen van open typologie zijn.

### 3.1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO.

Zij moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en kan, maar is niet verplicht, rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij moet tevens rekening houden met ingediende bezwaren, grieven en adviezen.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

### 3.2.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Het is aan de verzoekende partijen, die de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betwisten, om aan te tonen dat de verwerende partij ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

### 3.3.

Wanneer andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom het tot een andere besluitvorming komt. Dit is des te meer het geval wanneer, zoals *in casu*, het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar ter zake andersluidende motieven of vaststellingen bevat.

De verwerende partij dient weliswaar niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden, maar indien zij meent te moeten afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, moet zij minstens de andersluidende elementen in dit verslag ontmoeten en motiveren waarom zij een andere mening toegedaan is. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat niet. Op straffe van de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dient de verwerende partij haar (andersluidende) beoordeling verder te baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding.

### 3.4.

De verwerende partij kan als vergunningverlenend bestuursorgaan, op basis van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO, bij de beoordeling in beginsel wel rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan evenwel (in het licht van het rechtszekerheidsbeginsel) slechts in rekening worden gebracht voor zover zij voldoende duidelijk is vastgelegd en openbaar is gemaakt.

De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid overweegt daaromtrent het volgende (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 125):

“ ...

*Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde in het licht van de “goede ruimtelijke ordening” in de eerste plaats rekening met de in de omgeving bestaande toestand.*

*Doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de decretale aandachtspunten en criteria kunnen in rekening worden gebracht. Er zal daarbij wel rekening worden gehouden met de Raad van State-rechtspraak volgens dewelke de overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, bvb. om de collectieve voorzieningen opnieuw in de steden en gemeenten te concentreren, die politiek bekend moet maken en in concreto moet onderzoeken of een bepaald project daaraan beantwoordt.*

... ”

### 4.1.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, evenals het perceel van de verzoekende partijen, in woongebied is gelegen en dat beide percelen niet binnen

de omschrijving van een behoorlijk vergunde niet-vervallen verkaveling, een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan zijn gesitueerd. Er wordt evenmin betwist dat de woning van de verzoekende partijen, zoals gezegd op het links aanpalend perceel, een open bebouwing betreft.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt ook duidelijk waarom de verwerende partij, anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de aanvraag verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening. Zij voorziet een *'mogelijks toekomstige ontwikkeling op het linker perceel'* van de verzoekende partijen *'met een gesloten bebouwing'*. Gezien de verder in de Torrestraat voorkomende typologie, is dat volgens haar de *'gewenste toestand'*, met (volgens de antwoordnota) een *'onvermijdelijke tijdelijke conflictsituatie'* door het aangevraagde tot gevolg.

#### 4.2.

Een dergelijk standpunt is naar het oordeel van de Raad evenwel zuiver hypothetisch. Zoals ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar signaleert, is er geen enkel gegeven dat doet aannemen dat de vermeende ontwikkeling op het perceel van de verzoekende partijen op korte of middellange termijn daadwerkelijk zal gerealiseerd worden.

Het tegendeel is waar in zoverre de verzoekende partijen er reeds in hun tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschrift hebben op gewezen dat zij hun in 2015 aangekochte woning volledig hebben gerenoveerd en hebben voorzien van hedendaagse verwarmings- en isolatietechnieken. Gelet op de gegevens waarop de Raad vermag acht te slaan, is er overigens geen enkel element voorhanden waaruit deze of gene visie met betrekking tot eventuele beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de ter plaatse gewenste toestand kan worden afgeleid.

#### 4.3.

De bestreden beslissing negeert dan ook ten onrechte de voorlopig duidelijk te behouden, werkelijk bestaande toestand op het onmiddellijk aangrenzend perceel van de verzoekende partijen als in voorliggend geval meest relevant gegeven voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, met als gevolg dat de door de verzoekende partijen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gesignaleerde hinder niet ontmoet, laat staan weerlegd is. De bestreden beslissing komt niet verder dan een motivering over gangbare normen voor *'een meergezinswoning'* in *'centrumgebied'* en de vaststelling dat de typologie van de woning van de verzoekende partijen eerder vreemd is in het straatbeeld. Dit laatste lijkt bovendien niet geheel te stroken met de door de verzoekende partijen neergelegde foto's en situatieschets.

Hoewel duidelijk werd aangegeven dat een wachtgevel voor een gebouw met twee volwaardige bouwlagen en een dakverdieping onder zadeldak tegen de perceelsgrens storend zal zijn voor het uitzicht van de verzoekende partijen en met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid schaduw hinder zal veroorzaken in de woning van de verzoekende partijen (die met een kroonlijsthoogte van 3,03 m en een nokhoogte van 5,16 m veel lager is en die ook aan de kant van het bouwperceel van ramen, ten behoeve van de leefruimte en de keuken, voorzien is), gaat de verwerende partij hieraan geheel voorbij.

De verwerende partij vergelijkt de meergezinswoning met vijf woonentiteiten ook niet met andere meergezinswoningen die zich in de (ruimere) omgeving bevinden. Ook de bouwdiepte van de aangevraagde meergezinswoning wordt op geen enkel moment getoetst aan de in omgeving bestaande toestand. Wat dit laatste betreft, voegt de verwerende partij met haar antwoordnota nog een motief aan de bestreden beslissing toe, waarop de Raad evenwel geen acht kan slaan.

#### 5.

Het eerste en het tweede middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

## B. Derde middel

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren met een derde middel de schending aan van artikel 4.7.15 VCRO, artikel 11 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, en de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna Motiveringswet). Zij zetten dit uiteen als volgt:

“ ...

30. *Op 10 juli 2017 werden Verzoekende partijen op de hoogte gebracht van het feit dat er een bouwaanvraag werd ingediend op het naastliggende perceel. Op 16 augustus werd door Verzoekende partijen hieromtrent een bezwaarschrift ingediend bij de stad Dendermonde (Stuk 4a).*

*De betrokken beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen omtrent de vergunningsaanvraag stelt dat er gedurende het openbaar onderzoek “0 bezwaarschriften werden ingediend”. De betrokken beslissing strookt thans niet met de realiteit, waaruit duidelijk blijkt dat er wel degelijk bezwaren werden ingediend hangende het openbaar onderzoek. De ingediende bezwaren werden tijdens de procedure niet behandeld. Dat na het verlenen van de vergunning in eerste aanleg, de betrokken bezwaren nog werden voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen, is bovendien irrelevant daar de vergunning thans reeds definitief was.*

*Verzoekende partijen werden slechts op 8 november 2017 in kennis gesteld dat de betrokken bouwvergunning werd verleend, na zelf geïnformeerd te hebben op de dienst Ruimtelijke Ordening. In het beroepsschrift dat daarop volgde, en dat door Verzoekende partijen nog à la minute en initieel zonder enige bijstand van een raadsman diende opgemaakt te worden daar zij niet werd aangeschreven door de gemeente noch de vergunning ter plaatse werd aangeplakt, werd deze manifeste schending van het openbaar onderzoek aangekaart. Toch besliste verwerende partij het standpunt van het College van burgemeester en Schepenen te volgen en stelt de bestreden beslissing thans dat in casu “tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren werden ingediend”.*

31. *Het is thans duidelijk dat de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg zich in casu niet heeft uitgesproken over de ingediende bezwaren en opmerkingen in het kader van het openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 11 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging.*

*Uit bovenvermeld artikel volgt dat verwerende partij die uitspraak doet in administratief beroep en de aanvraag opnieuw en in haar volledigheid moet behandelen overeenkomstig artikel 4.7.21 VCRO, in het geval ze vaststelt dat een aanvraag niet voor vergunning vatbaar is zonder de formaliteit van het openbaar onderzoek, het nodige dient te ondernemen opdat de aanvraag aan die formaliteit wordt onderworpen. In casu werden de betrokken onregelmatigheden door Verwerende partij echter niet vastgesteld, noch geredimeerd. De aanvraag werd niet onderworpen aan een nieuw openbaar onderzoek*

*conform de bepalingen van het Besluit betreffende de openbare onderzoeken, hoewel zeer duidelijk is dat het gevoerde openbaar onderzoek niet regelmatig verlopen is.*

*De betrokken inbreuken op het openbaar onderzoek zijn hierbij niet enkel bijzonder nadelig voor Verzoekende partijen in de procedure, die hun bezwaren in eerste aanleg helemaal verloren hebben zien gaan, maar die daarnaast ook niet in kennis werden gesteld van de start van de beroepstermijn, waardoor zij kostbare tijd voor de onderbouwing van het beroepsschrift zagen verloren gaan. Daarnaast kan immers niet worden nagegaan of nog andere bezwaarschriften in de loop van het openbaar onderzoek niet werden behandeld, minstens dient gesteld dat de bezwaren van andere omwonenden, die samen met Verzoekende partijen bezwaar hebben ingediend en dit mede hebben ondertekend, noch in eerste aanleg, noch in graad van beroep door Verwerende partij werden behandeld.*

*De verplichtingen van het openbaar onderzoek werden geschonden.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*De verzoekende partij werpt de schending van het openbaar onderzoek in eerste aanleg op. De ingediende bezwaren en opmerkingen werden tijdens de procedure in eerste aanleg niet behandeld.*

*De deputatie behandelt de aanvraag in graad van beroep. Gelet op het devolutief karakter ervan wordt de aanvraag in zijn totaliteit opnieuw beoordeeld. De deputatie heeft dus bij de beoordeling van de aanvraag rekening gehouden met de ingediende bezwaren en opmerkingen. Zo stelt de deputatie in haar besluit dat: “(...)”.*

*De inhoud van het bezwaarschrift, zijnde argumenten van goede ruimtelijke ordening, zijn alleszins beoordeeld in de bestreden beslissing.*

*Nu het openbaar onderzoek weldegelijk correct is verlopen, en enkel de beoordeling van de ingediende bezwaren niet gebeurde door het college, is er geen reden om een nieuw openbaar onderzoek te organiseren.*

*...”*

3.

De verzoekende partijen voegen met hun wederantwoordnota niets wezenlijks toe.

*Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen stellen dat een substantiële pleegvorm werd geschonden doordat de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren niet behandeld zijn geweest tijdens de vergunningsprocedure in eerste administratieve aanleg. Hoewel de bestreden beslissing verwijst naar het antwoord van het college van burgemeester en schepenen van 13 november 2017 op de bezwaren, kan dit de schending niet remediëren.



## 2.1.

Artikel 11, §1 Besluit Openbare Onderzoeken, zoals het destijds gold, stelt:

“ ...

§ 1. *De vergunningverlenende overheid spreekt zich uit over de ingediende bezwaren en opmerkingen.*

... ”

De openbaarmaking van een vergunningsaanvraag door een openbaar onderzoek heeft onder meer tot doel om degenen die bezwaren zouden hebben tegen het aangevraagde de mogelijkheid te bieden deze kenbaar te maken. De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm.

## 2.2.

Uit het verzoekschrift, respectievelijk het administratief dossier, zoals dat (blijkens een verklaring van een ambtenaar van de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening van 8 november 2017 en een brief namens het college van burgemeester en schepenen van 9 november 2017) aangevuld is geweest na de vergunningsbeslissing van 16 oktober 2017 met een kopie van het *‘door een menselijke fout verloren gegane’* bezwaarschrift van de verzoekende partijen en andere omwonenden, blijkt dat tijdens het openbaar onderzoek minstens één bezwaarschrift tijdig is ingediend geweest.

De onregelmatigheid die de verzoekende partijen aanvoeren, heeft hen niet verhinderd om hun grieven tegen het aangevraagde kenbaar te maken. In die zin is de substantiële pleegvorm van het openbaar onderzoek niet geschonden.

## 3.

Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat zij de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

Wanneer zij andersluidend oordeelt dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, moet zij wel des te zorgvuldiger motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt. Op straffe van de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dient de verwerende partij haar (andersluidende) beoordeling verder te baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding.

## 4.

Uit de bestreden beslissing blijkt echter dat de verwerende partij onzorgvuldig gehandeld heeft. Zij stelt enerzijds vast (onderdeel 1.6 Resultaten openbaar onderzoek) dat er geen bezwaren ingediend zijn om anderzijds (onderdeel 2.5 De juridische aspecten) toch te wijzen op het feit dat het college van burgemeester en schepenen op 13 november 2017 standpunt ingenomen heeft over de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren.

Een samenvatting van die bezwaren wordt in de bestreden beslissing niet gegeven. Wel (onderdeel 1.8) een samenvatting van de argumentatie in het administratief beroepschrift, waarin onder meer wordt aangegeven dat het tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaar (wegens verlies) niet bij de beoordeling van de vergunning in overweging genomen is. De verwerende partij is ervan overtuigd dat de devolutieve werking van het administratief beroep haar in staat stelt om bedoeld bezwaarschrift alsnog ter beoordeling in aanmerking te nemen.

Noch de devolutieve werking van het administratief beroep, noch enige andere wettelijke bepaling of rechtsbeginsel belet dat de verwerende partij zich kan aansluiten bij de beoordeling van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen, voor zover zij dat uitdrukkelijk doet, de inhoud van die beoordeling gekend is en die beoordeling zorgvuldig tot stand gekomen is.

In dit geval echter, verwijst de verwerende partij vooral naar de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen op 13 november 2017, zonder zich rekenschap te geven van het feit dat het college van burgemeester en schepenen, dat op 16 oktober 2017 besliste over de op 17 juni 2017 ingediende aanvraag, op 13 november 2017 niet meer bevoegd was om die beoordeling te doen, laat staan met een afzonderlijke beslissing nadat er reeds een beslissing over de aanvraag was genomen, en te motiveren dat zij zich diezelfde motieven alsnog op zorgvuldige wijze kon toe-eigenen.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VI. KOSTEN**

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. In zoverre het beroep van de verzoekende partijen gegrond wordt bevonden, moet de verwerende partij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij aangemerkt worden. De kosten van het beroep, zijnde de door de verzoekende partijen betaalde rolrechten, vallen dan ook ten laste van de verwerende partij.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 februari 2018, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning op het perceel gelegen te 9200 Sint-Gillis-Bij-Dendermonde (Dendermonde), Torrestraat, en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 303E.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 2 juli 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER