

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0587
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0170-A

Verzoekende partij	de gemeente DE PINTE , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigd door advocaat Bart STAELENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8000 Brugge, Stockhouderskasteel, Gerard Davidstraat 46, bus 1
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de heer Henk DE VLIENER vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Roy VANDER CRUYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 november 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 september 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Pinte van 15 mei 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een handelshuis en bouwen van een meergezinswoning met fietsenstalling op een perceel gelegen te 9840 De Pinte, Pintestraat 67, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 476G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 maart 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 17 mei 2018 toe in de debatten.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 januari 2019.

De verzoekende, verwerende en tussenkomenende partij verschijnen schriftelijk.

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 tussenkomende partij dient op 1 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Pinte een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van een handelshuis en bouwen van een meergezinswoning met fietsenstalling” op een perceel gelegen te 9840 De Pinte, Pintestraat 67.

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

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’, goedgekeurd op 16 december 2005.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 maart 2017 tot en met 7 april 2017, worden drie bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 8 mei 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 15 mei 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Beoordeling van de aanvraag

...

Gelet op de inplanting op de zijdelingse perceelgrenzen op 6,15 m van de rooilijn;

Gelet dat het gebouw op de perceelgrens (of op minder dan 1 m) wordt ingeplant zonder toestemming van de aanpalende, hetzelfde geldt voor de fietsenstalling;

Gelet dat vooraan 4 parkeerplaatsen zijn voorzien en achteraan ook 4, met toegang langs de achteringang van het OCP;

Overwegende dat deze toegang enkel toegelaten is voor diensten en niet kan gebruikt worden voor dagelijks op- en afrijdend verkeer;

Overwegende dat hierover tevens bezwaren zijn geuit;

Overwegende dat de achteringang wel kan gebruikt worden voor fietsverkeer aangezien dit weinig tot geen overlast geeft en een veilige afgesloten fietsenstalling het gebruik van de fiets bevordert;

Overwegende dat vooraan eveneens een fietsenstalling voor bezoekers dient voorzien te worden;

Gelet op het materiaalgebruik, bruinigrijze gevelsteen en antracietkleurige platte dakpannen, alterna gevelleien op de gemene muren;

Gelet op de voorziene dakhellingen van 45°;

Gelet op de voorgestelde bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping;
 Gelet op de kroonlijsthoogte van 6 m en de nokhoogte van 11 m;
 Overwegende dat dit binnen de gemeentelijke voorschriften valt;
 Gelet op de breedte van de appartementen van ca. 5,40 m op het gelijkvloers en 6,08 m op de verdieping;
 Overwegende dat dit te weinig is volgens de gemeentelijke voorschriften;
 Overwegende dat het aantal woongelegenheden niet geschikt is voor de grootte van het perceel (zie evaluatie bezwaarschriften);
 Gelet dat de aanvraag openbaar werd gemaakt; er werden 3 bezwaren geuit (zie hoger);
 Gelet op de uitgebrachte adviezen van Imewo (Eandis) en de Brandweer;
 Gelet dat de woning op de lijst van leegstand en verkrotting staat;
 Gelet dat de woning hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
 Gelet op de terrassen op het gelijkvloers achteraan en op de verdieping vooraan;
 Gelet op het groendak achteraan;
 Overwegende dat dit niet kan gebruikt worden als terras;
 Gelet dat het geen cultuurhistorisch waardevol gebouw, met een stersymbool in overdruk op het grafisch plan weergegeven, is.

...

Algemene conclusie

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de uitgebrachte adviezen.

Advies: ongunstig

Om reden van:

- het aantal wooneenheden overschrijdt het aantal toegelaten volgens de gemeentelijke voorschriften en de draagkracht van het perceel. De breedte van de wooneenheden is bovendien niet voldoende.
- het gebouw wordt ingeplant op de perceelgrens (of op minder dan 1 m hiervan) zonder toestemming van de aanpalende eigenaar.

...

Op grond van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 15/05/2017 het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen levert een weigering af aan de aanvrager tot het slopen van een handelshuis en bouwen van een meergezinswoning met fietsenstalling om redenen van het hierboven ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat wordt bijgetreden, alsook om onderstaande redenen:

- Het niet overeenstemmen met de gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften van 27 augustus 2012, voor wat betreft:
 - **Woondichtheid**
15 wo/ha voor woningen gelegen aan de buitenkant van de woongebieden met een geleidelijke en milde overgang tot 18 wo/ha voor woningen gelegen tegen de rand van de centrumbocht.
 - **Bestemming**
Meergezinswoningen zijn toegelaten binnen de woondichtheid, waarbij een perceeldiepte van maximum 50 m in rekening kan gebracht worden. Het aantal is beperkt tot één wooneenheid indien de voorgevelbreedte van kleiner of gelijk

is aan 8.00 m. Per 4.00 m bijkomende gevelbreedte kan één bijkomende wooneenheid voorzien worden, rekening houdende met bouwvrije zijstroken van 4.00 m.

- *Alleenstaande tuinberging*
 - *minimum 1.00 m van de perceelgrens.*
 - *bouwen tot op de zijdelingse perceelgrens is mogelijk met een kroonlijsthoogte van 2.00 m.*
 - *bouwen tot op de perceelgrens is mogelijk mits toelating van de aanpalende eigenaar.*
- *Autotalplaatsen*

Minimum één autotalplaats te voorzien per wooneenheid. Te realiseren binnen het hoofdgebouw, het bijgebouw of in de alleenstaande tuinbergingen. De autotalplaats kan ook vervangen worden door één bijkomende parkeerplaats binnen de grenzen van het kadastraal perceel.
- *Parkeerplaatsen*

Enkel de 4 parkeerplaatsen vooraan zijn toegankelijk. De overige 4 parkeerplaatsen zijn dit niet doordat de doorgang uitsluitend mag gebruikt worden voor diensten en niet voor het publiek.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomen partij op 12 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 juli 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Het voorliggend ontwerp voorziet in de sloop van bestaande bebouwing en de oprichting van een nieuwbouw omvattende 4 appartementen.

Gelet op de ligging van het eigendom binnen de kern van De Pinte is een meergezinswoning principieel toelaatbaar is.

Evenwel wordt het voorliggend project stedenbouwkundig niet aanvaardbaar en niet inpasbaar bevonden.

In eerste instantie kan niet akkoord gegaan worden met de keuze voor de gesloten typologie, met beide zijgevels tot op de zijdelingse perceelsgrenzen. Langs de linkerzijde kan deze inplanting aanvaard worden, gelet op de bestaande toestand waar op heden ook reeds een wachtgevel op de perceelsgrens aanwezig is. Aan de rechterzijde echter is er nu een bouwvrije zijstrook. Op het rechts aanpalende perceel staat een bouw in open typologie. De creatie van een wachtgevel tegen deze rechter perceelsgrens, bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen en dakverdieping met afgeknot zadeldak op 11,0 m, 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 storend in het straatbeeld aanwezig zijn.

Betreffend perceel is bedoeld om te bebouwen met een halfopen bebouwing, met een volwaardige bouwvrije strook naar het rechtsaanpalend perceel toe.

Ten tweede wordt het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijgetreden dat het terrein, door de smalle configuratie, zich niet leent voor de oprichting van 4 woonentiteiten.

De gemeente hanteert een 'visie op gemeentelijke voorschriften i.v.m. bouwen', vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 27 augustus 2012. Dit beleidsdocument is enkel richtinggevend voor de ontwerper. De beleidsdoelstellingen die hierin worden voorzien kunnen echter wel een toetsingsgrond vormen als "beleidsmatig gewenste ontwikkelingen" in de zin van artikel 4.3.1, §2 VCRO. Deputatie is niet gebonden om met deze beleidsmatige doelstellingen rekening te houden, doch ze vormen wel een leidraad bij de beoordeling van een project.

In deze richtlijnen is bepaald dat het aantal appartementen beperkt is tot één wooneenheid indien de voorgevelbreedte kleiner of gelijk is aan 8 meter. Per 4 meter bijkomende gevelbreedte kan één bijkomende woongelegenheden voorzien worden, rekening houdende met bouwvrije zijstroken van 4 meter. Het college van burgemeester en schepenen ging hierdoor uit van maximaal 2 woonentiteiten, rekening houdend met een voorgevelbreedte van 12,95 m.

Indien zoals hierboven gesteld een bouwvrije rechter strook van 4 m wordt gehanteerd, blijkt het terrein conform de richtlijn slechts geschikt voor 1 woonentiteit. Hoewel de richtlijnen niet bindend zijn, blijkt dat de voorgestelde 4 appartementen alleszins in ruime mate de mogelijkheden van het perceel overtreffen.

Daarenboven wordt vastgesteld dat nagenoeg het volledige terrein bebouwd en verhard worden. De volledige voortuinstrook wordt verhard in klinkers in functie van 4 parkeerplaatsen en de ingang naar de appartementen. In de achterliggende tuinzone komen 4 parkeerplaatsen en een fietsenstalling, opgericht tegen de linker perceelsgrens, waarvoor de volledige achtertuin in dolomiet wordt verhard. Dergelijk bebouwings- en verhardingswijze, zonder enige ruimte voor groenaanleg, getuigt allerminst van een goede integratie in de omgeving.

Daarbij wordt het standpunt van het college van burgemeester en schepenen gevolgd dat het niet opportuun is de toegang tot de parkeerplaatsen en de fietsenstalling langs de achtergelegen dienstweg te voorzien. Het is geen wenselijke evolutie om nieuwe woonentiteiten uitsluitend langs deze zijde te ontsluiten voor gemotoriseerd verkeer. Deze weg leent zich hier niet toe. Dit overstijgt de draagkracht van deze omgeving. De nodige autobergplaatsen/parkeerplaatsen/fietsenberging dienen langs de voorzijde, langs de Pintestraat, toegankelijk te zijn, eventueel via de rechter bouwvrije strook, wat er tevens toe leidt dat de achtertuin effectief als 'tuin'zone kan aangelegd en benut worden.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat het bouwprogramma de draagkracht van het perceel overstijgt en niet op een kwalitatieve wijze ingepast raakt binnen de beschikbare oppervlakte en binnen de bestaande omgevingsparameters. Voorliggende aanvraag kan niet als kwalitatieve stedenbouwkundige ontwikkeling beoordeeld worden.

De aanvraag is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

...

Na de hoorzitting van 8 augustus 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 21 september 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Appellant motiveert in het beroepschrift dat het perceel zich wel degelijk leent voor het inplanten van 4 wooneenheden. De gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften geven

duidelijk aan dat meergezinswoningen toegelaten zijn. Op een gevelbreedte van 12,95 m kunnen 2 wooneenheden toegelaten worden, per bouwlaag.

Appellant verdedigt de inplanting.

Tevens wordt meegegeven dat gelet op de ligging in de kern van De Pinte, de perceelsconfiguratie en de omliggende bebouwing, inzonderheid het rechts naastgelegen KBC-kantoor en de meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving, er zonder meer een afwijking kan worden verleend.

Appellant argumenteert de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Op de verdieping achteraan wordt enkel een groendak voorzien en geen terras. Er komen achteraan enkel terrassen op het gelijkvloers, waardoor de geluidsoverlast miniem zal zijn. De bouwplaats ligt in de kern van De Pinte, waar verdichting aangewezen is. Het gevraagde is naar inplanting, gabariet, architectuur en materiaalgebruik inpasbaar in de omgeving. Er kan voldaan worden aan de voorwaarde dat de fietsenberging dient ingeplant te worden op 1 m van de perceelsgrens. In de mate dat dit door de deputatie als noodzakelijk wordt beschouwd, kan in de zone vooraan nog een rek voor 4 fietsen worden geplaatst.

Voor wat betreft de toegang langs de achteringang voert appellant er dat er decennia lang een inrijpoort aanwezig is. Bovendien wordt de weg eveneens door andere aanpalenden gebruikt als toegang tot garages en parkeerplaatsen.

...

2. Motivering

...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

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

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een RUP, BPA of verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. VCRO.

Het voorliggend ontwerp voorziet in de sloop van bestaande bebouwing en de oprichting van een nieuwbouw omvattende 4 appartementen.

Gelet op de ligging van het eigendom binnen de kern van De Pinte is een meergezinswoning principieel toelaatbaar is.

De aanvrager haalt in repliek op het verslag het volgende aan :

“...

Ligging, inplanting, inpasbaarheid in de omgeving – De aanvraag is gelegen binnen het zogenaamde gebied “centrumbocht” waarbij De Pinte, zoals tevens blijkt uit haar ruimtelijk structuurplan, streeft naar verdichting en functievermenging.

De inplanting van de meergezinswoning op de perceelsgrenzen is op deze locatie, in de kern van het centrum van De Pinte, dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar en ruimtelijk inpasbaar in de omgeving.

Vooreerst blijkt uit artikel 1 van het beleidsdocument dat De Pinte als richtlijn bij vergunningsaanvragen hanteert (“de gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften, goedgekeurd in de gemeenteraad van 27 augustus 2012”), dat meergezinswoningen toegelaten zijn in de woongebieden van De Pinte.

Verder stelt de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar in de bestreden beslissing dat bouwen tot tegen de perceelgrens moet kunnen in de centrumzone waarbinnen het perceel gelegen is.

Nog volgens de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar ligt de nieuwbouw in lijn met de naastliggende bebouwing aan de rechterkant van het perceel en kan er geen sprake zijn van hoogbouw. Zulks blijkt ook zeer duidelijk uit de foto's die werden bijgevoegd in het beroepschrift. De op te richten meergezinswoning wordt perfect ingepast in haar omgeving, die wordt gekenmerkt door zowel een- als meergezinswoningen die al dan niet een handels- of kantoorfunctie hebben op het gelijkvloers. De bebouwing in de omgeving omvat veelal twee bouwlagen met een derde/(duplex) bouwlaag onder dak.

Zo bestaan alle woningen in de Bommelstraat, in de omgeving van de aanvraag, uit 2 bouwlagen en een dak, net zoals de op te richten meergezinswoning in deze aanvraag.

Volgens de ambtenaar is het effect van de aanvraag op de directe omgeving dan ook te verwaarlozen in vergelijking met de reeds bestaande bebouwing.

Aantal voorziene wooneenheden – De aanvraag voorziet in de oprichting van een meergezinswoning met vier wooneenheden.

De gemeente hanteert met het bovenvermelde beleidsdocument een 'visie op gemeentelijke voorschriften i.v.m. bouwen', vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 27 augustus 2012. Zich baserend op deze visie, meent het College van Burgemeester en Schepenen van De Pinte in haar bestreden beslissing dat de vorm, de ligging en de breedte van het perceel zich niet leent tot het inplanten van vier wooneenheden.

Het dient nogmaals te worden benadrukt dat dit beleidsdocument enkel richtinggevend is voor de ontwerper en geenszins bindend.

In dit kader werpt de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar in de bestreden beslissing ook terecht op dat deze stedenbouwkundige visie dient te worden gezien als een "richtlijn".

Nog volgens de stedenbouwkundige ambtenaar dient er een zekere flexibiliteit te bestaan met betrekking tot het toelaatbare aantal wooneenheden, rekening houdend met de diepte van het betrokken perceel en de breedte aan de achterzijde.

Gelet op de behoorlijke diepte van het betrokken terrein dient te worden geoordeeld dat een meergezinswoning met vier wooneenheden de draagkracht van het perceel niet overschrijdt.

Het is daarbij niet onbelangrijk te benadrukken dat de woonkwaliteit van elke wooneenheid wordt gegarandeerd. Voor elke wooneenheid wordt voldoende oppervlakte aan woonruimte voorzien en wordt voldoende natuurlijk licht in de woning binnengehouden. Met ruime terrassen wordt voorzien in een kwalitatieve buitenruimte voor elke wooneenheid.

Het voorzien van vier wooneenheden zal ook geen nadelige impact hebben op de privacy van de omwonenden. Hieromtrent werd in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld dat op de verdieping achteraan geen terras wordt voorzien, maar uitsluitend een groendak.

Teneinde de garantie te bieden dat de privacy zal worden gerespecteerd, stemt de aanvrager ermee in, zoals genoteerd in de bestreden beslissing onder de rubriek "voorwaarden bij beroepsmogelijkheden", als voorwaarde uitdrukkelijk op te nemen dat het groendak achteraan niet te gebruiken is als terras én dat langs de linkerzijde over een diepte van 3 meter en een hoogte van 1,80 meter een zichtscherm dient te worden aangebracht.

Uit al het bovenvermelde kan worden afgeleid dat de voorziene vier wooneenheden op een kwaliteitsvolle manier op het betrokken terrein worden ingepland.

Parkeervoorziening op eigen terrein – De strook voor de meergezinswoning die paalt aan de Pintestraat wordt verhard met waterdoorlatende klinkers in functie van het voorzien van 4 parkeerplaatsen en de ingang naar de appartementen. In de zone achter de op te richten meergezinswoning komen 4 parkeerplaatsen en een fietsenstalling, die wordt opgericht tegen de linker perceelsgrens. De noodzakelijke verharding gebeurt in waterdoorlatend dolomiet.

Met de bovenvermelde 8 parkeerplaatsen wordt voorzien in 4 parkeerplaatsen aan de voorzijde die gebruikt kunnen worden door bezoekers, terwijl de 4 achterliggende parkeerplaatsen voorzien worden voor de bewoners van de nog op te richten meergezinswoning.

Teneinde in de aanvraag aan een verzuchting van het College van Burgemeester en Schepenen van De Pinte tegemoet te komen, wordt als voorwaarde bij de te verlenen vergunning uitdrukkelijk opgenomen dat in de voortuinstrook eveneens in een (niet-overdekte) fietsenstalling voor 4 fietsen dient te worden voorzien.

De toegang tot de achterliggende parkeerplaatsen en de fietsenstalling wordt genomen langs de achtergelegen weg die een verbinding vormt tussen de Bommelstraat en het ontmoetingscentrum Polderbos.

Het is verwonderlijk dat de achtergelegen weg in de bestreden beslissing wordt omschreven als wegenis die niet bedoeld is voor dagelijks op- en afrijdend verkeer voor bewoners en zoveel als mogelijk voorbehouden dient te worden voor gemeentelijke diensten.

Op de foto die reeds bij het beroepschrift werd gevoegd blijkt duidelijk dat de aanpalenden deze weg gebruiken om toegang te nemen tot achterliggende parkeerplaatsen en garages. Bovendien voorziet het verkeersbord aan de ingang van deze wegenis uitdrukkelijk dat bewoners van deze weg gebruik kunnen maken, ...

...

Bijgevolg is het bovenvermelde standpunt dat werd ingenomen in de bestreden beslissing niet correct.

De ontsluiting van de achterliggende parkeerplaatsen en de fietsenstalling kan dan ook perfect en veilig via deze weg gebeuren.

Geen overdreven bebouwing of verharding van het terrein – Het betrokken perceel bevindt zich dichtbij het kruispunt met de Bommelstraat en heeft hierdoor een unieke ligging. Hoewel het perceel aan de voorzijde aan de Pintestraat paalt, strekt het zich naar achteren uit, hierdoor grenzend aan drie achtertuinen van woningen waarvan de voorgevel uitgaat op de Bommelstraat.

Bovendien versmalt het perceel naar achteren toe en dient er noodzakelijkerwijs te worden verhard om de aansluiting op de achterliggende ontsluitingsweg te verzekeren zodat de achterliggende fietsenstalling en parkeerplaatsen op een veilige en correcte manier kunnen worden bereikt.

Op basis van deze specifieke configuratie kan het bebouwd en verhard karakter aanvaard worden binnen de in de omgeving bestaande toestand.

Transparante vergunning – Teneinde tegemoet te komen aan de opmerkingen van De Pinte aangaande de goede ruimtelijke ordening stemt de aanvrager ermee in dat de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder het raamwerk dat in de bestreden beslissing zelf wordt aangereikt.

In haar bestreden beslissing lijst het College van Burgemeester en Schepenen van De Pinte immers reeds zelf op welke voorwaarden aangewezen zijn in het geval de vergunning in beroep wordt verleend onder de rubriek “voorwaarden te stellen bij beroepsmogelijkheden”.

Hoewel de vergunning werd geweigerd door het College van Burgemeester en Schepenen van De Pinte impliceert zij in wezen dat de vergunning kon worden afgeleverd mits aan de opgelijste voorwaarden zou zijn voldaan.

Bijgevolg dient de Deputatie de vergunning te verlenen onder de bijzondere voorwaarden door het college van burgemeester en schepenen aangegeven onder vermelding “voorwaarden te stellen bij beroepsmogelijkheden”.

Zulks zal de aanvraag nog beter in harmonie brengen met haar omgeving, alsook het aangevraagde concept kwalitatief versterken.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat het bouwprogramma stedenbouwkundig aanvaardbaar is in deze centrumzone in de kern van De Pinte. De aanvraag wordt op een kwalitatieve wijze ingepast binnen de beschikbare oppervlakte en binnen de bestaande omgevingsparameters.

*Voorliggende aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.
..."*

Deze argumentatie wordt bijgetreden : Het voorliggend ontwerp is inderdaad gelegen in de kern van de gemeente, waar verdichting kan, zelfs aangewezen is, kent een vrij klassieke afmetingen (15m gelijkvloers en 12m verdieping) dat niet getuigt van oververdichting maar wel van optimaal ruimtegebruik.

Mits kwalitatieve afwerking van de wachtgevel is de aanvrager er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving.

*De goede ruimtelijke ordening komt niet in het gedrang.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij steunt haar belang op de omstandigheid dat de voorliggende vergunning betrekking heeft op een bouwproject in haar gemeente en dat zij met een beslissing van 15 mei 2017 geweigerd heeft deze vergunning te verlenen op grond van een aantal redenen, waaronder de geldende gemeentelijke voorschriften.

2.

De verwerende partij formuleert geen opmerkingen inzake de ontvankelijkheid van de vordering.

3.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij en wijst erop dat in het verzoekschrift de verzoekende partij wordt aangeduid als "De gemeente DE PINTE, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen", en naar het begeleidend schrijven hierbij waar uit de beschrijving van het onderwerp ook duidelijk wordt aangegeven dat de verzoekende partij de gemeente betreft.

De verzoekende partij gaat er verkeerdelijk van uit dat zij een rechtstreeks bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan uitmaakt. De tussenkomende partij wijst erop dat de gemeente De Pinte enkel een vordering kan indienen wanneer zij overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO aantoonbaar rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen te kunnen ondervinden

van de vergunningsbeslissing. Zij heeft geen concrete omschrijving gegeven van de aard en omvang van dergelijke hinder en nadelen, noch heeft zij aangegeven welke specifieke ruimtelijke behoeften in het gedrang kunnen komen en op welke wijze dit haar ruimtelijke orderings- en stedenbouwkundig beleid doorkruist.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat zij zich niet opwerpt als vergunningverlenende overheid maar wel als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. De vermelding in het verzoekschrift dat “zij” de verlening van de vergunning weigerde was een materiële vergissing.

De verzoekende partij licht haar belang overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO nader toe en omschrijft de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder die zij door de bestreden beslissing ondervindt.

Beoordeling door de Raad

1.

Een gemeente kan op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep instellen bij de Raad wanneer ze rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing, en met name ter verdediging van haar gemeentelijk beleid inzake ruimtelijke ordening.

2.

Ter ondersteuning van haar belang verwijst de verzoekende partij naar de ligging van het voorwerp van de stedenbouwkundige vergunning in haar gemeente, en naar het feit dat zij de aflevering van deze vergunning met een beslissing van 15 mei 2017 geweigerd heeft op grond van onder meer de geldende gemeentelijke voorschriften.

De verzoekende partij omschrijft haar belang in het verzoekschrift als volgt:

“Er kan geen betwisting bestaan dat enerzijds verzoeker belang heeft bij het verzoek tot vernietiging, nu de vergunning betrekking heeft op een bouwproject in haar gemeente en zij in een beslissing van 15.05.2017 geweigerd heeft om de vergunning af te leveren op grond van een aantal redenen waaronder de geldende gemeentelijke voorschriften...”

Bij de uiteenzetting van het tweede middel wordt opnieuw verwezen naar de gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften en wordt gesteld dat het bouwen tot tegen de perceelsgrens niet aangewezen is, en worden de gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften aanzien als beleidsmatige gewenste ontwikkelingen.

Aldus maakt de verzoekende partij voldoende duidelijk dat zij als gemeente, bevoegd voor het ruimtelijk beleid binnen haar grondgebied, en voor de vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen, minstens impliciet haar ruimtelijk beleid doorkruist acht door de bestreden beslissing. Het louter gegeven dat zij zich vergist in haar bevoegdheid als vergunningverlenend orgaan in eerste aanleg, doet hieraan geen afbreuk. De wijze waarop de verzoekende partij haar hoedanigheid omschrijft in haar verzoekschrift (“*de gemeente, DE PINTE, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen*”) laat geen twijfel bestaan over haar hoedanigheid. Het gegeven dat de verzoekende partij, als gemeente, verwijst naar haar gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften, die zij geschonden acht door de bestreden beslissing, volstaat ter verantwoording van haar belang overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. Bovendien verduidelijkt de verzoekende partij haar belang in de wederantwoordnota,

zich hierbij steunend op de weliswaar summiere uiteenzetting in haar verzoekschrift. In het kader van het recht op toegang tot de rechter, zoals gewaarborgd door het verdrag van Aarhus, dient overigens overdreven formalisme geweerd te worden.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN –EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.1

De verzoekende partij roept in haar eerste middel de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: de Motiveringswet), van het zorgvuldigheidsbeginsel en het onpartijdigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zet uiteen dat de verwerende partij niet afdoende motiveert waarom zij afwijkt van de negatieve adviezen van de gemeentelijke en provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat de verwerende partij onvoldoende rekening heeft gehouden met alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening, en onder meer de gemeentelijke voorschriften inzake woondichtheid, bestemming, alleenstaande berging, autostalplaatsen en parkeerplaatsen. Zij is bovendien van oordeel dat op de verwerende partij een striktere motiveringsplicht rust wanneer zij anders oordeelt dan het college van burgemeester en schepenen. De verwerende partij beperkt zich volgens de verzoekende partij tot het louter tegenspreken van de negatieve adviezen en waarbij zij de argumentatie van de raadsman van de tussenkomen partij klakkeloos heeft overgenomen en niet deze van de verzoekende partij.

1.2

De verzoekende partij roept in haar tweede middel de schending in van artikel 4.3.1, §2 en artikel 1.1.4 VCRO, van de materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zet uiteen dat de verwerende partij haar beslissing niet grondt op rechtsgeldige motieven in de mate zij steunt op de mogelijkheid van verdichting in een kerngebied, het gegeven dat het ontwerp klassieke afmetingen heeft en dat de inplanting tot op de perceelsgrens kan aanvaard worden in een centrumzone. Zij verwijst naar het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die het ontwerp niet verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij stelt verder dat het aantal en de breedte van de voorziene wooneenheden de gemeentelijke voorschriften schendt en niet in overeenstemming is met de draagkracht van het perceel, zoals blijkt uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg. Het louter gegeven dat de gemeentelijke regelgeving niet bindend is, belet niet dat zij richtinggevend is en een toetsingsgrond uitmaakt als beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de zin van artikel 4.3.1, §2 VCRO. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat de voorgestelde vier appartementen in ruime mate de mogelijkheden van het perceel overtreffen.

De verzoekende partij wijst op het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die stelt dat nagenoeg het volledige terrein wordt bebouwd en verhard zonder enige groenaanleg. De repliek van de verwerende partij in haar beslissing dat zulks aanvaardbaar is gelet op de specifieke configuratie steunt enkel op het gegeven dat anders geen vier wooneenheden kunnen gerealiseerd worden en is niet afdoende.

De visie van de verwerende partij dat ook het college van burgemeester en schepenen de aanvraag vergunbaar achtte, mits een aantal opgelijste voorwaarden, houdt geen steek.

De verzoekende partij besluit dat de beslissing niet steunt op rechtens aanvaardbare motieven.

2.1

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het eerste middel dat de verzoekende partij haar argumentatie uitsluitend steunt op haar bizarre en uiterst beperkte lezing van de motivering in de bestreden beslissing en geen argumenten aanvoert die aantonen dat de motivering in haar geheel ontoereikend is.

Zij wijst erop dat zij als vergunningverlenend orgaan geen administratief rechtscollege is zodat er geen sprake is van een jurisdictionele onpartijdigheid van een '*rechter*'. Zij doet geen uitspraak over een betwisting tussen partijen maar oordeelt of de aangevraagde vergunning in overeenstemming is met de voorschriften en met de goede ruimtelijke ordening.

2.2.

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het tweede middel dat zij in haar beslissing een concrete en expliciete motivering heeft opgenomen over de verschillende relevante aspecten die noch gebrekkig noch onwettig is.

3.1

De tussenkomende partij voegt in haar schriftelijke uiteenzetting met betrekking tot het eerste middel toe dat de verwerende partij niet gebonden is door het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gelet op haar discretionaire bevoegdheid. Zij is van oordeel dat de verwerende partij haar beslissing motiveert aan de hand van begrijpelijke motieven die feitelijk en juridisch correct zijn, dat zij de decisieve overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar beoordeling heeft betrokken, maar deze op afdoende wijze heeft weerlegd.

3.2

De tussenkomende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting met betrekking tot het tweede middel dat de determinerende motieven waarop de bestreden beslissing steunt duidelijk blijken uit de beslissing en dat de verzoekende partij niet aantoont dat deze foutief of kennelijk onredelijk zijn. Zij verwijst naar de recente constructies in de onmiddellijke omgeving die op dezelfde wijze vergund en gebouwd zijn. De verzoekende partij poneert enkel haar eigen visie, terwijl de verwerende partij anders oordeelt en terecht stelt dat zij zich niet hoeft te richten naar een '*richtlijn*'. De toegestane verharding is identiek aan andere diepe percelen die verhard zijn tot aan de achterliggende weg of tot op een dergelijke diepte. Ook hier heeft de verwerende partij niet kennelijk onredelijk geoordeeld.

De tussenkomende partij voegt nog toe dat wanneer een overheidsorgaan voorwaarden oplijst waaronder een beroepsinstantie naar haar oordeel een stedenbouwkundige vergunning kan verlenen, hieruit kan afgeleid worden dat zij zich akkoord kan verklaren met een vergunning mits deze voorwaarden gerespecteerd worden.

4.1

De verzoekende partij herhaalt in haar wederantwoordnota met betrekking tot haar eerste middel dat de verwerende partij de decisieve overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar beslissing niet heeft betrokken en enkel het standpunt van de tussenkomen de partij heeft weerhouden.

Zij stelt bovendien dat de verwerende partij in alle onpartijdigheid en onafhankelijkheid moet oordelen, hetgeen zij niet gedaan heeft, nu zij enkel de argumentatie van de tussenkomen de partij heeft ontmoet zonder rekening te houden met, en zelfs melding te geven van, de argumentatie van de verzoekende partij.

4.2

De verzoekende partij verwijst in haar wederantwoordnota met betrekking tot het tweede middel in essentie naar haar vorige argumentatie.

Beoordeling

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en daarbij rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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

2.

Zowel het college van burgemeester en schepenen als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, oordelend, respectievelijk adviserend in eerste aanleg, als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, adviserend in het kader van het administratief beroep, beoordelen de aanvraag negatief om redenen van goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt een niet-evidente beslissing, waardoor een verstrengde motiveringsplicht geldt in het kader van het zorgvuldigheidsbeginsel, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die ongunstig beoordeeld werden.

Een aanvrager heeft het recht om zich te verweren om een dreigende ongunstige uitkomst van de beroepsprocedure af te wenden, en om een repliek te geven op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het mag op zich niet uitgesloten worden dat het bestuur zich door een replieknota met een van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afwijkende argumentatie laat overtuigen. De motivering van de bestreden beslissing dient dan wel toereikend te zijn en het gevolg te zijn van een eigen kritisch onderzoek in het licht van de andersluidende adviezen en beoordeling in eerste aanleg en de eventuele voor haar neergelegde nota's. Een louter "klakkeloos" overnemen van een replieknota kan in dat verband vanzelfsprekend niet volstaan.

2.

De verwerende partij citeert in haar beslissing zeer uitvoerig de replieknota van de aanvrager, waarna zij het volgende toevoegt:

“Deze argumentatie wordt bijgetreden: Het voorliggend ontwerp is inderdaad gelegen in de kern van de gemeente waar verdichting kan, zelfs aangewezen is, kent een vrij klassieke afmetingen (15m gelijkvloers en 12m verdieping) dat niet getuigt van oververdichting maar wel van optimaal ruimtegebruik.

Mits kwalitatieve afwerking van de wachtgevel is de aanvrager er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving.”

Hieruit blijkt dat het eigen onderzoek en oordeel van de verwerende partij zich, althans zoals deze blijkt uit de bestreden beslissing, beperkt tot de algemene stelling dat verdichting in de kern aangewezen is, dat het aangevraagde project klassieke afmetingen kent en getuigt van optimaal ruimtegebruik. Voor de wachtgevel wordt enkel gesteld dat deze aanvaardbaar is mits kwalitatieve afwerking. Nochtans adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar negatief met betrekking tot de typologie, het principe zelf van het bouwen tot op de perceelsgrens (gelet op de open typologie en bouwvrije zijstrook van het rechtsaanpalend perceel), de strijdigheid met de richtinggevende beleidsdocumenten van de verzoekende partij, het gegeven dat nagenoeg het volledige terrein wordt bebouwd en verhard zonder ruimte voor groenaanleg, de aanleg van parkeerruimte in de tuinzone en de onwenselijkheid om hiervoor langs de achterliggende dienstweg toegang te verlenen. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij over deze aspecten van de goede ruimtelijke ordening en de inpassing van de aangevraagde bouwtypologie in de onmiddellijke omgeving een eigen concreet onderzoek heeft gevoerd. De Raad stelt bovendien vast dat de verzoekende partij eveneens een replieknota heeft bezorgd aan de verwerende partij. Anders dan de replieknota ingediend door de tussenkomende partij, die quasi volledig geciteerd wordt, blijkt uit de bestreden beslissing niet dat de inhoud van deze nota in de beoordeling werd betrokken. Nochtans beklemtoont de verzoekende partij hierin dat het bouwen tot tegen perceelsgrens slechts aanvaardbaar is voor zover een akkoord van aanpalende eigenaar kan bekomen worden, en wordt uitdrukkelijk gesteld dat de achterliggende weg voorbehouden is voor diensten en noodtoegang, met de bedoeling geen dagelijks op- en afrijden te voorzien.

De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen. Zulks impliceert *in casu* dat de verwerende partij niet alleen oog heeft voor de replieknota van de aanvrager, maar tevens de replieknota van de verzoekende partij minstens inhoudelijk op haar merites beoordeelt, te meer nu hieruit blijkt dat deze nota concreet ingaat op een aantal negatieve aspecten van goede ruimtelijke ordening, die ook reeds aan bod kwamen in het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De beide middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

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

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van

de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt. De Raad begroot deze op het basisbedrag van 700 euro.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Henk DE VLIENER is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 september 2017 waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van een handelshuis en bouwen van een meergezinswoning met fietsenstalling op een perceel gelegen te 9840 De Pinte, Pintestraat 67, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 476G
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 februari 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH