

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0666
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0803/A

Verzoekende partij	de gemeente DENTERGEM
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de nv DELGA INVEST vertegenwoordigd door advocaten Tiene CASTELEIN en Tijl DELRUE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Stationsstraat 8

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 augustus 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 juli 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dentergem van 25 maart 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een handelspand met appartement tot drie appartementen op het perceel gelegen te 8720 Wakken (Dentergem), Markegemstraat ZN, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 0266F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 oktober 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 6 december 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient geen wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 januari 2018.

Advocaat Tijl DELRUE die voor de tussenkomenende partij verschijnt, is gehoord.

De verzoekende en verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen niet op de zitting.

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 18 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dentergem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een handelspand met appartement tot drie appartementen op een perceel gelegen aan de Markegemstraat te Dentergem.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Roeselare-Tielt', vastgesteld met een koninklijk besluit van 17 december 1979, in woongebied.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 24 maart 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dentergem weigert op 25 maart 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De motivering luidt:

“ ...

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag omvat het bouwen van een meergezinswoning in het centrum van de deelgemeente Wakken.

Volgende passage werd opgenomen in het structuurplan van de gemeente :

Meergezinswoningen

De behoefte aan kleinere woonunits wordt vooral ingevuld door verdichting en hergebruik van waardevolle gebouwen in de hoofddorpen Wakken en Dentergem. Mogelijkheden zijn de rijkswachtbrigade en het klooster in Wakken en de oude brouwerij in Dentergem. Verdichting gebeurt met respect voor de historische gegroeide ruimtelijke structuur van de dorpen. Ze passen zich in het bestaande gabariet van de woonomgeving in. De gemeente is van oordeel dat zeer omzichtig dient omgesprongen met appartementsbouw in de centra. Meergezinswoningen worden selectief ontwikkeld zodat een verantwoorde verdichting van het woningenbestand gebeurt. Ieder project zal vooraf door de gemeente beoordeeld worden op zijn noodzaak of sociaal karakter. Om met verdichtingsprojecten op een verantwoorde manier te kunnen omgaan en om de voorstellen op een gegronde basis te kunnen beoordelen, zal de gemeente een verordening rond meergezinswoningen en appartementsbouw opmaken. Deze legt de randvoorwaarden vast waarbinnen verdichtingsprojecten vorm kunnen krijgen.

In kader van bovenstaande werd eind 2014 gestart met de opmaak van een verordening met oog op het versterken van de woonkwaliteit bij meergezinswoningen. Het voorstel

m.b.t. de verordening werd dd. 20/02/2015 aan de provinciale diensten overgemaakt. Een schriftelijk advies werd dd. 24/12/2015 door deze diensten aan de gemeente toegestuurd. Na herwerking van de verordening (op basis van het advies van de provinciale diensten) werd het voorstel tot de verordening dd. 12.02.2016 principieel goedgekeurd door het schepencollege waarna de officiële procedure tot opmaak van een verordening kon worden gestart.

Gelet op de principiële goedkeuring toetst het college voorliggende aanvraag af aan de in opmaak zijnde verordening. Volgende zaken stroken niet met de in opmaak zijnde verordening:

- *Verordening : Bij de realisatie van een meergezinswoning mag er per volwaardige bouwlaag één woongelegenheid gecreëerd worden. (een volwaardige bouwlaag als volgt wordt gedefinieerd: de ruimte die bestaat tussen een afgewerkte vloer en de afgewerkte vloer van de bovenliggende verdieping, ongeacht het gebruik dat van die ruimte gemaakt wordt. Enkel een zolderverdieping onder een niet-plat dak en een kelderverdieping, die geheel of deels onder het maaiveld is uitgevoerd, gelden niet als volwaardige bouwlaag. De gelijkvloerse verdieping is de 1^e volwaardige bouwlaag, de 1^e verdieping wordt de 2^e volwaardige bouwlaag genoemd).*
 - o *De aanvraag voorziet het omvormen van een gebouw, bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen tot 3 appartementen, hetgeen niet strookt met het voorschrift.*
- *Het 3^{de} appartement, gelegen onder het dak, voorziet in 2 slaapkamers. In de verordening is volgende oppervlaktenorm opgenomen m.b.t. woongelegenheden met 2 slaapkamers: De nieuwe woongelegenheid heeft een minimum bruto vloeroppervlakte van 95 m². (bruto vloeroppervlakte : het oppervlak gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen. Met dien verstande dat bij een gemene muur wel maar de helft van de dikte van deze muur meegerekend wordt).*
 - o *De oppervlakte van het appartement, gelegen onder de nok, is kleiner dan de voorziene 95 m².*
- *Voor de minimale oppervlakte van de badkamer is het volgende beschreven : minstens één badkamer moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 8 m². (nuttige vloeroppervlakte : vloeroppervlakte waarboven de plafondhoogte minstens 2,20 meter bedraagt. Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto oppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 1,80 m).*
 - o *De oppervlakte van de voorziene badkamers is beperkter dan de voorziene 8 m².*

Gelet op bovenstaande afwijkingen is de aanvraag niet inpasbaar in de omgeving.

...

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 29 april 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 30 juni 2016 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 5 juli 2016 beslist de verwerende partij op 14 juli 2016 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

Het ontwerp voorziet het verbouwen van een handelspand met een appartement op de eerste verdieping tot een meergezinswoning met 3 appartementen (1 op het gelijkvloers, 1 op de eerste verdieping en 1 in de dakverdieping). Het volume van het bestaande gebouw wordt niet gewijzigd. De aanvraag voorziet enkel inwendige verbouwingswerken en verfraaiingswerken aan de buitenzijde van het gebouw. Er worden geen uitbreidingen voorzien.

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De aanvraag is verenigbaar met de woonbestemming volgens het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

In de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt verwezen naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In artikel 2.1.2. §7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt expliciet aangehaald dat de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen.

In de weigering van het college van burgemeester en schepenen wordt ook verwezen naar een in opmaak zijnde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Deze verordening is echter nog niet van kracht en werd nog niet ter algemene kennis gebracht.

De plaats van de aanvraag is gelegen in het centrum van Wakken. De omgeving wordt gekenmerkt door centrumbebouwing, een school, een rusthuis en verschillende handelszaken. In de omgeving zijn eveneens verschillende appartementen gelegen. Zo is er bijvoorbeeld een appartementsgebouw gelegen in de Markegemstraat nr. 52 op slechts 30 m van de plaats van de aanvraag. Andere voorbeelden zijn de meergezinswoning op de hoek van de Markegemstraat met de Hugo Verrieststraat en de meergezinswoning op de hoek van de Markegemstraat met de Oostdreef. Bovendien werd voor de plaats van de aanvraag reeds in 1973 een vergunning verleend voor een woongelegenhed op de eerste verdieping met terras.

Gelet op de omgeving is de aanvraag, qua functie, inpasbaar in de omgeving.

Het voorzien van 2 bijkomende appartementen (1 op het gelijkvloers en 1 in de dakverdieping) is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Het bestaande volume wordt volledig behouden. Er worden geen uitbreidingen voorzien, zodat er op dat vlak geen enkele impact is voor de omgeving.

De bestaande parking aan de achterzijde van het gebouw blijft behouden en wordt ingericht voor het parkeren van 6 wagens. Het betreft een bestaande toestand. Er is geen sprake van onaanvaardbare hinder.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt aangehaald dat het appartement op het gelijkvloers een nuttige bruto vloeroppervlakte heeft van ongeveer 134

m², dat het appartement op de eerste verdieping (dat reeds vergund werd in 1973) een nuttige bruto vloeroppervlakte heeft van 143 m² en dat het appartement in de dakverdieping een nuttige (met een minimale hoogte van 1,8 m) bruto vloeroppervlakte heeft van ongeveer 83 m².

Elk appartement beschikt over voldoende woonkwaliteit. Iedere woongelegenheden is voldoende ruim en beschikt over een eigen buitenruimte en 2 parkeerplaatsen. Er wordt ook voldoende bergruimte (zowel individueel als gemeenschappelijk) voorzien.

Het bestaande gebouw wordt verfraaid, zo worden de gevels geschilderd en wordt het schrijnwerk vervangen. Dit is positief voor het straatbeeld.

Ook de inblik naar de aanpalende percelen blijft beperkt. Er is sprake van een bestaand vergund appartement op de eerste verdieping met een terras op de verdieping en het bijkomend beperkt terras horende bij het appartement in de dakverdieping is inpandig. Het betreft bovendien een omgeving met hoge tuinmuren en hoge magazijnen.

Bijgevolg wordt geconcludeerd dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

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

B. Ontvankelijkheid wat het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij betreft

Standpunt van de partijen

1.

Als verantwoording van haar belang stelt de verzoekende partij dat zij sinds 2009 een uniform en consequent beleid voert waarbij geen nieuwe appartementsbouw toegestaan wordt, wat tot nog toe geen problemen stelde. Met de bestreden beslissing gaat de verwerende partij het gemeentelijk beleid aangaande het bouwen van meergezinswoningen zomaar op de helling zetten. De verzoekende partij meent dat zij er duidelijk alle belang bij heeft beroep in te stellen om die inbreuk op haar consequent beleid ongedaan te kunnen maken.

2.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift:

“ ...

1.

Het gemeentebestuur DENTERGEM (...) identificeert zich in deze zaak als verzoekende partij.

2.

Als verzoekende partij dient zij haar belang en hoedanigheid aan te tonen op basis waarvan zij meent beroep te kunnen instellen bij Uw raad tegen de beslissing van verwerende partij.

Verzoekende partij doet dit niet. Zij laat na te verduidelijken op basis van welke rechtsgrond zij meent beroep te kunnen instellen.

Het beroep van verzoekende partij is bijgevolg onontvankelijk.

3.

Zelfs voor zover verzoekende partij zich zou beroepen op artikel 4.8.11., §1, eerste lid, 2° VCRO, hetgeen zij niet duidelijk aantoont, dient tot de onontvankelijkheid van het beroep te worden besloten.

Overeenkomstig artikel 4.8.11., §1, eerste lid, 2° VCRO kunnen ‘de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen’ worden aangemerkt als belanghebbenden om beroep in te stellen tegen een vergunningsbeslissing van de Deputatie.

In dit dossier zijn de vergunningverlenende bestuursorganen het College van burgemeester en schepenen van de gemeente DENTERGEM en de Deputatie van de Provincie WEST-VLAANDEREN.

Essentieel hierbij is dat niet de stad of de gemeente (of de provincie), als publiekrechtelijke rechtspersoon, maar wel het College van burgemeester en schepenen (of de deputatie) moet aangeduid worden als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan.

(...)

Derhalve dient huidig beroep uit te gaan van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente DENTERGEM en niet van het Gemeentebestuur DENTERGEM.

Het beroep is bijgevolg onontvankelijk.

4.

En zelfs voor zover verzoekende partij zou voorhouden dat zij als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11., §1, eerste lid, 3° VCRO, zijnde ‘elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissingen’, beroep zou hebben ingesteld tegen de beslissing dd. 14.07.2016 van verwerende partij, dan nog dient tot de onontvankelijkheid van het beroep te worden besloten.

- Vooreerst wordt opgemerkt dat dit althans niet duidelijk blijkt uit het verzoekschrift van verzoekende partij.

Zelfs al zou verzoekende partij thans beweren dat zij in deze hoedanigheid zou optreden, dan had zij dit moeten verduidelijken in haar verzoekschrift, minstens diende zij melding te

maken van de rechtsgrond waarop zij zich zou baseren, m.n. art. 4.8.11., §1, eerste lid, 3° VCRO. Dit is niet het geval.

- Ten andere, zelfs al zou er op basis van artikel 4.8.11., §1, eerste lid, 3° VCRO beroep worden ingesteld, dan dient dit beroep uit te gaan van ofwel de gemeente DENTERGEM, vertegenwoordigd door het College van burgemeester en schepenen, ofwel de gemeenteraad van de gemeente DENTERGEM.

Immers, artikel 57, §3, 9° van het Gemeentedecreet bepaalt dat het College van burgemeester en schepenen bevoegd is voor:

9° het vertegenwoordigen van de gemeente in gerechtelijke en buitengerechtelijke gevallen en beslissingen over het in rechte optreden namens de gemeente, met behoud van artikel 193;

De gemeenteraad kan evenwel conform artikel 193, §1, tweede lid van het Gemeentedecreet beslissen om in de plaats van het College van burgemeester en schepenen in rechte op te treden namens de gemeente.

In geen geval beschikt “het gemeentebestuur”, dat een verzamelnaam is voor alle organen die bevoegd zijn om de gemeente te besturen (zijnde de gemeenteraad en het College van burgemeester en schepenen) over de bevoegdheid om in rechte op te treden.

Het gemeentebestuur is m.a.w. geen juridische entiteit op zich die bevoegd is om namens de gemeente in rechte op te treden.

Het verzoekschrift diende aldus uit te gaan van ofwel de gemeente DENTERGEM vertegenwoordigd door het College van burgemeester en schepenen, ofwel de gemeenteraad, maar niet van het gemeentebestuur.

Huidig beroep uitgaande van het Gemeentebestuur DENTERGEM vertegenwoordigd door haar burgemeester en secretaris is derhalve onontvankelijk.

- Uiterst ondergeschikt, voor zover Uw raad zou oordelen dat het Gemeentebestuur DENTERGEM alsnog gerechtigd zou zijn om beroep in te stellen overeenkomstig artikel 4.8.11., §1, eerste lid, 3° VCRO, dan nog dient vastgesteld dat zij niet de vereiste rechtstreekse of onrechtstreeks hinder of nadelen aantoonde die zij zou ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Verzoekende partij verwoordt haar beweerdelijk belang in zeer algemene en vage bewoordingen en duidt niet in concreto aan hoe zij hinder of nadelen ingevolge de beslissing van verwerende partij zou ondervinden.

Verzoekende partij maakt het mogelijk bestaan van de hinder of nadelen onvoldoende waarschijnlijk en omschrijft de aard en de omvang ervan onvoldoende concreet. Evenmin toont zij aan dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband zou bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij zou ondervinden.

Verzoekende partij stelt eenvoudigweg dat de bestreden beslissing van verwerende partij haar standpunt niet volgt.

Verzoekende partij beperkt zich door te stellen dat zij reeds sedert 2009 een beleid zou voeren waarbij geen appartementsbouw wordt toegestaan. Door de vergunning aan tussenkomende partij te verlenen zou verwerende partij het gemeentelijk beleid aangaande het bouwen van meergezinswoningen zomaar op de helling zetten.

Dit is uiteraard niet voldoende om haar belang aan te tonen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit het verzoekschrift blijkt voldoende dat de gemeente Dentergem als publiekrechtelijke rechtspersoon zich als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO aandient. Het zou van formalisme getuigen om het verzoekschrift onontvankelijk te verklaren omdat "het gemeentebestuur" als indiener van het beroep vermeld wordt. Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, is de verzoekende partij ook niet verplicht om expliciet aan te duiden op welke rechtsgrond zij zich als belanghebbende beroept.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantoont of aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden. Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat.

Een gemeente beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO over het vereiste belang wanneer zij tegen een vergunningsbeslissing opkomt ter verdediging van haar stedenbouwkundig of planologisch beleid.

In haar verzoekschrift betoogt de verzoekende partij voldoende concreet dat de bestreden vergunning ingaat tegen haar beleid om selectief meergezinswoningen in de centra toe te staan. De weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg getuigt daarvan.

2.

De excepties worden verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in een eerste middel de "schending van de motiveringsplicht" in:

"...

De deputatie ontmoet op geen enkel moment de visie van de gemeente omtrent meergezinswoningen. De gemeente is van oordeel dat zeer selectief dient omgesprongen

te worden met appartementsgebouw in de centra (zie gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Dentergem – richtinggevend gedeelte – 3.1. gewenste structuur wonen).

Juist daarom – om dergelijke fenomenen – een halt toe te roepen, werd het structuurplan uitgevaardigd.

De deputatie moet aantonen in haar motivering dat het structuurplan niet geschonden wordt, maar blijft hierbij in gebreke.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verwerende partij wordt verweten op geen enkele wijze de visie van de gemeente omtrent meergezinswoningen te hebben ontmoet. Hierbij verwijst verzoekende partij naar haar beleid zoals verwoord in het gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan. Verwerende partij wordt dan ook verweten niet te hebben aangetoond dat het gemeentelijk structuurplan niet werd geschonden.

De deputatie is met dit middel niet eens.

In de bestreden beslissing wordt duidelijk het volgende opgegeven :

(...)

Op die manier wordt afdoende weergegeven waarom de beleidsvisie van verzoekende partij niet werd weerhouden.

Dit geldt des te meer aangezien de weigeringsgronden in eerste aanleg uitsluitend gestoeld was omwille van de strijdigheid met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de stedenbouwkundige verordening die in opmaak was.

...”

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

1.

Verwerende partij heeft wel degelijk de visie van de gemeente omtrent meergezinswoningen ontmoet.

Deze visie wordt door de gemeente vertolkt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente DENTERGEM.

Dienaangaande stelde verwerende partij – in navolging van het verslag van de PSA - zeer uitdrukkelijk in haar beslissing:

(...)

2.

Een structuurplan heeft daarenboven geen verordenende kracht.

Bovendien bepaalt artikel 2.1.2., §7 VCRO uitdrukkelijk dat ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen vormen. (zie o.a. RvVb 18 juni 2013, nr. A/2013/0331.)

Verwerende partij diende dan ook in haar beslissing niet te motiveren waarom het gemeentelijk structuurplan niet zou zijn geschonden.

Verwerende partij heeft wel degelijk de weigeringsmotieven van verzoekende partij ontmoet. Evenwel was zij – in tegenstelling tot de visie van verzoekende partij – van oordeel dat de aanvraag niet diende getoetst te worden aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, aangezien structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen.

Door uitdrukkelijk te stellen dat ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen heeft verwerende partij haar beslissing duidelijk gemotiveerd.

3.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet een vergunningsbeslissing gedragen worden door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn.

Deze motieven moeten tevens duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen.

De door verwerende partij aangehaalde motieven zijn aldus in feite juist en in rechte pertinent.

Het is niet omdat verzoekende partij het niet eens is met de ontwikkelde argumentatie van verwerende partij dat het door haar opgeworpen middel als ernstig dient te worden beschouwd.

Als orgaan van actief bestuur volstaat het dat de verwerende partij op een duidelijke manier de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing. (...)

Verwerende partij heeft dit buiten elke twijfel om gedaan.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Artikel 2.1.2, §7 VCRO bepaalt dat de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen vormen.

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij waarom zij zich niet bij de zienswijze van de verzoekende partij aansluit. De verwerende partij wijst op het bepaalde in artikel 2.1.2, §7 VCRO en geeft vervolgens de motieven te kennen waarom zij de aangevraagde meergezinswoning in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening bevindt. De verzoekende partij laat die motivering onbesproken en onbetwist. Het middel overstijgt het niveau van op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gebaseerde opportunistiekritiek niet.

2.
Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.
De verzoekende partij roept in een tweede middel de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Zij stelt:

“ ...

De verordening aangaande meergezinswoningen die principieel werd goedgekeurd op 12/02/2016 kan volgens de deputatie niet ingeroepen worden. Echter werd een voorstel van de verordening op 20/02/2015 (stuk 4) aan de provinciale diensten opgestuurd en duurde het maar liefst 10 maanden (stuk 5) alvorens advies werd verstuurd.

Men kan in dergelijke gevallen de gemeente niet verwijten dat de procedure niet is afgerond als men daar zelf zoveel tijd voor nodig heeft.

...”

2.
De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verwerende partij wordt verweten onzorgvuldig te hebben gehandeld door een advies pas na 10 maanden te hebben bezorgd.

Vooreerst moet worden gewezen dat de procedure voor vaststelling van de verordening totaal los staat van de vergunningverlening. Daarnaast hoeft de deputatie in het kader vaststellingsprocedure niet eens advies te verlenen. Volgens de actuele procedure volstaat het dat de gemeenteraad de verordening vaststelt na advies van de gecoro en van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Pas na de vaststelling komt de deputatie aan de beurt in het kader van de goedkeuring. (art. 2.3.2 VCRO)

Teneinde op het einde van de rit te vermijden dat de deputatie de verordening niet goedkeurt, wordt aangeraden om het ontwerp voorafgaand aan de dienst vergunningen van het provinciebestuur over te maken. Deze adviesverlening is louter facultatief en dus geenszins een verplichting.

Met andere woorden, verzoekende partij heeft het advies niet nodig om op wettige wijze een stedenbouwkundige verordening te kunnen vaststellen. In dat opzicht kan verzoekende partij dit middel niet dienstig opwerpen nu zij zelf verantwoordelijk is voor de vaststelling ervan en om dit ter goedkeuring voor te leggen! Dit klemmt des te meer aangezien tot op heden verwerende partij nog steeds geen verzoek heeft ontvangen tot goedkeuring van de verordening, ondanks het informeel advies van 24 december 2015.

...”

3.
De tussenkommende partij repliceert:

“ ...

1.

Het in dit middel opgeworpen argument dat het enkele maanden heeft geduurd alvorens de provinciale diensten advies hebben uitgebracht omtrent de verordening, heeft geen uitstaan met de beslissing van verwerende partij (de Deputatie) zelf die in deze zaak ter discussie staat.

Verzoekende partij kan derhalve verwerende partij geen onzorgvuldigheid verwijten.

Te meer, daar verzoekende partij helemaal niet verplicht is om het voorafgaandelijk advies van de provincie in te winnen.

De procedure tot opmaak van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt gereguleerd in artikel 2.3.2., §2, vijfde lid e.v. VCRO.

Het College van burgemeester en schepenen wordt belast met de opmaak van dergelijke verordening.

De VCRO voorziet in een verplicht advies van het departement en de GECORO. Pas na definitieve vaststelling op gemeentelijk niveau dient het ontwerp van verordening voor het eerst ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Deputatie.

Er wordt zelfs in uitdrukkelijke termijnen voorzien waarbinnen de Deputatie haar beslissing dient te nemen.

In casu heeft de gemeente DENTERGEM haar ontwerp van verordening op eigen initiatief – vóór het verplichte advies van het departement en de GECORO - voorgelegd aan de provinciale diensten. Zij was hiertoe niet verplicht en was al zeker niet verplicht om 10 maanden te wachten op het gevraagde advies.

Dat zij dit wel deed, kan verwerende partij niet worden verweten.

2.

Ten overvloede dient beklemtoond dat verwerende partij wel degelijk zorgvuldig heeft gehandeld.

De aanvraag van tussenkomende partij werd ingediend op 18.12.2015 en de beslissing van verzoekende partij dateert van 25.03.2016.

De kwestieuze gemeentelijke verordening was toen - en nu nog steeds niet (!) - van kracht.

Aangezien de verordening nog in opmaak is en dus nog niet van kracht is, komt er bijgevolg geen bindende kracht toe aan haar bepalingen.

Een aanvraag dient getoetst te worden aan de van kracht zijnde stedenbouwkundige voorschriften.

(...)

3.

Bovendien is deze nog in opmaak zijnde verordening nergens te consulteren.

Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kunnen - dit is geen verplichting (!) - door de vergunningverlenende overheid eveneens in rekening worden gebracht, voor zover die

overheid haar specifiek stedenbouwkundig beleid bekend heeft gemaakt. (GwH 6 april 2011, nr. 50/2011.)

(...)

De nog in opmaak zijnde verordening kan nergens worden geconsulteerd. De inhoud van deze verordening werd niet aan de burger gecommuniceerd.

Deze verordening is voor tussenkomende partij en alle inwoners van de gemeente DENTERGEM onbekend, zodoende dat éénieder die een vergunningsaanvraag wenst in te dienen geen rekening kan houden met de daarin voorgedragen normen.

Verwerende partij heeft dan ook terecht de aanvraag niet getoetst aan de nog in opmaak zijnde gemeentelijke verordening.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO, samen gelezen met artikel 1.1.2, 13°, c VCRO, volgt dat een vergunning geweigerd moet worden wanneer de aanvraag strijdig is met stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is.

Een door de gemeenteraad vastgesteld ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening heeft geen verbindende en verordenende kracht. De verzoekende partij erkent dat het op 12 februari 2016 vastgesteld ontwerp op het tijdstip van de bestreden beslissing nog niet tot een in werking getreden gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geleid heeft. Om welke reden de procedure tot opmaak op dat ogenblik nog niet afgerond was, doet niet ter zake.

2.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Een derde middel ontleent de verzoekende partij aan het “niet naleven van een goede ruimtelijke ordening”.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

Door appartementsbouw in de centra te beperken wordt gezorgd voor een goede ruimtelijke ordening – voldoende parking/ goede mobiliteit/ ...

Dit alles komt nu zomaar op de helling te staan. De aangehaalde projecten van meergezinswoningen in de omgeving dateren allemaal van voor 2009. Het is juist aan deze wildgroei dat de gemeente een halt heeft toegeroepen hetgeen nu weer ongedaan dreigt gemaakt te worden.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partij wijst op de niet-naleving van de goede ruimtelijke ordening. Evenwel toont verzoekende partij niet aan in welk opzicht de bestreden beslissing de goede ruimtelijke ordening zou hebben geschonden. Men beperkt zich door op algemene wijze te stellen dat “door appartementsgebouw in de centra te beperken er wordt gezorgd voor een goede ruimtelijke ordening – voldoende parking/mobiliteit...”

Het is precies op deze gronden dat de eigen gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van verzoekende partij, het project ruimtelijk wel aanvaardbaar acht.

(...)

Ook de bestreden beslissing heeft hiermee rekening gehouden in de bestreden beslissing.

Voor zoveel als nodig wordt de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening uit de bestreden beslissing hieronder integraal weergegeven:

(...)

Verzoekende partij toont dan ook niet aan dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

...”

3.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

1.

Verwerende partij heeft de aanvraag in concreto getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

In de bestreden beslissing wordt dit uitvoerig behandeld en gemotiveerd:

(...)

2.

De verzoekende partij werpt op dat verwerende partij in haar beoordeling refereert naar projecten van meergezinswoningen in de omgeving die dateren van voor 2009.

Door middel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en een nog in opmaak zijnde verordening probeert verzoekende partij een halt toe te roepen aan meergezinswoningen.

De vergunningverlenende overheid kan evenwel beleidsmatig gewenste ontwikkelingen niet hanteren in strijd met een bestaande plaatselijke aanleg door deze laatste volkomen buiten beschouwing te laten. (RvS 7 mei 2010, nr. 203.802 en RvS 18 maart 2011, nr. 212.038.)

Verwerende partij hield dan ook zeer terecht rekening met de in de omgeving van de aanvraag bestaande toestand.

3.

De Raad kan en mag zich hierbij dan ook niet in de plaats stellen van de verwerende partij.

In de haar opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de toegewezen appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name, zoals eerder gesteld, of het is uitgegaan van de

juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

In het licht van de motiveringsplicht wordt vereist dat uit de bestreden beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of de verwerende partij bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met inachtnaam van de feitelijkeheden van het dossier.

Het hoeft bijgevolg geen betoog dat dit wel degelijk het geval is.

Verwerende partij heeft zonder de minste twijfel op uitgebreide en doordachte wijze een eigen motivering ontwikkeld en de feiten aan een zorgvuldig onderzoek onderworpen alvorens met kennis van zaken van alle relevante gegevens tot vergunning over te gaan.

Verwerende partij heeft wel degelijk een concrete toetsing aan de ruimtelijke ordening doorgevoerd en een correcte feitenvinding i.v.m. dit onderzoek gedaan.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De beoordeling van de verenigbaarheid van de aangevraagde werken met de goede ruimtelijke ordening aan de hand van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen behoort, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, tot de appreciatiebevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Het komt de Raad niet toe om zijn beoordeling van de feiten in de plaats te stellen van die van het bevoegde bestuur. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of het bestuur de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn beslissing is kunnen komen.

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij waarom zij tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening besluit. De verzoekende partij komt niet verder dan dat de "aangehaalde projecten van meergezinswoningen in de omgeving (...) allemaal van voor 2009 (dateren)", dat zij "juist aan deze wildgroei (...) een halt heeft toegeroepen" en dat "alles (...) nu zomaar op de helling (komt) te staan". De motivering zelf wordt ongemoeid gelaten. De verzoekende partij reikt geen argument aan om ervan te overtuigen dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening onjuist of kennelijk onredelijk is. Het middel laat zich lezen als uiterst summier uitgewerkte opportunistiekritiek.

2.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv DELGA INVEST is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 13 maart 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF