

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 30 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0919  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0429-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad <b>ZOTTEGEM</b>  vertegenwoordigd door advocaat Erika RENTMEESTERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de heer <b>Michel TOMME</b>  vertegenwoordigd door advocaat Carina VAN CAUTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9552 Herzele-Borsbeke, Pastorijstraat 30

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 maart 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 januari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de beslissing van de verzoekende partij van 4 september 2017 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bureelgebouw en berging en het bouwen van een meergezinswoning met 11 garages en van 3 eengezinswoningen op een perceel gelegen te 9620 Zottegem, Laurens De Metsstraat 68, met als kadastrale omschrijving 1<sup>e</sup> afdeling, sectie A, nr. 0669N5.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 2 april 2019.

Advocaat Laura VANDERVOORT *loco* advocaat Erika RENTMEESTERS voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Frederik VAN TITTELBOOM *loco* advocaat Carina VAN CAUTER voert het woord voor de tussenkomenende 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. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 april 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 21 augustus 2018 toe in de debatten.

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

### IV. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 19 mei 2017 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “bouwen van 3 eengezinswoningen en één meergezinswoning met 11 garages” op de percelen gelegen te 9620 Zottegem, Laurens De Metsstraat 68. De aanvraag omvat eveneens het slopen van het bestaande bureelgebouw en berging.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 juni 2017 tot en met 25 juli 2017, wordt één bezwaarschrift ingediend dat betrekking heeft op het ongeschonden blijven van een gemeenschappelijke muur.

De verzoekende partij verleent op 4 september 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij doch enkel voor de meergezinswoning en garages en met uitsluiting van de 3 gekoppelde eengezinswoningen. Het college stelt met betrekking tot de eengezinswoningen het volgende:

“...

*Het deelproject van de drie gekoppelde eengezinswoningen, langsheen de Kwadestraat, komt evenwel niet in aanmerking voor vergunning.*

*Immers,*

- *De Kwadestraat geldt (ondanks de aanwezigheid van nutsvoorzieningen) bezwaarlijk als een kwalitatief uitgeruste weg. De Kwadestraat wordt hoofdzakelijk getypeerd door functionele achterwaartse aantakkingen van woningbijgebouwen (garages) van de woningen gelegen in andere straten (L. De Metsstraat, Grensstraat). De Kwadestraat herbergt géén woonfunctie. Het is ook niet wenselijk, gelet op de precedentwaarde die er zou kunnen van uitgaan, om de woonfunctie toe te laten in de Kwadestraat. Bij wijze van uitzondering, en dan nog in secundaire orde, is de Kwadestraat bruikbaar als secundaire ontsluitingsweg voor het tot meergezinswoning omgevormde project ‘De Klok’ (tevens beschermd als monument). Ook het project ‘De Klok’ is in primaire orde aangesloten op de voorliggende L. De Metsstraat.*

- *De Kwadestraat is, bijkomend, qua gabarit geenszins geschikt om te fungeren als ontsluitingsweg voor de drie eengezinswoningen. De aard en frequentie van benutting, als primaire ontsluiting van eventuele woningen, zou te hoog liggen en niet compatibel zijn met de thans bestaande lage benuttingsfrequentie van de Kwadestraat. Het zeer smalle gabarit van de Kwadestraat laat kruisbewegingen van in- en uitrijdend verkeer niet toe. De benutting van de Kwadestraat als primaire ontsluiting van de woonfunctie zou aanleiding geven tot mobiliteitsproblemen in de Kwadestraat en de toeleidende straten, wat vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is.*
- *In bijkomend orde dient het voorzien in nieuwbouwwoningen in de achtertuinstrook van percelen die ontsluiten via de voorliggende L. De Metsstraat begrepen te worden als het voorzien van woongelegenheid in 'tweede bouwlijn', wat juridisch/stedenbouwkundig niet mogelijk noch wenselijk is.*
- *Op basis van de beschikbare stukken is niet eenduidig uit te maken of de bedoelde gekoppelde woningen beschikken over eigen (en voldoende) parkeer gelegenheid, iedere afwenteling van de parkeerbehoefte op het openbaar domein is niet wenselijk en zal de mobiliteitsafwikkelingen in de Kwadestraat danig bemoeilijken, wat evenmin wenselijk is.*
- *Uit detailanalyse van het aanvraagdossier door de rioleringsdeskundige van de technische dienst Zottegem blijkt dat het voorliggende dossier niet beantwoordt aan de regelgeving en verplichtingen inzake hemelwater. Cijfergegevens blijken onjuist, minstens onvolledig.*

...

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 4 oktober 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 november 2017 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de meer gezinswoning met 11 garages met uitsluiting van de 3 gekoppelde eengezinswoningen. Het verslag luidt onder meer als volgt:

“...

*Ondanks de aanwezigheid van nutsvoorzieningen en de verharding van de weg met asfalt, kan de Kwadestraat bezwaarlijk als kwalitatief uitgeruste weg aanzien worden, waar woongelegenheden kunnen worden toegelaten. Het feit dat de weg volgens de VCRO voldoende uitgerust is, impliceert niet dat er zomaar kan gebouwd worden.*

*Vroeger vormde deze weg de verbinding tussen Zottegem en Grotenberge. Door de bouw van de spoorweg werd deze onderbroken en verloor deze zijn functie. Vandaag de dag is de weg gedegradeerd tot een smalle steeg, omzoomd door garageboxen en de achterzijden van percelen gelegen langs de L. De Metsstraat en de Grensstraat. De Kwadestraat betreft een doodlopende weg waarlangs nog geen enkele woonfunctie aanwezig is.*

*Momenteel leent deze weg zich niet tot het bedienen van 3 eengezinswoningen, rekening houdend met het feit dat deze veelal 2 wagens hebben, en dat ook bezoekersverkeer dient meegerekend te worden. Ook het voorgestelde gabariet van de woningen (2 bouwlagen en een derde bouwlaag onder een zadeldak) komt er thans niet voor. Samen met de stad wordt vastgesteld dat het niet wenselijk is, gelet op de precedentwaarde die er zou kunnen van uitgaan, om de woonfunctie toe te laten in de Kwadestraat.*

*Bij wijze van uitzondering, en dan nog in secundaire orde, is de Kwadestraat bruikbaar als secundaire ontsluitingsweg voor het tot meer gezinswoning omgevormde project 'De Klok'*

*(tevens beschermd als monument). Ook het project 'De Klok' is in primaire orde aangesloten op de voorliggende L. De Metsstraat.*

*Er wordt geconcludeerd dat het deelproject van de gekoppelde eengezinswoningen langsheen de Kwadestraat het karakter alsook het woonklimaat van de bebouwde omgeving schaadt en de goede plaatselijke ordening in het gedrang brengt.*

*...*

Na de hoorzitting van 5 december 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 11 januari 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning "voor de *totaliteit*". De verwerende partij oordeelt over de gevraagde oprichting van de eengezinswoningen als volgt:

*" ...*

*Gelet op de aanwezigheid van nutsvoorzieningen en de verharding van de weg met asfalt, kan de Kwadestraat als voldoende uitgeruste weg aanzien worden, waar woongelegenheden kunnen worden toegelaten.*

*Uit de stukken van appellant blijkt dat deze weg op vandaag ook gebruikt wordt door voertuigen.*

*Vroeger vormde deze weg de verbinding tussen Zottegem en Grotenberge. Door de bouw van de spoorweg werd deze onderbroken en verloor deze zijn functie. Vandaag de dag kent deze weg een beperkter gebruik. Dit betekent evenwel niet dat deze niet leent deze weg zich tot het bedienen van 3 eengezinswoningen. Voor een dergelijk beperkt gebruik zal deze weg wel degelijk volstaan.*

*Voorliggend ontwerp voorziet enkel de voordeur langs deze weg. De voorziene parkeerplaatsen zij bereikbaar via een andere openbare weg.*

*Er kan dan ook worden geconcludeerd dat -in tegenstelling tot hetgeen de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt- het deelproject van de gekoppelde eengezinswoningen langsheen de Kwadestraat het karakter alsook het woonklimaat van de bebouwde omgeving niet schaadt en de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt.*

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

*..."*

Dat is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1<sup>e</sup> b en § 2, van artikel 4.7.23 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij bekritiseert de motivering in de bestreden beslissing. Ze zet uiteen:

*“ ...*

*Ten eerste beperkt de motivering zich tot de behandeling van het aspect inzake de ligging aan een kwaliteitsvolle weg. De weigering van verzoekende partij en het ongunstig advies van de PSA waren evenwel niet alleen gebaseerd op het element van de wegenis, maar ook op de onverenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving. Door verzoekende partij werd gesteld :*

*“De Kwadestraat wordt hoofdzakelijk getypeerd door functionele achterwaartse aantakkingen van woningbijgebouwen (garages) van de woningen gelegen in andere straten (L. De Metsstraat, Grensstraat). De Kwadestraat herbergt géén woonfunctie. Het is ook niet wenselijk, gelet op de precedentwaarde die er zou kunnen van uitgaan, om de woonfunctie toe te laten in de Kwadestraat.”*

*En*

*“In bijkomend orde dient het voorzien in nieuwbouwwoningen in de achtertuinstrook van percelen die ontsluiten via de voorliggende L. De Metsstraat begrepen te worden als het voorzien van woongelegenheid in ‘tweede bouwlijn’, wat juridisch-stedenbouwkundig niet mogelijk noch wenselijk is.*

*Op basis van de beschikbare stukken is niet eenduidig uit te maken of de bedoelde gekoppelde woningen beschikken over eigen (en voldoende) parkeergelegenheid, iedere afwenteling van de parkeerbehoefte op het openbaar domein is niet wenselijk en zal de mobiliteitsafwikkelingen in de Kwadestraat danig bemoeilijken, wat evenmin wenselijk is.”*

*En ook de PSA motiveerde :*

*“Vandaag de dag is de weg gedegradeerd tot een smalle steeg, omzoomd door garageboxen en de achterzijden van percelen gelegen langs de L. De Metsstraat en de Grensstraat. De Kwadestraat betreft een doodlopende weg waarlangs nog geen enkele woonfunctie aanwezig is.*

*Momenteel leent deze weg zich niet tot het bedienen van 3 eengezinswoningen, rekening houdend met het feit dat deze veelal 2 wagens hebben en dat ook bezoekersverkeer dient meegerekend te worden. Ook het voorgestelde gabariet van de woningen (2 bouwlagen en een derde bouwlaag onder een zadeldak) komt er thans niet voor. Samen met de stad wordt vastgesteld dat het niet wenselijk is, gelet op de precedentwaarde die er zou kunnen van uitgaan, om de woonfunctie toe te laten in de Kwadestraat.”*

*Er werd aldus op gewezen dat in de Kwadestraat geen vergelijkbare woningen voorkomen, nu hierop enkel tuinen en garages aansluiten, horende bij woningen langs de L. De Metsstraat en de Grensstraat. Op de foto's 6, 7 en 8, bij het aanvraagdossier gevoegd, en op de bovenvermelde luchtfoto is dit ook duidelijk te zien. De woonfuncties zijn op de L. De Metsstraat en de Grensstraat gericht, zodat de 3 eengezinswoningen beschouwd kunnen worden als een bebouwing in 2e bouwzone die niet wenselijk is. Nu langs de Kwadestraat drie eengezinswoningen toelaten, zou een ongewenst precedent creëren waarbij ook de aanpalende percelen een of meerdere woningen zullen voorzien in hun achtertuin. Ook verwezen verzoekende partij en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar naar de onduidelijkheid omtrent de parkeergelegenheden. Op de plannen zelf voorzag de*

aanvrager enkel 11 garageboxen tussen de meergezinswoning en de 3 eengezinswoningen, waarbij niet werd aangegeven voor wie deze bestemd zijn (rekening houdend met het feit dat men 6 appartementen, 2 kantoren en 3 woningen voorziet, die elk méér dan één parkeerplaats behoeven). In ieder geval valt uit de plannen niet af te leiden dat de bewoners van de eengezinswoningen toegang zouden hebben tot en/of gebruik zouden kunnen maken van de garageboxen. In de loop van de beroepsprocedure gaf de aanvrager aan dat dit mogelijk zou zijn én dat er vóór de woningen langs de kant van de Kwadestraat ruimte zou zijn voor een parkeerplaats, maar ook dit blijkt niet uit de initiële plannen van aanvraag.

Nergens in het bestreden besluit wordt op deze punten ingegaan: elke motivering omtrent de verenigbaarheid van het project met de in de omgeving bestaande toestand, die langs de Kwadestraat géén gelijkaardige bebouwing kent, ontbreekt. Elke beoordeling van de parkeermogelijkheden en de impact van het gebrek eraan ontbreekt evenzeer.

...

In casu ontbreekt elke beoordeling van de aanvraag in het licht van de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving, met name de ligging in een doodlopende verbindingsweg waar zich geen vergelijkbare woonfuncties bevinden maar enkel woningbijgebouwen en garages.

Ten tweede is de motivering die de bestreden beslissing wel bevat aangaande de ligging langs de Kwadestraat geenszins afdoende, te vaag en algemeen, en tegenstrijdig.

Door verzoekende partij werd hierover het volgende beargumenteerd :

“De Kwadestraat geldt (ondanks de aanwezigheid van nutsvoorzieningen) bezwaarlijk als een kwalitatief uitgeruste weg. (...) Bij wijze van uitzondering, en dan nog in secundaire orde, is de Kwadestraat bruikbaar als secundaire ontsluitingsweg voor het tot meergezinswoning omgevormde project ‘De Klok’ (tevens beschermd als monument). Ook het project ‘De Klok’ is in primaire orde aangesloten op de voorliggende L. De Metsstraat.

De Kwadestraat is, bijkomend, qua gabariet geenszins geschikt om te fungeren als ontsluitingsweg voor de drie eengezinswoningen. De aard en frequentie van benutting, als primaire ontsluiting van eventuele woningen, zou te hoog liggen en niet compatibel zijn met de thans bestaande lage benuttingsfrequentie van de Kwadestraat. Het zeer smalle gabarit van de Kwadestraat laat kruisbewegingen van in- en uitrijdend verkeer niet toe. De benutting van de Kwadestraat als primaire ontsluiting van de woonfunctie zou aanleiding geven tot mobiliteitsproblemen in de Kwadestraat en de toeleidende straten, wat vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is.”

De PSA stelt :

“Ondanks de aanwezigheid van nutsvoorzieningen en de verharding van de weg met asfalt, kan de Kwadestraat bezwaarlijk als kwalitatief uitgeruste weg aanzien worden, waar woongelegenheden kunnen worden toegelaten. Het feit dat de weg volgens de VCRO voldoende uitgerust is, impliceert niet dat er zomaar kan gebouwd worden.

Vroeger vormde deze weg de verbinding tussen Zottegem en Grotenberge. Door de bouw van de spoorweg werd deze onderbroken en verloor deze zijn functie. Vandaag de dag is de weg gedegradeerd tot een smalle steeg, omzoomd door garageboxen en de achterzijden van percelen gelegen langs de L. De Metsstraat en de Grensstraat. De Kwadestraat betreft een doodlopende weg waarlangs nog geen enkele woonfunctie aanwezig is.

Momenteel leent deze weg zich niet tot het bedienen van 3 eengezinswoningen, rekening houdend met het feit dat deze veelal 2 wagens hebben en dat ook bezoekersverkeer dient meegerekend te worden. Ook het voorgestelde gabariet van de woningen (2 bouwlagen en een derde bouwlaag onder een zadeldak) komt er thans niet voor. Samen met de stad wordt vastgesteld dat het niet wenselijk is, gelet op de precedentwaarde die er zou kunnen van uitgaan, om de woonfunctie toe te laten in de Kwadestraat. Bij wijze van uitzondering, en dan nog in secundaire orde, is de Kwadestraat bruikbaar als secundaire ontsluitingsweg voor het tot meergezinswoning omgevormde project ‘De Klok’ (tevens

*beschermd als monument). Ook het project 'De Klok' is in primaire orde aangesloten op de voorliggende L. De Metsstraat.*

*Er wordt geconcludeerd dat het deelproject van de gekoppelde eengezinswoningen langsheen de Kwadestraat het karakter alsook het woonklimaat van de bebouwde omgeving schaadt en de goede plaatselijke ordening in het gedrang brengt."*

*Onderstaande foto toont de situatie ter hoogte van de inrit van de Kwadestraat aan de Grensstraat en bevestigt de beoordeling door verzoekende partij en de PSA :*

*...*

*De weerlegging door verwerende partij met de verwijzing naar het feit dat de Kwadestraat voorzien is van verharding en nutsvoorzieningen en dus voldoet aan de eisen van een 'voldoende uitgeruste weg', is uiteraard niet relevant. Deze beoordeling zou kaderen in de vraag of het project voldoet aan artikel 4.3.5 VCRO, dat vooropstelt dat een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning slechts vergund kan worden mits het perceel gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. Hier stelt zich evenwel geen discussie over de schending van artikel 4.3.5 VCRO; waar het wel om gaat, is de vraag of het project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Daarbij is het mogelijk dat een weg, die weliswaar voldoet aan de eisen van artikel 4.3.5 VCRO niettemin in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet als afdoende wordt beschouwd om een concrete ontwikkeling op toe te laten.*

*Dat uit de stukken van de aanvrager blijkt dat de weg op vandaag al gebruikt wordt door voertuigen, zoals verwerende partij aanhaalt, kan evenmin overtuigen. Er werd immers nooit beweerd dat de Kwadestraat niet toegankelijk zou zijn voor voertuigen, integendeel : er werd net gesteld dat deze weg enkel als secundaire ontsluiting kan dienen voor de garages en bijgebouwen die er aan palen. Dit aspect behandelt verwerende partij niet.*

*Verwerende partij stelt verder in zeer algemene bewoordingen dat het doodlopende karakter en het hierdoor "beperkte gebruik" niet impliceren dat de weg niet geschikt zou zijn voor de ontsluiting van 3 eengezinswoningen. Verder dan een vage stijlformule komt verwerende partij hier evenwel niet mee. Deze stelling wordt op geen enkele manier onderbouwd of geconcretiseerd.*

*Tot slot haalt verwerende partij nog aan "dat de weg enkel toegang geeft tot de voordeuren, terwijl de parkeerplaatsen langs een andere openbare weg bereikbaar zijn". Los van het feit dat deze bewering zou moeten leiden tot de conclusie dat het project, in deze veronderstelling, een probleem vormt wat het aantal parkeerplaatsen betreft, gaat verwerende partij hiermee in tegen de bewering van de aanvrager dat er vóór de eengezinswoningen langs de Kwadestraat voldoende ruimte is voor 3 parkeerplaatsen.*

*De beperkte motivering die verwerende partij gegeven heeft, is dan ook onvoldoende en tegenstrijdig en schendt de in dit middel aangehaalde bepalingen en beginselen. Dit geldt des te meer nu verwerende partij de verplichting had haar beslissing afdoende te motiveren in het licht van het ongunstig besluit van verzoekende partij en het ongunstig advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*..."*

De verwerende partij repliceert:

*"...*

*In tegenstelling tot wat de verzoekster meent, werd dus wel degelijk een onderzoek gevoerd naar de inpasbaarheid van het aangevraagde binnen de bestaande, onmiddellijke omgeving.*

*De deputatie houdt daarbij als zorgvuldig handelende overheid ook rekening met de toelichting die over de aanvraag werd voorzien in de replieknota en tijdens de hoorzitting. Omtrent de parkeermogelijkheid bij de eengezinswoningen stelt de aanvrager eenduidig dat elf parkeergarages worden voorzien – waarvan er drie garages worden voorzien voor het exclusieve gebruik door de eengezinswoningen. Die voorziene parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een andere openbare weg dan de Kwadestraat.*

*De verzoekster toont niet aan dat de vaststellingen van de deputatie onjuist zouden zijn. Zo is het een vaststaand gegeven dat de Kwadestraat voorzien is van nutsvoorzieningen en asfaltverharding en dat deze weg dus kan worden beschouwd als een 'voldoende uitgeruste weg'. Hoewel dit misschien niet ipso facto betekent dat de volledige straat moet/kan worden volgebouwd met woningen, betekent dit wel minstens dat de betreffende weg geschikt is voor verkeersafwikkeling. Dat wordt ook bevestigd door het huidige gebruik van de weg: ook op heden wordt de weg immers gebruikt voor de garages die zich in de straat bevinden. In tegenstelling tot wat de verzoekster voorhoudt, stelt de deputatie geenszins eenvoudigweg dat de woningen kunnen worden vergund om de loutere reden dat zij aan een voldoende uitgeruste weg liggen.*

*Bovendien toont de verzoekster op geen enkele wijze concreet aan dat de Kwadestraat niet geschikt zou zijn voor de bediening van de drie aangevraagde eengezinswoningen. Nochtans is het aan verzoekster om de kennelijke onredelijkheid van het oordeel van de deputatie aan te tonen. De deputatie daarentegen steunt haar stelling op de realiteit zoals deze zich op heden voordoet, nl. dat de weg geschikt is én gebruikt wordt voor (beperkt) autoverkeer. De bediening van drie eengezinswoningen kan in alle redelijkheid eveneens als 'beperkt gebruik' worden begrepen.*

*Waar de verzoekster overigens beweert dat de Kwadestraat enkel mag/kan dienen voor 'secundaire ontsluiting', gaat zij er volledig aan voorbij dat de Kwadestraat op heden ook reeds de 'primaire ontsluitingsweg' vormt voor de acht lofts op de voormalige site van brouwerij De Klok. Ook in het definitief vastgestelde RUP 'Cantaert' vormt de Kwadestraat de exclusieve erfontsluiting voor acht woningen, zodat bezwaarlijk kan worden volgehouden dat de Kwadestraat voor de op heden aangevraagde drie woningen louter als secundaire ontsluitingsweg zou mogen functioneren.*

*Het is niet zo dat het standpunt van de deputatie sowieso kennelijk onredelijk zou zijn, enkel en alleen omdat de verzoekster een andere mening is toegedaan. Evenmin is het zo dat de gehanteerde motivering niet afdoende of niet pertinent zou zijn, enkel en alleen omdat de verzoekster vindt dat de motivering 'summier' is.*

*De door de verzoekster gehanteerde motivering in haar eigen beslissing (als vergunningverlenende overheid in eerste aanleg) is daarentegen zélf foutief op bepaalde punten.*

*Zo is het onjuist te stellen dat de Kwadestraat geen woonfuncties kenmerkt, nu ook garages en tuin(bijgebouwen) onmiskenbaar deel uitmaken van de residentiële functie van de nabijgelegen percelen. Ook het tot meergezinswoning omgevormde project 'De Klok' maakt onmiskenbaar een woonfunctie uit in de onmiddellijke omgeving van het project.*

*Bovendien hanteert verzoekster in haar eigen beslissing en in haar verzoekschrift een 'slippery slope'-redenering door te stellen dat de vergunde woningen een zogenaamd precedent zullen worden om nog meer woningen in de betreffende straat te realiseren. Dit*



*is, gelet op de configuratie van de overige aanpalende percelen in de Kwadestraat, geen realistisch scenario.*

*Tot slot is ook de stelling dat de woningen in tweede bouwlijn zouden worden gerealiseerd, niet ernstig, gelet op de overduidelijke ligging van deze aangevraagde woningen in eerste bouwlijn aan de voldoende uitgeruste weg Kwadestraat.*

*Dat de deputatie deze foutieve stellingen niet volgt, hoeft zij niet uitgebreid te motiveren, zoals de verzoekster lijkt te menen. Het volstaat dat uit de gehanteerde motivering blijkt waarom de deputatie het aangevraagde verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening en op welke ruimtelijke motieven zij zich hiervoor baseert. Dergelijke motivering is in de bestreden beslissing voorhanden.*

*...*

De tussenkomende partij stelt:

*“ ...*

*10.*

*De Deputatie kon er terecht van uitgaan dat de Kwadestraat als een voldoende uitgeruste weg geldt, langswaar woonbebouwing kan worden toegelaten.*

*Dit werd ook op eerder uitvoerige manier door tussenkomende partij in diens beroepsschrift en replieknota bij de Deputatie aangetoond :*

*...*

*Tevens kon de beslissing van de Deputatie terecht stellen dat deze weg op vandaag ook wordt gebruikt door voertuigen, en deze weg zich kan lenen tot het bedienen van 3 eengezinswoningen, en voor dergelijk beperkt gebruik deze weg wel degelijk zal volstaan.*

*Dit was ook door tussenkomende partij op gemotiveerde wijze aangebracht in zijn beroepsschrift:*

*...*

*Daarnaast heeft tussenkomende partij gewezen op de ontsluiting van 8 woongelegenheden langsheen de Kwadestraat:*

*...*

*Verzoekende partij heeft in haar eigen beslissing aangegeven dat de Kwadestraat, bij wege van uitzondering, als secundaire ontsluitingsweg voor dit woonproject geldt.*

*Dit is met betrekking tot de drie woongelegenheden als voorzien in de voorliggende aanvraag evenzeer het geval, gezien ook deze woningen gebruik zullen kunnen maken van de parkeerplaatsen op het eigen terrein, welke via een onderdoorgang langsheen de Laurens De Metsstraat bereikbaar zullen zijn.*

*Voor het gebruik in tweede orde komt de Kwadestraat voor de met de drie woongelegenheden verbonden voertuigbewegingen in aanmerking, gezien dit reeds uit het bestaande gebruik door de bewoners van het woonproject brouwerij De Klok blijkt.*

*...*

*11.*

*Betreffende de parkeervoorzieningen verwijst de bestreden beslissing naar de 11 voorhanden zijnde garages.*

*Omtrent de geboden parkeermogelijkheden bestaat dan ook geen onzekerheid, zoals ook door tussenkomende partij in diens beroepsschrift en replieknota aangegeven :*

...

*Gezien deze gegevens, zoals deze ook uit het aanvraagdossier naar voor komen, diende de Deputatie geen bijkomende motivering te komen te verlenen, daar van enige parkeerproblematiek geen sprake is, en op eigen terrein voldoende parkeermogelijkheden voorhanden zijn :*

...

12.

*In de bestreden beslissing wordt terecht aangegeven :*

- *dat het ingestelde beroep enkel handelde over de weigering voor de drie gekoppelde woningen langsheen de Kwadestraat;*
- *het deelproject van de gekoppelde eengezinswoningen langsheen de Kwadestraat het karakter alsook het woonklimaat van de bebouwde omgeving niet zal schaden en de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang zal brengen.*

*Ten onrechte poneert de verzoekende partij dat de bestreden beslissing hiermede een ongewenst bouwen in tweede bouworde komt toe te laten :*

...

*Tevens komen de drie woongelegenheden zich in te schakelen binnen de bestaande bewoning als voorhanden met het woonproject 'brouwerij De Klok', alsook als deze welke wordt vooropgesteld in het definitief vastgesteld RUP SITE CANTAERT :*

...

*Enkel de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kwam te betwisten dat het deelproject Kwadestraat zich qua dakvorm (zadeldak), gabarit (twee bouwlagen, nokhoogte 11,30m, bouwdiepte 11,0m) en inplanting (achteruitbouw) niet ter plaatse zou komen in te passen, waarop tussenkomende partij kwam te repliceren :*

...

*Ook het beroepsschrift en de replieknota van de tussenkomende partij maken onderdeel uit van het vergunningsdossier.*

*De bestreden beslissing kon dan ook terecht aannemen dat een beperkt woonproject gericht op de Kwadestraat aanvaardbaar is, het karakter van de bebouwde omgeving niet zal komen te schaden en de goede ruimtelijke ordening ter plaatse niet in het gedrang komt te brengen.*

*De Deputatie was dan ook geenszins verplicht om de redenering van de verzoekende partij aan te nemen, met name zelfs indien de Kwadestraat als een voldoende uitgeruste weg geldt, deze in het licht van een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening toch niet voor bebouwing erlangs in aanmerking zou komen, en kon dienaangaande op de andersluidende argumenten van de tussenkomende partij ingaan.*

*Verzoekende partij toont niet aan dat de beslissing van de Deputatie van foutieve of ontoereikende gegevens zou zijn komen uit te gaan, dan wel met enige kennelijke onredelijkheid zou zijn behept.*

*De verzoekende partij laat na aan te duiden in welk opzicht en in welke mate de weerlegging van de stellingname van het CBS van de Stad ZOTTEGEM en van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar onjuist of afdoende zou moeten worden genoemd, dan wel door kennelijke onredelijkheid zou zijn aangetast.*

*De zogenaamde pijnpunten met betrekking tot de voorliggende aanvraag, zoals aangegeven in de weigeringsbeslissing van de gemeente en in het advies van de PSA, worden door de Deputatie concreet ontmoet en weerlegd, zodat de bestreden beslissing wel degelijk beantwoordt aan de vereiste van een verscherpte motiveringsplicht in het licht van een negatief PSA-verslag.*

*Daarbij is het geenszins verboden om van de repliek en opmerkingen van de tussenkomende partij kennis te nemen, en bepaalde hiervan onder eigen bewoordingen in de verleende motivering aan te wenden.*

*Van een klakkeloos overnemen van het standpunt van de tussenkomende partij, alsook van het gebruik van loutere en nietszeggende stijlformules is in voorliggend geval geen sprake.*

*Het loutere feit dat de verzoekende partij zich niet kan vinden in de aangegeven motieven maakt nog niet dat de verleende motivering ondeugdelijk zou moeten worden genoemd (RvVb, 27 november 2012, nr. A/2012/0498 in de zaak met rolnummer 1112/0704/A/2/0330).*

*...*

De verzoekende partij stelt in de wederantwoordnota nog aanvullend:

*“ ...*

*Ook in haar antwoordnota stelt verwerende partij dat zij afgaat op de beweringen van aanvrager, die stelt dat er 11 parkeergarages voorzien worden, waarvan 3 voor het exclusieve gebruik van de eengezinswoningen. Verweester stelt verder dat “die voorziene parkeerplaatsen bereikbaar zijn via een andere openbare weg dan de Kwadestraat”. Opnieuw dient te worden vastgesteld dat verweester de parkeerplaatsen die worden voorzien vooraan de 3 eengezinswoningen aan de Kwadestraat over het hoofd ziet. Tussenkomende partij geeft immers ook in haar schriftelijke uiteenzetting aan dat er weldegelijk 3 plaatsen worden voorzien voor de woningen. De bewering dat de parkeerplaatsen voor de woningen in de Kwadestraat dus kunnen bereikt worden via een “andere openbare weg” is dus manifest foutief.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij bekritiseert de beoordeling in de bestreden beslissing dat het aangevraagde, in de mate dat het betrekking heeft op het oprichten van drie eengezinswoningen, verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole wel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste

feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing kan, ingevolge de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, enkel rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en niet met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

3.

Het aangevraagde omvat het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning met 2 kantoren op de gelijkvloerse verdieping en 6 wooneenheden op de bovenliggende verdiepingen, 11 garages en drie eengezinswoningen. Het perceel omvat thans kantoorgebouwen aan de zijde van De Metsstraat en een loods aan de zijde van de Kwadestraat. De meergezinswoning wordt voorzien langs De Metsstraat en de eengezinswoningen situeren zich langs de Kwadestraat. Tussen de achtergevel van de meergezinswoning en de tuinen van de eengezinswoningen worden 11 garages voorzien.

De verzoekende partij achtte de eengezinswoningen om meerdere redenen strijdig met een goede ruimtelijke ordening, met name:

- (1) de Kwadestraat geldt (ondanks de aanwezigheid van nutsvoorzieningen) bezwaarlijk als een kwalitatief uitgeruste weg; wordt hoofdzakelijk getypeerd door functionele achterwaartse aantakkingen van woningbijgebouwen (garages) van de woningen gelegen in andere straten (L. De Metsstraat, Grensstraat); herbergt géén woonfunctie en het is ook niet wenselijk om dat toe te laten, gelet op de precedentwaarde die er zou kunnen van uitgaan; bij wijze van uitzondering, en dan nog in secundaire orde, is de Kwadestraat bruikbaar als secundaire ontsluitingsweg voor het tot meergezinswoning omgevormde project 'De Klok' dat in primaire orde is aangesloten op de voorliggende L. De Metsstraat;
- (2) het zeer smalle gabarit van de Kwadestraat laat kruisbewegingen van in- en uitrijdend verkeer niet toe en is niet geschikt om te fungeren als ontsluitingsweg voor de drie eengezinswoningen;
- (3) in bijkomend orde dient het voorzien in nieuwbouwwoningen in de achtertuintrook van percelen die ontsluiten via de voorliggende L. De Metsstraat begrepen te worden als het voorzien van woongelegenheid in 'tweede bouwlijn', wat juridisch/stedenbouwkundig niet mogelijk noch wenselijk is;
- (4) op basis van de beschikbare stukken is niet eenduidig uit te maken of de bedoelde gekoppelde woningen beschikken over eigen (en voldoende) parkeer gelegenheid, iedere afwenteling van de parkeerbehoefte op het openbaar domein is niet wenselijk en zal de mobiliteitsafwikkelingen in de Kwadestraat danig bemoeilijken, wat evenmin wenselijk is.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde gelijkaardig en stelde samengevat:

- (1) dat de Kwadestraat volgens de VCRO voldoende uitgerust is, impliceert niet dat er zomaar kan gebouwd worden; de weg kan ondanks de aanwezigheid van nutsvoorzieningen en de verharding bezwaarlijk als een kwalitatief uitgeruste weg aanzien worden, waar woongelegenheden kunnen worden toegelaten;
- (2) de weg is thans gedegradieerd tot een smalle steeg, omzoomd door garageboxen en de achterzijden van percelen gelegen langs de L. De Metsstraat en de Grensstraat; het is een doodlopende weg waarlangs nog geen enkele woonfunctie aanwezig is; deze weg leent zich niet tot het bedienen van 3 eengezinswoningen, rekening houdend met het feit dat deze veelal 2 wagens hebben, en dat ook bezoekersverkeer dient meegerekend te worden.

- (3) het voorgestelde gabariet van de woningen (2 bouwlagen en een derde bouwlaag onder een zadeldak) komt thans niet voor in de Kwadestraat; het is niet wenselijk is, gelet op de precedentwaarde die er zou kunnen van uitgaan, om de woonfunctie toe te laten in de Kwadestraat;
- (4) bij wijze van uitzondering, en dan nog in secundaire orde, is de Kwadestraat bruikbaar als secundaire ontsluitingsweg voor het tot meergezinswoning omgevormde project 'De Klok', dat in primaire orde aangesloten is op de voorliggende L. De Metsstraat.

De verwerende partij die, zoals blijkt uit de overwegingen die zijn aangehaald in de feitenuiteenzetting, in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt dan de verzoekende partij en provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, neemt een niet-evidente beslissing, waardoor strengere eisen kunnen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die ongunstig beoordeeld werden. De bestreden beslissing voldoet daar niet aan zoals hieronder zal blijken.

4.

De andersluidende beslissing van de verwerende partij steunt op de vaststelling (1) dat de Kwadestraat een voldoende uitgeruste weg is waar woongelegenheden kunnen worden voorzien (2) dat de weg thans ook wordt gebruikt door voertuigen, hoewel het gebruik beperkter is dan vroeger toen deze nog niet onderbroken was door een spoorweg (3) dat de weg volstaat voor het "*beperkt gebruik*" van het bedienen van drie eengezinswoningen (4) dat het ontwerp enkel voordeuren voorziet langs de Kwadestraat en dat de voorziene parkeerplaatsen via de andere openbare weg zijn te bereiken en (5) dat de drie eengezinswoningen het karakter en het woonklimaat van de bebouwde omgeving niet schaden en de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengen.

Noch in de beslissing van de verzoekende partij, noch in het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt ontkend dat de Kwadestraat een voldoende uitgeruste weg is en thans (beperkt) wordt gebruikt, zodat deze redengeving alleszins niet kan volstaan om andersluidend te oordelen. Het is bovendien niet duidelijk op grond van welke gegevens de verwerende partij stelt, ondanks de concrete redengevingen van de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat de weg volstaat voor het bedienen van de eengezinswoningen. Terwijl de aandacht van de verwerende partij werd gevestigd op de beperkte breedte van de wegenis, zijn de overwegingen in de bestreden beslissing op dat punt beperkt tot een nietszeggende bewering.

De verwerende partij steunt haar beslissing bovendien op het feit dat het ontwerp niet voorziet in parkeerplaatsen in de Kwadestraat, terwijl, zoals de verzoekende partij terecht stelt, de aanvrager zelf stelt dat de ruimte vóór de voorziene woningen is voorzien als parkeerplaats. Bovendien kan, zoals de verzoekende partij stelt, er niet naast gekeken worden dat, indien er drie van de voorziene garages dienen voor de eengezinswoningen, de bestreden beslissing geen enkele overweging bevat omtrent de parkeerplaatsen voor de andere voorzieningen op het perceel (6 woningen en 2 kantoren). Er werd met andere woorden niet onderzocht of er in dit geval in het ontwerp voldoende parkeerplaatsen zijn voorzien voor 9 woningen en 2 kantoren. De verwerende partij overweegt wel dat "*voorliggend beroep enkel handelt over de weigering voor de 3 gekoppelde woningen langs de Kwadestraat*", doch uit het administratief beroepsschrift blijkt niet dat er enkel een gedeeltelijke vernietiging werd gevraagd van de beslissing van de verzoekende partij. Bovendien wordt in de bestreden beslissing een vergunning verleend "*voor de totaliteit*" en derhalve voor én de meergezinswoning, de garages én de eengezinswoningen. Er kan overigens ook niet ingezien worden hoe het aangevraagd ontwerp zou kunnen beschouwd worden als opsplitsbaar aangezien volgens de aanvrager, hetgeen ook door de verwerende partij wordt aangenomen, de garages ook dienen voor de eengezinswoningen. Het gegeven dat er door de beroepsindieners, de

tussenkomen de partij in onderliggende zaak, enkel beroepsgriev en werden ontwikkeld met betrekking tot het uitsluiten van de eengezinswoningen in de vergunning, belette niet dat de verwerende partij zich over de totaliteit van de aanvraag diende te buigen, waaronder het voorziene aantal parkeerplaatsen.

Tenslotte zijn de overwegingen dat het ontwerp het karakter alsook het woonklimaat van de bebouwde omgeving niet schaadt en de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt en dat de aanvrager er in geslaagd is het beoogde programma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen, nietszeggend. Het bestreden besluit bevat geen overwegingen die verantwoorden om andersluidend te oordelen dan de verzoekende partij en de provinciale ambtenaar dat de Kwadestraat thans geen woonfunctie omvat en het niet wenselijk is deze toe te laten.

Het middel is gegrond.

## **VII. KOSTEN**

1.

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet dienen de kosten van het beroep ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

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

3.

De kosten van het beroep, met inbegrip van de door de verzoekende partij gevraagde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, worden ten laste gelegd van de verwerende partij.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Michel TOMME is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 januari 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een bureelgebouw en berging en het bouwen van een meergezinswoning met 11 garages en van 3 eengezinswoningen op een perceel gelegen te 9620 Zottegem, Laurens De Metsstraat 68, met als kadastrale omschrijving 1e afdeling, sectie A, nr. 0669N5.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 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 30 april 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ