

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 september 2019 met nummer RvVb-A-1920-0047
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0736-A

Verzoekende partij	de heer Jean-Paul DE LOECKER vertegenwoordigd door advocaat Donald STOCKMANS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1760 Roosdaal, Ninoofsesteenweg 101
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	mevrouw Greta VAN DER KELEN vertegenwoordigd door advocaat Thierry TAFFIJN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1700 Dilbeek, Ninoofsesteenweg 244

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 juli 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik van 23 oktober 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van garages en het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 1755 Gooik, Koekoekstraat 47, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 91R en 91T.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 september 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 10 oktober 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende 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 9 juli 2019.

De partijen 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 4 juli 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van garages en het bouwen van een meergezinswoning met drie woongelegenheden op het perceel gelegen aan de Koekoekstraat 47.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied met landelijk karakter.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

Andersluidend met het advies van 26 september 2017 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent het college van burgemeester en schepenen op 23 oktober 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

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

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 1 maart 2018 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“...
Historiek

Een eerdere aanvraag voor het slopen van garages en het bouwen van een meergezinswoning (vier woongelegenheden) die werd ingediend begin 2017, werd ingetrokken door de aanvrager. Hierover werd geen beslissing genomen door het college van burgemeester en schepenen.

(...)

Openbaar onderzoek

De voorliggende aanvraag diende niet aan een openbaar onderzoek onderworpen te worden. De aanvraag valt immers niet onder één van de voorwaarden volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging

(...)

Beoordeling

(...)

c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verklaring. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. (...) De voorliggende aanvraag

is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.

d) De aanvraag is echter niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Het programma dat voorziet in een invulling met drie woonentiteiten is te zwaar voor het perceel. Door dergelijk bouwprogramma is de noodzaak aan een te groot volume aanwezig en wordt een bouwvolume gecreëerd dat zich onvoldoende inpast in de direct aansluitende omgeving. Het ontwerp voorziet deels in een derde bouwlaag die te hoog en te volumineus boven de omliggende bebouwing uitkomt.

Het eerste blok links dat aansluit bij de bestaande woning heeft een dakrand die $\pm 1,10$ m boven de kroonlijst van de woning uitsteekt. Deze aansluiting vormt ook al een zekere breuk met de naastliggende woning doordat een hogere kroonlijst wordt voorzien en een afwerking met een plat dak, maar kan nog inpasbaar bevonden worden in het straatbeeld, mede omdat het deels terugspringt. Het tweede blok heeft nog een bijkomende bouwlaag waarbij de dakrand nog eens 2,88 m hoger is dan deze van het eerste blok. Deze architecturale invulling, zonder dat een meer harmonische overgang wordt voorzien aansluitend aan de bestaande bebouwing, zorgt voor een verstoord straatbeeld. Het gaat hier om de afwerking van drie aaneengesloten bebouwingen waarbij het voorliggend ontwerp te fel afwijkt ten opzichte van de naastliggende bestaande woningen. De direct omliggende bebouwing wordt gekenmerkt door één of twee bouwlagen met een hellend dak. Het voorliggend project sluit hier niet bij aan. Dergelijk volume komt in de rest van de Koekoekstraat niet voor, is te dominant en past niet in de omgeving.

De Koekoekstraat kan opgedeeld worden in twee delen, een eerste deel dat nog behoort tot de kern van Gooik en een tweede deel dat aansluit op de Terlostraat en de verbinding geeft met Strijland. De grens tussen deze twee delen ligt in de bocht, bepaald door de Molenbeek met het naastliggend kapelletje en de Zijpstraat langs oostelijke zijde. Het betrokken perceel behoort net tot het tweede deel dat uitsluitend gekenmerkt wordt door eengezinswoningen met één of twee bouwlagen en hellende daken. Het voorliggend ontwerp sluit hier niet bij aan maar contrasteert ermee en past derhalve niet in het straatbeeld.

Het enige gebouw dat ook een groot en hoog volume heeft met een vergelijkbare kroonlijsthoogte, en afgewerkt met een schilddak, bevindt zich op 150 m maar wel ten noordoosten, richting het centrum van Gooik. Het betreft een historisch gebouw, thans residentie 'De Molen', op een groter perceel van benaderend 9 are dat niet te vergelijken is met voorliggend ontwerp op een perceel van ± 3 are.

e) Bijkomend kan ook de vraag gesteld worden of gestapelde woonentiteiten hier nog wel op hun plaats zijn. In de kern van Gooik komen wel al een aantal meergezinswoningen voor, zoals onder meer de hierboven aangehaalde residentie De Molen en nog meer naar de kerk toe zijn er nog enkele meer recente meergezinswoningen. Echter vanaf de grens met de Molenbeek en de Zijpstraat zijn er geen meergezinswoningen meer langs de Koekoekstraat en evenmin langs de Zijpstraat. Gooik is op zich nog een landelijke kern en het is aangewezen dat de grens van de dorpskern die nu nog op een natuurlijke manier afleesbaar is, wordt bewaakt zodat de weinige landelijke woonlinten als uitlopers van het centrum gevrijwaard blijven van deze bijkomende druk. Daarbij kan vastgesteld worden dat de aanvraag zich in feite beperkt tot het klein kadastraal perceel dat slechts ongeveer 3 are groot is. De invulling met drie woonentiteiten op een terrein van slechts 3 are is een zwaar bouwprogramma en overschrijdt de draagkracht van het perceel.

Door de noodzaak om te kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein voor drie woonentiteiten met bijkomend nog een parkeerplaats voor de aanpalende woning waarvan de garage wordt afgebroken, wordt een derde bouwlaag zoals hierboven omschreven nodig om dergelijk bouwprogramma te realiseren. Wanneer het ontwerp zich beperkt tot twee woonentiteiten zal een meer harmonische invulling aangaande programma en bouwvolume met de direct omliggende woningen mogelijk zijn.

f) Daarnaast kan opgemerkt worden dat het linker kadastraal perceel met de bestaande woning mee wordt opgenomen in de aanvraag maar dat hier verder geen informatie over wordt meegegeven. Er wordt vastgesteld dat de huidige kopgevel waar volledig tegenaan gebouwd wordt, op dit moment voorziet in vier raamopeningen, twee op de gelijkvloerse verdieping, één op de eerste verdieping en één raam in de dakverdieping. Het project geeft geen toelichting over welke vertrekken het hier gaat en of deze ruimtes na de bouw nog wel over voldoende natuurlijk licht zullen beschikken. Los van het gegeven dat deze woning van dezelfde eigenaar is, dient ook deze woning blijvend te beschikken over voldoende woonkwaliteit met voldoende natuurlijke lichtinval in de verschillende ruimtes.

g) Ondergeschikt wordt vastgesteld dat het ontwerp niet voorziet in enige fietsenstalling bij de verschillende woonentiteiten en dat de berg ruimtes zeer minimaal zijn. De twee boven elkaar gelegen woonentiteiten hebben elk twee slaapkamers en een totale interne oppervlakte van ongeveer 63 m², wat een eerder beperkte oppervlakte betreft. De derde woonentiteit is een duplex-appartement van benaderend 104 m² interne oppervlakte. Ook hier is de zit- en eethoek eerder beperkt met een oppervlakte van 5 m bij 5,70 m, zijnde slechts 28,50 m² en dit voor een appartement met drie slaapkamers.

...

Na de hoorzitting van 15 maart 2018 beslist de verwerende partij op diezelfde datum om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

Historiek

Een eerdere aanvraag voor het slopen van garages en het bouwen van een meergezinswoning (vier woongelegenheden) die werd ingediend begin 2017, werd ingetrokken door de aanvrager. Hierover werd geen beslissing genomen door het college van burgemeester en schepenen.

(...)

Openbaar onderzoek

De voorliggende aanvraag diende niet aan een openbaar onderzoek onderworpen te worden. De aanvraag valt immers niet onder één van de voorwaarden volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging.

(...)

Beoordeling

(...)

c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verklaring. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. (...) De voorliggende aanvraag

is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.

d) Gooik is het hoofddorp van de gemeente waar een zekere verdichting op zijn plaats is. In deze kern zijn er naast de basisvoorzieningen zoals een bakker tevens een redelijk aantal voorzieningen zoals een school, een bibliotheek, een muziekacademie, het gemeentehuis, en een cultuurhuis De Cam. In deze kern zijn er beperkt ook meergezinswoningen aanwezig. De Koekoekstraat is een lange straat die uitkomt in het centrum. Deze straat kan opgedeeld worden in twee delen, een eerste deel dat behoort tot de kern van Gooik en een tweede deel dat aansluit op de Terlostraat en de verbinding geeft met Strijland. De grens tussen deze twee delen ligt in de bocht, bepaald door de Molenbeek met het naastliggend kapelletje en de Zijpstraat langs oostelijke zijde. Het betrokken perceel ligt net in deze bocht en kan als afwerking van het eerste deel nog aanvaard worden met een groter volume en bouwprogramma. De invulling met drie woonentiteiten op het terrein is hierdoor verdedigbaar en wordt beschouwd als het laatste verdichtingsproject dat nog toelaatbaar is en aansluit op de kern. Verder, in het tweede deel van de Koekoekstraat, is het niet de bedoeling om meergezinswoningen te introduceren. Doordat het hier gaat om een specifieke hoekoplossing is hier geen sprake van een precedent voor de rest van de Koekoekstraat.

e) Het ontwerp past zich naar volume en inplanting voldoende in de directe omgeving in. Het ontwerp houdt rekening met de naastgelegen eengezinswoning door een aansluiting te voorzien die 2,00 m naar achter springt met een volume waarvan de dakrand slechts $\pm 1,10$ m boven de kroonlijst van deze woning links uitkomt. Het tweede volume heeft een grotere straatbreedte en heeft een dakrand die nog 2,88 m hoger is dan het eerste volume maar dit volume staat nog dieper en op kolommen waardoor het voldoende licht blijft in het straatbeeld. Op deze manier wordt een goede hoekoplossing gerealiseerd met een moderne architecturale uitstraling.

De diepte van het volume bedraagt minder dan 12,00 m en er rest een vrije groene strook van minimum 5,00 m tot de waterloop. Ook het bestaande kapelletje blijft ongewijzigd behouden en krijgt rondom voldoende open ruimte. De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats.

f) Het ontwerp voorziet in vijf parkeerplaatsen wat voldoende is voor drie woongelegenheden. Op deze manier wordt er voldaan aan het criterium van anderhalve parkeerplaats per woongelegheden. Tevens is er mogelijkheid tot het plaatsen van een open fietsenstalling achter de eerste parkeerplaats tegen het linker volume.

g) De drie woonentiteiten zijn niet groot maar hebben net voldoende oppervlakte. De woonst op de benedenverdieping heeft twee slaapkamers met voldoende natuurlijk licht en lucht en langs de achterzijde een klein tuintje. De twee woongelegenheden op de verdieping hebben twee of drie slaapkamers met een voldoende groot raam. Allebei hebben ze langs de achterzijde een klein terras dat aansluit op de dagvertrekken. De ontworpen woonkwaliteit is voldoende.

h) Er wordt opgemerkt dat het linker kadastraal perceel met de bestaande woning mee wordt opgenomen in de aanvraag maar dat hier verder geen informatie over wordt meegegeven. Er wordt vastgesteld dat de huidige kopgevel waar tegenaan gebouwd wordt, op dit moment voorziet in een aantal raamopeningen. Het project geeft geen toelichting over welke vertrekken het hier gaat en of deze ruimtes na de bouw over voldoende natuurlijk licht zullen beschikken. Tijdens de hoorzitting wordt toegelicht dat het raam in de

dakverdieping een zolderraam betreft en dat het raam op de verdieping uitkomt in de hal waar kan gesteld worden dat de noodzaak van natuurlijk licht slechts beperkt is. Op de benedenverdieping betreft het een raam dat uitgeeft in de leefruimte maar dit is niet het enige raam waardoor de lichtinval in deze ruimte door het tweede raam wel verzekerd blijft.

i) Aangaande de aangehaalde inkijk ten opzichte van de woning van de beroepsindiener kan meegegeven worden dat er geen onaanvaardbare hinder te verwachten is. De twee woonentiteiten op de verdieping hebben inderdaad een schuifraam en een klein terras. Gelet op de bocht in de Koekoekstraat gaat het hier eerder om een zijdelings zicht. De afstand tussen dit nieuwe gebouw en de zijdelingse perceelsgrens met de achtergelegen tuin van de beroeper bedraagt minimaal 25,00 m. Er is geen inkijk ter hoogte van de achtergevel mogelijk. Daarbij wordt deze afstand bepaald door enerzijds de Molenbeek met een groene rand langs deze waterloop en vervolgens een tot nog toe onbebouwd perceel, eveneens in eigendom van de aanvrager.

*j) In toepassing van art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen is het project aanvaardbaar. De schaal van het project, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid sluiten voldoende aan bij deze van de directe omgeving en ook de mobiliteitsimpact is aanvaardbaar.
..."*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

Als verantwoording van haar belang wijst de verzoekende partij op de ligging van haar woning, aan de Koekoekstraat 41. De te bouwen meergezinswoning zal haar aan rechtstreekse inkijk blootstellen.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij:

" ...

Verzoeker volstaat bij de omschrijving van zijn belang met hetgeen volgt:

(...)

Deze loutere bewering wordt op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt.

(...)

Het louter nabuurschap op zich volstaat alleszins niet om te doen besluiten dat er sprake is van een rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadeel (...).

Daarenboven geldt dat de bestreden beslissing goed heeft onderbouwd dat kennelijk geen “enorme inbreuk op de privacy” mag worden verwacht, omwille van evidente feitelijke elementen:

“De twee woonentiteiten op de verdieping hebben inderdaad een schuifraam en een klein terras. Gelet op de bocht in de Koekoekstraat gaat het hier eerder om een zijdelings zicht. De afstand tussen dit nieuwe gebouw en de zijdelingse perceelsgrens met de achtergelegen tuin van de beroeper bedraagt minimaal 25,00m. Er is geen inkijk ter hoogte van de achtergevel mogelijk. Daarbij wordt deze afstand bepaald door enerzijds de Molenbeek met een groene rand langs deze waterloop en vervolgens een tot nog toe onbebouwd perceel, eveneens in eigendom van de aanvrager.”

[...]

Om deze redenen kan verzoekende partij niet volstaan met een loutere bewering dat er sprake zou zijn van een “enorme inbreuk op de privacy” zonder enig bewijs, enig stuk, enige foto, enige simulatie,... aan te brengen die de klare gegevens zoals aangegeven in de bestreden beslissing tegenspreken.

Er is (mutatis mutandis) omwille van de afstand tussen de bebouwing (en de Molenbeek en een onbebouwd perceel als scheiding) een frappante gelijkenis met de situatie behandeld in het arrest RvVb/A/171//1046 van 26 juni 2018, waarin Uw Raad heeft overwogen dat “de tussenkommende partijen moeten bijgetreden worden wanneer zij stellen dat de aangevoerde visuele hinder en inkijk onbestaande zijn. Immers blijkt uit de stukken van het administratief dossier dat tussen de woning van de verzoekende partij en de aanvraag zich een fiets- en voetpad bevindt en dat de perceelsgrens van de aanvrager met begroening is afgeboord. De Raad volgt dan ook het standpunt van tussenkommende partijen wanneer zij stellen dat van inkijk geen sprake kan zijn”; dientengevolge werd aangegeven dat het beroep onontvankelijk was bij gebrek aan belang.

Geenszins kan verzoekende partij zich beroepen op het feit dat haar belang door de verwerende partij aanvaard werd; immers, in het geciteerde arrest RvVb/A/171/1046 is door Uw Raad gesteld dat deze “in zijn beoordeling van de ontvankelijkheid van een bij hem ingestelde vordering overigens allerm minst gebonden (is) door de wijze waarop de verwerende partij in het kader van het onderzoek naar de ontvankelijkheid van het administratief beroep bepaalde vormen van hinder en nadelen heeft beoordeeld.”
...

Beoordeling door de Raad

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) is het vereist dat de verzoekende partij aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden. Een plausibel gemaakt risico op hinder of nadelen volstaat.

De verzoekende partij woont in de nabijheid van de bouwplaats, door een onbebouwd perceel van haar woning gescheiden. De uiteenzetting in haar verzoekschrift overtuigt van haar belang.

Voor zover de tussenkommende partij naar de beoordeling van de hinder in de bestreden beslissing verwijst om het tegendeel te bepleiten, verwacht zij de belangvereiste met de grond van de zaak. De geciteerde motieven maken deel uit van de beoordeling van de hinder als aandachtspunt van de goede ruimtelijke ordening. Op grond van die motieven besluit de verwerende partij dat er geen

“onaanvaardbare hinder” te verwachten is. Het belang houdt niet in dat het bewijs van onaanvaardbare of ondraaglijke hinder geleverd wordt.

Waar de tussenkomende partij een “frappante gelijkenis” ziet tussen een vergunning voor een vergroting van een terras en een vergunning voor de bouw van een meergezinswoning met drie bouwlagen, is dat een appreciatie waarin ze niet gevolgd wordt.

2.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

1.

De verzoekende partij ontleent een eerste middel aan de schending van het vertrouwensbeginsel.

Na een uiteenzetting van het vertrouwensbeginsel, stelt de verzoekende partij:

“..."

In het voorliggend dossier is gebleken dat het CBS van de gemeente Gooik naar aanleiding van de eerste vergunningsaanvraag in datum van 21 februari 2017 een openbaar onderzoek heeft georganiseerd.

Er werd immers in datum van 31 maart 2017 ter plaatse een affiche opgehangen ter bekendmaking van het openbaar onderzoek dat een looptijd van dertig dagen had.

Als reactie hierop heeft verzoeker en zijn echtgenote bezwaren ingediend op 17 april 2017.

Op een bepaald ogenblik werd de door het CBS Gooik afgeleverde vergunning eveneens ter plaatse aangeplakt.

Naar aanleiding hiervan is verzoeker en zijn echtgenote zich op het gemeentehuis gaan vergewissen in welke mate er met hun bewaren rekening werd gehouden met de door hun geuite bezwaren.

Verzoeker kwam daarbij tot de vaststelling dat het dossier gewijzigde plannen bevatte die nog nadeliger uitvielen dan de oorspronkelijke plannen in die zin dat in de nieuwe plannen op het plat dak terrassen worden voorzien met leuningen, hetgeen een ontoelaatbare inkijk oplevert in de tuin met zwembad van verzoeker. (zie foto google maps).

Uit de afgeleverde vergunning door het CBS blijkt dat het blijkbaar niet nodig was een openbaar onderzoek te organiseren en dit blijkt ook uit het advies van de PSA.

Concreet heeft het CBS Gooik bijgevolg aanvankelijk een openbaar onderzoek georganiseerd terwijl dit wettelijk blijkbaar niet noodzakelijk was.

Verzoeker en zijn echtgenote hebben van dit openbaar onderzoek (blijkbaar bij vergissing georganiseerd door het CBS GOOIK) gebruik gemaakt om hun bezwaren omtrent een en ander te formuleren.

Blijkbaar heeft de aanvraagster onder impuls van haar zoon, dhr. Simon De Boeck, tevens lid van het CBS te Gooik(!) aan de hand van deze bezwaren een aantal kleine zaken

gewijzigd en bovendien terrassen met leuningen aan de oorspronkelijke plannen toegevoegd.

Hoewel de oorspronkelijke aanvraag door het CBS (zij het per vergissing) aan een openbaar onderzoek onderworpen werd, was dit niet opnieuw het geval in het kader van de tweede licht gewijzigde aanvraag aangezien in de oorspronkelijke vergunning uitdrukkelijk gesteld werd dat een openbaar onderzoek niet noodzakelijk was.

Door evenwel aanvankelijk een openbaar onderzoek uit te schrijven, ook al was dit blijkbaar niet nodig (VERGISSING CBS) werd de schijn gewekt dat dergelijk openbaar onderzoek wel degelijk noodzakelijk was.

Door het uitschrijven van het bewuste openbaar onderzoek heeft het CBS bij verzoeker de schijn gewekt dat een en ander noodzakelijk was in die mate dat hij samen met zijn echtgenote bij het CBS bezwaren heeft ingediend (VOORDEEEL verzoeker).

Er bestaat in hoofde van het CBS geen enkele gewichtige reden om hem dit voordeel te ontnemen, zodat dit voordeel door het CBS dient gehonoreerd te worden, hetgeen echter nagelaten wordt.

Nu in casu er aanvankelijk een openbaar onderzoek werd georganiseerd door het CBS GOOIK, doch nagelaten wordt door dat zelfde CBS om een nieuwe openbaar onderzoek te organiseren naar aanleiding van een licht gewijzigde vergunningsaanvraag in hetzelfde dossier, het vertrouwensbeginsel op de meeste flagrante wijze geschonden wordt.

Door aanvankelijk een openbaar onderzoek te organiseren (opwekken van een schijnsituatie) en dit vervolgens niet meer te doen wanneer een nieuw plan wordt ingediend waarbij de wijziging potentieel een ernstige impact heeft op de leefomgeving van verzoeker in die zin dat een zeer groot gedeelte van hun privacy in het gedrang komt door de ligging van voormelde terrassen, wordt het vertrouwensbeginsel geschonden.

Immers miskent dergelijke wijziging van de plannen in casu de formaliteit van het openbaar onderzoek.

Door de schijn te wekken dat er een openbaar onderzoek noodzakelijk was, wordt de ratio legis van het openbaar onderzoek volledig miskend.

Deze ratio legis bestaat er precies in om enerzijds aan de derden-belanghebbenden de mogelijkheid te bieden kennis te nemen van de bouwaanvraag en hiertegen bezwaren in te dienen én anderzijds de overheden toe te laten met kennis van zaken te oordelen over de aanvraag.

Door op een essentiële wijze de oorspronkelijke plannen te wijzigen ná het oorspronkelijk openbaar onderzoek en geen nieuw openbaar onderzoek te organiseren, wordt aldus in casu het vertrouwensbeginsel geschonden.

...

2.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij toe dat de verwerende partij haar argumentatie in de administratieve beroepsprocedure onbeantwoord gelaten heeft. De verzoekende partij herhaalt dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik het vertrouwensbeginsel geschonden heeft. Nergens heeft zij gesteld dat de verwerende

partij op haar beurt het vertrouwensbeginsel geschonden heeft. Wel kan er van de verwerende partij worden verwacht dat zij de argumentatie ter zake na onderzoek van het dossier beantwoordt, dat wil zeggen of het college al dan niet het vertrouwensbeginsel geschonden heeft.

Als gevolg van de devolutieve werking van het administratief beroep is de verwerende partij verplicht om een aanvraag in haar volledigheid te onderzoeken, waarbij zowel de legaliteit als de opportuniteit beoordeeld wordt. Een mogelijke schending van het vertrouwensbeginsel op het niveau van de besluitvorming van het college van burgemeester en schepenen raakt uitgerekend de legaliteit, aangezien daardoor afbreuk aan de rechtszekerheid gedaan wordt.

Beoordeling door de Raad

1.

Zoals blijkt uit de gegevens van het administratief dossier, doet de bestreden beslissing uitspraak over een vergunningsaanvraag die op 4 juli 2017 ingediend werd en niet aan een openbaar onderzoek onderworpen werd.

Voorts blijkt uit de gegevens van de zaak dat de tussenkomende partij begin 2017 een eerdere aanvraag voor de bouw van een meergezinswoning ingediend en nadien ingetrokken heeft.

2.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de aanvraag in het geding met toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging niet aan een openbaar onderzoek onderworpen moet worden. De verzoekende partij stelt nergens dat een openbaar onderzoek op grond van genoemd besluit wel verplicht is.

In zoverre de verzoekende partij het vertrouwensbeginsel geschonden acht omdat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik over de eerste aanvraag wel een openbaar onderzoek gehouden heeft maar niet over de tweede aanvraag, kan haar kritiek niet worden aangenomen. Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort gedaan worden. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt van een vaste gedragslijn, of van toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval gedaan heeft.

De verwerende partij kan dus geen schending van het vertrouwensbeginsel worden aangewreven op grond van het doen of laten van het college van burgemeester en schepenen. Alleen al om die reden faalt het beroep op het vertrouwensbeginsel. De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota trouwens met zoveel woorden dat zij de verwerende partij zelf geen schending van het vertrouwensbeginsel verwijt.

De verzoekende partij toont geen rechtsgrond aan die verplichtte om de aanvraag aan een openbaar onderzoek te onderwerpen. Het valt dan ook niet in te zien hoe de *ratio legis* van het openbaar onderzoek miskend werd. De vergelijking die zij maakt tussen de plannen van de twee verschillende aanvragen om dan te besluiten dat er sprake is van essentiële wijzigingen, is niet dienstig.

Uit artikel 4.7.21, §1 VCRO, in zijn toepasselijke versie, volgt dat het instellen van het administratief beroep de beslissingsbevoegdheid over de aanvraag van het college van burgemeester en schepenen aan de deputatie overdraagt. De devolutieve werking van het administratief beroep

houdt in dat de deputatie de aanvraag aan een nieuw onderzoek onderwerpt, zowel wat de legaliteit als wat de opportuniteit betreft, zonder gebonden te zijn door de motivering in de beroepen beslissing. De beslissing van de deputatie, die uitspraak doet als orgaan van actief bestuur, komt in de plaats van het besluit van het college.

Gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, was de verwerende partij er niet toe gehouden alle argumenten van de verzoekende partij betreffende de beweerde onwettigheid van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik te beantwoorden.

3.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

1.

De verzoekende partij ontleent een tweede middel aan de schending van het motiveringsbeginsel:

“ ...

Het ongeschreven beginsel van behoorlijk bestuur van de materiële motiveringsplicht vereist dat de beslissing steunt op in rechte en in feite aanvaardbare motieven waarvan het bestaan uit de motivering in de beslissing of uit het administratief dossier blijkt.

Dat in de bestreden beslissing ten onrechte gesteld wordt dat het betrokken perceel nog als afwerking van het eerste deel van de Koekoekstraat (behorende tot de kern van Gooik) kan aanvaard worden met een groter volume en bouwprogramma.

Dat in de bestreden beslissing duidelijk gesteld wordt dat de Koekoekstraat kan opgedeeld worden in twee delen, een eerste deel dat behoort tot de kern van Gooik en een tweede deel dat aansluit op de Terlostraat en de verbinding geeft met Strijland.

Dat dienaangaande letterlijk wordt gesteld:

“...De grens tussen deze twee delen ligt in de bocht, bepaald door de Molenbeek met het naastliggend kapelletje en de Zijpstraat langs Oostelijke zijde..”

Het betrokken perceel ligt evenwel net achter de beek en het kapelletje richting Terlostraat en maakt derhalve deel uit van het tweede gedeelte van de Koekoekstraat en kan dus geenszins beschouwd worden als laatste verdichtingsproject behorende tot het eerste deel dat nog toelaatbaar is en aansluit op de kern, aangezien er geen sprake is van enige aansluiting bij deze kern!

Dergelijke motivering is volledig in strijd met voormelde bevinding , eveneens volledig terecht weerhouden door de PSA, dat de grens tussen de kern en het tweede gedeelte richting Terlostraat bepaald wordt door de Molenbeek , nu het perceel in kwestie komende vanuit de kern duidelijk achter de Molenbeek gelegen is.

Er is hier helemaal geen sprake van een specifieke hoekoplossing!

Dat deze motivering volledig strijdt met de inhoud van het advies van de PSA (zie ook hoger) waarin hetgeen volgt gesteld wordt:

“...De aanvraag is echter niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Het programma dat voorziet in een invulling met drie woonentiteiten is te zwaar voor het perceel. Door dergelijk programma is de noodzaak aan een te groot volume aanwezig en wordt een bouwvolume gecreëerd dat zich onvoldoende inpast in de direct aansluitende omgeving. Het ontwerp voorziet deels in een derde bouwlaag die te hoog en te volumineus boven de omliggende bebouwing uitkomt...”

Dat deze derde bouwlaag onmiskenbaar een invloed heeft op de privacy van verzoeker, nu aldus door de overdreven hoogte en de aanleg van een terras een rechtstreekse inkijk impliceert op diens tuin met zwembad (zie foto google maps).

Dat het zonder meer duidelijk is dat men zich op een dakterras van die hoogte, nl. in totaal 3,98 meter hoger dan de kroonlijst van de bestaande woning en een dakrandhoogte van 9,18 meter een uitmuntende inkijk heeft in de tuin met zwembad van verzoeker.

Ten onrechte wordt in de bestreden beslissing een en ander afgedaan als een zijdelings zicht, doch dit wordt ontkracht door de luchtfoto van “google maps”.

Dat in de aanhef van het bestreden besluit onder de hoofding van “motivering van de aanvrager” volledig ten onrechte gesteld wordt dat het om een perceel van maar liefst 18 are zou gaan.

Dat nochtans uit het advies van de PSA blijkt dat de totale oppervlakte 5a 66ca, hierin begrepen het perceel waarop de naastliggende woning staat, met een straatbreedte van ongeveer 9 meter en een diepte van ongeveer 26m.

Ook hier gaat de Deputatie uit van een totaal verkeerde premisse.

Het verschil tussen de aangehaalde en de werkelijke oppervlaktemaat toont op zich reeds aan dat het bouwvolume allesbehalve in harmonie is met de onmiddellijke omgeving.

Dat de Deputatie bovendien enkel een vertekend antwoord formuleert op de bezwaren van verzoeker en dan nog enkel over het bezwaar aangaande inkijk, waarbij dan nog abstractie wordt gemaakt van de tuin met zwembad achter de woning van verzoeker, waar wel degelijk een rechtstreekse inkijk is.

Dat de andere door verzoeker geuite bezwaren weliswaar worden opgesomd doch geen enkel zinnig of afdoend antwoord wordt geformuleerd zodat de beslissing sowieso is aangetast door een gebrekkige motivering.

Dat de Deputatie op grond van haar argumentatie en de premissen waarop deze argumentatie stoelt, onmogelijk kan besluiten dat het project niet in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening wel integendeel.

...”

2.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de tegenstrijdigheid van de bestreden beslissing met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betreffende onder andere de afbakening van de kern van de gemeente Gooik op zich aantoonde dat de beslissing berust op motieven die in strijd zijn met de realiteit van de plaatselijke gesteldheid. Dat geldt

volgens de verzoekende partij ook voor het enorm hoogteverschil met de andere gebouwen in de omgeving.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d VCRO volgt dat een vergunning maar verleend kan worden als de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld.

Het behoort tot de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur om, binnen de perken van de geldende bestemmingsvoorschriften, de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen. Het komt de Raad niet toe om zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het bevoegde bestuur. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of het bestuur van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond ervan in redelijkheid tot zijn beslissing is kunnen komen.

Het door de verzoekende partij geschonden geacht beginsel van behoorlijk bestuur van de materiële motiveringsplicht houdt in dat de toets aan de goede ruimtelijke ordening steunt op in rechte en in feite aanvaardbare motieven, waarvan het bestaan uit de beslissing zelf of uit het administratief dossier blijkt.

2.1.

In de bestreden beslissing deelt de verwerende partij de Koekoekstraat in twee gedeelten in, een eerste deel dat tot de kern van de gemeente gerekend wordt en een tweede deel dat aansluit op de Terlostraat en verbinding geeft met Strijland, met de grens in de bocht bepaald door de Molenbeek met het naastliggend kapelletje en de Zijstraat langs oostelijke zijde.

Tot waar verdichting nog aanvaardbaar is en waar niet meer, behoort tot de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij als vergunningverlenend bestuur. De verwerende partij noemt de bouwaanvraag met drie woonentiteiten, in de bocht, als afwerking van het eerste deel nog verdedigbaar als laatste verdichtingsproject dat aansluit op de kern. Ook wanneer de bouwplaats net achter de als “grens” gemarkeerde Molenbeek zou liggen, dan houdt dat nog niet in dat de verwerende partij onredelijk geoordeeld zou hebben door het bouwproject op die plek nog toelaatbaar te vinden. Waar de verzoekende partij het tegendeel stelt en meent dat er geen sprake is van een “specifieke hoekoplossing”, geeft zij opportunitieitskritiek.

2.2.

In de bestreden beslissing gaat de verwerende partij in op het bezwaar van de verzoekende partij dat de aanvraag een onaanvaardbare inkijk doet ontstaan. De verwerende partij motiveert dat er geen onaanvaardbare hinder te verwachten is omdat het vanwege de bocht “eerder om een zijdelings zicht (gaat)” en de afstand, bepaald door de Molenbeek en een onbebouwd perceel, tussen de aangevraagde meergezinswoning en de zijdelingse perceelgrens met de achtergelegen tuin van de verzoekende partij minimaal 25 meter bedraagt. De verzoekende partij toont de onjuistheid van die beoordeling niet aan en maakt niet plausibel dat zij aan onaanvaardbare inkijk blootgesteld dreigt te worden.

2.3.

De oppervlakte van 18 are wordt enkel in de samenvatting van de argumentatie van de tussenkomende partij als aanvrager vermeld. Waar de verwerende partij de bouwplaats beschrijft,

vermeldt zij dat de totale oppervlakte circa 5 a 66 ca bedraagt. De kritiek van de verzoekende partij dat de beoordeling van de verwerende partij van een onjuiste oppervlakte uitgaat, mist grondslag.

2.4.

Voorts is het te vrijblijvend dat de verzoekende partij, als invulling van haar stelplicht, zich ermee vergenoegt te stellen dat de andere door haar geuite bezwaren wel opgesomd, maar niet zinnig of afdoende beantwoord worden.

De opmerking in de wederantwoordnota over het “enorm hoogteverschil in vergelijking met de andere gebouwen in de omgeving” is, daargelaten de vraag naar de tijdigheid, een bloot verwijt.

3.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

1.

Een derde middel neemt de verzoekende partij uit machtsafwending.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

Overwegende dat machtsafwending er in bestaat dat de overheid haar wettelijk opgedragen bevoegdheid heeft aangewend met als enige, minstens doorslaggevende bedoeling om de aanvraagster te bevoordelen.

- *Dat in casu hangende de aanvraag het CBS te Gooik in zitting van 9 oktober 2017 zonder meer de regels met betrekking de minimale woonoppervlaktes van meergezinswoningen te wijzigen voor wat Gooik betreft.*

Dat deze zeer eigenaardige beslissing eerst vast stelt dat de minimale oppervlakten zoals gehanteerd door de VMSW voor sociale woningen en de minimale normen zoals gebruikt door Leuven consequent door de GSA gehanteerd worden.

Dat bovendien vast gesteld wordt dat de aldus gehanteerde oppervlakte van 80m² bekomen werd na grondige wetenschappelijke studies.

Dat niettemin in dit besluit voor de eigen gemeente Gooik een oppervlakte van 70m² wordt vooropgesteld.

- *Dat uiterekend de vergunningsaanvraag in kwestie kleinere woonoppervlaktes op het oog heeft.*
- *Dat in de door het CBS te Gooik afgeleverde vergunning er sprake is van een negatief advies van de GSA, dat evenwel door het CBS omzeild wordt met de motivering:*

“Dit advies werd verstrekt voor het invoeren van minimale woonoppervlaktes door het college van burgemeester en schepenen”

Dat dit impliceert dat voormeld besluit genomen werd op het ogenblik dat het negatief advies van de GSA in dit dossier reeds bekend was.

- *Dat de architect van de aanvraagster de zoon van deze laatste blijkt te zijn.*
- *Dat diezelfde persoon tevens lid is van het CBS te Gooik.*
- *Dat aangezien het hier een technische kwestie betreft waar deze schepen als architect goed thuis in is, er geen twijfel kan bestaan dat dit besluit onder zijn impuls en met de volle medewerking en medeweten van de burgemeester en van zijn collega's schepenen is tot stand gekomen.*
- *Dat deze Schepen bovendien actief heeft deelgenomen heeft aan de goedkeuring door het CBS betreffende het besluit inzake minimale woonoppervlakte.*
- *Dat hij weliswaar niet deelgenomen heeft aan de stemming van het CBS betreffende het verlenen van een vergunning aan mevrouw Greta Van Der Kelen en dit om reden van bloedverwantschap.*
- *Dat de goedkeuring van de vergunning in kwestie gebeurde op 23 oktober 2017, hetzij 14 dagen na het voormeld collegebesluit en met uitdrukkelijke verwijzing naar dit besluit.*

Dat dit geen toeval meer kan zijn, gezien deze uitdrukkelijke verwijzing.

- *Dat de Schepen bovendien aanwezig was op de hoorzitting zagezegd in zijn hoedanigheid van architect, waar hij op basis van onwaarheden (terreinoppervlakte van 18 are in plaats van 5are56ca) de beslissing van het CBS in het voordeel van de aanvraagster (zijn eigen moeder) heeft verdedigd.*
- *Dat aldus het CBS te Gooik het besluit aangaande de minimale woonoppervlakte voor meergezinswoningen genomen heeft om aldus het negatief advies van de GSA te omzeilen en de moeder van een lid van het CBS te Gooik te bevoordelen door het afleveren van de vergunning.*
- *Dat in graad van beroep de Deputatie op aangeven van de gedeputeerde-verslaggever het beroep van verzoeker heeft afgewezen op grond van totaal verkeerde argumentatie, dewelke niet enkel strijdt met het advies van de PSA (zie hoger) doch ook geenszins overeenstemt met de realiteit nu het duidelijk is dat het betrokken perceel in geen enkel opzicht bij de kern van de deelgemeente Gooik hoort.*

Dat het veelzeggend is dat de Deputatie in geen enkel opzicht enig antwoord geeft op het ter zake (machtsafwending) door verzoeker geuite bezwaar.

...

2.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de verwerende partij minstens enige zinnige reactie op haar argumentatie had kunnen formuleren, nu uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen zelf blijkt dat de goedkeuring van het besluit betreffende de minimale oppervlakte noodzakelijk was om het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar te kunnen omzeilen.

Volgens de verzoekende partij heeft het college van burgemeester en schepenen dus bewust een besluit genomen om in dit welbepaald dossier een beslissing te kunnen nemen die tegen de goede ruimtelijke ordening indruist, wat evenzeer de legaliteit van de aanvankelijke beslissing raakt.

Beoordeling door de Raad

1.

Zoals al onder de bespreking van het eerste middel uiteengezet is, draagt het instellen van het administratief beroep de beslissingsbevoegdheid over de aanvraag van het college van burgemeester en schepenen naar de deputatie over, en de beslissing van de deputatie komt in de plaats van de beslissing waartegen het beroep ingesteld werd. De deputatie komt dezelfde beoordelingsbevoegdheid toe als die waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt en doet, als orgaan van actief bestuur, het onderzoek van de aanvraag over.

In het middel verliest de verzoekende partij zich in rechtmatigheidskritiek op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik en ziet zij opnieuw over het hoofd dat zij van de in laatste administratieve aanleg genomen beslissing van de verwerende partij het wettigheidsproces moet maken. Niets van wat de verzoekende partij in het middel tegen de beslissing van het college aanvoert, laat toe om tot een onregelmatigheid van de bestreden beslissing te besluiten. Gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, was de verwerende partij er niet toe gehouden de argumenten van de verzoekende partij betreffende de beweerde onwettigheid van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te beantwoorden.

Voor zover de verzoekende partij herhaalt dat de bouwplaats in geen enkel opzicht bij de kern van de deelgemeente Gooik aansluit, wordt er naar de beoordeling van het tweede middel verwezen.

2.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Greta VAN DER KELEN is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht bepaald op 200 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 10 september 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Stephanie SAMYN

Geert DE WOLF