

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0145 van 18 april 2012
in de zaak 2010/0654/A/3/0605

In zake:

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dirk VAN HEUVEN
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedylaan 6/24
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 3 augustus 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 1 juli 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke van 22 februari 2010 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van de bestaande woning met bijgebouwen en het bouwen van een appartementsgebouw met 6 wooneenheden.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar wel het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 september 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karel-Jan VANDORMAEL die loco advocaat Dirk VAN HEUVEN verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 27 oktober 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een bestaande woning met bijgebouwen en het bouwen van een appartementsgebouw met zes wooneenheden”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, gelegen in woongebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 november 2009 tot en met 7 december 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 17 november 2009 een gunstig advies uit.

De Brandweer brengt op 26 november 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Raakvlak, de intergemeentelijke dienst archeologie Brugge en Ommeland, brengt op 12 december 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 21 december 2009 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke het volgende standpunt in:

“ ...

Het project is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het vigerend gewestplan. Het voorstel voldoet qua vormgeving, architectuur, materiaalkeuze, afmetingen en inplanting aan voormelde voorschriften en het is hierdoor verenigbaar met zijn omgeving. Het is opgevat conform de gebruikelijke technisch-stedenbouwkundige normen.

Gelet op de inplanting op ruime afstanden van de perceelsgrenzen en mede gelet op de inkleding met de nodige groenschermen teneinde de privacy van de burens te kunnen vrijwaren.

Gelet op het voorzien van de nodige parkeervoorzieningen op het eigen terrein.

Anderzijds kan gesteld worden dat de bouwdensiteit aanvaardbaar is evenals de hoogte van het gebouw dat zal bestaan uit 2 bouwlagen met een dak.

Gelet op het gunstig advies dat werd ontvangen van de Vlaamse Overheid, Agentschap Wegen en Verkeer West-Vlaanderen.

Gelet op het gunstig advies van Raakvlak.

Gelet op het gunstig advies van de brandweer.

Gelet op het gevoerde openbaar onderzoek waarbij er geen bezwaren werden ingediend.

Gelet op de bestaande toestand van bebouwing en verhardingen, wordt verder geen afbreuk gedaan aan de waarden van de omgeving.

Het ontwerp is bestaanbaar met de goede ruimtelijke ordening waarbij de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. Het voorstel is stedenbouwkundig aanvaardbaar en is integreerbaar met het karakter en de aanleg van de onmiddellijke omgeving.

Het voorstel is om de hiervoor geciteerde redenen stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het ontwerp wordt dan ook gunstig geadviseerd.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 4 februari 2010 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Het ingediende bouwdoossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij echter niet aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Het perceel is gelegen in een uitloper van het woongebied van de woonkern van de gemeente Jabbeke en paalt, op één perceel na, aan het agrarisch gebied. De omgeving wordt ook gekenmerkt door enerzijds ééngezinswoningen en anderzijds de noordelijk gelegen KMO-zone.

Zodoende is het ruimtelijk niet aanvaardbaar op deze plaats een meergezinswoning te voorzien en een zo grote dichtheid te realiseren. Er dient een geleidelijke overgang te komen tussen het agrarische gebied naar de effectieve woonkern.

De aanvraag zorgt integendeel voor een bruuske overgang.

Gelet ook op de omgeving kunnen hier ook enkel ééngezinswoningen voorzien worden.

...”

Gelet op het bindende ongunstige advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke op 22 februari 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 30 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 1 juni 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 8 juni 2010, beslist de verwerende partij op 1 juli 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in [REDACTED]. Het betreft, zoals te zien op de luchtfoto, een uitloper van het woongebied van Jabbeke, omgeving door agrarisch gebied. Ten noorden komt een kleine KMO-zone voor.

...

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een appartementsgebouw met zes appartementen. De omgevingsaanleg is in hoge mate uitgewerkt en doordacht, in de voortuin worden zes parkeerplaatsen voorzien. De bestaande woning met bijgebouwen wordt afgebroken.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een woongebied, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Dat de omgeving divers is door de aanwezigheid van handelsgebouwen, toegangen naar de ambachtelijke zone en een diversiteit aan bebouwing neemt niet weg dat het nu voorgestelde volume een schaalbreuk vormt in de omgeving.

Het gebouw zelf is drie lagen hoog aan de zijkant en twee lagen met een schijndak aan de voor- en achterzijde. En dit in een omgeving op enige afstand van het centrum, zoals te zien op de luchtfoto, het betreft werkelijk een uitloper, het einde van een lint.

Een appartementsgebouw met zes appartementen is op deze plek evenwel niet aangewezen, omdat dit zoals boven aangegeven een schaalbreuk met de omgeving als gevolg heeft, en anderzijds omdat dergelijke typologie eerder aangewezen is meer in het centrum of in een stedelijke weefsel, niet in een eerder landelijke uitloper in agrarisch gebied. De aanwezigheid van de KMO-zone kan geen aanleiding geven tot een willekeur voor wat betreft volume, uitzicht en typologie.

Over vormgeving is het moeilijk spreken, dit is een subjectief gegeven. Opgemerkt kan evenwel worden dat het ontwerp een groot volume voorziet, noodzakelijk voor zes wooneenheden, met aan de zijkanten drie lagen en vooraan een opvallend woondak op de derde laag.

De stijl doet denken, door het vreemde dak dat in feite een volwaardige verdieping met twee appartementen herbergt, door de terrassen ook, aan een bebouwing zoals ze de jongste jaren vaak voorkomt aan de kust. Op de doorsnee is het platte dak te zien, afgeboord door een schijndak. Op deze plaats, op het einde van een woonlint dat hoofdzakelijk omgeven wordt door agrarische gebied is dergelijk appartementsgebouw vreemd.

Het principe van een meergezinswoning kan op deze plek, maar het programma dat in voorliggend ontwerp wordt gevraagd, is te zwaar. Het ontwerp dient herwerkt zodat beter aangesloten wordt met het straatbeeld. Er dient ook een betere oplossing gevonden voor het stallen van wagens.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 5 juli 2010 betekend conform artikel 4.7.23, §3 VCRO aan de verzoekende partij. Het voorliggende beroep, ingesteld met een ter post aangetekende brief van 3 augustus 2010, is bijgevolg tijdig conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO.

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

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning is en bijgevolg over het rechtens vereiste belang beschikt, conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

De Raad stelt tevens vast dat de verzoekende partij een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden, aan het verzoekschrift heeft gevoegd.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In het enig middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 §1 en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet en van het gelijkheidsbeginsel.

In het eerste onderdeel van het enige middel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de geldende bestemmingsvoorschriften, meer specifiek woongebied, op een onwettige, minstens kennelijk onredelijke, wijze heeft beoordeeld aangezien zij hierbij tevens rekening zou hebben gehouden met de nabijheid van een agrarisch gebied en tegelijk abstractie zou hebben gemaakt met de evenzeer nabij gelegen KMO-zone. In het licht van het eerste onderdeel suggereert de verzoekende partij de Raad bijkomend om in toepassing van artikel 4.8.3, §1, tweede lid, 1° VCRO de verwerende partij bij het nemen van een nieuwe beslissing te verbieden zich opnieuw te bedienen van dit, naar het oordeel van de verzoekende partij, kennelijk onredelijk motief.

In het tweede onderdeel van het enige middel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij daarnaast de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening op een onwettige wijze heeft beoordeeld. De verzoekende partij stelt meer specifiek dat, hoewel de verwerende partij een meergezinswoning op de betrokken locatie kennelijk aanvaardbaar acht, zij de feitelijke realiteit geweld aandoet in zoverre zij daarnaast meent dat het aangevraagde qua

volume, evenals qua stijl en uitzicht, een schaalbreuk met de omgeving vormt en dit terwijl de omgeving zich kenmerkt door een heterogeniteit aan bouwstijlen, volumes, bezettingsgraad...

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en lijkt het middel in al haar onderdelen niet te betwisten.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad merkt op dat de verzoekende partij niet kan gevolgd worden in zoverre zij in het eerste onderdeel van het enige middel aanvoert dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de geldende bestemmingsvoorschriften op een onwettige wijze zou hebben beoordeeld.

De Raad stelt immers vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing, zoals hoger reeds aangehaald, uitdrukkelijk overweegt dat de aanvraag '*... niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een woongebied...*' zodat '*... deze dan ook verder uitsluitend getoetst [dient] te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving...*'.

Op grond van deze overweging, is de Raad van oordeel dat de bestreden beslissing zo moet worden gelezen dat de verwerende partij het aangevraagde onmiskenbaar bestemmingsconform acht. De omstandigheid dat de verwerende partij naderhand aangeeft dat het aangevraagde moet gesitueerd worden in '*... een landelijke uitloper in agrarisch gebied...*' doet hieraan geen afbreuk en lijkt dan ook veeleer een eerder ongelukkige formulering, minstens een materiële vergissing bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met een goede ruimtelijke ordening.

2.

Onverminderd voorgaande overwegingen dient de Raad, gelet op het tweede onderdeel van het enig middel, met de verzoekende partij vast te stellen dat de verwerende partij de vraag of het project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening niet afdoende heeft beantwoord.

Wanneer de verwerende partij in toepassing van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO een uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege zodat de motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, geenszins impliceert dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Het behoort daarentegen wel tot haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, in deze woongebied, te oordelen of het aangevraagde desgevallend ook verenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke aanleg en een goede ruimtelijke ordening. Vermits de verwerende partij in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt, mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad bijgevolg enkel nagaan of de verwerende partij haar 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 het bestreden besluit is kunnen komen. Dit alles moet blijken uit de bestreden beslissing zelf.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal de verwerende partij in de eerste plaats rekening moeten houden met de inpasbaarheid van het aangevraagde in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze beoordeling, waarbij de bestaande toestand als principieel uitgangspunt fungeert, dient in concreto te gebeuren.

3.

De Raad stelt vast dat in de bestreden beslissing, na een rudimentaire ruimtelijke situering en de vaststelling dat de omgeving wordt gekenmerkt door een diversiteit aan bebouwing, louter aan de hand van stijlformules en weinig concrete, dan wel consistente, overwegingen tot de conclusie wordt gekomen dat het aangevraagde qua stijl/uitzicht, volume en typologie een schaalbreuk vormt met de omgeving. De verwerende partij toont evenwel nergens concreet aan, in het bijzonder voor wat het volume van de constructie betreft, waarom het aangevraagde een schaalbreuk vormt ten opzichte van de op de aanpalende en omliggende percelen aanwezige bebouwing.

In zoverre de verwerende partij meent dat het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, een beslissing die, onverminderd hetgeen in artikel 4.3.1 VCRO wordt bepaald, tot de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij behoort, dient zij dit op een meer afdoende en concrete wijze te motiveren. De motivering, zoals vervat in de bestreden beslissing, vervalt te zeer in algemeenheden en faalt derhalve zowel in feite als in rechte voor wat de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betreft. Dit laatste geldt niet in het minst nu de verwerende partij zelf erkent dat de plaatselijke aanleg bijzonder heterogeen is.

4.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, evenals de motiveringsplicht, schendt omdat niet, minstens niet op een afdoende en pertinente wijze, wordt aangetoond dat het aangevraagde onverenigbaar zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. INJUNCTIE

Rekening houdend met de gegevens van het dossier, zowel in feite als in rechte, waarover de Raad beschikt en gelet op de in deel V van huidig arrest gedane vaststellingen en overwegingen, zijn er naar het oordeel van de Raad geen redenen voorhanden om aan de verwerende partij aanwijzingen in de zin van artikel 4.8.3, §1, tweede lid, 1° VCRO te doen. De Raad kan dan ook niet ingaan op de vraag van de verzoekende partij om aan de verwerende partij het bevel op te leggen om bij het nemen van een nieuwe beslissing niet langer te gewagen van '*... een eerder landelijke uitloper in agrarisch gebied...*', '*... een typologie [die] eerder aangewezen is in een centrum of stedelijk weefsel...*' en '*... een "vreemd" appartementsgebouw...*'.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 juli 2010, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het slopen van de bestaande woning met bijgebouwen en het bouwen van een appartementsgebouw met 6 wooneenheden op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 april 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER