

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0468
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0850-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente DESTELBERGEN vertegenwoordigd door advocaat Veerle VEKEMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9500 Geraardsbergen, Pastorijstraat 19
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de heer Luc CLINCKE vertegenwoordigd door advocaat Sophie BEUSELINCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9070 Destelbergen, Eenbeekstraat 66

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 augustus 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 juni 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 29 juli 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een garage tot studio met 3 autobergplaatsen op een perceel gelegen te 9070 Heusden (deelgemeente van Destelbergen), Meersstraat 61A, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 0756s2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 11 april 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 november 2018.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 27 februari 2001 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een huis met aanhorigheden en een gedeelte loods en het bouwen van een garage. Er wordt opgemerkt dat de bestaande garage afwijkt van de vergunde plannen.

Langs de straatkant werd op 26 juli 2005 een vergunning verleend voor 3 woonentiteiten en 4 afzonderlijke garages.

De tussenkomende partij dient op 24 april 2014 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een garage tot studio met 3 autobergplaatsen” op een perceel gelegen te 9070 Destelbergen, Meersstraat 61A.

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

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer adviseert op 4 juni 2014 gunstig.

Waterwegen en Zeekanaal NV adviseert op 19 juni 2014 voorwaardelijk gunstig:

“...
“

Integraal Waterbeheer

De projectzone stroomt af naar de Boven-Zeeschelde en is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Er is in de aanvraag geen regenwaterput met voldoende opslagcapaciteit en mogelijkheid tot hergebruik voorzien. Er moet vermeden worden dat het hemelwater van de verharde oppervlakte rechtstreeks in een gemengde riolering terecht komt, daarom dient een hemelwaterput alsnog aangelegd te worden. Het project is onder deze voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen zoals die worden vermeld in artikelen 5 en 6 van het Decreet Integraal Waterbeleid.

De geplande uitvoeringswijze voor de parkings wordt onvoldoende beschreven in de stedenbouwkundige vergunning. Hieromtrent kan alvast meegedeeld worden dat deze enkel aangelegd kunnen worden in een waterdoorlatende verharding.

Openbaar domein

In de aanvraag worden er parkings voorzien op gronden in eigendom en/of beheer van Waterwegen en Zeekanaal NV. Alle terreininnames van gronden of wateroppervlak die bij W&Z in beheer of in eigendom zijn dienen deel uitmaken van een ondertekende concessie

of vergunning, gesloten tussen de initiatiefnemer en Waterwegen en Zeekanaal NV. Tijdens een plaatsbezoek heeft W&Z, bij monde van het districtshoofd Henri Pot, aan de aanvrager bevestigd dat een concessie eventueel mogelijk was.

Zolang de aanvrager niet in het bezit is van een ondertekende concessie of vergunning, kan echter niet gesteld worden dat een concessie 'aanvaard' is. Er bestaat momenteel vanwege de aanvrager dus geen juridische zekerheid dat hij de nodige parkeerplaatsen op terreinen van W&Z zal kunnen aanleggen. De initiatiefnemer dient in het bezit te zijn van een dergelijke overeenkomst alvorens uitvoering kan gegeven worden aan deze parkeerplaatsen

... ”

De brandweer van de stad Gent adviseert op 17 juni 2014 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 28 juli 2014 ongunstig.

De verzoekende partij weigert op 29 juli 2014, in navolging van genoemd ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag het omvormen van een garage tot studio met terras en de aanleg van parkings op de terreinen van de NV Waterwegen en Zeekanaal;

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met het geldende plan, zoals hoger omschreven;

...

Gelet op het advies van de NV Waterwegen en Zeekanaal (W&Z) in verband met het integraal waterbeheer en het openbaar domein;

Overwegende dat uit het advies van de NV Waterwegen en Zeekanaal blijkt dat er momenteel geen zekerheid bestaat dat de aanvrager de nodige parkeerplaatsen op de terreinen van W&Z zal kunnen aanleggen; dat er nog geen ondertekende concessie of vergunning hierover bestaat;

Overwegende dat W&Z ook terecht opmerkt dat de geplande uitvoeringswijze voor de parkings niet beschreven wordt;

Overwegende dat de aanleg van de parkings bijgevolg niet in aanmerking kan komen voor vergunning, gelet op het advies van de eigenaar van het terrein;

Overwegende dat de aanvraag ook betrekking heeft op het omvormen van een bestaande garage tot woning;

Overwegende dat het volume van de garage niet overeenkomt met de vergunning van 27 februari 2001; de garage werd namelijk rechthoekig opgericht (6,70 bij 10,7m) met een nokhoogte van 8m;

Overwegende dat het bruto-bouwvolume van de garage evenwel nagenoeg gelijk is gebleven;

Overwegende dat de garage opgericht is als bijgebouw in de tuinstrook van Meersstraat nr. 61;

Overwegende dat de bestaande garage bijgevolg ingeplant staat in de tweede bouworde, dus ter hoogte van de tuinzones van de percelen;

Overwegende dat het wonen op een dergelijke plaats niet toegelaten wordt omdat de hinder voor de aangelanden onaanvaardbaar hoog is in vergelijking met een inplanting van een woning in eerste bouworde;

Overwegende dat er rechtstreeks inkijk is op het aanpalende perceel (Meersstraat nr. 65);

*Overwegende dat in de eerste bouwroede reeds meerdere meergezinswoningen staan (Meersstraat nrs. 59, 61 en 65), waardoor de woondichtheid er reeds hoog is;
Overwegende dat met de aanvraag de woondichtheid op het terrein op een onaanvaardbare manier verhoogd wordt;
Gelet ook op de beperkte woonoppervlakte en bijgevolg de beperkte woonkwaliteit van de nieuwe wooneenheid;
Overwegende dat de goede plaatselijke ruimtelijke ordening in het gedrang wordt gebracht.
...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 20 augustus 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 29 september 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Zij adviseert:

“ ...

2.1. De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Uit het advies van de waterbeheerder (NV Waterwegen en Zeeschelde) blijkt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de beginselen en doelstellingen zoals die worden vermeld in artikelen 5 en 6 van het Decreet Integraal Waterbeleid.

“Er is in de aanvraag geen regenwaterput met voldoende opslagcapaciteit en mogelijkheid tot hergebruik voorzien. Er moet vermeden worden dat het hemelwater van de verharde oppervlakte rechtstreeks in een gemengde riolering terecht komt, daarom dient een hemelwaterput alsnog aangelegd te worden.”

Tevens wordt opgemerkt dat de geplande parkings enkel aangelegd kunnen worden in een waterdoorlatende verharding.

(...)

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande garage tot woning, type studio, met 3 autobergplaatsen.

Op het gelijkvloers worden de 2 bestaande autobergplaatsen vervangen door 3 plaatsen, met langs de linkerzijde van het gebouw een inkom met trap. Op de verdieping wordt een studio ingericht. De werken gebeuren binnen het bestaande volume.

De oppervlakte van de garage bedraagt circa 63m². Om de studio van enige buitenruimte te voorzien, wordt een ingewerkt terras voorzien, waardoor de binnenruimte van de studio slechts 55m² bedraagt.

Los van het gegeven dat het gevraagde probleemloos ingepast kan worden in het bestaande gebouw, dient steeds nagegaan te worden in hoeverre het gevraagde aanvaardbaar is op deze plek.

De betreffende garage is opgericht als bijgebouw in de tuinstrook van de meergezinswoning in de Meerstraat nr. 61. De garage staat bijgevolg ingeplant in de tweede bouwzone, ter hoogte van de tuinzones van de omliggende percelen.

De beoogde wijziging van garage voor 2 autobergplaatsen naar garage voor 3 plaatsen met daarboven een woongelegenheid brengt een verzwaring van het bouwprogramma met zich mee, die vreemd is in deze omgeving, in tweede bouwzone. Op de verdieping van een (afzonderlijk) bijgebouw (hier een garage), gelegen achter bestaande woongebouwen, worden er principieel geen woongelegenheden toegestaan, omdat de hinder voor de aangelanden onaanvaardbaar hoog is in vergelijking met een inplanting van een woning in

eerste bouworde. Zo is er rechtstreeks inkijk op het aanpalende perceel (Meersstraat nr. 65). De privacy en het woongenot van de omliggende woongelegenheden wordt geschonden daar de inkijk vanuit de studio de maat van normale burenhinder zal overstijgen.

Het bestaande gebouw, ontworpen louter als garage, leent zich bovendien niet tot dergelijke functiewijziging. De studio beschikt, onder andere door de beperkte woonoppervlakte en het ontbreken van een aparte slaapkamer, over onvoldoende woonkwaliteit.

Ter hoogte van de bouwplaats staan in eerste bouworde reeds meerdere meergezinswoningen (Meersstraat nrs. 59, 61 en 65), waardoor de woondichtheid er reeds hoog is. Door de aanvraag wordt de woondichtheid op het terrein op een onaanvaardbare manier verhoogd.

Het beoogde voorstel resulteert in een overbezetting van het perceel.

Bovendien dient opgemerkt dat het volume van de garage niet overeenkomt met de vergunning van 27 februari 2001: de garage werd namelijk rechthoekig opgericht (6,70 bij 10,7m) met een nokhoogte van 8m. Het bruto-bouwvolume van de garage is evenwel nagenoeg gelijk gebleven.

Voorliggend voorstel betreft een verdichtingsvoorstel dat onvoldoende rekening houdt met de woonkwaliteit en resulteert in oververdichting van het terrein. Een dergelijke ingreep overschrijdt de draagkracht van het terrein en van de omgeving, wat de goede plaatselijke aanleg in het gedrang brengt.

Het achterliggend terrein is eigendom van W&Z en het is de bedoeling om dit terrein – na de sloop van de aangrenzende bebouwing aan de achterkant, woning Scheldedijk 1 – te betrekken bij de aanvraag, als parkeerruimte in concessie.

Uit het advies van de NV Waterwegen en Zeekanaal blijkt echter dat er momenteel geen zekerheid bestaat dat de aanvrager de nodige parkeerplaatsen op de terreinen van W&Z zal kunnen aanleggen en dat er nog geen ondertekende concessie of vergunning hierover bestaat. W&Z merkt ook terecht op dat de geplande uitvoeringswijze voor de parkings niet beschreven wordt. De aanleg van de parkings kan bijgevolg niet in aanmerking komen voor de vergunning, gelet op het advies van de eigenaar van het terrein.

Uit voorgaande blijkt dat het voorstel geen positieve bijdrage levert tot het creëren van duurzame en kwaliteitsvolle woongelegenheden, de aanvraag komt de goede plaatselijke aanleg van deze omgeving niet ten goede.

...

Na de hoorzitting van 14 oktober 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 27 november 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Uit het advies van de waterbeheerder (NV Waterwegen en Zeeschelde) blijkt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de beginselen en doelstellingen zoals die worden vermeld in artikelen 5 en 6 van het Decreet Integraal Waterbeleid.

"Er is in de aanvraag geen regenwaterput met voldoende opslagcapaciteit en mogelijkheid tot hergebruik voorzien. Er moet vermeden worden dat het hemelwater van de verharde oppervlakte rechtstreeks in een gemengde riolering terecht komt, daarom dient een hemelwaterput alsnog aangelegd te worden.

....

Tevens wordt opgemerkt dat de geplande parkings enkel aangelegd kunnen worden in een waterdoorlatende verharding.

(...)

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande garage tot woning, type studio, met 3 autobergplaatsen.

Op het gelijkvloers worden de 2 bestaande autobergplaatsen vervangen door 3 plaatsen, met langs de linkerzijde van het gebouw een inkom met trap. Op de verdieping wordt een studio ingericht. De werken gebeuren binnen het bestaande volume.

De oppervlakte van de garage bedraagt circa 63m². Om de studio van enige buitenruimte te voorzien, wordt een ingewerkt terras voorzien, waardoor de binnenruimte van de studio slechts 55m² bedraagt.

Het gevraagde raakt probleemloos ingepast in het bestaande gebouwen is aanvaardbaar is op deze plek.

De betreffende garage is opgericht als bijgebouw in de tuinstrook van de meergezinswoning in de Meersstraat nr. 61. De garage staat bijgevolg ingeplant in de tweede bouwzone, ter hoogte van de tuinzones van de omliggende percelen.

De beoogde wijziging van garage voor 2 autobergplaatsen naar garage voor 3 plaatsen met daarboven een woongelegheden brengt een verzwaring van het bouwprogramma met zich mee, doch deze overstijgt de draagkracht van dit terrein niet, noch deze van de omgeving. De privacy en het woongenot van de omliggende woongelegheden wordt niet onaanvaardbaar aangetast.

De studio beschikt over voldoende woonkwaliteit.

Uit voorgaande blijkt dat voorliggend voorstel een aanvaardbaar verdichtingsvoorstel betreft.

..."

Met een arrest van 14 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0573 vernietigt de Raad deze beslissing van 27 november 2014.

2.

De verwerende partij herneemt het administratief beroep met een verslag van 25 april 2017 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die opnieuw adviseert om de vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 9 mei 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 22 juni 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

"...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Uit het advies van de waterbeheerder (NV Waterwegen en Zeekanaal) blijkt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de beginselen en doelstellingen zoals die worden vermeld in artikelen 5 en 6 van het Decreet Integraal Waterbeleid. "Er is in de aanvraag geen regenwaterput met voldoende opslagcapaciteit en mogelijkheid tot hergebruik voorzien. Er moet vermeden worden dat het hemelwater van de verharde oppervlakte rechtstreeks in

een gemengde riolering terecht komt, daarom dient een hemelwaterput alsnog aangelegd te worden..... "

Tevens wordt opgemerkt dat de geplande parkings enkel aangelegd kunnen worden in een waterdoorlatende verharding.

Het gevraagde dient aangepast in functie van deze opmerkingen.

(...)

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande garage tot woning, type studio, met 3 autobergplaatsen.

Op het gelijkvloers worden de 2 bestaande autobergplaatsen vervangen door 3 plaatsen, met langs de linkerzijde van het gebouw een inkom met trap. Op de verdieping wordt een studio ingericht. De werken gebeuren binnen het bestaande volume.

De oppervlakte van de garage bedraagt circa 63m². Om de studio van enige buitenruimte te voorzien, wordt een ingewerkt terras voorzien, waardoor de binnenruimte van de studio 55m² bedraagt.

Los van het gegeven dat het gevraagde probleemloos ingepast kan worden in het bestaande gebouw, dient steeds nagegaan te worden in hoeverre het gevraagde aanvaardbaar is op deze plek.

De betreffende garage is opgericht als bijgebouw in de tuinstrook van de meergezinswoning in de Meersstraat nr. 61. De garage staat bijgevolg ingeplant in de tweede bouwzone, ter hoogte van de tuinzones van de omliggende percelen.

De beoogde wijziging van garage voor 2 autobergplaatsen naar garage voor 3 plaatsen met daarboven een woongelegenheden brengt slechts een beperkte een verzwaring van het bouwprogramma met zich mee die hier kan aanvaard worden. Het gaat immers om een bestaand gebouw. Aangezien ook woningen afgebroken werden, daalt de woondichtheid.

De parkeerdruk op dit terrein is niet van die aard dat deze onaanvaardbaar wordt. Er zijn voldoende parkeerplaatsen op het terrein.

Het terras en het grote raam kijken uit op de Schelde en hebben geen inkijk in woning of tuin. Er is geen raam aan de zijde van de tuin van het nummer 61.

Er kan ook verwezen worden naar de aanwezigheid van een bomenhof die maakt dat het gevraagde geen impact heeft op de privacy van de omgevende woningen.

Het gevraagde bevindt niet in tweede bouwzone, onder meer gelet op de aanwezige oprit en de naastgelegen meergezinswoning. Bijgevolg kunnen de gebouwen voor bouwen in tweede bouwzone hier niet opgelegd worden.

Appellant is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op voldoende kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

Het kadert in een duurzame ruimtelijke ordening door het zuinig ruimtegebruik dat niet resulteert in een overmatige burenhinder.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 4.3.1 en 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 5.1.0 en 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheidsbeginsel evenals de materiële en formele motiveringsplicht.

In het eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing ten onrechte besluit dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening en haar onmiddellijke omgeving, terwijl door haar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bezwaren werden geformuleerd omtrent de schending van de goede ruimtelijke ordening. Meer specifiek werd er aanstoot genomen aan de tweede bouwzone, de schending van de privacy van de omwonenden, de te hoge woondichtheid die vreemd is aan de omgeving alsook het gebrek aan woonkwaliteit. Hierdoor diende de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger te gebeuren. Bovendien bevat de bestreden beslissing een tegenstrijdigheid inzake de locatie van het betrokken bijgebouw door enerzijds te overwegen dat de garage staat ingeplant in de tweede bouwzone ter hoogte van de tuinzones van de omliggende percelen en anderzijds door te stellen dat het gevraagde zich niet in tweede bouwzone bevindt, onder meer gelet op de aanwezige oprit en de naastliggende meergezinswoning. De bestreden beslissing bevat geen afdoende motivering over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

In het tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij het ingestelde beroep inwilligt in afwijking van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zonder daarvoor een gegronde, afdoende motivering te geven. De verzoekende partij citeert het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarvan zij stelt dat de verwerende partij hiervan slechts op gemotiveerde wijze mag afwijken. Voor zover de verwerende partij besluit dat de aanvraag niet ligt in tweede bouwzone is de bestreden beslissing niet correct, respectievelijk tegenstrijdig met wat eerder in de bestreden beslissing wordt vastgesteld. De verzoekende partij vervolgt dat de verwerende partij haar beslissing dient te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overeenkomstig artikel 4.7.23, §1 VCRO, terwijl dit verslag zonder enige bijkomende motivering of uitleg niet wordt bijgetreden. Het louter tegenspreken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan niet beschouwd worden als een eigen, afdoende motivering.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in en ontwikkelt dan ook geen repliek op dit middel.

3.

De tussenkomende partij stelt ten eerste dat de verzoekende partij in haar betoog niet aantoont dat de bestreden beslissing manifest strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

Vervolgens stelt de tussenkomende partij dat de door de verzoekende partij opgeworpen bezwaren manifest ongegrond zijn en wel degelijk werden beantwoord door de verwerende partij.

Ten eerste stelt de tussenkomende partij dat het bezwaar van de verzoekende partij inzake het bouwprogramma werd weerlegd met de overweging dat de woondichtheid niet vermindert nu de aanpalende woningen zijn afgebroken.

Vervolgens stelt de tussenkomende partij dat er geen sprake is van een tweede bouwzone en wijst zij op het feit dat het betrokken gebouw reeds bestaat en niet wordt uitgebreid. Er wordt aldus geen tweede bouwzone gecreëerd. Volgens de tussenkomende partij bevindt het gebouw zich ook niet in de tuinzone maar gedeeltelijk in dezelfde zone als het hoofdgebouw. De tussenkomende partij wijst bovendien ook met behulp van een luchtfoto op de nabijgelegen woningen die minstens even ver of verder van de openbare weg gelegen zijn dan het aangevraagde.

Verder stelt de tussenkomende partij dat de motiveringsplicht wat betreft de beweerde verhoging van de parkeerdruk niet geschonden wordt. Zij wijst op de overweging dat op het gelijkvloers twee bestaande autobergplaatsen worden vervangen door drie autobergplaatsen. Ook benadrukt de tussenkomende partij dat op het terrein zich nog vier garageboxen bevinden (zie letter D op de luchtfoto) en vier wooneenheden als de gevraagde studio wordt gerealiseerd. De argumentatie van de verzoekende partij is op dit punt volstrekt incorrect.

Inzake de beweerde onaanvaardbare hoge privacyhinder voor de aangelanden, waarmee bedoeld wordt op de inkijk die de bewoners van de studio zouden hebben bij de woningen nummers 65 en 61, stelt de tussenkomende partij dat de zienswijze van de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet met loutere stijlformules maar met zeer concrete elementen werd weerlegd. Het terras en het grote raam kijkt uit op de Schelde, aan de zijde van de tuin met nummer 61 wordt geen raam voorzien, en een bomenhij blokkeert de inkijk via de andere ruit.

Omtrent de woonkwaliteit benadrukt de tussenkomende partij dat de studio beschikt over een oppervlakte van 63 m² en een eigen buitenruimte. Het feit dat er geen afzonderlijke slaapkamer is, is eigen aan een studio. Er wordt een afzonderlijke, volledig uitgeruste badkamer, wc en bergplaats en een ruim terras voorzien.

4.

De verzoekende partij volhardt in de toelichtende nota in haar standpunt, en benadrukt bijkomend het vorig vernietigingsarrest.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij roept zowel de schending in van de artikelen 5.1.0 en 19 van het Inrichtingsbesluit als van artikel 4.3.1 VCRO.

Zowel artikel 19 van het Inrichtingsbesluit als artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO bepalen dat een vergunning dient geweigerd te worden wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 19 van het Inrichtingsbesluit is nog sprake van verenigbaarheid met de 'goede plaatselijke ordening'. In artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit wordt het begrip 'de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving' gehanteerd.

Sinds de inwerkingtreding van de VCRO wordt, rekening houdend met de 'in de omgeving bestaande toestand', de overeenstemming met de 'goede ruimtelijke ordening' beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten, criteria en beginselen zoals opgesomd in artikel 4.3.1, §2 VCRO.

2.

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

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve 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.

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

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de in de omgeving bestaande toestand moet uitgaan. Bij die *in concreto* uit te voeren beoordeling moet het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats de ordening in de onmiddellijke omgeving in ogenschouw nemen. Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag, kan er ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, het bodem reliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO in acht genomen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar

recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

Dit is des te meer het geval wanneer zoals *in casu* het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het – in voorliggend dossier – andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid. De verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken.

De verwerende partij dient weliswaar niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden, maar indien zij meent te moeten afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, moet zij minstens de andersluidende elementen in dit verslag ontmoeten en motiveren waarom zij een andere mening toegedaan is. Op straffe van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dient zij haar (andersluidende) beoordeling te baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding.

3.

De bestreden beslissing vergunt aan de tussenkomende partij een studio op de zolderverdieping van een bestaande garage, bereikbaar langs de oprit van de meergezinswoning in de Meersstraat nr. 65 op het aanpalend perceel, waarvan de bestreden beslissing vaststelt dat die is “opgericht als bijgebouw in de tuinstrook van de meergezinswoning in de Meersstraat nr. 61”.

In de voorgevel worden de twee bestaande garagepoorten ter hoogte van de oprit vervangen door drie nieuwe garagepoorten met centraal daarboven een raam. De gesloten achtergevel ter hoogte van de achtertuinen van de voorliggende woningen nrs. 59 en 61-63, krijgt geen ramen. Het ingebouwd terras van 8 m² wordt voorzien in de zijgevel naar de achterliggende Scheldedijk.

Volgens de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt het perceel achter de garage, waarvan niet wordt betwist dat dit geen eigendom is van de tussenkomende partij, voorzien “als [onbebouwde] parkeerruimte in concessie”. De constructies op dit achterliggend perceel werden recent gesloopt.

4.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert de aanvraag ongunstig omwille van (1) de hinder van woonfunctie die voor de aangelanden onaanvaardbaar hoog is in vergelijking met een inplanting van een woning in eerste bouworde (2) de rechtstreekse inkijk op het aanpalende perceel (Meersstraat nr. 65) (3) de reeds hoge woondichtheid door de meergezinswoningen Meersstraat nrs. 59, 61 en 65 in eerste bouworde, waardoor de woondichtheid op het terrein op een onaanvaardbare manier verhoogd wordt (4) de beperkte woonoppervlakte en bijgevolg de beperkte woonkwaliteit van de nieuwe wooneenheid.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert eveneens ongunstig omwille van (1) de woongelegenheid die een verzwaring van het bouwprogramma met zich meebrengt die door de ligging in tweede bouworde vreemd is in de omgeving, terwijl op de verdieping van een afzonderlijk bijgebouw achter bestaande woongebouwen principieel geen woongelegenheden toegestaan worden omdat de hinder voor de aangelanden onaanvaardbaar hoog is in vergelijking met een inplanting van een woning in eerste bouworde (2) de rechtstreekse inkijk op het aanpalende perceel (Meersstraat nummer 65) en de privacy en het woongenot van de omliggende woongelegenheden die geschonden wordt daar de inkijk vanuit de studio de maat van de normale burenhinder zal overstijgen (3) de studio die onvoldoende woonkwaliteit heeft, onder andere door de beperkte woonoppervlakte en het ontbreken van een aparte slaapkamer (4) de panden Meersstraat nummers 59, 61 en 65 waardoor de woondichtheid reeds hoog is en die door de aanvraag op een onaanvaardbare manier wordt verhoogd, wat resulteert in een overbezetting van het perceel en de draagkracht van het bouwterrein en de omgeving in het gedrang brengt (5) de aanleg van de parking die niet in aanmerking kan komen voor vergunning door het advies van de eigenaar van het achterliggende terrein. Gelet op die overwegingen besluit de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag geen duurzame en kwaliteitsvolle woongelegenheden creëert.

Door in de bestreden beslissing te wijzen op het feit dat het terras met groot raam in de zijgevel uitkijkt op de Schelde(dijk), en ter hoogte van het raam in de voorgevel er zich een bomenhrij bevindt, motiveert de verwerende partij nu wel concreet waarom dit terras en raam geen onaanvaardbare rechtstreekse inkijk of privacyhinder voor de omwonenden inhouden.

Inzake de woondichtheid stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing wel dat de studio als een “beperkte” verzwaring van het bestaande bouwprogramma moet worden beschouwd, maar motiveert zij niet concreet waarom dit het geval is. De loutere vaststelling dat het gaat om een bestaand gebouw negeert dat de studio een “bijkomende woongelegenheid” is, zoals blijkt uit de weergave van de beroepsargumentatie van de tussenkomende partij in de bestreden beslissing.

Evenmin houdt de beoordeling in de bestreden beslissing afdoende rekening met het standpunt van de gemeentelijke en provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de woondichtheid van de bestaande omgeving “reeds hoog” is. Anders dan wat de tussenkomende partij stelt, erkent de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de studio wordt opgericht in de “tuinstrook” van de voorliggende meergezinswoning en bestempelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de bestaande garage als een “afzonderlijk” bijgebouw. Los van de vraag of de studio komt te liggen in eerste of tweede bouworde, is het in die specifieke stedenbouwkundige constellatie niet evident om de studio te vergunnen. Het motief van de verwerende partij dat door de afgebroken woningen op het achterliggend perceel de woondichtheid daalt, is niet pertinent daar geen rekening wordt gehouden met de voorliggende woningen nummers 59, 61-63 en naastliggende meergezinswoning nummer 65 die behoren tot de relevante bestaande bebouwing in de omgeving.

Gelet op het voorgaande besliste de verwerende partij niet deugdelijk tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder gezien het andersluidend standpunt van de gemeentelijke en provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

5.

In de mate de verzoekende partij de bestreden beslissing strijdig acht met de artikelen 4.3.1 en 4.7.23, §1 VCRO samen met de Motiveringswet en de ingeroepen beginselen van behoorlijk bestuur is het middel, dat twee middelonderdelen omvat, in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Het tweede middel wordt niet onderzocht omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

De tussenkomende partij vraagt om zowel de kosten van het geding als de kosten van de tussenkomst ten laste van de verzoekende partij te leggen.

2.

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

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad 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.

Gelet op het gegrond bevonden middel is de verzoekende partij te beschouwen als de in het gelijk gestelde partij, die kan aanspraak maken op de door haar gevraagde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro en het betaalde rolrecht van 200 euro. Deze kosten van de verzoekende partij worden ten laste gelegd van de in het ongelijk gestelde partij, zijnde de verwerende partij.

3.

Met toepassing van artikel 21, §1, derde lid DBRC-decreet is rolrecht van 100 euro verschuldigd per tussenkomende partij en per vordering waarin een verzoek tot tussenkomst is ingediend.

Het komt passend voor om het rolrecht van de tussenkomende partij niet ten laste van de verzoekende partij te leggen. Omdat de tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure, is de Raad van oordeel dat de tussenkomst van de tussenkomende partij de inzet van de procedure niet mag verzwaren voor de verzoekende partij noch voor de verwerende partij, zodat tussenkomende partij de kosten van haar (vrijwillige) tussenkomst zelf dient te dragen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Luc CLINCKE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 juni 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een garage tot studio met 3 autobergplaatsen op een perceel gelegen te 9070 Heusden (deelgemeente van Destelbergen), Meersstraat 61A, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 0756s2.
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 vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 januari 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT