

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0093 van 14 maart 2012  
in de zaak 1011/0038/4/A/0033

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Willem SLOSSE  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselsestraat 59  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 2 september 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 8 juli 2010 waarbij het administratief beroep van de heer ■■■■■, architect, namens de vergunningaanvrager ■■■■■ tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Puurs van 19 april 2010, voorwaardelijk werd ingewilligd.

De deputatie heeft aan de heer ■■■■■ de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een meergezinswoning met 6 wooneenheden en 6 carports met aanhorende fietsenstalling/berging “*overeenkomstig de voorgebrachte plannen en de voorwaarden, opgelegd in het advies van het college van burgemeester en schepenen van Puurs van 8 maart 2010*”.

Het betreft een perceel gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 26 januari 2012 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 februari 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en de verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

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 28 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Puurs een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van een meergezinswoning met 6 woonentiteiten en 6 car-ports met aanhorende fietsenstalling/berging”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, 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 januari 2010 tot en met 5 februari 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Op 8 maart 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Puurs het volgende standpunt in:

“...

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

**Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

*Het betreft een perceel bebouwd met een ruimte, vrijstaande eengezinswoning. Van het perceel wordt een deel afgesplitst voor de oprichting van een meergezinswoning.*

*De bouwplaats is gelegen langs de gemeenteweg [REDACTED], een straat waarlangs voornamelijk eengezinswoningen staan in open, gesloten en halfopen verband.*

*De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning met 6 woonentiteiten, 6 car-ports en een gezamenlijke fietsenberging.*

**Historiek**

*Deze aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning met bijhorende car-ports en fietsenberging op een deel van een groter perceel gelegen [REDACTED].*

*De woning op het perceel dateert van 1963.*

*In 2003 werd reeds een deel van het perceel afgesplitst voor het oprichten van een eengezinswoning.*

*...*

*Vorig jaar werd een deel van dit perceel geschonken aan de aanvrager van dit project.*

*...*

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning in villastijl met bijhorende autobergplaatsen en fietsenstalling.*

*De meergezinswoning omvat 6 woonentiteiten, 2 op het gelijkvloers, 2 op de eerste bouwlaag en twee in het dakvolume.*

*De meergezinswoning wordt geplaatst op 6m uit de rooilijn, op dezelfde bouwlijn als de aanpalende woningen links en rechts.*

*Het ontwerp sluit qua vormgeving, materiaal en stijl aan bij de naastliggende woningen.*

*Het ontwerp heeft een voorgevelbreedte van 17m op de voorgevelbouwlijn ( $< 2/3$  van der perceelsbreedte die 34,28 bedraagt)*

*De aanpalende woning links heeft een voorgevelbreedte van 12,50m, de aanpalende woning rechts heeft een voorgevelbreedte van 14m.*

*Aan de linkerzijde wordt een zijtuinstrook van 6,78m ter hoogte van de voorgevelbouwlijn en van 4m breedte ter hoogte van de achtergevelbouwlijn bewaard.*

*Langs de linkerzijde van het perceel wordt toegang genomen tot de car-ports en de fietsenberging.*

*De inrit zal worden aangelegd in waterdoorlatende verharding.*

*Aan de rechterzijde is ter hoogte van de voorgevelbouwlijn een afstand van 10,25m tov de perceelsgrens,*

*ter hoogte van de achtergevel een breedte van 6,75m tov de perceelsgrens.*

*Vooraan in deze zuituinstrook zullen drie parkeerplaatsen worden voorzien.*

*De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15m, op het eerste niveau wordt de bouwdiepte beperkt tot 12m.*

*De kroonlijsthoogte van het hoofdvolume is 5,60m ( $< 6m$ ), de nokhoogte bedraagt 11m.*

*Er kan dus gesteld worden dat het ontwerp van het hoofdgebouw binnen het gangbare gabarit voor vrijstaande bebouwing valt.*

*De twee woonentiteiten op het gelijkvloers kunnen beschikken op een voor en achtertuin met terras; voor de appartementen op het eerste verdiep is een terras aan de achterzijde van het gebouw voorzien. Tussen de terrassen wordt een voldoende hoge gemetste scheidingsmuur opgetrokken zodat rechtstreekse inkijk bij de burens onmogelijk wordt.*

*De appartementen onder dak hebben aan voorzijde de beschikking over een klein terras.*

*De tuinstroken zullen worden afgezoomd met levende hagen.*

*De voorzien car-ports en fietsenberging worden opgetrokken in metselwerk tegen de perceelsgrenzen.*

*De aanpalende eigenaars tekenden de aanvraag formulieren, de nota en de plans voor akkoord.*

*Er wordt gekozen voor een open car-port constructie ipv gesloten garages om het in en uitrijden te vereenvoudigen gezien de redelijk beperkte afstand tot de tuinen.*

*De gevelhoogte van het open bijgebouw is beperkt tot 2,60m, het car-port geheel wordt afgewerkt met een platdak.*

*De perceelsgracht op de achterzijde van het perceel zal ingebuisd worden.*

*Bij de inbuizing van de perceelsgracht rekening moet rekening gehouden worden met de bestaande afwatering naar het achterliggende perceel, [REDACTED].*

*Deze afwatering moet worden aangesloten op de inbuizing zodat de afwatering van het perceel gevrijwaard blijft.*

*De gevelmaterialen van de car-ports en de meergezinswoning zijn dezelfde zodat visueel een mooi geheel ontstaat.*

*De goede plaatselijke ordening wordt met dit project niet geschaad.*

*...*

**Algemene conclusie:**

*Het project integreert zicht op een aanvaardbare wijze in de omgeving en brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang. Het college beslist het dossier met gunstig advies mits voorwaarden over te maken aan R-O Antwerpen voor advies:*

- er moet voldaan worden aan de opmerkingen in het preventieverslag van de brandweer voor de ingebruikname van het gebouw*
- de bestaande waterafvoeren van het achterliggende perceel, [REDACTED] moeten mee worden opgenomen in de inbuizing van de perceelsgracht zodat de waterafvoer van het van het betreffende perceel gewaarborgd blijft.*

*...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 8 april 2010 een ongunstig advies op grond van volgende overwegingen:

*“ ...*

**BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG**

*Het betreft een perceel bebouwd met een ruime, vrijstaande ééngezinswoning. De bouwplaats is gelegen langs de gemeenteweg [REDACTED], een straat waarlangs voornamelijk ééngezinswoningen staan in open, gesloten en halfopen verband.*

*Van het perceel wordt een deel afgesplitst voor de oprichting van een meergezinswoning met 6 woonentiteiten, 6 carports en een gezamenlijke fietsenberging.*

*Het gebouw heeft een kroonlijsthoogte van 5,60m en een nokhoogte van 11 meter en omvat 3 volwaardige bouwlagen waarvan één ondergebracht onder het schuine dak van 40 ° met een dakbasis van 12 meter en een bijkomende zolderverdieping met twee*

*hobbyruimten. Om deze volwaardige bouwlaag onder het dak leefbaar te maken worden in het voorste dakvlak drie dakuitbouwen en in het achterste dakvlak 4 dakvlakvensters voorzien. Tevens worden per verdieping 2 ramen voorzien in de zijgevels.*

*Het gebouw heeft een maximale breedte van 19,40m. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15 meter, op de eerste en tweede verdieping wordt de bouwdiepte beperkt tot 12 meter.*

*De twee woonentiteiten op het gelijkvloers kunnen beschikken over een eigen achtertuin met terras; voor de appartementen op de eerste verdieping is een terras aan de achterzijde van het gebouw voorzien. Tussen de terrassen wordt een voldoende hoge gemetste muur opgetrokken zodat rechtstreekse inkijk bij de burens onmogelijk wordt.*

*De appartementen onder het dak hebben aan de voorzijde de beschikking over een klein terras.*

*Het gebouw wordt ingeplant tot op minimum 4 meter van de linkse perceelsgrens en tot op minimum 6,78 meter van de rechtse perceelsgrens.*

*Langs de linkse perceelsgrens wordt met een grintverharde oprit toegang genomen tot de achteraan op het perceel geplande carports en bergingen. De voorziene carports en bergingen worden opgetrokken in metselwerk tegen de perceelsgrenzen en hebben een hoogte van 2,60 meter.*

*In de rechtse voortuin/zijtuinstrook worden drie bijkomende parkeerplaatsen voorzien.*

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE OMGEVING**

...

*Uit het dossier en het bijgevoegde collegebesluit blijkt dat er in de omgeving momenteel geen meergezinswoningen aanwezig zijn; dat de omgeving hoofdzakelijk bestaat uit ééngesinswoningen met twee bouwlagen en een schuin dak.*

*De stedenbouwkundige kenmerken van een omgeving worden door het voorgestelde project niet gerespecteerd. Het totaalproject past door zijn grootschaligheid, functie als meergezinswoning en met zijn drie volwaardige bouwlagen niet bij de bestaande en vergunde gebouwen in deze straat en kan hierdoor niet aanvaard worden. De goede ruimtelijke ordening wordt door het voorgestelde project schade toegebracht.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Puurs weigert op 19 april 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de heer [REDACTED].

Tegen deze beslissing tekent architect [REDACTED] namens de vergunningaanvrager, [REDACTED] op 12 mei 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van onbekende datum stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende overwegingen:

“ ...

#### **9. GOEDE RO**

...

- *Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient in de eerste plaats naar de onmiddellijke omgeving gekeken worden (links- en rechtsaanpalende perceel).*
- *De meeste gebouwen die de architect aanduidt in zijn beroepschrift als zijnde gelijkaardige projecten in de omgeving, bevinden zich op een zekere afstand van de kwestieuze aanvraag en al helemaal niet in het zicht van het aangevraagde. Ze zijn dan ook niet relevant als precedent.*

- *In de onmiddellijke omgeving komen quasi uitsluitend eengezinswoningen in halfopen of open verband voor, zo ook de aanpalende woningen.*
  - *Het is gezien de configuratie van de onmiddellijke omgeving niet aanvaardbaar om een gebouw van dergelijke omvang toe te staan. De draagkracht wordt overschreden. De schaal van het gevraagde staat niet in verhouding tot de onmiddellijke omgeving.*
- ...

Na de partijen te hebben gehoord op 6 juli 2010, beslist de verwerende partij op 8 juli 2010 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de voorgebrachte plannen en de voorwaarden opgelegd in het advies van 8 maart 2010 van het college van burgmeester en schepenen. De verwerende partij beoordeelt de aanvraag onder meer als volgt:

“ ...

### 3. Omschrijving en historiek van de aanvraag

*De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning op een perceel dat momenteel bebouwd is met een vrijstaande ééngezinswoning.*

*Een deel van het perceel wordt afgesplitst voor de oprichting van een meergezinswoning met 6 woonentiteiten, 6 carports en een gezamenlijke fietsenberging.*

*Het gebouw heeft een kroonlijsthoogte van 5,6 meter en een nokhoogte van 11 meter en omvat 3 bouwlagen, waarvan één ondergebracht onder het schuine dak van 40° met een dakbasis van 12 meter en een bijkomende zolderverdieping met twee hobbyruimten.*

*Het gebouw heeft een maximale breedte van 19,4 meter. De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 15 meter, op de eerste en tweede verdieping wordt de bouwdiepte beperkt tot 12 meter.*

*Het gebouw staat ingeplant tot op min. 4 meter van de linker perceelsgrens en tot op min. 6,78 meter van de rechter perceelsgrens. Langs de linker perceelsgrens wordt met een grindverharding toegang genomen tot de achteraan gelegen carports en (fiets)bergingen. Deze hebben een bouwhoogte van 2,6 meter. In de voortuin aan de rechterzijde, worden nog drie bijkomende parkeerplaatsen voorzien.*

### Historiek

*Het goed maakt deel uit van een groter perceel waarop een woning staat die dateert van 1963. In 2003 werd reeds een deel van het perceel afgesplitst voor het oprichten van een ééngezinswoning.*

...

*In 2009 werd een deel van het perceel geschonken aan de aanvrager van dit project.*

...

### 9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

*Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.*

...

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.*

*Het betreft het bouwen van een meergezinswoning met 3 bouwlagen, waarvan één teruggetrokken bouwlaag onder schuin dak. Er zijn zes woongelegenheden gepland. Achteraan op het perceel bevinden zich open carports voor het parkeren van 6 wagens*

*en met mogelijkheid tot stalling van fietsen. Vooraan rechts op het terrein worden nog 3 extra parkings voorzien.*

*Volgens het arrest van de Raad van State van 6 december 2006 (nr. 168.608) moet in de eerste plaats rekening gehouden worden met de ordening in de onmiddellijke omgeving (links en rechts aanpalenden). al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening gehouden worden met de ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meeste bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.*

*De onmiddellijk aanpalende gebouwen zijn ééngezinswoningen. Uit de bij de aanvraag gevoegde foto's, de luchtfoto en het liggingsplan, blijkt, dat in de onmiddellijke omgeving voornamelijk eengezinswoningen in half open verband of open verband voorkomen.*

*Het ontwerp houdt rekening met een goede inplanting op het terrein, voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor groen. Het sluit wat vormgeving, materiaal en stijl betreft aan bij de naastliggende woningen.*

*Met een bouwdiepte van 15 m op de benedenverdieping en 12m op de eerste verdieping, een hoofdvolume met kroonlijsthoogte van 5,60m en een nokhoogte van 11m, blijft het hoofdgebouw binnen het gangbare gabarit voor vrijstaande bebouwing.*

*De architect verwijst in zijn beroepschrift naar gelijkaardige projecten in de nabije omgeving. De overzichtskaart en foto's tonen gelijkaardige gebouwen met dezelfde omvang als het aangevraagde. Er worden enkele grotere projecten aangewezen, doch eveneens realisaties die perfect vergelijkbaar zijn qua oppervlakte en schaal.*

*De deputatie volgt de visie van de gemeente en is van oordeel dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt indien aan de door de gemeente gestelde voorwaarden wordt voldaan.*

*...*

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 2 augustus 2010 aan de verzoekende partij betekend. Het beroep, ingesteld bij aangetekend schrijven van 2 september 2010 is tijdig.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO, zoals het gold ten tijde van het instellen van het beroep, over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

## V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### Enig middel

#### *Standpunt van de partijen*

In een enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, van het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet in haar verzoekschrift het volgende uiteen:

“ ...

#### *A. PRINCIPE: DE ONMIDDELLIJKE OMGEVING IS DOORSLAGGEVEND*

...  
1.

*Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient men aldus bovenal rekening te houden met de stedenbouwkundige situatie in de onmiddellijke omgeving van het perceel van de aanvraag (de links en rechts aanpalende percelen), en is de ruimtelijke ordening in de ruimere omgeving van ondergeschikt belang.*

*De onmiddellijke omgeving van het perceel van de aanvraag bestaat duidelijk uit eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing.*

*Dit blijkt duidelijk uit de foto's bij de aanvraag (...) en het omgevingsplan/liggingsplan (...), en wordt bevestigd in het advies van de GSA (...).*

*Het is dan ook deze inrichting die doorslaggevend is voor de vergelijking met het project en de beoordeling ervan in het licht van de goede ruimtelijke ordening.*

2.

*Bovendien wordt in casu het grotere woongebied waarin de aanvraag zich situeert door de aanwezige spoorweg en het bijhorende station in twee afzonderlijke stukken verdeeld. (...)*

*Een spoorweg en station zijn elementen die dusdanig in een gebied insnijden, dat ze evident een (visuele en functionele) scheidingslijn vormen en een opdeling veroorzaken tussen het gebied aan dezelfde kant van de spoorweg en het gebied aan de andere kant van de spoorweg.*

*Ook het gebied dat onmiddellijk aan de spoorweg grenst (parallelweg), heeft door deze spoorweg andere mogelijkheden en beperkingen dan de gebieden die verder van de spoorweg gelegen zijn.*

*Aldus zullen gebouwen of plaatsen die misschien in vogelvlucht vrij dicht bij het perceel van de aanvraag gelegen zijn, toch in een anders ingericht gebied liggen doordat ze onmiddellijk naast of aan de andere kant van de spoorweg gelegen zijn.*

3.

*De bestreden beslissing maakt melding van het beroepschrift van de architect, waarin naar gelijkaardige projecten in de "nabije" omgeving zou worden verwezen.*

*In het beroepschrift worden inderdaad 25 foto's van gebouwen of plaatsen in de "nabije" omgeving besproken.*

*Deze voorbeelden van gebouwen zijn ofwel aan de andere kant van de spoorweg en het station, ofwel net naast de spoorweg, ofwel verder weg of in een andere wijk, gelegen.*

...

*Al deze gebouwen bevinden zich aldus op een grote afstand van het perceel van de aanvraag, en al helemaal niet in het zicht ervan.*



*Deze voorbeelden behoren duidelijk niet tot de onmiddellijke omgeving van het perceel van de aanvraag.*

*Met deze voorbeelden kan aldus enkel rekening worden gehouden voor zover ze tot de "ruime omgeving" gerekend worden en daardoor van ondergeschikt belang zijn voor de beoordeling van het project in het licht van de goede ruimtelijke ordening.*

...

## **B. FUNCTIONELE INPASBAARHEID ONMIDDELLIJKE OMGEVING**

1

*Het voorliggende project voorziet de bouw van een meergezinswoning met zes woongelegenheden.*

*In de onmiddellijke omgeving van het perceel van de aanvraag zijn geen meergezinswoningen te vinden.*

*Het gaat om percelen, bebouwd met eengezinswoningen, in open en halfopen bebouwing.*

*Dit valt duidelijk te zien op het omgevingsplan en inplantingsplan (...), alsook op de luchtfoto (...).*

*Dat er op het perceel van de aanvraag zes gezinnen komen wonen in plaats van een, zoals gebruikelijk in de omgeving, toont aan dat het project geenszins functioneel inpasbaar is in de ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving.*

## **C. SCHAAL, RUIMTEGEBRUIK EN BOUWDICHTHEID**

1.

*De meergezinswoning in de aanvraag is er een van een zekere omvang, en met de nodige parkeerplaatsen voor de wagen(s) van zes gezinnen.*

*Het hoofdgebouw van het project heeft een oppervlakte van 241,68 m<sup>2</sup>, de carport heeft een oppervlakte van 137,17 m<sup>2</sup>, en er is bijkomend vooraan op het terrein nog een parkeerruimte met plaats voor drie wagens.*

*De inplanting van het hoofdgebouw op het terrein is weinig bekritiseerbaar.*

*Wat betreft de inplanting van de carport tegen de linker- en achtergrens van het perceel, dient erop gewezen te worden dat deze duidelijk breekt met het achterliggende groene terrein.*

2.

*De eengezinswoningen in de onmiddellijke omgeving zijn kleinschaliger opgevat dan de oppervlakte die huidig project beslaat.*

*Zij hebben ook niet de grote extra parkeerruimte en garages waarin het voorliggende project wel voorziet.*

*Dit valt te zien op het omgevingsplan en inplantingsplan (...), alsook op de luchtfoto (...).*

3.

*In vergelijking met de omliggende bebouwing, is het voorliggende project duidelijk te grootschalig.*

*De inrichting van de onmiddellijke omgeving staat de oprichting van een gebouw van dergelijke omvang niet toe.*

*De geplande meergezinswoning staat geenszins in verhouding tot de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.*

*Zowel qua schaal als qua functie overschrijdt het project de draagkracht van het perceel.*

## *D. BESLUIT*

*1.*

*Gelet op bovenstaande stukken en toepasselijke rechtspraak, kon de Deputatie niet in alle redelijkheid besluiten tot de overeenstemming van het project met de goede ruimtelijke ordening.*

*2*

*Bovendien bestaat de motivering van de Deputatie enkel in het verwijzen naar het gunstige advies van de gemeente Puurs en wordt er geen enkel concreet argument omtrent de goede ruimtelijke ordening ontwikkeld.*

*Het advies van de gemeente Puurs doet de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening immers ook eenvoudigweg en zonder verdere motivering als volgt af:*

*"Het voorliggende ontwerp integreert zich op een aanvaardbare wijze in de omgeving.*

*De goede plaatselijke ruimtelijke ordening wordt met dit project niet geschaad." (...)*

*Nochtans kwamen deze criteria wel degelijk voor in het negatief advies van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar, en heeft de Deputatie een strengere motiveringsplicht aangaande diens negatief advies.*

*De Deputatie is immers zelf van mening dat haar redengeving omtrent de bezwaren in het ongunstig advies van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar "des te meer concreet en precies" dient te zijn. (zie stuk nr. 13, p. 5, voetnoot nr. 2 en de verwijzing naar RvS 1 oktober 2004 (Vereecke) aldaar).*

*Het is inderdaad vaststaande rechtspraak van de Raad van State dat, indien het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar die de aanvraag voor de beroepsinstantie heeft onderzocht, negatief is voor de aanvraag, de toetsing van zowel de planologische verenigbaarheid als van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, des te zorgvuldiger dient te geschieden.*

*Nu het advies van verzoekende partij negatief was, diende de beslissing die anders oordeelt dan het advies van de GSA, zorgvuldig te zijn gemotiveerd.*

*...*

*De redengeving moet des te meer concreet en precies zijn wanneer de gemachtigde ambtenaar in eerste instantie een ongunstig advies heeft uitgebracht en in een concrete motivering de redenen heeft aangegeven waarom de vergunning moet worden geweigerd.*

*...*

*Het moge duidelijk zijn dat de Deputatie de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening geenszins afdoende motiveert.*

*3.*

*De Deputatie verwijst in haar beslissing wel degelijk naar de rechtspraak van de Raad van State die stelt dat de onmiddellijke omgeving in acht dient te worden genomen (RvS 6 december 2006 nr. 165.608).*

*Echter laat de Deputatie na deze rechtspraak toe te passen op de aanvraag en beslist zij - tegen deze rechtspraak die zij zelf aanhaalt in - dat de aanvraag wel in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, en dit zonder enige verdere motivering.*

*4. De bestreden beslissing is aldus behept met een flagrant motiveringsgebrek.*

*De Deputatie beslist tegen het negatieve advies van de GSA en tegen de rechtspraak van de Raad van State in, en geeft hiervoor geen enkele motivering.*

*..."*

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

In haar toelichtende nota voegt verzoekende partij niets toe aan het enig middel.

### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt als volgt:

“  
...  
§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:  
1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;  
2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;  
3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.  
...”

Voor het gebied waarbinnen het betrokken perceel is gelegen, bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het perceel maakt evenmin deel uit van een vergunde verkaveling. In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het geldende gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening. 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 wettigheidstoezicht 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.

De vergunningverlenende overheid dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving.

Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. Daarbij is de ordening in de ruimere omgeving uiteraard

minder doorslaggevend en mag zij er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de ruimtelijke ordening het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in de administratieve procedure in eerste aanleg ongunstig heeft geadviseerd met verwijzing naar de concrete gegevens betreffende de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, op grond van de overweging “dat de omgeving hoofdzakelijk bestaat uit ééngezinswoningen met twee bouwlagen en een schuin dak” en “het totaalproject past door zijn grootschaligheid niet bij de bestaande en vergunde woningen in deze straat en kan hierdoor niet aanvaard worden”. Er blijkt tevens dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de beroepsprocedure ongunstig adviseerde op grond van de overweging dat “in de onmiddellijke omgeving komen quasi uitsluitend eengezinswoningen in halfopen of open verband voor, zo ook de aanpalende woningen” en “het is gezien de configuratie van de onmiddellijke omgeving niet aanvaardbaar om een gebouw van dergelijke omvang toe te staan”. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst er tevens op dat “de meeste gebouwen die de architect aanduidt in zijn beroepschrift als zijnde gelijkaardige projecten in de omgeving, bevinden zich op een zekere afstand van de kwestieuze aanvraag en al helemaal niet in het zicht van het aangevraagde”.

In het bestreden besluit wordt, nadat eerst is vastgesteld dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door “eengezinswoningen in half open verband of open verband”, ter verantwoording van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening verwezen naar gelijkaardige projecten in “de nabije omgeving”.

De specifieke kenmerken van de onmiddellijk aanpalende omgeving, die in het kader van de adviesvereiste in de administratieve procedure in eerste aanleg door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en in het kader van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de administratieve beroepsprocedure worden uiteengezet en die, volgens de beoordeling door deze stedenbouwkundige ambtenaren, van die aard zijn dat het gevraagde door zijn grootschaligheid niet kan aanvaard worden, worden evenwel niet bij de beoordeling van de aanvraag door de verwerende partij betrokken.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## 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 8 juli 2010, waarbij aan de heer [REDACTED] onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met 6 wooneenheden en 6 carports met aanhorende fietsenstalling/berging op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de vergunningaanvrager en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het griffierecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 maart 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ