

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0938 van 12 april 2016
in de zaak 1213/0755/A/1/0717

In zake:

1. de heer **Bertrand SOENS**
2. mevrouw **Liesbet DOBBELS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba **VIMMO-CONSTRUCT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Grégory VERHELST
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 augustus 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 13 juni 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 18 februari 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij, onder voorwaarden, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van 9 ééngezinswoningen met garages, carports en aanhorigheden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9880 Lotenhulle (Aalter), Lomolenstraat/Kasteelstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 429f, 431c, 433f en 433e.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 juli 2014, waarop de behandeling van de vordering tot vernietiging, omwille van de samenhang met het dossier met rolnummer 1011/1018/A/1/0948, uitgesteld is naar de openbare terechtzitting van 26 augustus 2014.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN, die *loco* advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Ann BRAL, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Grégory VERHELST, die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De behandeling van de vordering tot vernietiging is vervolgens nogmaals uitgesteld naar de openbare terechtzitting van 16 september 2014, waarop de vordering tot vernietiging behandeld is.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij, de verwerende partij en de tussenkomenende partij zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba Vimmo-CONSTRUCT verzoekt met een aangetekende brief van 8 oktober 2013 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 28 januari 2014 de tussenkomenende partij toegelaten in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Op 17 oktober 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een aanvraag in voor een

stedenbouwkundige vergunning voor “nieuwbouw 9 eengezinswoningen, 9 garages, 9 carports en aanhorigheden”.

De aanvraag heeft de volgende voorgeschiedenis.

De verwerende partij verleent op 23 juni 2011, onder voorwaarden, een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van 2 woningen met schuren en bergingen en voor de bouw van 9 eengezinswoningen, 2 eengezinswoningen met kantoor, 12 garages en 12 carports.

De heer Tom SOMERS, de tweede verzoekende partij, de eerste verzoekende partij en mevrouw Anne Marie DE CLERCK hebben bij aangetekende brief van 1 augustus 2011 bij de Raad beroep ingesteld tot vernietiging van die vergunning. Dat beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1011/1018/A/1/0948.

De huidige aanvraag is een wijziging van de op 23 juni 2011 verleende vergunning: de hoekbebouwing met 2 woningen en de kantooruimte is weggelaten en vervangen door een bescheiden portaal.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgesteld gewestplan ‘Eeklo - Aalter’, deels gelegen in woongebied, deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied. De aanvraag is beperkt tot het woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 november 2012 tot en met 13 december 2012, dienen de verzoekende partijen en anderen één collectief bezwaarschrift in.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, adviseert gunstig op 27 november 2012.

De brandweer van Aalter adviseert gunstig op 17 december 2012.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter adviseert als volgt ongunstig op 21 januari 2013:

“ ...

Het voorliggend ontwerp betekent een aantasting van de bestaande ruimtelijke ordening.

De directe omgeving kenmerkt zich in hoofdzaak door vrijstaande eengezinswoningen.

Recent werd gestart met het oprichten van koppelwoningen aan de Kasteelstraat ingevolge de verkavelingsvergunning verleend door de deputatie voor zeven bouwloten bestemd voor zes koppelwoningen en 1 open bebouwing. De woningen in deze omgeving bestaan hoofdzakelijk uit één bouwlaag onder dakconstructie.

Het bouwen van twee groepen van woningen in een gesloten bebouwingspatroon, bestaande aan de voorzijde uit twee bouwlagen, integreert zich niet in de bestaande ruimtelijke omgeving. De inplanting van twee bebouwingsgroepen van vier en vijf woningen betekenen ook een aantasting van de draagkracht van de omgeving. Het inplanten van de woningen vrij dicht tegen de rooilijn past niet in deze omgeving die zich

kenmerkt door vrijstaande woningen ingeplant op zekere afstand van de rooilijn.

Het openbaar onderzoek met betrekking tot deze aanvraag gaf aanleiding tot één petitielijst ondertekend door zes personen. De bezwaren aangehaald in de petitielijst kunnen worden bijgetreden.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 14 februari 2013 als volgt ongunstig:

...

Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter weigert als volgt op 18 februari 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij:

...

De bouwplaats is gelegen binnen de bebouwde kom van Lotenhulle in een omgeving die zich kenmerkt door eengezinswoningen, hoofdzakelijk in een open bebouwingspatroon.

Op de site bevond zich een oudere woning en een aantal woningbijgebouwen. Het betroffen de gebouwen van een voormalige hoeve. De gebouwen werden inmiddels gesloopt.

Het aanvraagdossier beoogt de realisatie van een groepswooningsbouwproject bestaande uit negen eengezinswoningen, negen garages en carports en één algemene kleine berging en eenabri.

De negen woningen worden gebouwd in twee groepen van respectievelijk 4 woningen aan de Kasteelstraat en 5 woningen aan de Lomolenstraat. Op het kruispunt van de Lomolenstraat en de Kasteelstraat wordt eenabri geplaatst. Achteraan op het perceel wordt een zone aangelegd voor het plaatsen van 9 garages en 9 carports. Deze zone is bereikbaar via een toegangsweg vanuit de Kasteelstraat. De toegangsweg is 3 m breed.

De inplanting van de nieuw te bouwen woningen gebeurt aan de Lomolenstraat vrij dicht tegen de rooilijn. Langs de Kasteelstraat worden de laatste woningen op maximaal 8 m achter de rooilijn ingeplant. Er wordt gewerkt met een inspringend gevelvlak. Er wordt ook gebruik gemaakt van diverse materialen. Het hoekpunt wordt ingevuld met een kleine constructie, eenabri. De woningen bestaan aan de voorzijde uit twee bouwlagen met een zadeldak. Aan de achterzijde wordt het bouwvolume teruggebracht naar één bouwlaag.

Het voorliggende ontwerp betekent een aantasting van de bestaande ruimtelijke ordening. De directe omgeving kenmerkt zich in hoofdzaak door vrijstaande eengezinswoningen. Recent werd gestart met het oprichten van koppelwoningen aan de Kasteelstraat ingevolge het verlenen door de deputatie van een verkavelingsvergunning voor zeven bouwlagen bestemd voor zes koppelwoningen en 1 open bebouwing. De woningen in deze omgeving bestaan hoofdzakelijk uit één bouwlaag onder dakconstructie.

De aanvraag betekent een aantasting van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en strookt niet met de bezettingsgraad voor deze woonkern.

...

De tussenkomenende partij tekent tegen deze beslissing op 5 maart 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 april 2013 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor de realisatie van een groepswooningbouwproject, bestaande uit 9 eengezinswoningen en 9 garages en carports, en één algemene berging en abri, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.

Voorliggend project beoogt de oprichting van twee rijen aaneengesloten bebouwing, één rij van 4 woningen en één rij van 5 woningen, met ertussen de tuinen van de kopwoningen, van elkaar gescheiden door een pad met aan de straat een 'Abri', een klein ingangsgebouwtje, schuilhok.

Op het achterliggende gedeelte van het eigendom worden de garages en carports gegroepeerd.

Voorliggend project is een aanpassing, een inkrimping van een eerder door deputatie goedgekeurd inbreidingsproject betreffende het slopen van 2 woningen met schuren en bergingen en het bouwen van 9 eengezinswoningen, 2 eengezinswoningen met kantoor, 12 carports en 12 garages. Tegen voormelde stedenbouwkundige vergunning is een

annulatieberoep ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tot op heden zonder uitspraak.

De sloop van de bestaande bebouwing werd uitgevoerd en het bouwprogramma werd met huidige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning enigszins beperkt.

Ten opzichte van het vorige ontwerp werd het verbindingsvolume op de hoek, waarin 2 kantoren en 2 wooneenheden voorzien waren, er van tussen gehaald.

De vrijgekomen ruimte wordt als tuin voorzien voor de kopwoningen, die door het realiseren van een geveluitbouw enkele vierkante meters meer nuttige oppervlakte krijgen.

De vraag die zich nog steeds stelt is in hoeverre het voorgestelde woonproject de karakteristieken van de omgeving respecteert en liefst versterkt, waarbij het streven naar ruimtelijke kwaliteit primeert. Het voorgestelde project moet minstens een bestendinging van de huidige ruimtelijke kwaliteiten nastreven, en bij voorkeur zelfs een verbetering ervan inhouden. In de slechts beperkte aanpassingen van het vorige ontwerp ligt juist de zwakte van huidig ontwerp. Door deze werkwijze (vertrekken van het vorige ontwerp) wordt immers de kans tot een meer creatieve en kwalitatieve invulling van dit terrein gemist.

Hoewel de schaal van de 2 volumes door het weglaten van het koppelvolume kleiner geworden is dan het vorige omvangrijke bouwvolume, laat het ontwerp, door de keuze om geen nieuwe denkoefening te maken over de mogelijkheden van dit terrein, tal van potenties ervan onbenut.

De voorgestelde ontwikkeling van het straatbeeld is nog steeds onvoldoende in harmonie met de omgeving.

De gebrekkige ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp blijkt onder meer uit de keuze om vast te houden aan 9 wooneenheden, waardoor de kans gemist wordt om een meer bij het straatbeeld passend ontwerp met meer halfopen wooneenheden of wooneenheden met geschrante volumes te voorzien, uit het vasthouden aan de naar voor geschoven inplantingsplaats, die het geheel vrij dominant zal maken binnen het straatbeeld en doet afwijken van wat in dit bouwblok gangbaar is, uit de keuze om met slechts 2 blokken te werken en het hoekgedeelte enkel als tuinen aan te leggen, daar waar mits enig denkwerk op die plek een koppelwoning zou kunnen gerealiseerd worden. Het gebrek aan ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp blijkt eveneens uit de voorgestelde invulling van de parkeerplaatsen en -garages die als een invulling van een tweede bouwzone nauwelijks een fysieke relatie heeft met de voorliggende woningen, het standpunt blijft dat het parkeervoorstel resulteert in al te grote verharde oppervlaktes, in garages en carports ingeplant tot tegen de perceelsgrenzen, en in een overbebouwing van de 'tuinstrook'.

Een dergelijke parkeeroplossing kan nog steeds niet kwalitatief genoemd worden en doet de potenties van dit gebied teniet door een ruimteverslindende invulling van deze achterzones.

Het voorliggende ontwerp betekent geen verbetering van de bestaande ruimtelijke ordening. De directe omgeving kenmerkt zich in hoofdzaak door vrijstaande eengezinswoningen. Recent werd gestart met het oprichten van koppelwoningen aan de Kasteelstraat ingevolge het verlenen door de deputatie van een verkavelingsvergunning

voor zeven bouwlotten bestemd voor zes koppelwoningen en 1 open bebouwing. De woningen in deze omgeving bestaan hoofdzakelijk uit één bouwlaag onder dakconstructie.

Het geheel krijgt een karakter dat nog te vreemd is binnen deze omgeving en dat door het onderbenut laten van de potenties van deze plek niet als voldoende kwalitatief voor deze omgeving kan beoordeeld worden.

Een dergelijk ontwerp kan bezwaarlijk als een gunstige evolutie voor de plaatselijke aanleg geëvalueerd worden.

Het voorliggend ontwerp houdt onvoldoende rekening met de geest van de plek waarbinnen het geheel ingepast moet worden, met de context waarbinnen gewerkt wordt.

De context is hier deze van een landelijke kern waarbij het terrein niet in de eigenlijke kern gelegen is maar eerder aan de rand ervan, in een uitwaaiende omgeving. Enkel een verdichtingsvoorstel op maat van een dergelijke buitengebiedomgeving, dat op kwalitatieve wijze omgaat met de specifieke context, kan op deze plek aanvaard worden.

Uit bovenvermelde blijkt dat het ontwerp niet inpasbaar is in de omgeving en de draagkracht ervan overschrijdt.

...

Na de hoorzitting van 7 mei 2013 beslist de verwerende partij op 13 juni 2013 als volgt het administratief beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor de realisatie van een groeps woningbouwproject, bestaande uit 9 eengezinswoningen en 9 garages en carports, en één algemene berging enabri, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.

Voorliggend project beoogt de oprichting van twee rijen aaneengesloten bebouwing, één rij van 4 woningen en één rij van 5 woningen, met ertussen de tuinen van de kopwoningen, van elkaar gescheiden door een pad met aan de straat een 'Abri', een klein ingangsgebouwtje, schuilhok.

Op het achterliggende gedeelte van het eigendom worden de garages en carports gegroepeerd.

Voorliggend project is een aanpassing, een inkrimping van een eerder door deputatie goedgekeurd inbreidingsproject betreffende het slopen van 2 woningen met schuren en bergingen en het bouwen van 9 eengezinswoningen, 2 eengezinswoningen met kantoor, 12 carports en 12 garages. Tegen voormelde stedenbouwkundige vergunning is een annulatieberoep ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tot op heden zonder uitspraak.

De sloop van de bestaande bebouwing werd uitgevoerd en het bouwprogramma werd met huidige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning enigszins beperkt.

Ten opzichte van het vorige ontwerp werd het verbindingsvolume op de hoek, waarin 2 kantoren en 2 wooneenheden voorzien waren, er van tussen gehaald.

De vrijgekomen ruimte wordt als tuin voorzien voor de kopwoningen, die door het realiseren van een geveluitbouw enkele vierkante meters meer nuttige oppervlakte krijgen.

De vraag die zich stelt is in hoeverre het voorgestelde woonproject de karakteristieken van de omgeving respecteert en liefst versterkt, waarbij het streven naar ruimtelijke kwaliteit primeert. Het voorgestelde project moet minstens een bestendiging van de huidige ruimtelijke kwaliteiten nastreven, en bij voorkeur zelfs een verbetering ervan inhouden.

In deze omgeving komt een gevarieerde bebouwing voor, ook wat betreft bouwhoogtes: er komen zowel gebouwen met 1 als met 2 bouwlagen voor.

Het project voorziet in een kwalitatieve parkeeroplossing aansluitend bij de woningen.

De voorgestelde dichtheid van 22,5 wooneenheden per hectare komt overeen met andere projecten in de straat, en kan dan ook aanvaard worden.

De afwisseling in bouwlijn zorgt voor een project met een speels karakter en maakt dat het eerder aparte woningen lijken. Het geheel wordt er minder zwaar door en integreert zich bijgevolg goed in de omgeving.

Het voorliggend ontwerp houdt voldoende rekening met de geest van de plek waarbinnen het geheel ingepast moet worden, met de context waarbinnen gewerkt wordt. Het betreft een verdichtingsvoorstel op maat van deze buitengebiedomgeving, dat op kwalitatieve wijze omgaat met de specifieke context.

Uit bovenvermelde blijkt dat het ontwerp niet inpasbaar is in de omgeving en de draagkracht ervan overschrijdt.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden.

(...)

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan. Het advies van de brandweer dient nageleefd te worden.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter stelt met een aangetekende brief van 7 augustus 2013 een beroep in dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1213/0747/A/1/0707.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing is aangeplakt op 27 juni 2013.

De verzoekende partijen hebben dan ook tijdig bij de Raad beroep ingesteld met een aangetekende brief van 12 augustus 2013.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen wijzen met betrekking tot hun belang om bij de Raad beroep in te stellen op de volgende hinder:

- (bijkomende) verkeersoverlast en verkeersonveiligheid op het kruispunt, schending van de privacy (inkijk), ernstige verstoring van de leefkwaliteit, het visuele beeld en een waardedaling van hun woningen (aan de overzijde voor de eerste verzoekende partij en ernaast voor de tweede verzoekende partij) door toename van het bouwvolume (5097,51 m³ in plaats van de gesloopte 1522 m³), het verhoogd aantal bouwlagen in verhouding tot zowel de buurt als de gesloopte eengezinswoningen en het zonder landelijke kwaliteiten aaneenschakelen van 2 bouwblokken (4 woningen Kasteelstraat en 5 woningen Lomolenstraat) op een plaats waar voordien een uiterst landelijke woning stond die een deel was van een drietal woningen met erfgoedwaarden;
- lawaaihinder door een verhoogd aantal verkeersbewegingen;

- einde van openheid, groen karakter en vermindering van leefbaarheid door de hoge densiteit van bebouwing.

2.

De tussenkomende partij betwist dit belang van de verzoekende partijen.

Volgens de tussenkomende partij uiten de verzoekende partijen 'gratis beweringen' waarmee de verzoekende partijen het behoud nastreven van hetgeen al gesloopt is.

Specifiek voor de tweede verzoekende partij meent de tussenkomende partij ook dat de tweede verzoekende partij haar recht om bij de Raad beroep in te stellen verwerkt heeft omwille van het ontbreken van een bezwaar of een beroep tegen het naar densiteit vergelijkbaar bouwproject MAENHOUT (met 8 woningen, 8 carports en een inrit vanuit de Lomolenstraat), dat in opbouw is, en vanuit de achtste woning een rechtstreekse inkijk heeft in de woning van de tweede verzoekende partij, terwijl deze inkijk met de bestreden vergunningsbeslissing verhinderd wordt door een 2 meter hoge muur.

Volgens de tussenkomende partij is er, wanneer er geen rechtsverwerking is, minstens misbruik van procesrecht door de tweede verzoekende partij.

3.

Met hun wederantwoordnota antwoorden de verzoekende partijen dat het voor artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO volstaat dat zij rechtstreekse en/of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden.

Specifiek met betrekking tot de privacy wijzen zij op een in hun uiteenzetting opgenomen foto van de gesloopte woning, die, volgens hen, een totaal andere impact had dan de nieuwe, met de bestreden beslissing vergunde, bouwblokken met 9 woningen.

De verzoekende partijen beklemtonen verder dat zij wel reageerden tegen de (impact van de) nieuwbouw, met twee bouwblokken, na de sloop van het in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen hoekgebouw, en dat er geen rechtsverwerking of misbruik van procesrecht is door de tweede verzoekende partij: het bouwproject MAENHOUT, dat bestaat uit koppelwoningen met ruime voortuinstroken, afgescheiden van de woning van de tweede verzoekende partij door een perceel landbouwgrond, is niet zo grootschalig als het door de bestreden beslissing vergund project.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als belanghebbende derde bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, maar niet dat deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

De verzoekende partijen moeten het eventueel bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

Dan hebben de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang om, conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, bij de Raad beroep in te stellen.

2.

Het louter beschikken over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed, gelegen naast of nabij het door de bestreden beslissing vergund project, volstaat op zich niet als belang voor een verzoekende partij om bij de Raad beroep in te stellen.

De Raad oordeelt, op basis van het volledig verzoekschrift, dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, meer bepaald (bijkomende) verkeersoverlast, een schending van de privacy, ernstige verstoring van hun leefkwaliteit, aantasting van het visuele beeld en een waardedaling van hun woningen.

Het is niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de door de bestreden beslissing vergunde werken.

Dat het met de bestreden beslissing vergund project een aanpassing is van het project dat de verwerende partij op 23 juni 2011, onder voorwaarden, vergund heeft en het voorwerp is in het samenhangend dossier 1011/1018/A/1/0948, ontnemt de verzoekende partijen niet hun belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

Met het arrest van 12 april 2016 met nummer A/1516/0936 vernietigt de Raad overigens de beslissing van de verwerende partij van 23 juni 2011, waaraan de tussenkomende partij niet verzaakt heeft.

Het bewust niet betalen van het rolrecht door de tweede verzoekende partij in het samenhangend dossier met rolnummer 1011/1018/A/1/0948 ontnemt haar om dezelfde redenen evenmin haar belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

3.

Ten slotte oordeelt de Raad met betrekking tot de exceptie van de tussenkomende partij over rechtsverwerking of misbruik van procesrecht door de tweede verzoekende partij, dat het eventueel ontbreken van een (re)actie van de tweede verzoekende partij tegen een andere vergunning op andere percelen (het bouwproject MAENHOUT), niet relevant is.

Hetzelfde geldt, omwille van de bij de aanvraag gevoegde motiveringsnota en de plannen, met betrekking tot het argument in verband met de door het project voorziene twee meter hoge muur:

- in de motiveringsnota luidt het dat *“Teneinde de overlast met de geburen te beperken de bedieningsweg langsheen de Kasteelstraat 3 afgezoomd (wordt) met een levende haag van 1,50m hoogte”* en dat *“de bewoner van Kasteelstraat 3 nu reeds geen hinder (zal) ondervinden van de parkeerzone daar zijn terrein over bijna gans de lengte afgebakend is met een zichtscherp van 2,30m hoogte”*;
- op blad 3/3 van de plannen is (als terreinprofiel 2) een 1,55 m hoge haag weergegeven en (als terreinprofiel 3) een afsluiting op het *“lot gebuur’ van betonpalen met betonplaat en houten schutsel, 2,30m, niet vergund”* en op blad 1/3, dit is het inplantings- en grondplan van het betwiste nieuwbouwproject, is op de bouwplaats zelf, aan de zijde van de Kasteelstraat 3, een *“nieuw aan te planten levende haag, hoogte 1,5m”*, tot tegen het houten schutsel voorzien.

Er zijn dus geen concrete gegevens waaruit in het met de bestreden beslissing vergund nieuwbouwproject zelf een 2 meter hoge muur richting Kasteelstraat 3 blijkt.

De Raad oordeelt dat er evenmin misbruik is van procesrecht door de tweede verzoekende partij, minstens is het tegendeel niet aangetoond.

De Raad verwerpt dan ook de excepties.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging: ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In hun enig middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 4.3.1, 4.7.21, §1, eerste lid en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1

In een eerste onderdeel van hun enig middel stellen de verzoekende partijen een intrinsieke tegenstrijdigheid vast tussen de in de bestreden beslissing opgenomen beoordeling (van de voorgestelde gesloten twee bouwblokken met elk twee bouwlagen en een minimum aan tuinoppervlakte) en de beschrijving van de huidige ruimtelijke context en kwaliteiten (vrijstaande ééngezinswoningen, hoofdzakelijk bestaand uit één bouwlaag, en relatief grote kavels).

De verzoekende partijen zien in het motief van de verwerende partij dat voldoende rekening gehouden wordt met de geest van de plek, en het argument dat voldoende rekening gehouden is met de context waarbinnen gewerkt wordt, ook een loze bewering, terwijl de motiveringsplicht, die op de verwerende partij rust, strenger is als gevolg van de andersluidende adviezen en de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren.

1.2

Specifiek met betrekking tot die andersluidende adviezen laten de verzoekende partijen in een tweede onderdeel gelden dat niet duidelijk is waarom de verwerende partij afwijkend beslist van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De loutere verwijzing naar het bestaan van dit verslag volstaat volgens de verzoekende partijen niet, temeer omdat dit verslag het resultaat was van een plaatsbezoek.

2.

De verwerende partij antwoordt dat noch de verzoekende partijen, noch de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar rekening houden met de ligging van het hoekperceel aan twee straten, met in de ene straat vooral vrijstaande ééngezinswoningen, maar in de andere straat een gevarieerde bebouwing.

Volgens de verwerende partij legt noch de VCRO, noch de motiveringsplicht op dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk geheel of gedeeltelijk in de bestreden beslissing vermeld moet zijn.

De verwerende partij is er ook van overtuigd dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat, volgens

haar, geen advies is, zoals bepaald in artikel 4.7.16, §1 VCRO, maar slechts een voorbereidende stap in de administratieve beroepsprocedure, waarvan de bestreden beslissing het eindresultaat is.

3.

De tussenkommende partij meent dat het enig middel minstens gedeeltelijk onontvankelijk is voor zover het, naast diverse beweerde schendingen van de VCRO, verwijst naar de 'beginselen van behoorlijk bestuur' *in globo*.

De tussenkommende partij stelt verder dat de verzoekende partijen van de Raad geen opportuiniteitsoordeel mogen verwachten en dat het inroepen van een schending van zowel de formele als van de materiële motiveringsplicht intern tegenstrijdig is.

Voor het overige sluit de tussenkommende partij zich aan bij het standpunt van de verwerende partij en voegt de tussenkommende partij er nog aan toe dat uit haar fotomateriaal duidelijk blijkt dat het enig middel van de verzoekende partijen vertrekt vanuit een volledig foutieve inschatting en weergave van de plaatselijke aanleg, een zeer heterogene residentiële omgeving, waarvan de vergunde woningdichtheid aansluit bij andere projecten, zoals een verkaveling Molenberg (24/ha) en het bouwproject MAENHOUT (25/ha)).

4.

In hun wederantwoordnota antwoorden de verzoekende partijen dat zij in hun enig middel duidelijk uiteenzetten waarom de verwerende partij met de bestreden beslissing, volgens hen, de aangevoerde bepalingen en beginselen schendt en dat de tussenkommende partij ten onrechte stelt dat zij alleen opportuiniteitskritiek formuleren.

Verder merken de verzoekende partijen op dat de verkaveling Molenberg en het bouwproject MAENHOUT niet vermeld zijn in de bestreden beslissing en dat dergelijke, bijkomende, motivering van de bestreden beslissing niet aanvaard kan worden. Bovendien gaat de vergelijking van het met de bestreden beslissing vergund grootschalig project (met meer dan 30 woningen/ha) met die andere projecten, volgens hen, niet op.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad oordeelt vooreerst dat het enig middel van de verzoekende partijen niet (gedeeltelijk) onontvankelijk is. De verzoekende partijen verwijzen in hun middel concreet naar het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het is ook niet zo dat de verzoekende partijen van de Raad een opportuiniteitsoordeel verwachten.

De Raad verwerpt dan ook de excepties met betrekking tot de onontvankelijkheid van het enig middel van de verzoekende partijen.

2.

Beide onderdelen van het enig middel samengenomen, betwisten de verzoekende partijen de motivering van de bestreden beslissing met betrekking tot de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening betreft, en des te meer omwille van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij vermeldt, volgens de verzoekende partijen, de kenmerken en karakteristieken van de onmiddellijke omgeving duidelijk in de bestreden beslissing bij de omschrijving van de omgeving en de bouwplaats, maar betreft ze niet bij de beoordeling, hetgeen meteen ook deels een tegenstrijdigheid in de motivering van de bestreden beslissing impliceert.

Volgens de verzoekende partijen lijkt de verwerende partij de bouwdichtheid, de bezettingsgraad en de ruimtelijke draagkracht niet onderzocht te hebben, minstens blijkt uit de bestreden beslissing niet dat dit wel zo is. De vaststelling van de verwerende partij dat *“Het voorliggend ontwerp voldoende rekening (houdt) met de geest van de plek waarbinnen het geheel ingepast moet worden, met de context waarbinnen gewerkt wordt”* is, volgens de verzoekende partijen, een loze uitspraak, die in strijd is met de realiteit.

De verwerende partij moet, krachtens artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO, haar beslissing over een aanvraag *in concreto* en voldoende motiveren door de aanvraag te toetsen aan de verenigbaarheid ervan met een goede ruimtelijke ordening.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met een goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken die beslissing kan aanvechten.

De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

De vergunningverlenende overheid heeft daarbij een discretionaire bevoegdheid en de Raad mag zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

Bij de legaliteitsbeoordeling van de bestreden beslissing kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

De verwerende partij motiveert de bestreden beslissing met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, als volgt:

“ ...

Ten opzichte van het vorige ontwerp werd het verbindingsvolume op de hoek, waarin 2 kantoren en 2 wooneenheden voorzien waren, er van tussen gehaald.

De vrijgekomen ruimte wordt als tuin voorzien voor de kopwoningen, die door het realiseren van een geveluitbouw enkele vierkante meters meer nuttige oppervlakte krijgen.

De vraag die zich stelt is in hoeverre het voorgestelde woonproject de karakteristieken van de omgeving respecteert en liefst versterkt, waarbij het streven naar ruimtelijke kwaliteit primeert. Het voorgestelde project moet minstens een bestendiging van de huidige ruimtelijke kwaliteiten nastreven, en bij voorkeur zelfs een verbetering ervan inhouden.

In deze omgeving komt een gevarieerde bebouwing voor, ook wat betreft bouwhoogtes: er komen zowel gebouwen met 1 als met 2 bouwlagen voor.

Het project voorziet in een kwalitatieve parkeeroplossing aansluitend bij de woningen.

De voorgestelde dichtheid van 22,5 wooneenheden per hectare komt overeen met andere projecten in de straat, en kan dan ook aanvaard worden.

De afwisseling in bouwlijn zorgt voor een project met een speels karakter en maakt dat het eerder aparte woningen lijken. Het geheel wordt er minder zwaar door en integreert zich bijgevolg goed in de omgeving.

Het voorliggend ontwerp houdt voldoende rekening met de geest van de plek waarbinnen het geheel ingepast moet worden, met de context waarbinnen gewerkt wordt. Het betreft een verdichtingsvoorstel op maat van deze buitengebiedomgeving, dat op kwalitatieve wijze omgaat met de specifieke context.

Uit bovenvermelde blijkt dat het ontwerp niet inpasbaar is in de omgeving en de draagkracht ervan overschrijdt.

...

Deze motivering is niet afdoend.

De motivering is ten eerste tegenstrijdig omdat de slotzin *“Uit bovenvermelde blijkt dat het ontwerp niet (eigen onderlijning) inpasbaar is in de omgeving en de draagkracht ervan overschrijdt”* haaks staat op de eraan voorafgaande overwegingen.

Voormelde zin is letterlijk overgenomen uit het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, hetgeen op zich volstaat om de bestreden beslissing te vernietigen.

De bestreden beslissing bevat ook nog een tweede tegenstrijdigheid: wanneer men de beschrijving van de kenmerken en karakteristieken van de onmiddellijke omgeving – cruciaal voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening – vergelijkt met de beoordeling van de aanvraag blijkt dat de verwerende partij in onderdeel 1.5, *“Beschrijving van de omgeving en de bouwplaats”*, het verschil benadrukt tussen de bebouwing in de Lomolenstraat (heterogene inplanting en bouwtype: één tot twee bouwlagen) en in de Kasteelstraat (minder dens, in hoofdzaak vrijstaande residentiële woningen op relatief ruime kavels), maar dat onderscheid niet meer maakt in onderdeel 2.4, *“De goede ruimtelijke ordening”*.

De verwerende partij stelt dan alleen maar vast dat *“In deze omgeving een gevarieerde bebouwing voor(komt), ook wat betreft bouwhoogtes: er komen zowel gebouwen met 1 als met 2 bouwlagen voor”*.

Deze tweede tegenstrijdigheid impliceert ook dat de verwerende partij vertrekt van een verkeerde premisse; het uitgangspunt van de verwerende partij voor de eigenlijke beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening is niet correct.

Los daarvan is het ook niet duidelijk waarom de verwerende partij de aanvraag verenigbaar acht met een goede ruimtelijke ordening: noch een afwisselende bouwlijn met speels effect, noch de vaststelling dat er, aansluitend met de woningen, een kwalitatieve parkeeroplossing voorzien is, kan daartoe volstaan.

Dat het met de bestreden beslissing vergund project voldoende rekening houdt met de “geest van de plek” en dat het een “verdichtingsvoorstel op maat” is, zijn ‘gratuite beweringen’ van de verwerende partij die eveneens geënt zijn op een verkeerde *premiss*e.

Met betrekking tot de voorgestelde dichtheid verwijst de verwerende partij tenslotte, met één enkele zin en zonder verdere details, naar een “overeenstemming met andere projecten in de straat”.

Nu uit het feitenrelaas ook blijkt dat zowel het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter, als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het project, omwille van diverse aspecten van een goede ruimtelijke ordening, niet genegen zijn, en dat ook niet betwist is dat de verzoekende partijen met betrekking tot die aspecten bezwaren geuit hebben tijdens het openbaar onderzoek, moet de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger toetsen, concreet met betrekking tot het overschrijden van de ruimtelijke draagkracht (door twee gesloten bebouwingsgroepen), de disharmonie met de vooral open landelijke omgeving, de woningdichtheid en de parkeerplaatsen in tweede bouworde, zonder fysieke relatie met de er voor liggende woongelegenheden, en met te grote verharde oppervlakten als gevolg.

Uit niets in de bestreden beslissing blijkt waarom de verwerende partij anders beslist dan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij besteedt ook geen aandacht aan de bedenking van haar eigen provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de beperkte aanpassingen van de eerdere aanvraag het kwalitatief gebruik van de ruimtelijke potenties van de site onbenut laten.

De vaststelling van de verwerende partij dat, aansluitend met de woningen, een kwalitatieve parkeeroplossing voorzien is, is overigens net het tegenovergestelde van de eerdere opmerking (van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) dat er geen fysieke relatie is met de voorliggende woongelegenheden.

De motivering van de bestreden beslissing is dan ook niet meer dan een loutere standaardformulering en is dan ook niet afdoend, noch concreet.

Het enig middel is dan ook gegrond.

VII. KOSTEN

De Raad verwerpt het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste te leggen van het Vlaams Gewest.

Artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de procespartij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld en het Vlaams Gewest is geen procespartij.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba VIMMO-CONSTRUCT is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 juni 2013, waarbij aan de tussenkomende partij, onder voorwaarden, een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van 9 ééngezinswoningen met garages, carports en aanhorigheden op de percelen gelegen te 9880 Lotenhulle (Aalter), Lomolenstraat/Kasteelstraat en met kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 429f, 431c, 433f en 433e.
4. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een vervaltermijn van vier maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 terechtzitting op 12 april 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS