

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 januari 2020 met nummer RvVb-A-1920-0419
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0228-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente MALDEGEM vertegenwoordigd door advocaten Karolien BEKÉ en Karlien VERNIEUWE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de bvba MARAL vertegenwoordigd door advocaat Blijke DE VOS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Nieuwebosstraat 5

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 november 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 september 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem van 30 april 2018 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de sloop van een eengezinswoning met bijgebouwen en de bouw van een meergezinswoning met negen afzonderlijke garages op de percelen gelegen te 9990 Maldegem, Noordstraat 58-60, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 417G en 418G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 december 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 28 februari 2019 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 november 2019.

Advocaat Karolien BEKÉ, die voor de verzoekende partijen verschijnt, mevrouw Leen LIPPEVELDE, die voor de verwerende partij verschijnt, en advocaat Astrid LIPPENS, die voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

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.

De tussenkomende partij dient op 23 december 2017 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een meergezinswoning met garages na afbraak van de bestaande eengezinswoning met bijgebouwen aan de Noordstraat 58-60 te Maldegem.

De bouwplaats ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Eeklo-Aalter', vastgesteld met een koninklijk besluit van 24 maart 1978, in woongebied. Voordien werd er al getracht, op naam van de nv VERAMA, om een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een meergezinswoning op het betrokken terrein te verkrijgen. Het gaat onder meer om een aanvraag voor de bouw van een meergezinswoning van acht appartementen binnen een gabarit van drie bouwlagen en twee bouwlagen onder hellende bedaking, en een aanvraag voor een meergezinswoning van drie bouwlagen met zes appartementen en een zevende appartement in het dakvolume. In graad van administratief beroep heeft de verwerende partij respectievelijk op 26 november 2009 en 14 oktober 2010 beslist om de aanvragen niet te vergunnen.

De aanvraag in het geding beoogt de bouw van een meergezinswoning in gesloten verband met acht appartementen en negen afzonderlijke garages na sloop van de bestaande bebouwing. Het gebouw telt drie bouwlagen, afgedekt met een dakverdieping die ook als woonlaag ingericht wordt. De gevelbreedte van het gebouw bedraagt 17,69 meter. De bouwdiepte op het gelijkvloers belooft vijftien meter, plaatselijk tot achttien meter ten behoeve van een fietsenberging uitgebreid. Op de verdiepingen bedraagt de bouwdiepte twaalf meter, met een terrasuitbouw van drie meter op de eerste en een meter op de tweede verdieping.

Het openbaar onderzoek loopt van 14 februari 2018 tot en met 15 maart 2018. Er worden 83 bezwaarschriften ingediend.

De verzoekende partij beslist op 30 april 2018 om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De motivering luidt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

(...)

Het principe van een meergezinswoning op deze locatie is gezien de afstand tot het centrum en dé aanwezigheid van soortgelijke gebouwen in de directe omgeving, principieel aanvaardbaar. De meergezinswoning wordt opgericht met de voorgevel op de rooilijn; de rooilijnbreedte ter hoogte van de aanvraag bedraagt ongeveer 9m.

Het profiel van 3 bouwlagen met zadeldak zoekt in deze geen aansluiting met de burens, maar steekt ruim boven de burens uit met de kroonlijst- en de nokhoogte. In een bespreking van een voorontwerp voor dit project door het college dd 21.08.2017, heeft het college echter gesteld dat het van oordeel is dat de voorgestelde bouwhoogte (3 bouwlagen+ dak) conform het masterplan is. Door het verschil in hoogtes én diepte creëert het project aanzienlijke wachtgevels naar de aanpalende woningen toe. Het volume van het gebouw wordt verzwaard door de uitspringende terrassen en dit zelf ter hoogte van het dakverdieping; er zou beter met teruggetrokken terrassen gewerkt worden.

Het advies van de Mobiliteitsdienst sluit aan bij het standpunt ingenomen tijdens het IVO van 3.10.2017; het college heeft daarover in zitting van 30.10.2017 trouwens gesteld dat de parkeernorm "onverminderd" dient nageleefd te worden in dit project. In die optiek is het standpunt van het college dus strenger dan hetgeen de Mobiliteitsdienst voorstelde in het kader van het IVO: de "toegeving" van de Mobiliteitsambtenaar om voor één- slaapkamer-appartementen een 1 op 1 relatie te gebruiken voor de parkeernorm in plaats van de 1,5 op 1 norm die anders toegepast wordt, is dus niet bijgetreden door het college.

Dit betekent dat er voor het project een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woonunit moet gehanteerd worden wat neerkomt op 14 parkeerplaatsen.

Op basis van de bemerkingen over de parkeerplaatsen van de Mobiliteitsdienst, moet echter geconcludeerd dat de voorgestelde parkeerplaatsen - zeker wat betreft de bestaande garageboxen die aan het project worden toegevoegd - niet voldoen om als "bruikbare" garage gezien te worden en op die manier de parkeernorm niet gehaald wordt. In de rand dient gesteld dat de "aankoop" van de garages op wandelafstand - op basis van de documenten in het dossier - enkel een aankoopbelofte betreft, maar er geen duidelijkheid is of die garages ook daadwerkelijk gekocht zijn.

Het dossier is niet geheel duidelijk wat betreft het programma: in de nota wordt melding gemaakt van 9 woonunits (en wordt hiermee ook gerekend om het aantal parkeerplaatsen te berekenen), terwijl op basis van de plannen er slechts 8 units te onderscheiden zijn.

Het project creëert hiermee een woningdichtheid van meer dan 111 of 125 woningen per ha, wat toch wel heel hoog is; zelfs voor een centrumlocatie (op schaal van Maldegem).

Het perceel wordt ook volledig bebouwd of verhard: er rest geen enkele onverharde zone meer op een toch aanzienlijk groot perceel. En toch volstaat deze ruimte niet om voldoende parkeergelegenheid op eigen domein te voorzien....

Het feit dat het perceel te beperkt is om voldoende parkeervoorzieningen te creëren én om toch nog groene ruimte te behouden die de leefkwaliteit van de bewoners ten goede komt, bewijst dat het perceel te klein is voor het voorgestelde programma.

(...)

Algemene conclusie:

Het ingediende aanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Uit bovenstaande motivering blijkt dat het project vooral gericht is op zoveel mogelijk woonunits te creëren en geen relatie lijkt te zoeken met de aanpalende eigendommen. De aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en komt dus niet in aanmerking voor vergunning.

...

Tegen die beslissing tekent de tussenkomenende partij op 4 juni 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 juli 2018 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 7 augustus 2018 beslist de verwerende partij op 13 september 2018 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

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 VCRO.

Voorliggend project beoogt het slopen van een geïnventariseerde woning en het realiseren van een nieuw woon- en verdichtingsproject (...).

Op 6 maart 2018 werd door de gemeentelijke erfgoedcel een ongunstig advies verleend, zie punt 1.3.3. Dit negatief advies blijkt niet zozeer gericht tegen de afbraak van de woning maar wel tegen de beperkte architecturale waarde/inplanning van het invulproject.

De te slopen bebouwing is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, dit duidt op een bepaalde erfgoedwaarde van de bouwplaats.

Ter plaatse werd vastgesteld dat de beschreven erfgoedwaarden nog aanwezig zijn en in hoofdzaak het straatzicht mee bepalen als historische bebouwing, nu een verouderde en leegstaande residentiële woning. De beschrijving van de woning in de inventaris is een zeer algemene omschrijving van het aanzicht van de woning met stijlformules die voor elk waardevol en minder waardevol gebouw kunnen dienen. Er is geen sprake van een unieke of beeldbepalende architectuur of materiaalgebruik. Naast een duidelijk herkenbare hoofdbouw met trapgevel omvat de bebouwing nog verschillende aanbouwen met verschillende bouwstijlen en verschijningsvormen. In totaliteit betreft het geen gebouw met een bijzondere architecturale waarde. Ook het materiaalgebruik is algemeen gangbaar.

Daarnaast dient opgemerkt dat de aanwezigheid van erfgoedwaarde niet voldoende bleek om de bebouwing te beschermen als monument, wat mede bevestigt dat het gebouw geen esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bezit die dusdanig uniek, kenmerkend of waardevol zijn dat het behoud ervan te alle tijde dient verzekerd te blijven. De bestaande bebouwing vormt een interessant doch zeker niet uitzonderlijk relict. Ook dit aspect blijkt op een voldoende wijze uit het plaatsbezoek en de foto's bij de aanvraag. Er is geen sprake van bijzondere architecturale waarden, het aanzicht van het gebouw is niet uitzonderlijk ook niet qua materiaalgebruik.

Het is bijgevolg niet onlogisch dat de aanvrager opteert om het gebouw af te breken en te vervangen door een nieuw invulproject aangepast aan hedendaagse woonnormen. Dergelijke duurzame evolutie die bijdraagt aan dichter wonen binnen de kern en oog heeft voor de hedendaagse woonbehoeftes geniet de voorkeur op het halsstarrig vasthouden aan de eerder beperkte cultuurhistorische waarde van het gebouw.

Gelet op de ligging van de bouwplaats, binnen de dens bebouwde kern met een voldoende uitrustingsniveau en langs een belangrijke invalsweg, kan een invulling met een verdichtingsproject worden aanvaard.

Verdichtingsprojecten zijn niet vreemd aan de omgeving, getuige hiervan zijn de ontwikkelingen in het centrum van de gemeente en meer specifiek langs de Noordstraat, projecten die kaderen in een optimaal ruimtegebruik.

Principieel kan gesteld worden dat verdichtingsprojecten mogelijk zijn daar waar deze gebeuren op schaal van de kern en inpasbaar zijn binnen de directe omgeving. In deze optiek wordt opgemerkt dat de verdichting, die zich het laatste decennia in sterke mate heeft doorgezet en door de aanvrager als uitgangspunt wordt genomen, langs de Noordstraat in hoofdzaak werd gerealiseerd langs de oostzijde. Langs de westzijde, meer bepaald de zijde van de bouwplaats, bestaat de bebouwing in hoofdzaak uit ééngezinswoningen, al dan niet met inpandige handelszaak, en open stadstuin in relatie met het aanpalende parkgebied.

Het voorliggend ontwerp is hedendaags, en getuigt van een kwalitatief omgaan met de resterende ruimte.

Appellant stelt in het beroepschrift voor het dakterras aan de rechterzijde van de voorgevel te vervangen door een inpandig terras.

Dit komt de ruimtelijke kwaliteiten van het ontwerp ten goede.

De aanvrager is er in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen om het gewenste programma op kwalitatieve wijze te laten inpassen in de omgeving. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden. De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden niet bijgetreden.

(...)

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens de ingediende plannen, beperkt aangepast voor wat betreft het dakterras vooraan rechts.

...

Dat is de bestreden beslissing.

2.

Met een aangetekende brief van 19 oktober 2018 vorderen ook Pascale DE PAU, Johan DECOO, de bvba DE PAU PASCALE en Filip PAERMENTIER de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1819-RvVb-0159-A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Een enig middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.3.1, §1, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) *juncto* artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO, artikel 4.7.22 *juncto* artikel 4.7.23, §1 VCRO, artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

Als uitgangspunt geldt dat een stedenbouwkundige vergunning, conform artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO moet de goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueelvormelijke elementen, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4. VCRO.

Het komt hierbij niet aan uw Raad toe om haar beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van de vergunningverlenende overheid. Wel dient de Raad na te gaan of de deputatie haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, in het bijzonder of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is gekomen (...). De Raad kan bij haar beoordeling enkel rekening houden met de motieven die in de bestreden beslissing zijn vermeld.

Belangrijk is verder dat artikel 4.7.23, §1 VCRO uitdrukkelijk de verplichting oplegt aan de verwerende partij om haar beslissing te nemen op basis van het verslag van haar PSA. Hieruit volgt dat eveneens uit de bestreden beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid waarom de verwerende partij van het andersluidend advies is afgeweken. Er geldt met andere woorden een verstrengde motiveringsplicht:

(...)

Deze vaststelling geldt des te meer nu het aangevraagde ook reeds door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, hierin bijgetreden door de verzoekende partij, ongunstig werd geadviseerd (stuk 9). Meer nog, ook door de deputatie werd in het verleden reeds herhaaldelijk geoordeeld dat een project van een dergelijke omvang onvergundbaar is op de bouwplaats (stukken 5 en 8).

Welnu, in het bestreden besluit komt de verwerende partij tot een volledig tegenovergestelde vaststelling dan de PSA als zou het aangevraagde dan toch inpasbaar zijn in het licht van een goede ruimtelijke ordening, en dit zonder enige redelijke motivering.

Zo oordeelt de PSA, verwijzend naar o.a. de eerdere weigeringsbeslissingen van de deputatie, dat:

“Principieel kan gesteld worden dat verdichtingsprojecten mogelijk zijn daar waar deze gebeuren op schaal van de kern en inpasbaar zijn binnen de directe omgeving. In deze optiek wordt opgemerkt dat de verdichting, die zich het laatste decennia in sterke mate heeft doorgezet en door de aanvrager als uitgangspunt wordt genomen, langs de Noordstraat in hoofdzaak werd gerealiseerd langs de oostzijde. Langs de westzijde, meer bepaald de zijde van de bouwplaats, bestaat de bebouwing in hoofdzaak uit ééngezinswoningen, al dan niet met inpandige handelszaak, en open stadstuin in relatie met het aanpalende parkgebied.

Voorliggend project schiet hier duidelijk te kort en wenst een verdichting door te voeren die vreemd is aan de omgeving. Voorliggend project beoogt een bezetting te realiseren van 110 woningen/hectare binnen een gesloten gebouwencomplex dat grotendeels bestaat uit ééngezinswoningen al dan niet met een (gedeeltelijke) gelijkvloerse handelszaak.

Om deze bezetting te realiseren is het optrekken van een gebouw noodzakelijk met een volume van ruim 2700 m³. De maatvoering in onderhavig project wijkt evenwel merkbaar af van de maatvoering van de omgevende constructies langs de weg Noordstraat en wijkt af van het bestaande gabariet met 2 volwaardige bouwlagen en een derde bouwlaag onder hellende bedaking. Door het volume van de meergezinswoning te ontwerpen als 3 volwaardige bouwlagen en een vierde bouwlaag onder schijnbedaking, type afgeknot zadeldak, ontstaat een ruimtelijk opbod dat geen enkele band meer heeft met de omgeving, zijnde een historische bebouwing kern gekenmerkt door eerder laagchalige bebouwing. De afwijking van het gangbare gabariet blijkt overduidelijk uit de grootschalige wachtgevels die ontstaan langs beide zijde van het project, zowel in de diepte als in de hoogte.”

En verder,

“De ontwikkeling van de site kent reeds een uitgebreide historiek, zie punt 1.5. In voorgaande besluiten heeft deputatie steeds duidelijk aangegeven dat een ontwikkeling met een gepaste overgang naar de aanpalende bebouwing de voorkeur geniet, evenals het voorzien van ondergrondse parkeervoorzieningen de voorkeur geniet op achterliggende en bovengrondse garages. Gelet op de beschikbare perceelsbreedte is een verantwoorde overgang tussen bestaande bebouwing en het gewenste profiel perfect mogelijk.

Op geen enkele wijze komt voorliggend project hier enigszins aan tegemoet. Opnieuw wordt het nieuwe gebouw niet afgestemd op de bestaande belendende bebouwing of wordt op geen enkele manier een ruimtelijk verantwoorde aansluiting gemaakt op de bestaande bebouwing. Daarnaast wordt de volledige tuinzone ingenomen in functie van de creatie van noodzakelijke parkeerplaatsen, die nog onvoldoende blijken waardoor de aankoop van parkeerplaatsen in de omgeving noodzakelijk zijn. Met voorliggend project wordt een dynamiek in de tuinzone ingevoerd die ruimtelijk niet gewenst is.”

Alsook,

“De bezwaarindieners merken terecht op dat zij zullen geconfronteerd worden met nieuwe inrijmogelijkheden. De plannen doen vermoeden dat zichtschermen worden geplaatst om hier enigszins aan tegemoet te komen, evenwel dient opgemerkt dat de voorgebrachte plannen niet eenduidig zijn omtrent de exacte

inplanting van zichtschermen. Op de grondplannen worden bv geen zichtschermen voorzien.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvrager er niet in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen om het gewenste programma op kwalitatieve wijze te laten inpassen in de omgeving. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden. De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden bijgetreden.”

Ondanks de duidelijke en omstandige andersluidende motivering van de PSA besluit de verwerende partij in het bestreden besluit op basis van navolgende summiere motivering alsnog tot de inpasbaarheid van het aangevraagde in de omgeving:

“Het voorliggend ontwerp is hedendaags, en getuigt van een kwalitatief omgaan met de resterende ruimte.

*Appellant stelt in het beroepschrift voor het dakterras aan de rechterzijde van de voorgevel te vervangen door een inpandig terras.
Dit komt de ruimtelijke kwaliteiten van het ontwerp ten goede.*

De aanvrager is erin geslaagd is [SIC] een ontwerp te ontwikkelen om het gewenste programma op kwalitatieve wijze te laten inpassen in de omgeving. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden. De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden niet bijgetreden”.

Het staat vast dat een dergelijke uitermate summiere en nietszeggende motivering geenszins volstaat om het bestreden besluit te dragen. Verwerende partij komt zonder enige concrete en precieze motivering tot een volledig tegengesteld standpunt dan haar PSA (en dan haar eerdere weigeringsbeslissingen). Het is vaststaande rechtspraak van uw Raad dat een dergelijke motivering niet aanvaardbaar is:

(...)

De nochtans pertinente weigeringsmotieven van de PSA m.b.t. de maatvoering van het project, de afstemming op de bestaande belende bebouwing, de parkeervoorzieningen, de inrijmogelijkheden, ... blijven zelfs volledig onbesproken.

Eenzelfde vaststelling geldt voor wat betreft de in de bezwaarschriften, het advies van de Mobiliteitsdienst en in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij vastgestelde ontoereikendheid van het aantal parkeerplaatsen. De door de gemeente Maldegem gehanteerde parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woonunit wordt niet gehaald. De aanvraag voorziet in 9 parkeerboxen op de bouwplaats. De overige parkeerplaatsen worden gezocht bij een nabijgelegen project. Er bestaat evenwel geen enkele duidelijkheid omtrent de rechten die de aanvrager op de betrokken parkeerplaatsen kan laten gelden. Minstens wordt dit aspect in de bestreden vergunningsbeslissing niet behandeld.

Bovendien betreft dit een intentie tot aankoop van bestaande garages die op vandaag al voor 100% in gebruik genomen zijn door buurtbewoners. Deze door aanvrager beoogde aankoop creëert bijgevolg geen enkele nieuwe parkeercapaciteit om de bewoning in het aangevraagde project op te vangen. Tijdens de hoorzitting werd dit door de vertegenwoordiger van de verzoekende partij benadrukt en niettemin wordt ook dit aspect in de bestreden vergunningsbeslissing niet behandeld.

De formele motiveringsplicht vereist dat uit het bestreden besluit zelf moet kunnen worden afgeleid waarom de deputatie is afgeweken van het verslag van haar PSA:

(...)

Eenzelfde motiveringsplicht geldt bij het nemen van andersluidende standpunten.

In voorliggend geval kan uit het bestreden besluit niet worden afgeleid waarom de verwerende partij is voorbijgegaan aan de weigeringsmotieven van de verzoekende partij (incl. de beoordeling van de geformuleerde bezwaren), het andersluidend advies van haar PSA, alsook aan haar eerdere weigeringsbeslissingen.

Kortom, de verwerende partij gaat in de bestreden beslissing zonder enige concrete en redelijke motivering volledig voorbij aan de overwegingen van de PSA met betrekking tot de overschrijding van de ruimtelijke draagdracht, zodat het bestreden besluit de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt. Het bestreden besluit getuigt evenmin van een redelijke en zorgvuldige beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing de omgeving van het te bebouwen perceel nauwkeurig in kaart gebracht. In navolging van het standpunt van de PSA werd gesteld dat de bouwplaats gelegen is binnen het dens bebouwde centrum van de gemeente, dat bestaat uit een verwevenheid van diverse functies. Voorts wordt terecht gesteld dat het straatbeeld rond de plaats van aanleg voornamelijk aangesloten gebouwen omvat met 2 of 3 bouwlagen en dat er een tendens bestaat om de bestaande bebouwing te vervangen door meer volumineuze meergezinswoningbouw.

De beschrijving van de omgeving van het te bebouwen perceel is zonder meer correct en wordt door verzoekende partij niet in vraag gesteld. Partijen zijn het er zodoende over eens dat de betreffende passage uit de bestreden beslissing een correcte basis vormt op grond waaraan de kenmerken van het beoogde project zijn afgewogen.

Vervolgens heeft verwerende partij, rekening houdende met de specifieke kenmerken van het beoogde project welke evenzeer uitvoerig worden besproken, geoordeeld dat dit project de toets aan de principes van de goede ruimtelijke ordening doorstaat en zich laat inpassen in de hierboven beschreven omgeving. Verschillende doorslaggevende en correcte motieven werden aangevoerd om dit standpunt te onderbouwen:

- *In eerste orde wordt terecht gesteld dat het voorwerp van de aanvraag als verdichtingsproject kan worden aanvaard binnen de dens bebouwde kern van de gemeente.*

Een dergelijke overweging is geenszins fout te noemen en is evenmin kennelijk onredelijk aan aard. Het is immers een vaststaand gegeven het centrum van de gemeente zich leent voor verdichtingsprojecten, in het bijzonder wanneer een dergelijke tendens reeds merkbaar is en verzoekende partij dit niet tegenspreekt.

- *Voorts wordt overwogen het voorliggend ontwerp voorziet in een hedendaags concept waarin kwalitatief wordt omgegaan met de resterende ruimte.*

Een dergelijke overweging is evenzeer correct. De ruimte rondom de plaats van aanleg is beperkt, zodat enkel verdichtingsprojecten van kwalitatieve aard kunnen worden ingepast. Verwerende partij is op grond van een gedegen en zorgvuldig onderzoek van het aanvraagdossier tot de vaststelling gekomen dat aan deze voorwaarden voldaan is.

- *Tot wordt overwogen dat het voorzien van het project geen overmatige hinder in hoofde van o.m. verzoekende partij zal veroorzaken.*

Ook deze stelling is correct en wordt verder onderbouwd door een beperkte planaanpassing toe te staan welke tot gevolg heeft dat het dakterras aan de rechterzijde van de voorgevel vervangen wordt door een inpandig terras. Op deze wijze wordt inkijk en andere hinder vermeden. Verzoekende partij spreken dit ook niet tegen.

Alle voorgaande overwegingen, welke voorkomen in de bestreden beslissing, zijn stuk voor stuk doorslaggevend, correct en kunnen de bestreden beslissing zowel in rechte als in feite dragen. Aan de hand van de opgegeven motieven is het mogelijk om na te gaan waarom verwerende partij van oordeel is dat het voorwerp van het aanvraagdossier de toets aan de relevante criteria van de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

Dat met de betreffende motieven niet elk mogelijk standpunt van verzoekende partij en van de PSA wordt beantwoord, is niet relevant. De door verzoekende partij aangevoerde motiveringsplicht vereist niet dat verwerende partij elk mogelijk punt van kritiek systematisch weerlegt in haar eindbeslissing. Het volstaat dat verzoekende partij aan de hand van de inhoud van de bestreden beslissing kan nagaan waarom zijn beroep wordt afgewezen en de vergunning wordt verleend.

Eenzelfde standpunt geldt ook voor wat betreft de verplichting om het verslag van de PSA bij de besluitvorming te betrekken. Indien verwerende partij afwijkt van het standpunt van de PSA, dient zij te motiveren waarom zij dit doet. Ook deze motiveringsplicht brengt niet met zich mee dat verwerende partij elk standpunt van de PSA woordelijk moet weerleggen, het volstaat dat ook impliciet uit de bestreden beslissing blijkt waarom het standpunt van de PSA niet wordt gevolgd. Deze stelling werd reeds door Uw Raad bevestigd in het arrest met nummer RvVb/A/1516/1476 van 23 augustus 2016:

(...)

In het licht van voormelde principes is verwerende partij van oordeel dat de bestreden beslissing minstens impliciet aantoonde waarom het standpunt van verzoekende partij en van de PSA niet wordt bijgetreden. De bestreden beslissing is zonder meer duidelijk.

...

3.

De tussenkomenende partij repliceert:

“ ...

In tegenstelling tot wat verzoekende partij aanneemt, werd de bestreden beslissing duidelijk genomen rekening houdende met het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (hierna “PSA”) en rekening houdende met de goede ruimtelijke ordening.

In eerste instantie dient er worden op gewezen, zoals ook wordt erkend door de verzoekende partij, dat in de bestreden beslissing afdoende rekening werd gehouden met het verslag van de PSA. Immers heeft de verwerende partij het verslag van de PSA geheel tot zich genomen, heeft ze de overwegingen van de PSA overgenomen, doch heeft zij,

binnen de haar toekomstige opportuniteitsbeoordeling, geoordeeld dat de visie van de PSA verschilde van die van haar en heeft zij andersluidend geoordeeld.

Uit de lezing van de bestreden beslissing blijkt immers dat de verwerende partij omstandig rekening heeft gehouden met de overweging van de PSA, deze overwegingen integraal heeft overgenomen (zo werden alle beslissingen met betrekking tot watertoets, toegankelijkheidstoets, archeologietoets, MER-toets en de juridische aspecten integraal overgenomen uit het verslag van de PSA), doch enkel heeft geoordeeld dat een andere besluitvorming kon gemaakt worden omtrent de aanvraag.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij ook moge beweren, heeft verwerende partij in de bestreden beslissing weldegelijk op gemotiveerde wijze aangetoond en toegelicht waarom zij de mening was toegedaan dat tot een andere conclusie kon worden gekomen.

Dergelijke afwijking van het verslag van de PSA is zonder meer wettelijk toegelaten, daar de verwerende partij over een ruime opportuniteitsbeoordeling inzake de goede ruimtelijk ordening beschikt. Het verslag van de PSA is immers een voorbereidende stap in de beroepsprocedure waarvan het besluit van de verwerende partij het eindresultaat is. 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 weliswaar niet gebonden, en kan hiervan afwijken mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken. Het verslag dient door de verwerende partij niet punt voor punt te worden weerlegd, voor zover evenwel alle andersluidende elementen van het verslag in de motivering van de bestreden beslissing worden ontmoet. Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom zij in de bestreden beslissing afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dit betekent echter niet, zoals verzoekende partij tracht aan te halen, dat de verwerende partij de andersluidende motieven van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar letterlijk moet citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij verduidelijkt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat uit de bestreden beslissing duidelijk – expliciet of impliciet - blijkt waarom zij afwijkt van de zienswijze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en op welke punten.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Uit wat volgt zal duidelijk worden dat er van een inbreuk op de motiveringsplicht of enige andere plicht geen sprake kan zijn, aangezien uit de bestreden beslissing wel degelijk blijkt waarom zij afwijkt van de zienswijze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat er bovendien rekening werd gehouden met de goede ruimtelijke ordening.

*De bestreden beslissing houdt rekening met de goede ruimtelijke ordening (stuk 2 p. 11-12);
(...)*

Uit het bovenstaande blijkt duidelijk dat de verwerende partij (net als de PSA) meent dat omwille van het niet uitzonderlijk karakter van het gebouw en de relatief kleine meerwaarde voor de erfgoedwaarde van Maldegem, zij meent dat een afwijking van het Masterplan Maldegem gerechtvaardigd is. Bovendien werd rekening gehouden met de omgeving, visueel vormelijk aspecten en de functionele inpasbaarheid van het project.

Immers vervolgt de verwerende partij in de bestreden beslissing (stuk 2 p. 12-13):

(...)

Het verslag van de PSA volgt de hierboven uiteengezette redenering (zie stuk 2 p 10-11), maar de PSA komt tot een andere conclusie op basis van de bovenstaande motivering. Immers concludeert zij dat het project niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, terwijl de bestreden beslissing oordeelt dat dit wel het geval is.

In de bestreden beslissing wordt de beoordeling van de PSA weerlegd waar wordt geoordeeld dat (stuk 2 p. 13):

“Het voorliggend ontwerp is hedendaags, en getuigt van een kwalitatief omgaan met de resterende ruimte.

Appellant stelt in het beroepschrift voor het dakterras aan de rechterzijde van de voorgevel te vervangen door een inpandig terras.

Dit komt de ruimtelijke kwaliteiten van het ontwerp ten goede.

De aanvrager is erin geslaagd een ontwerp te ontwikkelen om het gewenste programma op kwalitatieve wijze te laten inpassen in de omgeving. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden. De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden niet bijgetreden”

Ook de klachten met betrekking tot inkijk en gekoppelde hinderaspecten werden mee in aanmerking genomen, daar de bestreden beslissing uitdrukkelijk stelt dat de verwerende partij van mening is dat door de vervanging van het terras aan de rechterzijde van de voorgevel door een inpandig terras de ruimtelijke kwaliteiten van het ontwerp worden bevorderd.

Het loutere feit dat het verslag van de PSA niet werd gevolgd door de verwerende partij is, zoals hierboven uiteengezet, onvoldoende om een onwettige/onjuiste beslissing tot gevolg te hebben. Immers houdt de formele motiveringsplicht niet in dat wanneer de overheid zich in haar besluit niet aansluit bij een advies, zij verplicht is het advies te weerleggen.

Het volstaat dat het besluit duidelijk de redenen weergeeft die het verantwoorden en waaruit kan worden afgeleid waarom het advies in andersluidende zin niet wordt gevolgd.¹⁰ Dit is hier het geval, waardoor de verwerende partij gerechtigd was tot de conclusie te komen, zoals zij deze heeft genomen.

Nu is aangetoond dat, in tegenstelling tot wat wordt beweerd door de verzoekende partij, in de bestreden beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de PSA, kan van de door verzoekende partij ingeroepen schendingen van de VCRO geen sprake zijn.

Vervolgens verwijten verzoekende partij ten onrechte dat verwerende partij niet zou hebben geantwoord op “de nochtans pertinente weigeringsmotieven van de PSA m.b.t. de maatvoering van het project, de afstemming op de bestaande belende bebouwing, de parkeervoorzieningen, de inkijkmogelijkheden, ...”.

Vastgesteld kan worden dat in de bestreden beslissing weldegelijk op deze elementen is ingegaan, doch dat de verwerende partij een andere beoordeling heeft doorgevoerd dan de PSA. Het kan wel zijn dat de verzoekende partij het eens is met de PSA en oneens met de verwerende partij, dit impliceert nog niet dat verwerende partij zonder meer het verslag van de PSA had dienen te volgen. Het verslag van de PSA is geen bindend advies, de verwerende partij kan te allen tijde hiervan afwijken.

Daarenboven is het vaste rechtspraak van uw Raad, zoals eveneens hierboven reeds werd uiteengezet, dat de formele motiveringsplicht niet vereist dat de verwerende partij in haar beslissing punt per punt dient te antwoorden, zelfs niet indien het argumenten betreft uit andersluidende adviezen of bezwaren:

(...)

Ook de bewering, dat de motivering van de verwerende partij tekortschiet aangezien verzoekende partij een andere mening was toegedaan, kan niet worden bijgetreden.

Zoals reeds ten overvloede vermeld, dient de verwerende partij om te voldoen aan de formele motiveringsplicht duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

In de bestreden beslissing wordt op afdoende wijze aangetoond dat er weinig historische, noch architecturale waarde aan het gebouw kleeft en dat de ontwikkeling en woonbehoefte van de gemeente van de laatste jaren verhinderen dat halsstarrig wordt vastgehouden aan de beperkte cultuurhistorisch waarde. Bovendien ligt, volgens de verwerende partij, hierin bijgetreden door de PSA, de bouwplaats binnen de dens bebouwde kern van Maldegem met een voldoende uitrustingsniveau en langs een belangrijke invalsweg, waardoor het aangevraagde verdichtingsproject kan worden aanvaard.

In de bestreden beslissing wordt aldus, in tegenstelling tot wat verzoekende partij ook moge beweren, op uitvoerige wijze ingegaan op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijk ordening, wordt rekening gehouden met de architecturale waarde die gering is (en zodoende het advies van de gemeentelijke erfgoedcel kon worden weerlegd), met de duurzame evolutie die bijdraagt aan dichter wonen bij de kern, aan de hedendaagse woonbehoeftes, de ligging van de bouwplaats binnen de dens bebouwde kern met voldoende uitrustingsniveau, de invulling van het verdichtingsproject en de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving (stuk 2 p. 11-13).

Van een gebrekkige motivering inzake de goede ruimtelijke ordening kan geen sprake zijn, minstens maakt de verzoekende partij zulks op geen enkele wijze aannemelijk.

Tot slot wijst verzoekende partij erop dat door de bestreden beslissing ten onrechte zou voorbijgegaan zijn aan de ontoereikendheid van de parkeerplaatsen. Door de verzoekende partij wordt hiervoor verwezen naar de bezwaarschriften (zonder meer), naar het advies van de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar en naar de beslissing in eerste administratieve aanleg.

Hierbij dient allereerst te worden opgemerkt dat reeds in het verslag van de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar dd. 12 april 2018 werd gesteld dat:

“Van de 9 woonentiteiten worden er twee éénslaapkamerappartementen voorzien. Normaliter dient de huidige norm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid te worden gehanteerd. Voor de éénslaapkamerappartementen kan hier een uitzondering op

worden toegestaan, namelijk voor éénslaapkamerappartementen is het voldoende om 1 parkeerplaats te voorzien. De overige woonentiteiten dienen uiteraard te voldoen aan de huidige norm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid. Dit impliceert dat er voor de 7 tweeslaapkamerappartementen 10,5 parkeerplaatsen dienen te worden voorzien. Om te voldoen aan deze eisen werden er 5 garages aangekocht gelegen op wandelafstand van dit project. Dit resulteert in een totaal van 14 garages die worden voorzien voor de 9 woonentiteiten, wat voldoende is. De ondergetekende compromis en het plan van deze garages werden toegevoegd aan dit dossier.”

Uit dit advies blijkt, in tegenstelling tot wat verzoekende partij geheel ten onrechte voorhoudt, dat afdoende garages worden voorzien. Bovendien werd in het verslag van de PSA onterecht uitgegaan van een aankoop van 5 garages, er werden door tussenkomende partij 12 garages aangekocht. Van een mobiliteitsprobleem is geen sprake. Echter werd ongunstig geadviseerd daar de betrokken parkeerplaatsen geen breedte hebben van 3 meter en geen lengte van 6 meter. In casu betreffen het enkel garages met een breedte van 2.85 meter en een lengte van 5,5 meter (stuk 2, p 6). Dit is echter geheel wat anders dan wat verzoekende partij tracht voor te houden.

Ook beweert de verzoekende partij dat de bestaande garages op heden reeds voor 100% zijn ingenomen, wat niet zou zijn meegenomen in de beoordeling van verwerende partij, reden waarom de motiveringsplicht zou zijn geschonden. Dit is echter een loutere aanname van de verzoekende partij, die op geen enkele wijze wordt aangetoond of gestaafd.

Bovendien behoort het niet tot de bevoegdheid van het vergunningverlenend orgaan alle mogelijke parkeerproblemen op een andere locatie bij zijn beoordeling te betrekken. Dit valt namelijk niet onder de beoordelingsplicht noch onder de motiveringsplicht :

(...)

De argumentatie van de verzoekende partij kan dan ook niet worden bijgetreden.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Tot de in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO opgesomde weigeringsgronden behoort de onverenigbaarheid van de aangevraagde vergunning met de vereisten van 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.

Het vergunningverlenend bestuur beschikt binnen de perken van de geldende stedenbouwkundige voorschriften over een discretionaire bevoegdheid om te beoordelen of een aanvraag de toets aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening doorstaat. De Raad mag zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats van die van het bestuur stellen. In de uitoefening van zijn wettigheidsstoezicht kan hij enkel onderzoeken of het vergunningverlenend bestuur zijn appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft. Dat houdt in dat hij nagaat of het bestuur van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Om te voldoen aan de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, moet het vergunningverlenend bestuur afdoende de redenen van goede ruimtelijke ordening vermelden die het tot zijn beslissing gebracht hebben. Er kan alleen rekening worden gehouden met de redengeving die expliciet in de vergunningsbeslissing opgenomen is.

Luidens artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO neemt de deputatie haar beslissing over het beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen gehoord heeft. Beslist de deputatie andersluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan moet uit haar motivering duidelijk blijken waarom het advies niet gevolgd wordt. Als de deputatie over een aanvraag tot een tegenovergestelde opvatting komt in vergelijking met eerdere beslissingen over aanvragen met dezelfde of vergelijkbare feitelijke gegevens, heeft dat ook gevolgen voor haar plicht tot formele motivering.

2.

In zijn andersluidend verslag vangt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan met een evaluatie van de erfgoedwaarde van de te slopen eengezinswoning, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Die erfgoedwaarde wordt beperkt bevonden en mag niet voorgaan op bouwprojecten die bijdragen aan een duurzame evolutie naar verdichting binnen de kern met oog voor de hedendaagse woonbehoeftes. Een verdichtingsproject op de bouwplaats binnen de dicht bebouwde kern met een voldoende uitrustingsniveau en langs een belangrijke invalsweg wordt aanvaardbaar genoemd. Het advies stelt als principe voorop dat verdichtingsprojecten op schaal van de kern afgestemd en inpasbaar in de onmiddellijke omgeving zijn. Daarbij merkt het advies op dat de tussenkommende partij de verdichting langs de Noordstraat aan de oostzijde zoals die zich de laatste decennia voltrokken heeft, als uitgangspunt neemt, en dat de westzijde, meer bepaald de zijde van de bouwplaats, de bebouwing in hoofdzaak uit eengezinswoningen bestaat, al dan niet met inpandige handelszaak, en open stadstuin in relatie tot het aanpalende parkgebied.

Na die principiële overwegingen waarin hij de contouren van een aanvaardbaar verdichtingsproject geschetst heeft, oordeelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag daaraan niet voldoet en de toets aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat. De ongunstige beoordeling luidt concreet:

“ ...

Voorliggend project schiet hier duidelijk te kort en wenst een verdichting door te voeren die vreemd is aan de omgeving. Voorliggend project beoogt een bezetting te realiseren van 110 woningen/hectare binnen een gesloten gebouwencomplex dat grotendeels bestaat uit éengezinswoningen al dan niet met een (gedeeltelijke) gelijkvloerse handelszaak.

Om deze bezetting te realiseren is het optrekken van een gebouw noodzakelijk met een volume van ruim 2700 m³. De maatvoering in onderhavig project wijkt evenwel merkbaar af van de maatvoering van de omgevende constructies langs de weg Noordstraat en wijkt af van het bestaande gabariet met 2 volwaardige bouwlagen en een derde bouwlaag onder hellende bedaking. Door het volume van de meergezinswoning te ontwerpen als 3 volwaardige bouwlagen en een vierde bouwlaag onder schijnbedaking, type afgeknot zadeldak, ontstaat een ruimtelijk opbod dat geen enkele band meer heeft met de omgeving, zijnde een historische bebouwing kern gekenmerkt door eerder laagchalige bebouwing. De afwijking van het gangbare gabariet blijkt overduidelijk uit de grootschalige wachtgevels die ontstaan langs beide zijde van het project, zowel in de diepte als in de hoogte.

De ontwikkeling van de site kent reeds een uitgebreide historiek, (...). In voorgaande besluiten heeft deputatie steeds duidelijk aangegeven dat een ontwikkeling met een gepaste overgang naar de aanpalende bebouwing de voorkeur geniet, evenals het voorzien van ondergrondse parkeervoorzieningen de voorkeur geniet op achterliggende en bovengrondse garages. Gelet op de beschikbare perceelsbreedte is een verantwoorde overgang tussen bestaande bebouwing en het gewenste profiel perfect mogelijk.

Op geen enkele wijze komt voorliggend project hier enigszins aan tegemoet. Opnieuw wordt het nieuwe gebouw niet afgestemd op de bestaande belendende bebouwing of wordt op geen enkele manier een ruimtelijk verantwoorde aansluiting gemaakt op de bestaande bebouwing. Daarnaast wordt de volledige tuinzone ingenomen in functie van de creatie van noodzakelijke parkeerplaatsen, die nog onvoldoende blijken waardoor de aankoop van parkeerplaatsen in de omgeving noodzakelijk zijn. Met voorliggend project wordt een dynamiek in de tuinzone ingevoerd die ruimtelijk niet gewenst is.

De bezwaarindieners merken terecht op dat zij zullen geconfronteerd worden met nieuwe inrijmogelijkheden. De plannen doen vermoeden dat zichtschermen worden geplaatst om hier enigszins aan tegemoet te komen, evenwel dient opgemerkt dat de voorgebrachte plannen niet eenduidig zijn omtrent de exacte inplanting van zichtschermen. Op de grondplannen worden bv geen zichtschermen voorzien.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvrager er niet in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen om het gewenste programma op kwalitatieve wijze te laten inpassen in de omgeving. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden. De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden bijgetreden.

...

Het advies noemt de beoogde verdichting met een bezetting van 110 woningen per hectare vreemd aan de omgeving die grotendeels uit eengezinswoningen bestaat, noemt de maatvoering afwijkend van het bestaande gabarit met twee bouwlagen en een derde bouwlaag onder hellende bedaking, en ziet in de aanvraag een "ruimtelijk opbod" dat geen enkele band meer heeft met de omgeving van eerder kleinschalige bebouwing. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vestigt de aandacht op de weigeringsbeslissingen van de verwerende partij over eerdere aanvragen, waaruit het belang van een gepaste overgang naar de aanpalende bebouwing en de voorkeur voor ondergrondse parkeervoorzieningen duidelijk blijkt. De conclusie luidt dat de aanvraag daar op geen enkele wijze aan tegemoetkomt, geen ruimtelijk verantwoorde aansluiting maakt op de belendende bebouwing en de tuinzone volledig voor de aanleg van bovengrondse parkeerplaatsen inneemt. De schaalbreuk en het gebrek aan afstemming op de aanpalende bebouwing was ook een weigeringsmotief in de beslissing in eerste administratieve aanleg van de verzoekende partij.

3.

In de bestreden beslissing sluit de verwerende partij zich aan bij de principiële overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de bouwplaats in beginsel in aanmerking komt voor een verdichtingsproject en dat de beperkte erfgoedwaarde van de af te breken woning daar niet tegen opweegt. Zij stelt op haar beurt als principe dat verdichtingsprojecten op schaal van de kern en inpasbaar in de onmiddellijke omgeving moeten zijn. Zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, ziet de verwerende partij een onderscheid tussen de westzijde, de kant van de bouwplaats, en de oostzijde van de Noordstraat, en oordeelt zij dat de tussenkomende partij de verdichting van de oostzijde als maatstaf hanteert.

De motivering om andersluidend met het advies te besluiten dat de aanvraag toch aanvaard kan worden, luidt:

" ...

Het voorliggend ontwerp is hedendaags, en getuigt van een kwalitatief omgaan met de resterende ruimte.

Appellant stelt in het beroepsschrift voor het dakterras aan de rechterzijde van de voorgevel te vervangen door een inpandig terras.

Dit komt de ruimtelijke kwaliteiten van het ontwerp ten goede.

De aanvrager is er in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen om het gewenste programma op kwalitatieve wijze te laten inpassen in de omgeving. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden. De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden niet bijgetreden.

... ”

Met die “motivering” laat de verwerende partij de bezwaren van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tegen het bouwproject onbeantwoord, zoals zij ook niet verantwoordt waarom zij het nu anders ziet dan in haar weigeringsbeslissingen van 26 november 2009 en 14 oktober 2010 over vergelijkbare aanvragen. In de bestreden beslissing, onder de rubriek ‘historiek’, heeft de verwerende partij die weigeringsmotieven nochtans in herinnering gebracht. In die beslissingen heeft de verwerende partij ook haar voorkeur voor ondergrondse parkeervoorzieningen uitgesproken. Zij maakte ook dan al het onderscheid qua schaal van de bebouwing tussen de zijde van de Noordstraat waar de bouwplaats gelegen is en de overzijde. De verwerende partij stapt daar met inhoudsloze stijlformules over heen.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet worden de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht, ten laste van de verwerende partij als ten gronde in het ongelijk gestelde partij.

De aanspraak van de verzoekende partij op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro wordt ingewilligd, gelet op artikel 21, §7 DBRC-decreet.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba MARAL is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 september 2018, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor de sloop van een eengezinswoning met bijgebouwen en de bouw van een meergezinswoning met negen afzonderlijke garages op de percelen gelegen te 9990 Maldegem, Noordstraat 58-60 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 417G en 418G.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij 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 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 7 januari 2020 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF