

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 2 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1178
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0530-A

Verzoekende partij	de heer Hubert VERROKEN vertegenwoordigd door advocaat Koen VERROKEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9700 Oudenaarde, Hoogstraat 38
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	de heer Johan DE JAEGER vertegenwoordigd door advocaat Willem CHEYNS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9700 Oudenaarde, Kerkgate 19

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 april 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kluisbergen van 8 november 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van drie woningen op het perceel gelegen te 9690 Kluisbergen, Meersestraat 129, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 65K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 juni 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 14 augustus 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 mei 2019.

Advocaat Celine VAN DE VELDE *loco* advocaat Koen VERROKEN voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

De tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

De tussenkomende partij dient op 5 september 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kluisbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van drie woningen” op het perceel gelegen te 9690 Kluisbergen, Meersestraat 129.

De aanvraag kent volgende relevante voorgeschiedenis:

- Op 5 juni 2013 verleende het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van een woning met bijgebouwen die destijds op de bouwsite was opgericht.
- Op 6 november 2013 verleende het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijke verkavelingsvergunning voor 2 kavels voor halfopen bebouwing en 1 kavel voor open bebouwing. Eén van de voorwaarden stelde dat de kroonlijsthoogte beperkt moet blijven tot maximaal 3,50 meter met een dakhelling begrepen tussen 0° en 55° om de visuele inpasbaarheid in de (landelijke) woonomgeving beter te maken. Het was evenwel volgens de aanvraag de bedoeling om woningen te bouwen met een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep tegen deze beslissing werd op 6 februari 2014 door de verwerende partij als onontvankelijk verworpen (verstrijken beroepstermijn). Een verzoekschrift tot vernietiging van deze beslissing werd door de verzoekende partij ingediend bij de Raad. Bij arrest van 24 juni 2014 besliste de Raad dat dit beroep kennelijk niet-ontvankelijk is.
- Op 2 april 2014 verleende het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van twee halfopen woningen op de loten 2 en 3 met twee bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 6,10 meter onder plat dak (met toepassing van een afwijking op grond van artikel 4.4.1 VCRO). Het door de verzoekende partij ingestelde beroep tegen deze vergunning werd op 14 augustus 2014 door de verwerende partij ingewilligd; de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd in beroep geweigerd. De weigeringsgrond was gebaseerd op een juridische belemmering, met name de vaststelling dat de voorgestelde afwijking niet beperkt was en dat een verkavelingswijziging zich aldus opdroeg.
- Op 16 juli 2014 verleende het college van burgemeester en schepenen een verkavelingswijziging voor lot 1 aangaande de wijziging van de kroonlijsthoogte en de dakvorm nl. een plat dak met een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep werd op 11 december 2014 door de verwerende partij grotendeels afgewezen en de aanvraag tot verkavelingswijziging werd verleend volgens ingediend plan onder de voorwaarde dat ten opzichte van de noordelijke perceelsgrens 4 m bouwvrije strook dient gevrijwaard te worden. Een verzoekschrift tot vernietiging van deze beslissing werd door de verzoekende partij ingediend bij de Raad. Bij arrest van 7 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0553 besliste de Raad het besluit van de deputatie te vernietigen nu naar het oordeel van de Raad de initiële verkavelingsvergunning was behept met een onwettigheid.

- Op 26 november 2014 verleende het college van burgemeester en schepenen een verkavelingswijziging voor loten 2 en 3 aangaande dezelfde wijziging van de kroonlijsthoogte en de dakvorm. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep werd op 16 april 2015 door de verwerende partij grotendeels afgewezen en de aanvraag tot verkavelingswijziging werd verleend. Een verzoekschrift tot vernietiging van deze beslissing werd door de verzoekende partij ingediend bij de Raad. Bij arrest van 7 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0554 besliste de Raad het besluit van de deputatie te vernietigen nu naar het oordeel van de Raad de initiële verkavelingsvergunning was behept met een onwettigheid.
- Op 24 april 2017 werd door de tussenkommende partij afstand gedaan van de initiële verkavelingsvergunning. Hiervan werd akte genomen door het college van burgemeester en schepenen van Kluisbergen op 24 mei 2017.

Volgens de begeleidende nota bij de aanvraag wenst de tussenkommende partij nu zelf drie woningen te bouwen op de voorheen in de verkavelingsvergunning opgenomen loten om ze daarna op de immobiliënmarkt aan te bieden. Er worden twee halfopen en één open bebouwing opgericht telkens met 2 bouwlagen onder plat dak met een kroonlijsthoogte van 6,10 meter. De tweede bouwlaag is telkens iets teruggetrokken.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Oudenaarde', vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977 in woongebied met landelijk karakter.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 8 november 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

“ ...

1. Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

...

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Het perceel is volgens de planologische voorzieningen van het K.B. van 24/02/1977 vastgestelde gewestplan Oudenaarde gelegen in woongebied met landelijk karakter waarvoor de bepalingen van artikel 5.1.0 en 6.1.2.2. van het K.B. van 28/12/1972 van toepassing zijn.

...

6. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag is gelegen in het gehucht Meerse, een woonlint langs de Meersestraat. Dit woonlint staat getypeerd als een woonlint met een grote diversiteit aan bouwtypologieën (oude hoeves, moderne woningen, woningen in landelijke stijl, hellende daken, platte daken, één bouwlaag, twee bouwlagen, open bebouwing, gesloten bebouwing en halfopen bebouwing, ...).

Het betreft een uitgesproken woonomgeving. De bouwplaats betreft een hoekperceel gevormd door de hoofdweg Meersestraat (buurtweg nr. 6) en het zijstraatje van de Meersestraat richting Oude Schelde (buurtweg nr. 23). Beide gemeentewegen zijn aangelegd in een kws-verharding en hebben een rijbreedte van respectievelijk 4.15m en 3.00m.

De aanvraag betreft het bouwen van drie eengezinswoningen: twee halfopen en een open eengezinswoning. De woningen worden opgetrokken dmv een structuur in houtskelet en afgewerkt met een witte crepi (sierpleister). Dit in combinatie met donkergrijs schrijnwerk (aluminium) en regenwaterafvoeren in zink. Elke woning omvat op het gelijkvloers een

carport, inkom met toilet, leefruimte, open keuken en een berging. Op de verdieping vinden we nog een kleine berging/technische ruimte, apart toilet, badkamer en 3 slaapkamers. Om de terrassen en de tuinen op een kwalitatieve manier te kunnen aanleggen en te gebruiken, worde, er in voorliggend dossier ook beperkte reliëfwijzigingen aangevraagd. Bij elke woning kunnen 2 wagens worden gestald: een eerst in de carport, een tweede op of naast de oprit.

De woningen bestaan uit twee bouwlagen afgewerkt met plat dak met een hoogten van 6.10m (gemeten vanaf de vloerpas van de woning tot de hoogste dakrand) maar woningen 2 en 3 bestaan aan de perceelsgrenzen slechts uit 1 bouwlaag afgewerkt met plat dak (3.25m vanaf de vloerpas tot de dakrand). WONING 1: nuttige oppervlakte = 204.4m² volume = 715.02m³ WONING 2: nuttige oppervlakte = 167.47m² volume = 601.38m³ WONING 3: nuttige oppervlakte = 168.06 m² volume = 596.75m³.

De bebouwingen worden opgericht op minstens 3,00m achter de rooilijn voor woning 1 en op minstens 5,00m voor de woningen 2 en 3. Om de privacy van de buur te respecteren wordt voor woning 1 aan de noordzijde een bouwvrije strook gerespecteerd van 4,00m. De achtertuintrook van alle nieuwbouwwoningen bedraagt gemiddeld 8,00 à 9,00m. De linker zijtuinstrook bij woning 3 bedraagt minimaal 3m. Verder zullen de woningen worden opgericht in duurzame en kwalitatieve materialen die gangbaar zijn in woongebied. De bouwdiepte van de halfopen bebouwingen is aangepast in functie van de tuinzone en de voortuinstrook.

6. Beoordeling van de aanvraag en de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het bouwen van drie eengezinswoningen in een woongebied met landelijk karakter. De voorliggende aanvraag slaagt erin om binnen de huidige principes van duurzame ruimtelijke ordening (o.a. dat moet worden gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad (naar prijsklasse, grootte en type) en een voldoende woningdichtheid moet worden gecreëerd) een kwalitatieve invulling van dit terrein mogelijk te maken. Het voorliggend project overschrijdt de draagkracht van zijn omgeving niet en zal niet resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder zal overschrijden.

De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen alsook met de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.

...

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 14 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 januari 2019 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 6 februari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 maart 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

1.1 Planologische voorschriften

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan Oudenaarde.

De bouwplaats ligt in woongebied met landelijk karakter.

...

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- Het gaat niet om een aanvraag die voor advies aan Onroerend Erfgoed moet voorgelegd worden.
- Het terrein ligt binnen de relictzone 'Scheldevallei van Berchem tot Oudenaarde'. Dit heeft geen verder juridisch gevolg voor de aanvraag.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het eigendom bevindt zich in het gehucht Meerse, een kern gegroeid langs de Schelde, ten noorden van de N8, gewestweg Oudenaarde – Kluisbergen. De bouwplaats ligt langs de Meersestraat, de hoofdweg doorheen deze landelijke kern, en betreft een hoekperceel ter hoogte van een zijstraatje, eveneens Meersestraat genoemd, dat uitgaat op een oude Scheldearm. Langs de Meersestraat komt een lintbebouwing voor.

Op het terrein bevond zich eertijds een woning met bijgebouwen, die intussen werd gesloopt. Het terrein, met een totale oppervlakte van 1.237 m², is momenteel braakliggend.

Via eerdere aanvragen, ..., werd reeds gepoogd het terrein te verkavelen (en te wijzigen) om er 3 eengezinswoningen, 2 halfopen en 1 vrijstaande woning, opgebouwd uit 2 bouwlagen onder plat dak, te kunnen oprichten. In 2017 werd verzaakt aan de verkaveling. Met voorliggende aanvraag wordt een stedenbouwkundige vergunning beoogd voor de bouw van 3 woningen.

Aanvrager geeft aan van plan te zijn om alle woningen volledig in eigen beheer op te richten vooraleer deze op de immobiliënmarkt aan te bieden.

Langs de hoofdweg Meersestraat worden 2 halfopen woningen voorzien, ingeplant op 5,0 m van de rooilijn en met het vrijwaren van bouwvrije zijdelingse stroken van minstens 3,0 m. De woningen hebben gelijkvloers elk een voorgevelbreedte van 10,8 m en een maximale bouwdiepte van 11,5 m. De woningen kennen een gabariet van 2 bouwlagen onder een plat dak, hoogte 6,1 m. De tweede bouwlaag wordt echter wel per woning in de breedte beperkt tot 6,78 m. Elke woning beschikt over een in de bouw geïntegreerde carport. De leefruimtes worden allen gelijkvloers ondergebracht. Op de verdieping komen telkens 3 slaapkamers en een badkamer.

Langs de zijstraatje wordt een vrijstaande woning ingeplant, op 3,0 m van de rooilijn en op 4,0 m van de achterste perceelsgrens. De woning kent een totale voorgevelbreedte van 19,0 m en een bouwdiepte van 6,0 m. De verdieping heeft een breedte van 17,0 m. Er wordt eveneens geopteerd voor een gabariet van 2 bouwlagen onder plat dak, hoogte 6,1 m. De leefruimtes bevinden zich gelijkvloers, alsook wordt een carport geïntegreerd; op de verdieping zijn er 3 slaapkamers en een badkamer.

De woningen worden opgetrokken door middel van een structuur in houtskelet en afgewerkt met een witte crepi (sierpleister). Dit in combinatie met donkergrijs schrijnwerk (aluminium) en regenwaterafvoeren in zink.

Bij elke woning kunnen 2 wagens worden gestald: een eerste in de carport, een tweede op of naast de oprit.

...

2. Motivering

2.1 De watertoets

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

Er dient voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake

hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het hemelwater afkomstig van de dakoppervlaktes van de woningen (117,6 m², 118,9 m² en 127,6 m²) wordt afgeleid naar 3 hemelwaterputten van elk 10.000 liter, met voorzien hergebruik van het regenwater voor aansluiting op toiletten, wasmachines en dienstkranen. Elke hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratievoorziening met een inhoud van 2.500 liter en een oppervlakte van 9 m².

Elke woning wordt uitgerust met een septische put. De overlopen van het hemelwater en het afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot aan de rooilijn.

Het hemelwaterput dat op de nieuwe verharding valt, kan op het eigen terrein in de groenzones infiltreren.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

2.3 De MER-toets

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

De aanvraag betreft het bouwen van 3 woningen.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.4 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.

De aanvraag, voor de realisatie van 3 eengezinswoningen in een woongebied met landelijk karakter, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvrager verzaakte aan een eerder verkregen verkavelingsvergunning (dd. 6 november 2013) en –wijziging (dd. 16 juli 2014), waarvan akte werd genomen door het college van burgemeester en schepenen op 24 mei 2017. Aldus dient voorliggende aanvraag niet langer getoetst aan deze verkaveling.

In tegenstelling tot wat appellant aanvoert is een voorafgaande verkavelingsaanvraag niet vereist.

Artikel 4.1.1 VCRO definieert verkavelen als:

“14° verkavelen: een grond vrijwillig verdelen in twee of meer onbebouwde kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies;”

Echter geeft aanvrager in de beschrijvende nota expliciet aan om nu alle woningen volledig in eigen beheer op te richten vooraleer deze op de immobiliënmarkt aan te bieden.

Verdere garanties van de aanvrager hieromtrent zijn niet vereist.

Juridisch is het niet mogelijk onbebouwde loten te verkopen zonder verkaveling.

Bijgevolg valt de aanvraag buiten de verkavelingsvergunningsplicht.

Er bestaat geen legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Daarnaast dient de aanvraag getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Het terrein van de aanvraag is gelegen in het gehucht Meerse, op het kruispunt van de Meersestraat met een zijstraatje dat uitgaat op een oude Scheldearm.

Op het betreffende perceel stond oorspronkelijk een laag boerenhuis. Ingevolge de sloopvergunning verleend op 5 juni 2013 werd de reeds aanwezige bebouwing reeds afgebroken en is het terrein momenteel braakliggend. Het terrein is omgeven door een oude hoeve met diverse gebouwen.

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van 3 eengezinswoningen, waarvan 2 in halfopen en 1 in open typologie, in een modern gabariet van 2 bouwlagen onder een platte bedaking met hoogte 6,1 m.

Bij de eerdere verleende verkavelingsvergunning voor de opdeling in 3 loten, waaraan intussen aldus verzaakt werd, werd door het college van burgemeester en schepenen de maximale kroonlijsthoogte beperkt tot 3,5 m. Via verschillende aanvragen (...) werd alsnog door de aanvrager gepoogd om het gewenste volume van 2 volwaardige bouwlagen met plat dak te kunnen realiseren.

De deputatie heeft zich bij de eerdere aanvragen positief opgesteld ten opzichte van de creatie van 2 volwaardige bouwlagen.

Het standpunt wordt op vandaag ingenomen, in aansluiting met de voorliggende visie van het gemeentebestuur, dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt.

Hierbij wordt rekening gehouden met het gegeven dat intussen verzaakt werd aan de initiële verkavelingsvergunning, die de voorwaarde van maximale kroonlijsthoogte bevatte, zodat geen enkel strijdigheid met wettelijke bepalingen zich voordoet.

Alsook dient rekening gehouden met de algemene tijdsgeest en de snel evoluerende visies inzake ruimtelijke ordening, waarbij momenteel een duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijk rendement als uitgangsprincipes naar voor worden geschoven.

Het ontwerp kadert zich in een woongebied dat volgens het gewestplan met een landelijke toetst dient ontwikkeld te worden. In de omgeving, de landelijke kern Meerse, in hoofdzaak een woonlint langs de Meersestraat, komen in hoofdzaak eengezinswoningen voor, in open en halfopen verband, met wisselende inplanting en voornamelijk opgetrokken uit 1 of 2 bouwlagen onder een hellende bedaking. Hier en der is er reeds een doorbreking door modernere woningen, doch niet in de directe omgeving van de bouwplaats. De direct naastliggende hoeve, eigendom van appellant, kent een typische landelijke verschijningsvorm.

Er kan echter opgemerkt dat binnen de reeds bestaande bebouwing toch ook een zekere heterogeniteit aanwezig is. Een uniforme daktypologie en dakhelling is er niet kenmerkend of typerend. Het gebied is niet van zo'n kenmerkende of karakteristieke aard dat het inbrengen van een hedendaagse architectuur het straatbeeld compleet zou verstoren.

Het ontwerp werd daarbij zo uitgewerkt dat de inpassing in de omgeving bevorderd wordt. De verdiepingen laat men inspringen ten opzichte van het gelijkvloers (bij de halfopen woningen telkens 4,0 m in de breedte en bij de open woning 2,0 m in de breedte); zodat het bouwvolume minder zwaar overkomt. De 2 halfopen bebouwingen langs de Meersestraat kennen elk een breedte op de verdieping beperkt tot 6,78 m, wat de inpassing in het straatbeeld bevordert.

Er worden voldoende ruime bouwvrije stroken toegepast, zowel ten opzichte van de zijdelingse als de achterste perceelsgrenzen. De voortuinstrook kent een diepte van 5,0 m. In de rechter zijgevel van de vrijstaande woning worden geen ramen ingericht.

De beoogde nieuwbouwwoningen worden inpasbaar bevonden binnen de omgeving en zullen de straatbeleving niet onaantvaardbaar aantasten. Voorliggend project overschrijdt de draagkracht van zijn omgeving niet.

De impact op de privacy van appellant zal niet overmatig zijn nu de woning aan de Meersestraat 143 is gericht naar de Oude Scheldearm en niet naar het bouwperceel van aanvrager. Verder is de achterzijde van de woning aan de Meersestraat 143 achteraan uitgevend op een binnenkoer met expliciet een afhellend (richting binnenkoer) afdak over de ganse lengte van de achtergevel.

Er is op geen enkel moment inkijk mogelijk richting de woning van beroeper. Komt daarbij dat tussen de bouwplaats en de binnenkoer van appellant zijn eigendom een loods staat (in eigendom van appellant) die elke inkijk maskeert, onmogelijk maakt. Immers, het betreft een blinde muur.

Een waardevermindering zoals appellant aanvoert is geen stedenbouwkundig argument. Binnen de huidige principes van duurzame ruimtelijke ordening (o.a. dat moet worden gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad (naar prijsklasse, grootte en type) en een voldoende woningdichtheid moet worden gecreëerd), wordt een kwalitatieve invulling van dit terrein bekomen, zonder hierdoor te resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt.

De aanvraag wordt in overeenstemming bevonden met de goede plaatselijke aanleg.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder bijzondere en algemene voorwaarden.

3. Besluit

Artikel 1:

...

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan, onder de bijzondere en algemene voorwaarden zoals vermeld in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 8 november 2017.

..."

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST- TOEPASSING VAN ARTIKEL 21, §5 DBRC-DECREET

Met een aangetekende brief van 16 augustus 2018 wordt de tussenkomende partij in kennis gesteld van de beschikking van 14 augustus 2018, en wordt haar gevraagd om binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van voormelde brief, een rolrecht van 100 euro te storten op de in de brief vermelde bankrekening.

Met een e-mail van 28 augustus 2018 bericht de raadsman van de tussenkomende partij dat er niet zal worden overgegaan tot de betaling van het rolrecht.

Artikel 21, §5 DBRC-decreet stelt dat het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk wordt verklaard indien het bedrag niet binnen de gestelde termijn wordt gestort.

Het verzoek tot tussenkomst is dan ook onontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikelen 4.3.1, §§1 en 2 en 4.7.23 VCRO, van artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het motiverings-, redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij wijst erop dat de bestreden beslissing een letterlijke overname is van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij zet uiteen dat ze op het verslag van de ambtenaar heeft gereageerd met een replieknota, waarin ze de merkwaardige “geesteswende” in hoofde van de ambtenaar in vraag heeft gesteld en heeft uiteengezet dat de argumenten die worden aangewend om deze “geesteswende” te verantwoorden manifest onafdoende zijn. In de replieknota werden verschillende door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ingenomen standpunten betwist en in vraag gesteld, onder meer inzake de verantwoording van de inplanting van zeer moderne woningen in een (woon)gebied met landelijk karakter.

Mede gelet op de letterlijke overname van het verslag is de verzoekende partij van oordeel dat de verwerende partij compleet is voorbij gegaan aan haar replieknota en er zodoende geen antwoord op heeft gegeven. Ze stelt dat, hoewel niet op elke beroepsgrief een antwoord moet worden gegeven, minstens uit de bestreden beslissing moet blijken dat rekening werd gehouden met de argumentatie van de partijen en waarom die desgevallend niet kon worden weerhouden.

Verder wijst de verzoekende partij op de opvallende “geesteswende” in hoofde van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarvan ze meent dat er een bepaalde soort willekeur en/of lichtzinnigheid aan de basis ligt. Het kan niet worden ontkend dat de aanvraag verder bouwt op eerdere aanvragen. Er wordt voor een andere juridische methodiek gekozen doch het einddoel is zonder meer hetzelfde, namelijk de bouw van drie zeer modern ogende woningen. Niet alleen het concept van de woningen is ongewijzigd gebleven doch ook de omgeving, wat trouwens niet wordt tegengesproken door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar of de verwerende partij. De verzoekende partij verwijst vervolgens naar de eerdere beoordeling door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin deze stelde dat de beoogde nieuwbouwwoningen niet inpasbaar zijn binnen de omgeving en dat het project de draagkracht van de omgeving overschrijdt.

De verzoekende partij stelt dat een beslissing moet gebaseerd zijn op wettige adviezen. In dit geval is er volgens de verzoekende partij geen sprake van een wettig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Deze meent immers te moeten verwijzen naar het feit dat de verwerende partij zich positief heeft opgesteld over de vorige aanvragen waarbij de rest van het verslag volgens de verzoekende partij enkel nog leest als een verantwoording van de positieve opstelling van de verwerende partij. De vorige beslissingen werden evenwel vernietigd door de Raad zodat deze niet meer bestaan. De stellingname strookt ook niet met het gegeven dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een onafhankelijk en extern synthese-advies moet zijn.

Hoewel het de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar toegelaten is van mening te veranderen moet ook dergelijke “geesteswende” afdoende verantwoord en gemotiveerd worden. De

discretionaire bevoegdheid gaat niet zover dat zonder afdoende verantwoording compleet tegengestelde standpunten kunnen worden ingenomen.

De verzoekende partij zet uiteen dat louter het gegeven dat er afstand werd gedaan van de verkavelingsvergunning en de algemene tijdsgeest en snel evoluerende visies inzake goede ruimtelijke ordening waarbij duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijk rendement als uitgangsprincipes gelden, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar doen oordelen dat de aanvraag kan ingepast worden in de bestaande ruimtelijke omgeving. Daarbij stelt hij vast dat er moet worden gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woonvoorraad en naar een voldoende woningdichtheid wat maakt dat tot een kwalitatieve invulling van het terrein wordt gekomen. Dit is volgens de verzoekende partij geen afdoende verantwoording van de “geesteswende”. De verwijzing naar de verzaking aan de verkavelingsvergunning doet niet terzake en doet niets af aan het feit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eerder verschillende keren heeft geoordeeld dat de gevraagde verkavelingswijziging geheel onaanvaardbaar was. Ook de verwijzing naar de tijdgeest en evoluerende visies zijn naar het oordeel van de verzoekende partij inhoudsloze dooddoeners. Nu er eerder reeds is nagedacht over het duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijk rendement in de exact gelijk gebleven omgeving, verantwoordt een (enkel beweerde) gewijzigde visie inzake duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijk rendement niet dat een bebouwing kan worden vergund die geheel niet aansluit bij de bestaande omgeving en de ruimtelijke draagkracht overschrijdt. Met een meer landelijke bij de omgeving aansluitende bouwstijl kan eveneens tot een duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijk rendement worden gekomen. Tevens kan tot een gedifferentieerde woonvoorraad worden gekomen met een andere typologie van woningen.

In de mate waarin de provinciale ambtenaar en de verwerende partij hebben willen verwijzen naar het met de codextrein verankerde principe van het ruimtelijk rendement, moet volgens de verzoekende partij worden gesteld dat de decretale criteria niet vervuld zijn. Daar waar dit rendement geen verantwoording kan zijn voor het visueel-vormelijke is dit evenmin een verantwoording voor de “geesteswende”, zodat er geen sprake is van een afdoende gemotiveerd en zorgvuldig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Bij uitbreiding geldt hetzelfde voor de bestreden beslissing die het advies letterlijk overneemt.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing aldus kennelijk onzorgvuldig en kennelijk onafdoende is gemotiveerd en dat niet in het minst in het licht van alle voorgaanden. Immers ook de verwerende partij maakt abstractie daarvan en neemt louter de gewijzigde visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over. Nochtans werd bij de verkavelingsvergunning een voorwaarde van een beperkte kroonlijsthoogte opgelegd om de inpasbaarheid in de omgeving te verzekeren en liggen er meerdere negatieve verslagen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor. Het gegeven dat de tussenkomen partij er handig voor geopteerd heeft de verkavelingsvergunning in te trekken, maakt niet dat er daarvan zo maar abstractie kan worden gemaakt nu deze als instrument om de goede ruimtelijke ordening te garanderen voorzag in een beperkte kroonlijsthoogte.

Ze wijst erop dat uitdrukkelijk wordt erkend dat er in de omgeving geen moderne woningen voorkomen om dan te oordelen dat het gevraagde toch visueel-vormelijk inpasbaar is omdat binnen de reeds bestaande bebouwing toch ook een zekere heterogeniteit aanwezig is waardoor het straatbeeld niet compleet zou worden verstoord. De verzoekende partij stelt dat het niet duidelijk is welke reeds bestaande bebouwing wordt gevisieerd. In de mate dit bebouwing betreft in de ruimere omgeving wijst verzoekende partij op artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO stellende dat in de eerste plaats rekening moet worden gehouden met de onmiddellijke omgeving. In de mate toch naar de onmiddellijke omgeving wordt verwezen moet worden vastgesteld dat er helemaal geen sprake is van heterogeniteit en er ook rekening moet worden gehouden met het feit dat de bouwplaatsen niet allemaal in één straat gelegen zijn zodat er niet één straatbeeld is en dat de straat zelf en de

onmiddellijke omgeving in wezen enkel meer landelijke woningen bevatten. De bestreden beslissing is op dat vlak foutief en kennelijk onzorgvuldig. In de mate dat (beperkte) verschillen inzake dakhelling en dergelijke meer worden aangegrepen om de inplanting van zeer moderne witte woningen met twee bouwlagen, veel glas enz. te verantwoorden is de bestreden beslissing volgens de verzoekende partij de beslissing eveneens kennelijk onredelijk. De inspringende dakverdiepingen, de ruime bouwvrije stroken en de afwezigheid van ramen in de rechterzijgevel van de vrijstaande woning verantwoorden volgens haar niet dat opeens tot de conclusie kan worden gekomen dat de draagkracht in de omgeving niet overschreden is en de straatbeleving niet onaanvaardbaar wordt aangetast.

Verder stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing intern tegenstrijdig gemotiveerd is en dus kennelijk onzorgvuldig. Er wordt immers gesteld dat gelet op de gewestplanbestemming het gebied met een landelijke toets moet worden ontwikkeld om dan een verantwoording te geven voor iets wat allesbehalve landelijk is. Volgens haar wordt volledig voorbijgegaan aan de impact op de bouwkundige en de vastgestelde landschapsrelicten in de omgeving. Onmiddellijk aansluitend bij de bouwplaats ligt de ankerplaats “Scheldemeersen tussen Bevere, Petegem en Melden en kouter van Petegem” waarin zelfs een deel van de hoeve van de verzoekende partij is opgenomen. Er wordt in de bestreden beslissing niets gesteld over de inpasbaarheid ten aanzien van deze ankerplaats hoewel deze vanuit een erfgoedperspectief de meest waardevolle landschappelijke ensembles in Vlaanderen zijn. Het beschermingsbesluit zet juist de historische en ook esthetische waarde in de verf. Hieraan wordt zonder meer voorbij gegaan zodat er geen zorgvuldige beoordeling is van alle relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening. Er is met het cultuurhistorische aspect geen rekening gehouden. Het feit dat de project-mer-screeningsnota hieraan aandacht heeft besteed verantwoordt niet dat aan de aanwezigheid van de ankerplaats voorbij kan gegaan worden.

2.

De verwerende partij stelt dat nu het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een eensluidend verslag betreft, niets zich ertegen verzet dat dit letterlijk wordt overgenomen. Ook de Raad oordeelde reeds in die zin. Er moet niet uitdrukkelijk worden aangegeven waarom het verslag wordt gevolgd. De formele motiveringsplicht vereist enkel dat de motieven op grond waarvan de beslissing is genomen uitdrukkelijk worden weergegeven. Dit is gebeurd.

De verzoekende partij leidt uit deze werkwijze onterecht af dat er geen rekening is gehouden met haar replieknota. Bij het nemen van de bestreden beslissing heeft de verwerende partij kennis genomen van alle stukken in het dossier en dus ook van de replieknota. Daarenboven blijkt uit het notitieblad van de hoorzitting dat verschillende argumenten van de replieknota wel degelijk zijn behandeld. Deze argumenten waren trouwens grotendeels dezelfde als wat reeds in het beroepschrift werd ontwikkeld. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt afdoende waarom niet werd aangesloten bij het standpunt in de replieknota.

De verwerende partij wijst er tevens op dat zij niet verplicht is om op alle beroepsargumenten individueel te antwoorden doch enkel een motivering te voorzien die op correcte en relevante juridische en ruimtelijke motieven is gebaseerd. Dergelijke motivering is er en is daarenboven niet kennelijk onredelijk. Het gegeven dat de verzoekende partij een andere mening heeft maakt de bestreden beslissing nog niet onwettig.

De motiveringsplicht reikt niet zo ver dat er moet gemotiveerd worden waarom de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn standpunt heeft gewijzigd. De verwerende partij moet immers enkel motiveren vanuit draagkrachtige en pertinente ruimtelijk motieven, wat ook is gebeurd.

Het gewijzigde standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is het logische gevolg van de gewijzigde juridische situatie op het perceel en dit blijkt ook afdoende uit het verslag. Er kon door deze ambtenaar dan ook in alle redelijkheid een ander standpunt worden ingenomen. De verzaking aan de verkavelingsvergunning, die onwettig werd bevonden door de Raad, is een nieuw en essentieel element omdat het leidt tot een gewijzigde juridische uitgangssituatie. Het feit dat het aangevraagde concept en de omgeving niet gewijzigd zijn, is irrelevant. Er moet nu niet meer worden getoetst aan de verkavelingsvergunning wat ook expliciet is toegelicht in de beslissing. De verzoekende partij overtuigt niet waarom alsnog met de verkavelingsvoorschriften rekening zou moeten worden gehouden.

Daarenboven mag de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijzen op een geëvolueerde visie inzake ruimtelijke ordening, temeer nu de laatste (vernietigde) beslissing reeds van 16 april 2015 en het verslag van 13 maart 2015 dateert. Er ontstonden inmiddels andere ruimtelijke inzichten en er werd onder meer via de Codextrein aangestuurd op meer ruimtelijk rendement en op het meer zuinig omspringen met ruimte. Het principe van het ruimtelijk rendement werd aldus verankerd in de VCRO. Hoewel geen toepassing is gemaakt in de bestreden beslissing van het artikel uit de Codextrein tot wijziging van de VCRO, blijft volgens de verwerende partij de maatschappelijke vraag naar een hoger ruimtelijk rendement een feitelijke context die niet kan worden genegeerd. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar refereert dan ook terecht hiernaar als een hedendaags, relevant ruimtelijk principe.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt tevens terecht vast dat de verwerende partij zich reeds twee maal positief heeft opgesteld over het voorliggende concept van twee volwaardige bouwlagen. De verzoekende partij gaat er immers volledig aan voorbij dat er in hoofde van de verwerende partij geen sprake is van een gewijzigd standpunt zodat er daarover sowieso geen bijzondere motivering moest worden voorzien. De focus wordt onterecht gelegd op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terwijl de door de verwerende partij genomen beslissing ter beoordeling voorligt. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kon terecht naar deze positieve beoordelingen in het verleden wijzen als een vaststaand feitelijk gegeven.

De verwerende partij verwijst naar de motivering over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening zoals opgenomen in de bestreden beslissing. De verwerende partij wijst erop dat zij daarmee voortbouwt op haar eerder ingenomen standpunt ten aanzien van de eerdere (vernietigde) verkavelingswijzigingen. Deze eerdere vergunningen werden daarenboven niet door de Raad vernietigd omwille van een onwettigheid die zich met betrekking tot deze beoordeling voordeed.

Zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij zelf komen tot de conclusie dat het aangevraagde inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. Hieruit blijkt reeds dat het oordeel niet kennelijk onredelijk is.

De verwerende partij wijst erop dat zowel inzake bouwtypologie en vormgeving als inzake bouwhoogte de verenigbaarheid van het aangevraagde werd beoordeeld en uitvoerig gemotiveerd. De verzoekende partij laat na aan te tonen welke van de vaststellingen foutief zouden zijn. Indien de woningen in de omgeving bestaan uit één of twee bouwlagen, een uniforme daktypologie en dakhelling in de buurt niet kenmerkend of typerend is en er hier en daar al moderne woningen zijn, kan volgens de verwerende partij in alle redelijkheid worden gesteld dat er een zekere heterogeniteit is. De verwerende partij brengt foto's bij die bevestigen dat niet is uitgegaan van een verkeerde voorstelling van de bestaande bebouwing in de omgeving. Ze stelt dat de verzoekende partij eerder verkeerdelijk meent dat de gewestplanbestemming inhoudt dat er enkel woningen in 'landelijke' en niet in moderne bouwstijl mogen worden gerealiseerd. Dit is echter niet wat het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de

gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen voorschrijft, nu hierin enkel wordt gesteld dat de woongebieden met landelijk karakter bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Er is ook terecht geoordeeld dat het aangevraagde ontwerp op zo'n wijze is uitgewerkt dat de inpassing in de omgeving wordt bevorderd door het inspringen van de verdiepingen ten opzichte van het gelijkvloers en door de toepassing van voldoende bouwvrije stroken zowel ten opzichte van de zijdelingse als achterste perceelsgrenzen. De verzoekende partij beweert daarover enkel dat dit niet zal bijdragen tot het niet-overschrijden van de draagkracht doch ze laat na dit verder toe te lichten.

Wat de landschapsrelicten betreft, toont de verzoekende partij niet aan dat de betrokken bouwplaats grenst aan een beschermd gebouw of monument of gelegen is in een beschermd dorpsgezicht. Deze vormen immers wel een beoordelingsgrond, wat niet het geval is met ankerplaatsen. In de buurt van een landschapsrelict kan een moderne woning worden opgericht.

De motivering is gebaseerd op een beoordeling van alle relevante ruimtelijke elementen van de goede ruimtelijke ordening.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij te volharden in haar enig middel.

Ze wijst erop dat de verwerende partij wel degelijk gehouden is om in de bestreden beslissing te antwoorden op relevante repliek na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en verwijst naar rechtspraak van de Raad in die zin. Ze stelt dat de replieknota geen loutere herhaling van het beroepsschrift was. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt niet waarom de relevante repliek niet wordt bijgetreden nu het een letterlijke overname is van het verslag. Zowel de aanwezigheid van de nota in het dossier als het gehoord zijn volstaan volgens de verzoekende partij niet.

De verzoekende partij herhaalt dat het gegeven dat de verwerende partij in het verleden reeds positief stond tegenover het aangevraagde, niet wegneemt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een onafhankelijk synthese-advies moet opstellen. Minstens mag dat (gezags)argument niet spelen.

Ze stelt niet te begrijpen waarom de verzaking aan de verkavelingsvergunning de wijziging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zou kunnen verantwoorden. Immers eerder werd over eenzelfde ontwerp in dezelfde ruimtelijke omstandigheden geoordeeld dat het onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het gegeven dat nu via een andere weg hetzelfde wordt beoogd wijzigt niets aan de vraag of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Ze houdt verder vol dat de algemene boutades over een gewijzigd inzicht in een duurzame ruimtelijke ordening om tot een voldoende woondichtheid te komen niets bijdraagt aan de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Ze stelt nogmaals dat ook met landelijke woningen voor een afdoende woondichtheid kan worden gezorgd. Daarenboven geeft het gegeven van ruimtelijk rendement geen vrijkaart om zomaar alles te vergunnen. De bestreden beslissing toetst ook niet aan de in dit artikel opgenomen criteria.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in haar antwoordnota nog wel toelicht wat onder “de bestaande bebouwing” en “de relevante omgeving” moet worden begrepen. Er wordt blijkbaar gedoeld op een drietal woningen naast de vele andere landelijke woningen op een grotere

afstand van het bouwperceel. Deze bijkomende toelichting is te laat nu deze motivering had moeten gebeuren in de bestreden beslissing. Deze toelichting in de antwoordnota doet ook niet af aan het gegeven dat de echte relevante omgeving wel degelijk uit klassieke (landelijke) woningen bestaat. In de bestreden beslissing zelf staat dat er her en der reeds een doorbreking is door modernere woningen doch niet in de directe omgeving van de bouwplaats. Artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO legt op dat met de in de omgeving bestaande toestand rekening moet worden gehouden, wat in dit geval in de eerste plaats de hoeven van de verzoekende partij is, zeker op visueel-vormelijk vlak. De ruimere omgeving moet steeds van minder doorslaggevende aard zijn en mag er niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten. Ze meent ook dat het voorbeeld van één ander type woning niet volstaat om de overwegende typologie in de omgeving zomaar buiten beschouwing te laten. Er is niet gemotiveerd waarom de niet nader geduide en hoogstens zeer beperkte heterogeniteit de inplanting van het gevraagde kan verantwoorden. Er is sprake van een in het relevante straatbeeld geheel afwijkend concept.

Ankerplaatsen zijn daarenboven wel degelijk relevant bij de beoordeling en daarover ontbreekt elke motivering.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar letterlijk overneemt, terwijl dit advies onwettig is, nu deze laatste een gewijzigd standpunt inneemt zonder enige logische, redelijke verklaring en terwijl de verzoekende partij een replieknota heeft ingediend ter weerlegging van dit standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarmee de verwerende partij geen rekening heeft gehouden bij het nemen van de bestreden beslissing.

Daarnaast bekritiseert de verzoekende partij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, zoals deze in de bestreden beslissing werd gemotiveerd. Mede gelet op de voorgeschiedenis van het dossier maakt de verwerende partij volgens de verzoekende partij ten onrechte abstractie van de in de vroegere verkavelingsvergunning opgenomen voorwaarde van de maximale kroonlijsthoogte en de reden ervoor. Er worden immers woningen vergund met een hedendaagse architectuur met twee bouwlagen en plat dak, volgens haar zonder rekening te houden met de voor de aanvraag relevante omgeving, die volledig landelijk is. De motivering is daarenboven naar het oordeel van de verzoekende partij intern tegenstrijdig.

Ze stelt ook nog dat geen rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische elementen/landschapsrelicten.

2.

Op basis van artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 VCRO dient de verwerende partij - als vergunningverlenende overheid - op concrete wijze, en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen, de argumentatie in het beroepschrift en de replieknota en de relevante historie in een dossier, te onderzoeken of de stedenbouwkundige aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. Zij dient daarbij in de eerste plaats rekening te houden met “de in de omgeving bestaande toestand”. Dit betreft de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria (in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO) die voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan niet op kennelijk onredelijke wijze tot haar beslissing is gekomen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij in haar beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Het kan niet worden ontkend dat met betrekking tot het betrokken perceel en project een relevante voorgeschiedenis bestaat van de opeenvolgende aanvragen, vergunningsbeslissingen en arresten van de Raad.

De verkavelingsvergunning van 6 november 2013, waarvan inmiddels door de tussenkomen partij afstand is gedaan (nadat de Raad vaststelde dat ze behept was met een onwettigheid die gelegen was in het ontbreken van een voor een 'stadsontwikkelingsproject' vereiste m.e.r.-screeningsnota), legde als bijzondere voorwaarde de beperking van de kroonlijsthoogte tot maximum 3,50 meter op. Deze beperking was ingegeven door de bezorgdheid om de inpasbaarheid in de omgeving te verbeteren en dus geen twee volwaardige bouwlagen met plat dak – zoals voorgesteld door de aanvrager - doch wel enkel woningen met een kroonlijsthoogte van maximum 3,50 meter met een hellende bedaking toe te laten. Deze voorwaarde in de verkavelingsvergunning had dan ook een duidelijke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende reden, die daarenboven doorheen de vergunningsprocedures steeds werd verdedigd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarna de verwerende partij vervolgens andersluidend besloot.

Nog daargelaten de vraag naar de reden voor de wijziging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die het gevraagde plots wel verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening bij gebrek aan de verkavelingsvergunning, louter stellende dat de verwerende partij zich steeds positief heeft opgesteld ten aanzien van het voorzien van twee volwaardige bouwlagen, moet niettemin steeds van de verwerende partij worden geëist dat zij op een zorgvuldige manier motiveert waarom zij de aanvraag verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de beroepsgrievan van de verzoekende partij en (dus ook) de relevante historiek inzake de inpasbaarheid van het project in de ruimtelijke context.

4.

Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de ligging van het bouwperceel, evenals op de beroepsgrievan van de verzoekende partij en de relevante historiek, betreft het voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunt inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in eerste instantie de inpasbaarheid van de gevraagde bebouwing in de bestaande omgeving qua visueel-vormelijke elementen.

4.1

De verwerende partij stelt in haar beoordeling het volgende over de ordening in het betrokken gehucht en in de betrokken straten:

“ ...

Het terrein is omgeven door een oude hoeve met diverse gebouwen.

...

Het ontwerp kadert zich in een woongebied dat volgens het gewestplan met een landelijke toetst dient ontwikkeld te worden. In de omgeving, de landelijke kern Meerse, in hoofdzaak een woonlint langs de Meersestraat, komen in hoofdzaak eengezinswoningen voor, in open en halfopen verband, met wisselende inplanting en voornamelijk opgetrokken uit 1 of 2 bouwlagen onder een hellende bedaking. Her en der is er reeds een doorbreking door modernere woningen, doch niet in de directe omgeving van de bouwplaats. De direct naastliggende hoeve, eigendom van appellant, kent een typische landelijke verschijningsvorm.

Er kan echter opgemerkt dat binnen de reeds bestaande bebouwing toch ook een zekere heterogeniteit aanwezig is. Een uniforme daktypologie en dakhelling is er niet kenmerkend of typerend. Het gebied is niet van zo'n kenmerkende of karakteristieke aard dat het inbrengen van een hedendaagse architectuur het straatbeeld compleet zou verstoren.

...”

Uit deze beoordeling blijkt dat de verwerende partij vaststelt dat er her en der een doorbreking is door modernere woningen, waarvan de locatie ten aanzien van het perceel in aanvraag niet wordt geduid, doch dat het terrein zelf omgeven is door een oude hoeve met diverse gebouwen in een typisch landelijke verschijningsvorm. Gelet op dit typische karakter kan niet worden ontkend dat deze hoeve, die eigendom is van de verzoekende partij, een belangrijk element vormt in het toetsingskader voor de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zoals trouwens ook reeds bleek uit de destijds opgelegde voorwaarde in de verkavelingsvergunning.

4.2

Vervolgens motiveert de verwerende partij de inpasbaarheid in de omgeving als volgt:

“...

Alsook dient rekening gehouden met de algemene tijdsgeest en de snel evoluerende visies inzake ruimtelijke ordening, waarbij momenteel een duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijk rendement als uitgangsprincipes naar voor worden geschoven.

...

Het ontwerp werd daarbij zo uitgewerkt dat de inpassing in de omgeving bevorderd wordt. De verdiepingen laat men inspringen ten opzichte van het gelijkvloers (bij de halfopen woningen telkens 4,0 m in de breedte en bij de open woning 2,0 m in de breedte); zodat het bouwvolume minder zwaar overkomt. De 2 halfopen bebouwingen langs de Meersestraat kennen elk een breedte op de verdieping beperkt tot 6,78 m, wat de inpassing in het straatbeeld bevordert.

Er worden voldoende ruime bouwvrije stroken toegepast, zowel ten opzichte van de zijdelingse als de achterste perceelsgrenzen. De voortuinstrook kent een diepte van 5,0 m. In de rechter zijgevel van de vrijstaande woning worden geen ramen ingericht.

De beoogde nieuwbouwwoningen worden inpasbaar bevonden binnen de omgeving en zullen de straatbeleving niet onaanvaardbaar aantasten. Voorliggend project overschrijdt de draagkracht van zijn omgeving niet.

...

Binnen de huidige principes van duurzame ruimtelijke ordening (o.a. dat moet worden gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad (naar prijsklasse, grootte en type) en een voldoende woningdichtheid moet worden gecreëerd), wordt een kwalitatieve invulling van dit terrein bekomen, zonder hierdoor te resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt.

...”

De inpasbaarheid wordt verantwoord door de verwijzing naar de algemene tijdsgeest en de snel evoluerende visies inzake ruimtelijke ordening waarbij duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijk rendement de uitgangsprincipes vormen. Daarnaast wordt nog verwezen naar het inspringen van de tweede bouwlaag die het volume minder zwaar doet overkomen volgens de verwerende partij.

Naar het oordeel van de Raad is deze motivering onvoldoende concreet in het licht van de historiek van het dossier en rekening houdende met de door haarzelf in de bestreden beslissing vastgestelde ruimtelijke context.

Het louter vooropstellen van het principe van ruimtelijk rendement is op zich geen verantwoording om, in weerwil van de bestaande ruimtelijke context, een geheel andere bouwtypologie dan de (landelijke) bebouwing in de omgeving als inpasbaar te beoordelen. Hoewel de verwerende partij niet met zoveel woorden teruggrijpt naar het gewijzigde artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° b) VCRO moet niettemin worden vastgesteld dat in deze decretale bepaling voorwaarden voorop worden gesteld en dat de verwerende partij, indien zij beroep wenst te doen op deze bepaling inzake ruimtelijk rendement, dient te motiveren waarom zij meent dat aan deze voorwaarden wordt voldaan, meer bepaald inzake het respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en het verantwoord zijn van de rendementsverhoging in de betrokken omgeving.

Verder kan het gegeven dat de tweede bouwlaag inspringend wordt gebouwd geen afbreuk doen aan het feit dat de omgeving gekenmerkt wordt, zoals door de verwerende partij zelf vastgesteld, door een landelijke omgeving met overwegend woningen in landelijke stijl met hellende daken. De door de verwerende partij voorgestane heterogeniteit blijkt niet uit de door haar gedane vaststellingen.

De Raad is dan ook van oordeel dat de verwerende partij in de bestreden beslissing, mede gelet op de historiek in het dossier en de door haarzelf weergegeven omschrijving van de omgeving, de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet op een afdoende zorgvuldige wijze heeft beoordeeld en gemotiveerd. Daarbij dient vastgesteld te worden dat de foto's die alsnog bij de antwoordnota worden bijgebracht van zogenaamde in de omgeving bestaande 'moderne woningen' niet enkel als een motivering *post factum* te beschouwen zijn, maar deze tevens nog meer de stelling versterken dat er overwegend hellende bedaking met één of twee bouwlagen onder die bedaking aanwezig is in de omgeving.

5.

Het enig middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

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

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

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

Aangezien de verzoekende partij de partij is die ten gronde in het gelijk wordt gesteld, worden zowel de door haar betaalde kosten van het beroep, ten belope van 200 euro, als de door haar gevraagde rechtsplegingsvergoeding, ten belope van 700 euro, ten laste gelegd van de verwerende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Johan DE JAEGER is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 maart 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van drie woningen op het perceel gelegen te 9690 Kluisbergen, Meersestraat 129 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 65K.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 2 juli 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Margot DEPRAETERE

Karin DE ROO