

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0284
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0644-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente OOSTERZELE
	vertegenwoordigd door advocaat Eva DE WITTE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan, 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 mei 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van Marnix VAN KERCKVOORDE tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele van 21 december 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan Marnix VAN KERCKVOORDE een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een nieuwbouw van twee halfopen woningen op het perceel gelegen te 9860 Oosterzele, Achterdries 53, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 0394E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 juni 2019.

Advocaat Robin VERBEKE, die *loco* advocaat Eva DE WITTE voor de verzoekende partij verschijnt, en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN, die voor de verwerende 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

Op 18 augustus 2017 dient Marnix VAN KERCKVOORDE (vervolgens: de aanvrager) bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor een nieuwbouw van twee halfopen woningen op het perceel gelegen te Oosterzele, Achterdries 53.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met een koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied met landelijk karakter.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

De verzoekende partij weigert op 21 november 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. De motivering luidt:

"...

Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het perceel bevindt zich ten noorden van de dorpskern van de deelgemeente Oosterzele op ± 800 meter van het centrum.

Het perceel wordt ontsloten door de gemeenteweg Achterdries.

De Achterdries wordt gekenmerkt door residentiële bebouwingen. De woningen staan op vrij ruime percelen en zijn wisselend qua kroonlijsthoogte en inplanting.

Links van het terrein staat een open bebouwing type ferme met een bouwdiepte op gelijkvloers van 13,00 meter en een breedte van eveneens 13,00 meter. Rechts staat een woning afgedekt met een plat dak, bestaande uit een bouwlaag met een bouwdiepte op gelijkvloers van ± 19,00 meter en een breedte van ± 14,00 meter.

Verder in de straat hebben de woningen een breedte variërend van 8,00 meter tot 12,00 meter.

De bouwdiepte op gelijkvloers gaat tot maximaal 20,00 meter en 12,00 meter op verdieping. Enkel een paar oudere woningen met andere typologieën wijken hier van af (vroegere boerderij).

De aanvraag betreft het bouwen van twee halfopen woningen. De woningen hebben een breedte van 5,00 meter, een bouwdiepte van 15,00 meter op gelijkvloers en 11,80 meter op verdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt 5,60 meter; de laatste 3,20 meter laat men het dak doorschieten naar een kroonlijsthoogte van 3,75 meter.

(...)

De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

Er dient afgewogen of de voorgestelde typologie en woondichtheid zich kan integreren op de betrokken plaats. De aanvraag heeft tot doel een restperceel binnen een geordende omgeving te ontwikkelen. Langs de Achterdries komt een heterogene, met zowel oudere en nieuwere, bebouwing voor. De woningdichtheid wordt op maximaal 15 woningen geraamd, waarvan verschillende percelen een dichtheid hebben van 6 woningen. In het huidige voorstel wordt een verdichting vooropgesteld tot ca. 29 woningen per ha, en de typologie van half-open bebouwing.

Dit is een schaalbreuk tegenover de omgeving.

Voor de stedelijk gebieden is een na te streven woningdichtheid van 25 woningen per ha als een stedelijke dichtheid te beschouwen. Voor de kernen van het buitengebied is een na te streven woondichtheid van 15 woningen per ha als een dichtheid eigen aan een woonkern te beschouwen.

De woningen hebben een netto breedte van 4,49 meter. Om de woningen toch nog enige woonkwaliteit te geven laat men de achterbouw doorschieten over een lengte van 3,20 meter tot een hoogte van 3,75 meter en een diepte van 15,00 meter. Zo creëert men een grotere bouwdiepte en kan men op de 'verdieping' nog gebruik maken van 1,30 meter vrije ruimte. Dit is 3,00 meter dieper dan de gebruikelijke diepte op verdieping.

Het college is van oordeel dat in de landelijke omgeving als Oosterzele de woningen een minimale breedte hebben liggende tussen de 6,50 meter en 7,00 meter. Deze regel houdt het college aan bij het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen en leidt ertoe dat er kwalitatieve woningen worden opgericht.

...

Tegen die beslissing tekent de aanvrager op 22 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 februari 2018 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

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. De voorliggende aanvraag dient aldus beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld.

Het perceel bevindt zich ten noorden van de dorpskern van de deelgemeente Oosterzele op 800 meter van het centrum. De Achterdries wordt gekenmerkt door residentiële bebouwingen. De woningen staan op vrij ruime percelen en zijn wisselend qua kroonlijsthoogte en inplanting.

Links van het terrein staat een open bebouwing type ferme met een bouwdiepte op gelijkvloers van 13,00 meter en een bouwbreedte van eveneens 13,00 meter. Rechts staat een woning afgedekt met een plat dak, bestaande uit een bouwlaag met een bouwdiepte op gelijkvloers van ± 19,00 meter en een bouwbreedte van ± 14,00 meter.

Verder in de straat hebben de woningen een bouwbreedte variërend van 8,00 meter tot 12,00 meter.

Algemeen kan worden gesteld dat in de omgeving de bouwdiepte op gelijkvloers gaat tot maximaal 20,00 meter en is beperkt tot 12,00 meter op verdieping. Enkel een paar oudere woningen met andere typologieën wijken hier van af (vroegere boerderij).

De aanvraag betreft het bouwen van twee halfopen woningen. De woningen hebben een bruto breedte van slechts 5,00 meter, met een ruime bouwdiepte van 15,00 meter voor het hoofdgebouw. De kroonlijsthoogte bedraagt 5,60 meter; de laatste 3,20 meter laat men het dak doorschieten naar een kroonlijsthoogte van 3,75 meter.

Een dergelijke bouwdiepte voor het hoofdgebouw is niet gangbaar, het is gangbaar dat een hoofdgebouw op de verdieping qua diepte wordt beperkt tot 12 m, eventueel gevolgd door een lagere gelijkvloerse uitbreiding.

Het college van burgemeester en schepenen verwoordt dit als volgt: "Zo creëert men een grotere bouwdiepte en kan men op de 'verdieping' nog gebruik maken van 1,30 meter vrije ruimte. Dit is 3,00 meter dieper dan de gebruikelijke diepte op verdieping." Dit is uit hoofde van de goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar.

Dat dit hoofdgebouw buitenschallig is opgevat komt doordat men op de plaats die geschikt is voor één woning in open bebouwing poogt twee woningen te realiseren. Zulks heeft bovendien ook nog andere consequenties: de binnenruimten hebben slechts een breedte die varieert tussen 4,49m en 3,79m. Het college van burgemeester en schepenen, beste kenner van de plaats en verantwoordelijk voor het lokale beleid inzake ruimtelijke ordening, stelt desbetreffend: "Het college is van oordeel dat in de landelijke omgeving als Oosterzele de woningen een minimale breedte hebben liggende tussen de 6,50 meter en 7,00 meter. Deze regel houdt het college aan bij het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen en leidt ertoe dat er kwalitatieve woningen worden opgericht." De omgeving wordt ook gekenmerkt door woningen met een beduidend ruimere gevelbreedte.

De aangevoerde redenering van het college van burgemeester en schepenen kan worden bijgetreden, gelet op de visie en analyse die werd ontwikkeld door het college van burgemeester en schepenen en het landelijk karakter van de omgeving. Deze woningen horen eerder thuis in een verstedelijkte omgeving, en dan nog is de breedte (ook in een dergelijke dense omgeving) te beperkt voor de realisatie van kwalitatieve leefruimten bij woning met 3 slaapkamers. De goede ruimtelijke ordening wordt aldus geschaad. De bezwaren van het college van burgemeester en schepenen hieraan gerelateerd zijn dan ook gegrond. Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat het zware bouwprogramma de draagkracht van het perceel overstijgt en niet op een kwalitatieve wijze ingepast raakt binnen de beschikbare oppervlakte en de binnen de bestaande omgevingsparameters, dat aldus de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvrager er niet in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen dat het gewenste bouwprogramma op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast krijgt in deze omgeving.

...

De hoorzitting vindt op 27 februari 2018 plaats.

In een tweede verslag van 13 maart 2018 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opnieuw om het beroep van de aanvrager niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Op 22 maart 2018 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning volgens aangepaste plannen 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. De voorliggende aanvraag dient aldus beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld.

Het perceel bevindt zich ten noorden van de dorpskern van de deelgemeente Oosterzele op 800 meter van het centrum. De Achterdries wordt gekenmerkt door residentiële bebouwingen. De woningen staan op vrij ruime percelen en zijn wisselend qua kroonlijsthoogte en inplanting.

Links van het terrein staat een open bebouwing type ferme met een bouwdiepte op gelijkvloers van 13,00 meter en een bouwbreedte van eveneens 13,00 meter. Rechts staat een woning afgedekt met een plat dak, bestaande uit een bouwlaag met een bouwdiepte op gelijkvloers van ± 19,00 meter en een bouwbreedte van ± 14,00 meter.

Verder in de straat hebben de woningen een bouwbreedte variërend van 8,00 meter tot 12,00 meter.

Algemeen kan worden gesteld dat in de omgeving de bouwdiepte op gelijkvloers gaat tot maximaal 20,00 meter en is beperkt tot 12,00 meter op verdieping. Enkel een paar oudere woningen met andere typologieën wijken hier van af (vroegere boerderij).

De aanvraag betreft het bouwen van twee halfopen woningen. De woningen hebben een bruto bouwbreedte van slechts 5,00 meter, met een ruime bouwdiepte van 15,00 meter voor het hoofdgebouw. De kroonlijsthoogte bedraagt 5,60 meter; de laatste 3,20 meter laat men het dak doorschieten naar een kroonlijsthoogte van 3,75 meter.

Tijdens de beroepsprocedure werden beperkt aangepaste plannen ingediend, waarbij niet langer gewerkt wordt met een doorschietend dakvlak, maar met een zadeldak op het achtervolume, dwars op het zadeldak van het hoofdvolume.

Een ontwerp met een dergelijke bouwdiepte voor het hoofdgebouw is aanvaardbaar, net als de hier voorgestelde werkwijze ter vervanging van het oorspronkelijk voorzien

doorschietend dakvlak tot op 15m diepte is, hierdoor vermindert de impact op de aanpalende percelen substantieel vanaf de 12m.

Voorliggend ontwerp voorziet in 2 kwalitatieve woningen met voldoende buitenruimte. Als de impact op de omgeving vergeleken wordt met deze van een aanvraag voor een eengezinswoning, dan zal die niet substantieel verschillen. Een qua volume vergelijkbare eengezinswoning zou qua gabariet ook aanvaard worden op deze plek.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvrager er met voorliggend ontwerp in is geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen. De goede ruimtelijke ordening komt niet in het gedrang.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

Een eerste middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (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, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

doordat de deputatie de vergunning verleend rekening houdend met een planaanpassing ingediend tijdens de beroepsprocedure (en na het verslag van de PSA), dit om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening, waarbij de deputatie eenvoudigweg stelt dat er sprake is van een beperkte planaanpassing;

terwijl de deputatie hierbij nalaat concreet te onderzoeken of deze planaanpassing effectief beperkt is en voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 4.3.1, § 1 VCRO;

en terwijl artikel 4.3.1, § 1 VCRO nochtans duidelijke restricties stelt omtrent het doorvoeren van planaanpassingen, waarbij de vergunningverlenende overheid moet nagaan of aan de gestelde voorwaarden is voldaan;

en terwijl artikel 4.3.1, § 1, derde lid VCRO bepaalt dat beperkte planaanpassingen slechts onder welbepaalde voorwaarden mogelijk zijn, met name wanneer zij bijkomstige zaken betreffen die tevens geen afbreuk doen aan de belangen van derden;

en terwijl de planaanpassing betrekking heeft op een volledige aanpassing/hertekening van het dakvolume van beide woningen, dit om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening, hetgeen wel degelijk substantieel en essentieel is alsook de belangen van derden schaadt;

en terwijl de initiële aanvraag niet voor vergunning in aanmerking kwam wegens de schending van de goede ruimtelijke ordening onder andere gelet op het doorschietend dakvolume hetgeen zowel werd gesteld in de initiële weigeringsbeslissing als in het negatief verslag van de PSA;

en terwijl de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet vereisen dat de verwerende partij in het vergunningsbesluit duidelijk aangeeft op grond van welke (afdoende) motieven zij besloot dat de opgelegde voorwaarde niet-essentiële aspecten betrof en slechts aanleiding geeft tot beperkte planaanpassingen;

en terwijl moet worden vastgesteld dat op geen enkele wijze uit het bestreden besluit kan worden afgeleid waarom de voorwaarde wel degelijk niet-essentiële aspecten betreft en waarom het om beperkte planaanpassingen gaat;

zodat het bestreden besluit de aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.

Toelichting bij het eerste middel

De verwerende partij besluit in de bestreden beslissing dat de “stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens de tijdens de beroepsprocedure ingediende beperkt aangepaste plannen”.

De oorspronkelijke bouwplannen bij de vergunningsaanvraag zijn in graad van beroep, na het andersluidende verslag van de PSA en na de hoorzitting voor de deputatie, sterk gewijzigd. Uit de bestreden beslissing blijkt dat deze planaanpassing kennelijk determinerend is geweest voor de verwerende partij om toch, in afwijking van het negatieve verslag van de PSA, de bestreden vergunning te verlenen.

Het toenmalige artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO luidde op het ogenblik van het indienen van de betrokken vergunningsaanvraag als volgt:

(...)

Als uitzonderingsregeling moet artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO restrictief geïnterpreteerd en toegepast worden. Het was de bedoeling van de decreetgever dat de mogelijkheid om de plannen beperkt aan te passen niet ten koste gaat van het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen betreffende de aanvraag op nuttige wijze te doen gelden. Een planwijziging is dan ook alleen toelaatbaar wanneer manifest duidelijk is dat ze geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt (...).

Uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO blijkt bovendien uitdrukkelijk dat slechts een “beperkte aanpassing” van de plannen mogelijk is. Een aanpassing van de oorspronkelijke bouwplannen bij de vergunningsaanvraag mag dus geen betrekking hebben op essentiële zaken en mag enkel bijkomstige zaken als voorwerp hebben (...). Dit vormt vaste rechtspraak van uw Raad :

(...)

De bestreden beslissing omschrijft de planaanpassing als volgt (stuk 1, p. 6):

(...)

Welnu, in eerste instantie dient vastgesteld dat de betrokken planaanpassing geenszins beperkt is of beperkt is tot kennelijk bijkomstige zaken:

*Feit is immers dat de planaanpassing het dak, het gabariet en de volumetrie van de twee woningen wijzigde. Dit blijkt uit een vergelijking van de ingediende plannen (zijgevel en achtergevel) ten opzichte van de gewijzigde plannen.
[afbeeldingen]*

Uit de gewijzigde plannen valt op dat de vergunningsaanvrager het oorspronkelijke aflopende dak van de achtergebouw volledig heeft vervangen door een zadeldak. Hierdoor wijzigt het zij-aanzicht van de beide woningen volledig en wordt op zich een volledig gewijzigde achterbouw geconcipieerd, zodat ook het achteraanzicht van de woningen substantieel wordt aangepast.

*Deze wijziging heeft belangrijke gevolgen voor de vorm en het uitzicht van de woningen en de bouwhoogte en bouwvolume van de volledige constructie, hetgeen ook blijkt uit een vergelijking van de achtergevels.
[afbeeldingen]*

*Er kan dan ook bezwaarlijk worden gesteld dat deze wijziging betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, nu de achterbouw van de woningen volledig wordt gewijzigd. Eén en ander vormt zondermeer vaste rechtspraak van uw Raad :
(...)*

Uit een vergelijking van het initieel ingediende plan ten opzichte van het gewijzigde plan dient vastgesteld dat door het wijzigen van de dakvorm, de achterbouw over de volledige lengte eenzelfde bouwhoogte heeft en niet langer afloopt vanuit het dak van het hoofdgebouw. Op deze manier lopen de eerste verdiepingen van de woningen volledig door over de volledige achterbouw. Hierdoor eindigt de achterbouw met een bouwhoogte van 7,40 m, in plaats van de eerder voorziene uitbreiding met doorschietend dakvlak met een uiteindelijke bouwhoogte van 3,75 m.

Een tweede belangrijke vaststelling is dat de planaanpassing noodzakelijk was om de plannen in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening (wat nochtans nog steeds niet het geval is – zie tweede middel).

Hier dient te worden vastgesteld dat zowel in de weigeringsbeslissing van het CBS als in het negatief verslag van de PSA werd gewezen op de grote bouwdiepte die niet aanvaardbaar is in deze omgeving. De deputatie stelt dan ook in de bestreden beslissing dat de planaanpassing dit euvel verhelpt :

‘een ontwerp met een dergelijke bouwdiepte voor het hoofdgebouw is aanvaardbaar, net als de hier voorgestelde werkwijze ter vervanging van het oorspronkelijk voorzien doorschietend dakvlak tot op 15 m diepte is, hierdoor vermindert de impact op de aanpalende percelen substantieel vanaf de 12 m’

Kortom, hieruit blijkt dat de aanpassing geenszins bijkomstig is, maar zondermeer noodzakelijk nu de bouwdiepte van de beide woningen onaanvaardbaar werd bevonden. Zonder planaanpassing was de vergunning dan ook niet verleend. Er kan daarenboven bezwaarlijk worden gesteld dat de aanpassing van deze bouwdiepte (met wijziging van de volledige achterbouw) kennelijk bijkomstige zaken betreft.

Verzoekende partij kan dan ook niet inzien waarom de deputatie eenvoudigweg stelt dat hier sprake is van een beperkte planaanpassing die betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken.

Tot slot dient ook vastgesteld dat de planaanpassing wel degelijk afbreuk doet aan de rechten van derden :

Er dient immers te worden vastgesteld dat ook de dakvlakvensters worden gewijzigd naar verticale vensters die uitkijken over de achtertuinen. Dit betekent dat de planaanpassing ook op vlak van de privacy, hinder, lichten en zichten (ten opzichte van de burens) gevolgen kan meebrengen. Dit temeer gelet op de ligging van het perceel in een bocht (en dus wel degelijk uitkijkend op de ‘achterliggende’ woningen). De planaanpassing is dan ook niet alleen geenszins beperkt, daarenboven brengt zij wel degelijk een schending van de rechten van derden teweeg.

Andermaal kan gewezen worden op de vaste rechtspraak van Uw Raad dat een planwijziging geen afbreuk mag doen aan de rechten van derden, hetgeen hier ontegensprekelijk wel het geval is.

De deputatie heeft ook dit (bewust) op geen enkele wijze beoordeeld. Zij heeft zich vergenoegd met de ‘bewering’ dat er sprake is van een beperkte planaanpassing, maar heeft dit op geen enkele wijze getoetst aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO.

Het ontbreken van een gepaste beoordeling van de planaanpassing en de gevolgen van die wijziging voor de totaliteit van het vergunningsaanvraagdossier is compleet onregelmatig en onzorgvuldig. Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet en de hierboven aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur zijn manifest geschonden.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, in zijn toepasselijke versie, bepaalt:

“ ...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

...

Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, is een beperkte aanpassing van de plannen mogelijk om een onverenigbaarheid van de aanvraag met het recht of de goede ruimtelijke ordening te remediëren.

De geciteerde bepaling is het resultaat van de wijziging bij artikel 45 van het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid. Uit de memorie van toelichting van het wijzigingsdecreet van 4 april 2014 blijkt dat de decreetgever een “oplossingsgericht vergunnen” voor ogen staat “waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard” (*Parl.St. VI. Parl., 2013-14, nr. 2371/1, 34*).

Gaat het om planwijzigingen die niet terug te brengen zijn tot adviezen of tot standpunten, opmerkingen of bezwaren tijdens het openbaar onderzoek, dan mogen ze enkel betrekking hebben op “kennelijk bijkomstige zaken”.

Op grond van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringwet moeten de motieven in de vergunningsbeslissing afdoende blijken geven van het onderzoek waarom de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO vervuld zijn als de aanvraag volgens aangepaste plannen vergund wordt.

3.

De verwerende partij vergunt de bouwaanvraag op grond van plannen die in administratief beroep aangepast werden. De planaanpassing houdt in dat er “niet langer gewerkt wordt met een doorschietend dakvlak, maar met een zadeldak op het achtervolume, dwars op het zadeldak van het hoofdvolume”, aldus de beschrijving in de bestreden beslissing.

De verwerende partij stelt dat het gaat om “beperkt aangepaste plannen”. Hoe de aangepaste plannen zich tot de oorspronkelijke aanvraag verhouden en waarom de aangebrachte aanpassingen binnen de perken van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO vallen, wordt niet aan een evaluatie onderworpen. De overweging dat “de impact op de aanpalende percelen (hierdoor) substantieel (vermindert) vanaf de 12m” kan daar niet voor doorgaan.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1, §1, 1° b) VCRO, artikel 4.3.1, §2 VCRO, artikel 4.7.22 VCRO en artikel 4.7.23 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringwet, en de beginselen van behoorlijk bestuur, met name de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt:

“...

Doordat de deputatie een stedenbouwkundige vergunning verleent die kennelijk de goede ruimtelijke ordening schaadt;

terwijl, eerste onderdeel, artikel 4.3.1 §1, 1° VCRO bepaalt dat een aanvraag moet worden geweigerd indien ze de goede ruimtelijke ordening schendt;

en terwijl de overheid die over een stedenbouwkundige aanvraag moet oordelen, de aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1. § 1 VCRO moet toetsen op haar verenigbaarheid met de “goede plaatselijke ruimtelijke ordening”, hetgeen conform artikel 4.3.1. § 2, 1° VCRO inhoudt dat het aangevraagde wordt beoordeeld aan de hand van o.a. de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4. VCRO, waaronder de sociale, landschappelijke en ecologische gevolgen;

en terwijl artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO verduidelijkt aan de hand van welke aspecten de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient te geschieden, waarbij bouwdiepte, bouwbreedte, woonkwaliteit en woondichtheid er een aantal van zijn die in voorliggend dossier relevant zijn;

en terwijl verwerende partij nalaat deze aspecten naar behoren te toetsen en haar beslissing te motiveren en minstens niet op een zorgvuldige en in redelijkheid verantwoorde manier aangeeft op welke wijze de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en meer specifiek hoe deze aanvraag voor een gebouw met twee kleine halfopen eengezinswoningen zich inpast in een landelijke omgeving bestaande uit open bebouwing op ruime percelen;

en terwijl deze vaststelling des te meer klemmt nu de weigeringsbeslissing van verzoekende partij ook op het totaal gebrek aan inpassing van het project in de omgeving had gewezen, maar de verwerende partij nalaat hierop te reageren;

zodat de vermelde bepalingen zijn geschonden.

en terwijl, tweede onderdeel, de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag uitdrukkelijk heeft gewezen op het feit dat het voorgestelde bouwproject niet inpasbaar is in de omgeving en zich hierbij dus heeft gekwetend van zijn taak overeenkomstig artikel 4.7.22 VCRO;

en terwijl, door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, expliciet is gewezen op het gebrek aan inpassing van een dergelijk project op een restperceel met een beperkte perceeloppervlakte;

en terwijl de deputatie op kennelijke wijze afwijkt van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, waardoor de vergunningverlenende overheid een nog grotere zorgvuldigheid dient aan de dag te leggen, temeer nu zij overeenkomstig artikel 4.7.23 VCRO haar beslissing dient te nemen op grond van het verslag van de PSA;

en terwijl de deputatie evenwel niet op concrete en afdoende wijze aangeeft op welk punt en om welke beweegreden het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt gevolgd en waar zij het verslag van de PSA dan wel tracht te weerleggen eenvoudigweg uitgaat van loutere, ongefundeerde beweringen.

zodat de deputatie niet alleen een inbreuk maakt op artikel 4.3.1 VCRO, maar ook het artikel 4.7.23 VCRO en de materiële en formele motiveringsplicht schendt.

Algemene toelichting bij het eerste onderdeel van het tweede middel

Artikel 4.3.1 §1, 2° VCRO bepaalt dat een aanvraag moet worden geweigerd indien ze strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1 §2, 1° bepaalt verder:

(...)

Wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving en meer specifiek de onmiddellijk aanpalende bebouwing. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Naargelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving.

In casu moet worden vastgesteld dat de aanvraag de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat, dat de bestreden beslissing bijgevolg een kennelijke schending van de goede ruimtelijke ordening inhoudt, minstens dat de verwerende partij in deze beslissing niet op afdoende wijze de conformiteit met de goede ruimtelijke ordening toetst en motiveert.

Het is in dit kader ook niet onbelangrijk om op te merken dat de verzoekende partij als vergunningverlenende overheid in eerste aanleg een negatieve beoordeling maakte van het project. Lezing van dit weigeringsbesluit blijkt dat het schepencollege heel omstandig had uitgewerkt waarop het project niet inpasbaar was en dit op talrijke punten (gabariet, schaal, leef- en woonkwaliteit, enz.).

De verzoekende partij heeft in eerste aanleg uitdrukkelijk beslist (stuk 3, p. 4):

(...)

Dit wordt verder in de uiteenzetting van dit middel punt per punt overlopen.

Algemene toelichting bij het tweede onderdeel van het tweede middel

Het is vaste rechtspraak van uw Raad dat een vergunningverlenend bestuursorgaan in het kader van de formele motiveringsplicht duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet aangeven waarop zij haar beslissing steunt. De opgegeven motieven moeten hierbij afdoende zijn.

Daarenboven moet het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing des te meer zorgvuldig motiveren indien zij afwijkt van uitgebrachte adviezen of indien tijdens de procedure bezwaren en opmerkingen zijn geuit aangaande een relevant en te beoordelen aspect:

(...)

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de deputatie, hoewel zij de redenering en situatieschets van de PSA grotendeels overneemt, eenvoudigweg alle weigeringsargumenten van de PSA weglaat. Zij reageert niet op de opmerkingen van de PSA, maar poneert gewoon haar eigen tegengestelde conclusie op basis van de (onrechtmatige) planaanpassing.

Dit wordt tweeledig overlopen in onderstaande concrete toelichting.

Concrete toelichting bij het eerste en tweede onderdeel van het tweede middel.

Dat de aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat, de bestreden beslissing de goede ruimtelijke ordening miskent en hierbij ook een onvoldoende antwoord biedt op de weigeringsargumenten van de gemeente én de PSA, blijkt uit onderstaande puntsgewijze bespreking.

- *Omtrent het gabariet van het gebouw*

De verzoekende partij en de PSA hebben gewezen op de sterke afwijkingen van de bouwdiepte en bouwbreedte van de constructie ten opzichte van de aanpalende woningen.

Zowel de verzoekende partij als de PSA hebben allereerst vastgesteld dat de bouwdiepte van het aangevraagde sterk afwijkt van de gangbare bouwdiepte in de onmiddellijke omgeving en dat van de aanpalende percelen.

De PSA heeft dit, verwijzend naar het standpunt van de verzoekende partij, zeer omstandig omschreven (...):

(...)

De verzoekende partij heeft daarnaast in eerste aanleg ook gewezen op de bijzonder beperkte bouwbreedte van de woningen en de gebrekkige leef- en woonkwaliteit van de woonruimtes. Zij stelde vast dat de bouwbreedte kennelijk onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening (stuk 3, p. 4):

(...)

De PSA volgde de verzoekende partij hierin en besloot zelf (...):

(...)

Een bruto-bouwbreedte van 5 m komt zowel voor de verzoekende partij als de PSA niet overeen met de gangbare bouwbreedtes van de woningen uit de onmiddellijke omgeving, noch volstaan dergelijke bouwbreedtes om volwaardige woningen te kunnen ontwikkelen.

Met ongeloof stelt de verzoekende partij vast dat de verwerende partij de beschrijving van de (onmiddellijke) omgeving overneemt, maar de aanvraag vervolgens toch verenigbaar acht, dit als volgt (stuk 1, p. 6-7):

(...)

Het is de verzoekende partij volstrekt onduidelijk op welke wijze de (onrechtmatige) plaanpassing toch kan geleid hebben tot het “aanvaardbaar” achten van de afwijkende bouwbreedte en -diepte.

Feit is immers dat de plaanpassing zowel de oorspronkelijk bouwbreedte (5 m) als de bouwdiepte (15 m) van de constructie ongewijzigd laat. Integendeel wordt nu zelfs voorzien in een hogere achterbouw met een nokhoogte van 7,45 m, terwijl de bouwbreedte van de achterbouw verder wordt ingeperkt. Nochtans achtte de PSA, zoals hierboven geciteerd, het gangbaar dat de bouwdiepte van het hoofdgebouw zou worden beperkt tot 12 m, eventueel gevolgd door een lagere gelijkvloerse uitbreiding.

Niet alleen blijven de afwijkende bouwdiepte en -breedte van de woningen dus behouden, de plaanpassing voorziet zelfs in een uitbreiding van de oorspronkelijk bouwhoogte en -volume. Dit zijn aspecten waarop de verwerende partij niet is ingegaan, maar die zij bij haar beoordeling van het aangevraagde (al dan niet bewust) buiten beschouwing heeft gelaten.

Kortom, het is manifest onjuist dat de plaanpassing volstaat om de bevindingen van de verzoekende partij en de PSA te weerleggen.

De deputatie haalt, buiten de tijdens de beroepsprocedure aangepaste plannen, geen verdere argumenten aan die het afwijken van de gangbare bouwdiepte en breedte rechtvaardigen in het licht van de goede ruimtelijke ordening.

Zij gaat hierbij ongemotiveerd en ongegrond voorbij aan de (terechte) andersluidende standpunten van de verzoekende partij en de PSA.

De toetsing van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening diende, gelet op de andersluidende standpunten, nochtans des te preciezer en zorgvuldiger te gebeuren.

De verwerende partij komt in de bestreden beslissing niet verder dan het poneren van een tegengestelde visie en tracht dit te verantwoorden door zich te beroepen op de planaanpassing, hoewel deze geen betrekking heeft op de bouwdiepte- en breedte. Zij besteedt bovendien geen enkele aandacht aan de implicaties van de planaanpassing en de nieuwe bouwhoogte van de constructie.

Dergelijke besluitvorming is uiteraard niet zorgvuldig en kan in alle redelijkheid niet worden beschouwd als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

- *Omtrent de inpasbaarheid van de woningen in de onmiddellijke omgeving*

In tweede instantie kan vastgesteld worden dat de verzoekende partij en de PSA hebben gewezen op de specifieke situatie van de bestaande toestand. Meer specifiek het feit dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bebouwingen in een sterk landelijke en open omgeving. De woningen in de onmiddellijke omgeving bestaan uit open bebouwing op vrij ruime percelen en zijn wisselend qua kroonlijsthoogte. Zoals ook toegegeven in de bestreden beslissing variëren de gevelbreedtes van 8 tot 2 m. Eén en ander resulteert tevens in een eerder lage woondichtheid.

In de bestreden beslissing kan deze situatie op zich niet worden ontkend. In casu dient dan ook vastgesteld dat de onmiddellijke omgeving ter hoogte van het bouwproject louter uit ééngezinswoningen bestaat, veelal omringd door ruime groene tuinen en agrarische velden. Dit wordt dan ook aangegeven in de bestreden beslissing.

Evenwel meent de deputatie vervolgens dat een gebouw met twee kleine halfopen woningen op een restperceel met een zeer beperkte oppervlakte wel inpasbaar is. Zij stelt hierbij vast (stuk 1, p. 6-7):

(...)

Ook hier gaat de deputatie compleet voorbij aan de vaststellingen van de verzoekende partij in de oorspronkelijke weigeringsbeslissing en het verslag van haar PSA. Een algemene omschrijving van het project en de omgeving volstaan uiteraard niet. De verwerende partij diende een in concreto-beoordeling van het aangevraagde te maken in functie van de onmiddellijke omgeving en de plaatselijke aanleg (...).

De verzoekende partij heeft zo in eerste aanleg gewezen op de onverenigbaarheid van het aangevraagde in de sterk landelijke omgeving, zeker wat betreft de voorziene bouwdichtheid (stuk 3, p. 4):

(...)

De PSA stelde dan ook terecht het volgende (stuk 4, p. 6-7):

(...)

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij enkel vaststelt: "een qua volume vergelijkbare eengezinswoning zou qua gabariet ook aanvaard worden op deze plek". Deze conclusie komt neer op het poneren van een tegengestelde visie, maar slaagt er niet in om de vaststellingen van de verzoekende partij en de PSA ten gronde te weerleggen.

Het spreekt voor zich dat een constructie met twee halfopen woningen niet op dezelfde wijze en in concreto kan beoordeeld worden als een open eengezinswoning. De vaststelling van de verwerende partij dat het gebouw als (functioneel) inpasbaar wordt beschouwd, laat het karakter van de onmiddellijke landelijke omgeving volledig buiten beschouwing en wordt bovendien niet gekoppeld aan de gebrekkige leef- en woonkwaliteit van de twee woningen.

Tot slot kan de nietszeggende 'motivering' van de deputatie dat het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast werd en dit zonder de draagkracht ervan te overstuigen. Hieromtrent kan gewezen worden op vaste rechtspraak van uw Raad dat een 'nietszeggende' stijlformules geenszins volstaan (...).

Kortom, ook hier beperkt de deputatie zicht tot het ontkennen van de impact die door de PSA aan de kaak wordt gesteld.

Voor zoveel als nodig, wenst de verzoekende partij reeds aan te geven dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden op basis van de onmiddellijke omgeving, waarmee de onmiddellijke aanpalende bebouwing wordt bedoelt. In de replieknota's van de bouwheer werd naar aanleiding van het beroep dan ook ten onrechte gewezen op (oude) verderop gelegen bebouwing die geenszins relevant is.
..."

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.

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuur over een discretionaire appreciatiebevoegdheid. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuur. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het bestuur de hem toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of het uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Luidens artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, in zijn toepasselijke versie, 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.

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 met de in de beslissing expliciet opgegeven redengeving rekening worden gehouden.

Als de deputatie andersluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beslist, moet zij in haar motivering duidelijk laten blijken waarom het advies niet gevolgd wordt, net zoals zij oog moet hebben voor de bezwaren van het college van burgemeester en schepenen als in eerste administratieve aanleg de aanvraag niet vergund werd.

2.

De verzoekende partij heeft in eerste administratieve aanleg beslist om de aanvraag niet te vergunnen omdat die een schaalbreuk betekent met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De beoordeling luidt dat de bouwplaats aan de Achterdries ligt, gekenmerkt door residentiële bebouwingen op vrij ruime percelen en wisselende kroonlijsthoogte en inplantingen. De dichtheid wordt op maximaal vijftien woningen per hectare geraamd, voor sommige percelen zes woningen per hectare, daar waar de aanvraag een woningdichtheid van 29 woningen per hectare heeft. De verzoekende partij heeft vervolgens bezwaar tegen de bouwbreedte van 4,49 meter die te gering bevonden wordt voor een kwalitatieve woning, en die de vergelijking met de woningen in de onmiddellijke omgeving niet doorstaat. De compenserende ingreep qua woonkwaliteit dat de aanvraag de achterbouw laat doorschieten over een lengte van 3,20 meter tot een hoogte van 3,75 meter en een diepte van vijftien meter, leidt volgens de motivering tot een diepte die drie meter ruimer is dan de “gebruikelijke diepte” op de verdieping.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar treedt in zijn advies de beoordeling van de verzoekende partij bij dat de aanvraag “buitenschallig” opgevat is, en - met binnenruimten die variëren tussen 4,49 en 3,79 meter - te weinig woonkwaliteit biedt, en dat het bouwproject eerder thuishoort in een verstedelijkte omgeving. Daarbij maakt het advies nog de kanttekening dat zelfs in een dicht bebouwde omgeving de bouwbreedte beperkt is om kwalitatieve leefruimten in een woning met drie slaapkamers te kunnen realiseren.

3.

In de bestreden beslissing beschrijft de verwerende partij de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats in gelijklopende bewoordingen als deze in de beslissing van de verzoekende partij en het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Om de aanvraag te vergunnen, steunt de verwerende partij doorslaggevend op de planwijziging waarbij het doorschietend dakvlak door een zadeldak op het achtervolume vervangen wordt. De verwerende partij vervolgt dat het ontwerp en de daarin begrepen bouwdiepte voor het hoofdgebouw “aanvaardbaar” is. Daarmee worden de bezwaren tegen de schaalbreuk met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, de woondichtheid, de geringe bouwbreedte en de daaraan verbonden beperkte woonkwaliteit niet beantwoord. De vrijblijvende overwegingen dat de aanvraag “2 kwalitatieve woningen met voldoende buitenruimte” inhoudt en dat de impact van een eengezinswoning niet “substantieel” verschilt, dragen niets bij om tot een afdoende motivering te komen. Daarbij wordt nog de beoordeling van het eerste middel in herinnering gebracht, dat de verwerende partij niet onderzocht heeft of de planaanpassing binnen de perken van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO wettig toelaatbaar is.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. 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 gelegd.

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. De aanspraak van de verzoekende partij op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro wordt ingewilligd.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 maart 2018, waarbij aan Marnix VAN KERCKVOORDE een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor een nieuwbouw van twee halfopen woningen op het perceel gelegen te 9860 Oosterzele, Achterdries 53, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 0394E.
2. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van Marnix VAN KERCKVOORDE binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. 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.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 november 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF