

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1372
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0601-A

Verzoekende partij	de bvba URBANLINK vertegenwoordigd door advocaat Igor ROGIERS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9270 Kalken, Kalkendorp 17a
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de heer Philip SCHEIR vertegenwoordigd door advocaat Wannes THYSSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9552 Borsbeke, Molendijk 13

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 8 mei 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 14 november 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 9080 Zaffelare (Lochristi), Dam 1-7, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummers 137C2, 137D2, 137W, 137Z, 138F en 138L.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 augustus 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 2 oktober 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende 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 28 mei 2019.

De partijen verschijnen schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 23 februari 2017 weigert de verwerende partij in administratief beroep aan de bvba CITY BUILD een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van vier woningen en het bouwen van een meergezinswoning met dertig appartementen op een terrein, gelegen te Lochristi, Dam 1-7.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met een koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het algemeen plan van aanleg, definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Lochristi van 17 augustus 1993 en goedgekeurd met een ministerieel besluit van 30 juni 1994. Het ligt meer bepaald in een 'kernwoonzone'.

2.

De verzoekende partij dient op 5 juli 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een gewijzigde aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van een meergezinswoning met dertig appartementen op het betrokken terrein.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 17 augustus 2017 tot en met 15 september 2017 gehouden wordt, dient de tussenkomende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 14 november 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij.

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

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 25 januari 2018 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 6 februari 2018 beslist de verwerende partij op 29 maart 2018 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert:

“ ...

Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het eigendom is gelegen aan de noordoostelijke rand van de kern van deelgemeente Zaffelare. Het goed bevindt zich langsheen de Dam, welke de verbinding maakt tussen Zaffelare en Wachtebeke. Ten noordoosten van het eigendom bevindt zich het provinciaal domein Puyenbroeck.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een gevarieerde bebouwing van hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen met een gabariet van één tot twee bouwlagen onder hellende bedaking. Er komen beperkt ook meergezinswoningen en handelszaken voor.

De aanvraag heeft betrekking op een hoekperceel, gelegen op de kruising van Bosdam en Dam. De straatbreedte langsheen de Dam bedraagt ongeveer 53m, de straatbreedte langsheen de Bosdam ongeveer 40m. Het perceel richt zich naar de Dam, de bouwdiepte bedraagt circa 43m.

Heden is het terrein bebouwd met 4 gekoppelde eengezinswoningen, ingeplant tot op de rooilijn en allen bestaande uit één bouwlaag onder zadeldak.

De rechtsaanpalende bebouwing betreft een vrijstaande eengezinswoning van één bouwlaag onder zadeldak. Tussen deze woning en het terrein van de aanvraag bevindt zich een perceel met een elektriciteitscabine.

Linksaanpalend bevindt zich een halfopen eengezinswoning, één bouwlaag hoog onder hellende bedaking, met verschillende dakuitbouwen.

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning met 30 appartementen. De nieuwbouw wordt opgericht op 4m van de rooilijn, tot op 6m van de bestaande elektriciteitscabine en op minimum 4m van de linker zijdelingse perceelsgrens.

Het gebouw bestaat uit een hoofdvolume met een breedte langsheen de Dam van 37,99m en een breedte langsheen de Bosdam van 17,81m. De bouwdiepte bedraagt 15m op gelijkvloers en verdieping. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen onder een afgeknot schildak, kroonlijsthoogte 8,25m en nokhoogte 12,20m (afgeknot zadeldak).

Links wordt een aanbouw gerealiseerd, op 4m achter de voorgevel van de hoofdbouw, breedte 9,40m en diepte 11m. Deze aanbouw heeft een kroonlijsthoogte van 6m en een plat dak.

Ook aan de rechterzijde van de hoofdbouw wordt een aanbouw opgericht, 5,87m breed, 6m hoog onder plat dak.

Alle appartementen worden voorzien van terrassen langs de voorzijde (zuiden). Alle terrassen zijn inpandig.

Het volledige gebouw is onderkelderd met een parkeergarage voor 26 wagens en 26 individuele bergingen.

De niet bebouwde ruimte achter de nieuwbouw wordt ingericht met 19 parkeerplaatsen. Elke parkeerplaats is 2,50m breed en 5,50m diep. De parkeerplaatsen worden ingeplant op 3m van de perceelsgrens. De circulatieruimte wordt aangelegd in waterdoorlatend grind. De parkeerplaatsen (zowel bovengronds als ondergronds) zijn alle te bereiken via Bosdam. Er wordt voorzien in 2 plaatsen voor het stallen van fietsen, één in de aanbouw rechts, langsheen de straatzijde en één ter hoogte van de inkomhelling naar de appartementen links.

Rechts van de elektriciteitscabine komen de afvalcontainers. Langsheen de rechter zijdelingse perceelsgrens wordt een 3m brede groenbuffer bestaande uit hoogstammige bomen en lage struiken aangeplant. Op het terrein worden tevens 11 hoogstammige bomen voorzien.

(...)

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning op de hoek van Bosdam en Dam. De bouwplaats is gelegen binnen een residentiële omgeving aan de rand van het centrum van de landelijke deelgemeente Zaffelare. Een meergezinswoning kan op deze plek aanvaard worden, het perceel is volgens het APA gelegen in kernwoonzone waar een grotere densiteit gewenst is. Bovendien komen in de onmiddellijke en ruimere omgeving reeds meergezinswoningen voor. Tenslotte betreft het een ruim perceel.

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient evenwel te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening te worden gehouden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

De omgeving wordt getypeerd door hoofdzakelijk vrijstaande en in mindere mate gekoppelde bebouwing met een gabariet van één tot twee bouwlagen onder hellende bedaking.

Ten opzichte van de op 23 februari 2017 door deputatie geweigerde stedenbouwkundige aanvraag werd enkel het parkeergebeuren gewijzigd, door het voorzien van een ondergrondse verdieping met parkeerplaatsen, waardoor het aantal parkeerplaatsen in de tuinzone kon worden gereduceerd. Aan het eigenlijke bouwvolume werd niets gewijzigd.

De beslissing van 23 februari 2017 van deputatie werd als volgt gemotiveerd:

“Het ontwerp voorziet in een bouwblok met een gevelbreedte van 47,40m. Gelet op de bestaande toestand, waarbij de 4 te slopen woningen aan elkaar gekoppeld zijn, kan deze gevelbreedte worden aanvaard. De bouwdiepte bedraagt 15m, zowel op gelijkvloers als verdieping. Binnen deze bouwdiepte bevinden zich inpandige terrassen. Bovendien zijn deze terrassen alle aan de straatzijde gesitueerd. De gevraagde bouwdiepte is stedenbouwkundig aanvaardbaar, gelet op de vrijstaande bouwtypologie waarbij een voldoende ruime bouwvrije zijstrook wordt gevrijwaard (minimum 4m). Door de ligging van de terrassen aan de voorzijde zal de mogelijke hinder naar de aanpalende burens toe bovendien kleiner zijn.

Het ontworpen gabariet houdt echter te weinig rekening met de bestaande omgeving. Het aantal bouwlagen is bepaald op drie, afgewerkt met een afgeknot schilddak waarin zich bijkomend een woonlaag bevindt. De nokhoogte bedraagt net geen 13m. In het dak worden ruime inpandige terrassen voorzien in de voorgevel. Hierdoor wordt visueel een vierde bouwlaag gecreëerd.

De woningen in de Dam en Bosdam zijn opgebouwd uit één tot twee bouwla(a)g(en) onder zadeldak, zo ook de te slopen woningen. In de onmiddellijke omgeving komen geen gebouwen voor van 3 bouwlagen, laat staan van 4 bouwlagen.

Door het voorzien van een gebouw met een nokhoogte van bij benadering 13m wordt de kenmerkende bouwtypologie van de buurt genegeerd. Het voorgestelde gabariet is niet verenigbaar met de bestaande bebouwingstypologie langs de Dam en Bosdam.

Uit voorgaande dient geconcludeerd dat het ontwerp strijdig is met het eerder kleinschalig en landelijk karakter van de bebouwde omgeving. Het door de bouwheer gewenste bouwprogramma en de uitwerking die eraan gegeven is, overstijgt de draagkracht van de omgeving aanzienlijk. Betere oplossingen die de schaal van het gebouw naar beneden halen en het op die manier meer verenigbaar maken met de omgeving zijn hier denkbaar en wenselijk.”

De directe omgeving is sinds voorgaande weigering niet gewijzigd, zodat er geen redenen voorhanden zijn om nu anders te oordelen over de aanvraag.

De aanvraag tast de goede ruimtelijke ordening van de omgeving aan en dient derhalve te worden geweigerd.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Een enig middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van de artikelen 1.1.4, 4.3.1 en 4.7.23, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, de zorgvuldigheidsplicht en de hoorplicht, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: de Motiveringswet).

Na een uiteenzetting van de geschonden geachte rechtsregels en -beginselen, voert de verzoekende partij het volgende aan:

“ ...

22. In het bestreden besluit wordt omtrent de goede ruimtelijke ordening gesteld:

(...)

De bestreden beslissing neemt letterlijk het verslag van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar over.

23. De bestreden beslissing (evenals het verslag van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar) gaat er verkeerdelijk vanuit dat er in de omgeving van de bouwplaats geen gebouwen voorkomen met 3 (laat staan 4) bouwlagen.

Het tegengestelde blijkt nochtans uit de vergunning die op 14 november 2017 werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Lochristi:

“Het gebouw wordt opgericht op een perceel aan de rand van de dorpskern die gekenmerkt wordt door voornamelijk wonen verweven met handel, horeca, sport en onderwijs. Op de aanpalende kavels bevinden zich ééngezinswoningen (max 2 bouwlagen). De geplande bebouwing sluit aan bij de recente meergezinswoningen in de kern bestaande uit 3 bouwlagen en voorziet in een afbouw naar 2 bouwlagen (en ook qua diepte) ter hoogte van de aanpalende woonkavel.

Ook de raadsman van verzoekster heeft er in zijn replieknota (en tijdens de hoorzitting) uitvoerig op gewezen dat vermeld uitgangspunt manifest verkeerd is (stuk 5):

“6. Verder belet niets dat de Deputatie eerdere materiële vergissingen rechtzet. Zo werd in het weigeringsbesluit van 23 februari 2017 ten onrechte gesteld dat “in de onmiddellijke omgeving komen geen gebouwen voor van 3 bouwlagen, laat staan van 4 bouwlagen.”

*Dat dit niet klopt blijkt uit onderstaande foto die vanop de bouwplaats is getrokken:
[...]*

Uit deze foto blijkt dat er op ongeveer 175 meter aan het Oosteinde (N449) enkele meergezinswoningen gelegen zijn met eveneens 3 bouwlagen en een woonlaag in het dak.

Zie bijv. de twee meergezinswoningen aan het Oosteinde 26 en 28 (N449):

[...]

Aan de overzijde zijn er de twee meergezinswoningen aan het Oosteinde 27 en 29 (N449):

[...]

7. Er zijn bovendien een aantal belangrijke wijzigingen in de omgeving sedert het weigeringsbesluit van 3 februari 2017.

Thans wordt aan het Oosteinde 35 (N449) volgende meergezinswoning opgericht (met eveneens 3 bouwlagen en een woonlaag in het dak)

[...]

Deze meergezinswoning ligt op ongeveer 200 meter van de bouwplaats.

8. Trouwens hebben zowel de twee meergezinswoningen aan het Oosteinde 26 en 28 als de meergezinswoning aan het Oosteinde 35 ook een afgeknot dak.

9. Maar er is meer.

Zowel de twee meergezinswoningen aan het Oosteinde 26 en 28 als de meergezinswoning aan het Oosteinde 35 hebben bovenop de 3 bouwlagen een duplex woonlaag in het dak of, anders gezegd, bovenop de 3 bouwlagen en de woonlaag in het dak komt er nog een duplexverdiep terwijl de huidige aanvraag hierin niet voorziet en in die zin “lichter” is.

10. Maar er is nog meer.

Tussen de twee meergezinswoningen aan het Oosteinde 26 en 28 en de bouwplaats is recentelijk een nieuwe meergezinswoning vergund met evenveel bouw- en woonlagen als in de voorliggende aanvraag.

Dit wil zeggen dat er op ongeveer 125 meter van de bouwplaats een meergezinswoning met 3 bouwlagen en een woonlaag in het dak zal worden opgericht.

Eén en ander blijkt uit onderstaande foto die promotiemateriaal voor het nieuwe project afbeeldt:

[...]

*Uit onderstaande luchtfoto blijkt hoe nabij de andere meergezinswoningen gelegen zijn:
[...]*

Aldus is de bestreden beslissing gebaseerd op verkeerde – essentiële - feiten. Het middel is reeds om die reden gegrond.

24. Minstens wordt in de bestreden beslissing op geen enkele wijze ingegaan op hetgeen verzoekende partij hieromtrent gesteld heeft in haar replieknota en is de bestreden beslissing (ook) om die reden niet afdoende gemotiveerd.

Minstens blijkt nergens uit waarom met dit gegeven en deze repliek geen rekening moet worden gehouden.

25. Verder wordt in het bestreden besluiten ook onterecht gesteld dat “de directe omgeving [...] sinds voorgaande weigering niet gewijzigd [is]”.

Immers heeft de raadsman van verzoekster is de replieknota op gewezen dat er sedert de vorige aanvraag bijkomende gebouwen van die omvang werden opgericht, c.q. vergund (stuk 5).

Dienaangaande werd verwezen naar de meergezinswoning (met eveneens 3 bouwlagen en een woonlaag in het dak) die werd / wordt opgericht aan de Oosteinde 35, op ongeveer 200 meter van de bouwplaats.

Er werd ook gewezen op een recentelijk vergund project aan de Oosteinde (met evenveel bouwlagen als het project van verzoekster) op ongeveer 125 meter van de bouwplaats.

Aldus is de bestreden beslissing opnieuw gebaseerd op verkeerde feiten.

26. Minstens wordt in de bestreden beslissing opnieuw op geen enkele wijze ingegaan op hetgeen verzoekende partij hieromtrent gesteld heeft in haar replieknota (en tijdens de hoorzitting) en is de bestreden beslissing (ook) om die reden niet afdoende gemotiveerd.

Minstens blijkt nergens uit waarom met dit gegeven en deze repliek geen rekening moet worden gehouden.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partij beweert in haar enig middel dat de deputatie ten onrechte van oordeel is dat in de onmiddellijke omgeving geen aan de aanvraag gelijkaardige bebouwing voorkomt, minstens dat de deputatie geen motivering voorzag omtrent de beweringen hieromtrent van verzoekende partij.

De stelling van verzoekende partij is niet in de feiten gegrond.

Uw Raad zal willen vaststellen dat de deputatie ten eerste letterlijk vaststelt dat er reeds meergezinswoningen in de omgeving voorkomen, zodat huidige aanvraag tot een meergezinswoning principieel aanvaardbaar is: “Een meergezinswoning kan op deze plek aanvaard worden, het perceel is volgens het APA gelegen in kernwoonzone waar een grotere densiteit gewenst is. Bovendien komen in de onmiddellijke en ruimere omgeving reeds meergezinswoningen voor.”

Anderzijds motiveert de deputatie zeer duidelijk dat, hoewel een meergezinswoning hier principieel aanvaardbaar is, bij huidige aanvraag “het ontworpen gabariet te weinig rekening [houdt] met de bestaande omgeving... In de onmiddellijke omgeving komen geen gebouwen voor van 3 bouwlagen, laat staan 4 bouwlagen.”

De verwijzingen van verzoekende partij naar meergezinswoningen buiten de onmiddellijke omgeving van huidige bouwplaats zijn vanzelfsprekend niet relevant, en bevestigen enkel de feitelijke correctheid van de vaststellingen van de deputatie.

Verzoekende partij laat evenzeer na aan te tonen dat de feitelijke en juridische situatie van de panden waarnaar zij verwijst, gelijk is. Nog minder toont zij aan dat de deputatie over een gelijkaardige situatie een andere beslissing maakte.

De deputatie maakte een correcte feitelijke vaststelling.

Uw Raad zal verder willen vaststellen dat de argumenten uit de replieknota van verzoekende partij (stuk 13) dezelfde zijn als deze die verzoekende partij in haar huidige verzoekschrift ten berde brengt, namelijk dat de deputatie fout is in haar vaststelling dat in de onmiddellijke omgeving geen gebouwen van 3 bouwlagen voorkomen, met verwijzing naar dergelijke gebouwen op ettelijke honderden meters verwijderd van de bouwplaats.

Nu, zoals hierboven reeds werd aangegeven, men vaststellingen over de feitelijke gesteldheid van één bepaalde locatie niet kan tegenspreken door te verwijzen naar andere, verder gelegen situaties, kon dit niets aan het oordeel van de deputatie wijzigen, en behoefde dergelijke weinig pertinente argumentatie geen andere motivering dan deze uit het verslag.

...

3.

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

2. Het bestreden besluit d.d. 29 maart 2018 herhaalt enkel de motivering die was opgenomen in het eerdere besluit van 23 februari 2017 van de Deputatie en stelt – in navolging van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar - o.a.:

(...)

3. Zoals in de replieknota aan de Deputatie – en in het verzoekschrift tot nietigverklaring – gesteld, klopt deze stelling niet.

Immers werden er sedert de vorige aanvraag wel degelijk meergezinswoningen van dezelfde omvang (zijnde tot 4 bouwlagen, waarvan 1 in het dak) opgericht, c.q. vergund in de onmiddellijke omgeving.

Op onderstaande luchtfoto zijn deze meergezinswoningen alsook de bouwplaats aangeduid:

[...]

Zowel de twee meergezinswoningen aan het Oosteinde 26 en 28, als de twee meergezinswoningen aan het Oosteinde 27 en 29 liggen op amper 175 van de bouwplaats.

Uit de foto's die in de replieknota aan de Deputatie – en in het verzoekschrift tot nietigverklaring – zijn opgenomen, blijkt dat het telkens gaat om meergezinswoningen met eveneens 3 bouwlagen en een woonlaag in het dak.

Meer zelfs, de twee meergezinswoningen aan het Oosteinde 26 en 28 hebben bovenop de 3 bouwlagen een duplex woonlaag in het dak of, anders gezegd, bovenop de 3 bouwlagen en de woonlaag in het dak, komt er nog een duplexverdiep terwijl de huidige aanvraag hierin niet voorziet en in die zin “lichter” is.

Dat deze meergezinswoningen recent zijn, blijkt eveneens uit deze foto's. Voor de twee meergezinswoningen aan het Oosteinde 26 en 28 staat zelfs nog een werfkeet en een reclamebord voor het vastgoedproject.

Hetzelfde doet zich voor m.b.t. de meergezinswoning aan het Oosteinde 35 die op 200 m van de bouwplaats gelegen is. Uit de foto's blijkt dat deze meergezinswoning eveneens 3 bouwlagen en een duplex woonlaag in het dak heeft en bovendien nagelnieuw is: de appartementen op de eerste en tweede verdieping staan nog te huur.

Tenslotte werd in de replieknota en het verzoekschrift gewezen op de meergezinswoning met 3 bouwlagen en een woonlaag in het dak die op 125 meter van de bouwplaats wordt opgericht na het eerder verkrijgen van een (recente) stedenbouwkundige vergunning.

Spijts hetgeen verwerende partij stelt, was de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats dus wel degelijk feitelijk (en juridisch) gewijzigd sedert de vorige aanvraag.

Het spreekt voor zich dat gebouwen die op 125 m, op 175 m en op 200 m van de bouwplaats gelegen zijn, tot de onmiddellijke omgeving ervan behoren, zeker wanneer zij allen aan dezelfde gewestweg gelegen zijn.

In het bestreden besluit wordt trouwens niet gesteld dat deze gebouwen niet tot de onmiddellijke omgeving behoren waar nochtans door verzoekster was opgemerkt dat de nieuw gebouwen wel tot de onmiddellijke omgeving behoren. Er werd gewoonweg geen rekening gehouden met deze nieuwe bebouwing.

BESLUIT: met de aanwezigheid van de aangehaalde gebouwen in onmiddellijke omgeving van de bouwplaats werd verkeerdelijk geen rekening gehouden.

Aldus is de bestreden beslissing gebaseerd op verkeerde feiten. Het middel is reeds om die reden gegrond.

4. Minstens wordt in de bestreden beslissing op geen enkele wijze ingegaan op hetgeen verzoekende partij hieromtrent gesteld heeft in haar replieknota en is de bestreden beslissing (ook) om die reden niet afdoende gemotiveerd.

Minstens blijkt nergens uit waarom met dit gegeven en deze repliek geen rekening moet worden gehouden.

5. Minstens wordt in de bestreden beslissing opnieuw op geen enkele wijze ingegaan op hetgeen verzoekende partij hieromtrent gesteld heeft in haar replieknota (en tijdens de hoorzitting) en is de bestreden beslissing (ook) om die reden niet afdoende gemotiveerd.

Minstens blijkt nergens uit waarom met dit gegeven en deze repliek geen rekening moet worden gehouden.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1, d VCRO, in zijn toepasselijke versie, volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

wordt aan de hand van de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, in zijn toepasselijke versie, beoordeeld.

Het beroep bij de Raad is geen derde bestuurlijke aanleg waarin de aanvraag aan een volledig nieuw onderzoek onderworpen wordt. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. De motieven moeten in de beslissing terug te vinden zijn.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht die de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet opleggen, moet het vergunningverlenend bestuur de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop het zijn beslissing steunt.

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.

Wanneer de deputatie in graad van beroep van de vergunningsprocedure uitspraak doet over een bouwaanvraag, treedt zij niet op als bestuurlijk rechtscollege, maar als orgaan van actief bestuur. Het volstaat dat zij duidelijk en concreet de redenen te kennen geeft die haar tot haar beslissing gebracht hebben, zonder dat zij alle voor haar aangebrachte argumenten puntsgewijs moet overlopen en weerleggen.

2.

Uit de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aanvraag niet vergund heeft omdat de schaal van de beoogde meergezinswoning zich niet verdraagt met de in de onmiddellijke omgeving bestaande woningbouw langs de Dam en Bosdam. De onmiddellijke omgeving wordt volgens de bestreden beslissing door een gevarieerde bebouwing van hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen, met een gabarit van een tot twee bouwlagen onder hellende bedaking, gekenmerkt, met daarnaast een beperkte aanwezigheid van meergezinswoningen en handelszaken. Na te hebben overwogen dat een meergezinswoning op die locatie principieel aanvaardbaar is, motiveert de verwerende partij dat de aanvraag, afgezien van de parkeervoorzieningen, niet verschilt van de aanvraag die zij op 23 februari 2017 om redenen van onverenigbaarheid met het kleinschalig en landelijk karakter van de onmiddellijke omgeving niet vergund heeft. De motivering luidt in het bijzonder:

“ ...

Ten opzichte van de op 23 februari 2017 door deputatie geweigerde stedenbouwkundige aanvraag werd enkel het parkeergebeuren gewijzigd, door het voorzien van een ondergrondse verdieping met parkeerplaatsen, waardoor het aantal parkeerplaatsen in de tuinzone kon worden gereduceerd. Aan het eigenlijke bouwvolume werd niets gewijzigd.

De beslissing van 23 februari 2017 van deputatie werd als volgt gemotiveerd:

“Het ontwerp voorziet in een bouwblok met een gevelbreedte van 47,40m. Gelet op de bestaande toestand, waarbij de 4 te slopen woningen aan elkaar gekoppeld zijn, kan deze gevelbreedte worden aanvaard. De bouwdiepte bedraagt 15m, zowel op gelijkvloers als verdieping. Binnen deze bouwdiepte bevinden zich inpandige terrassen. Bovendien zijn deze terrassen alle aan de straatzijde gesitueerd. De gevraagde bouwdiepte is stedenbouwkundig aanvaardbaar, gelet op de vrijstaande bouwtypologie waarbij een voldoende ruime bouwvrije zijstrook wordt gevrijwaard (minimum 4m). Door de ligging van de terrassen aan de voorzijde zal de mogelijke hinder naar de aanpalende burelen toe bovendien kleiner zijn.

Het ontworpen gabariet houdt echter te weinig rekening met de bestaande omgeving. Het aantal bouwlagen is bepaald op drie, afgewerkt met een afgeknot schilddak waarin zich bijkomend een woonlaag bevindt. De nokhoogte bedraagt net geen 13m. In het dak worden ruime inpandige terrassen voorzien in de voorgevel. Hierdoor wordt visueel een vierde bouwlaag gecreëerd.

De woningen in de Dam en Bosdam zijn opgebouwd uit één tot twee bouwla(a)g(en) onder zadeldak, zo ook de te slopen woningen. In de onmiddellijke omgeving komen geen gebouwen voor van 3 bouwlagen, laat staan van 4 bouwlagen.

Door het voorzien van een gebouw met een nokhoogte van bij benadering 13m wordt de kenmerkende bouwtypologie van de buurt genegeerd. Het voorgestelde gabariet is niet verenigbaar met de bestaande bebouwingstypologie langs de Dam en Bosdam.

Uit voorgaande dient geconcludeerd dat het ontwerp strijdig is met het eerder kleinschalig en landelijk karakter van de bebouwde omgeving. Het door de bouwheer gewenste bouwprogramma en de uitwerking die eraan gegeven is, overstijgt de draagkracht van de omgeving aanzienlijk. Betere oplossingen die de schaal van het gebouw naar beneden halen en het op die manier meer verenigbaar maken met de omgeving zijn hier denkbaar en wenselijk.”

De directe omgeving is sinds voorgaande weigering niet gewijzigd, zodat er geen redenen voorhanden zijn om nu anders te oordelen over de aanvraag.

...

3.

De verwerende partij geeft daarmee duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op waarop zij haar beslissing steunt.

Waar de verzoekende partij zich beroept op meergezinswoningen die op 125, 175 of 200 meter van de bouwplaats gelegen zijn en die de vergelijking met haar aanvraag zouden doorstaan, hanteert zij een ruime perimeter om de onmiddellijke omgeving af te bakenen. Daarmee toont zij niet aan dat de verwerende partij zich een onjuiste feitelijke voorstelling van de onmiddellijke omgeving -de woningen langs de Dam en Bosdam- gevormd zou hebben of dat die omgeving sinds de weigeringsbeslissing van 23 februari 2017 gewijzigd zou zijn. De verwijzing naar het collegebesluit van 14 november 2017 toont dat evenmin aan.

Dat de bestreden beslissing op feitelijk onjuiste gegevens steunt, wordt niet aangetoond. In zoverre de verzoekende partij de verwerende partij verwijt dat zij in de bestreden beslissing niet ingaat op haar replieknota van 2 februari 2017, wordt eraan herinnerd dat de verwerende partij als orgaan van actief bestuur niet verplicht is om elk argument afzonderlijk en uitdrukkelijk te beantwoorden. Uit de motieven blijkt waarom de verwerende partij tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening besluit.

Dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet expliciet ingaat op haar replieknota en zich de beoordeling in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen gemaakt

heeft, volstaat evenmin om tot een schending van de hoorplicht te besluiten. Uit het dossier blijkt, en het wordt niet betwist, dat de advocaat van de verzoekende partij op de zitting van 6 februari 2018 gehoord werd. De verzoekende partij toont niet aan dat zij niet op nuttige wijze voor haar belangen is kunnen opkomen.

4.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Philip SCHEIR is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 augustus 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Geert DE WOLF