

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0666
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0199-A

Verzoekende partijen	1. de heer Guido LAMMENS 2. de heer Marc VAN MEDEGAEL vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te Koning Albertlaan 128, 9000 Gent
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partijen	1. de heer Pieterjan LEMMENS 2. de heer Rikkert LEMMENS vertegenwoordigd door advocaten Ludo OCKIER en Michaël DE MOL met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 november 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 september 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede van 9 mei 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de nieuwbouw van twee tweewoonsten in halfopen bouwwijze op de percelen gelegen te 9340 Lede, Heiplasstraat 66, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummers 0024D en 0045A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 5 januari 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 3 juli 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 januari 2019.

Advocaat Klaas DE PAUW, *loco* advocaat Pieter VAN ASSCHE, voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Michaël DE MOL voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partijen dienen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een meergezinswoning met acht appartementen en twee lofts op de percelen gelegen te 9340 Lede, Heiplasstraat 66.

In graad van administratief beroep verleent de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig advies gelet op onder meer de omvang en de densiteit van het gevraagde. In navolging daarvan trekken de tussenkomende partijen het aanvraagdossier in.

2.

De tussenkomende partijen dienen vervolgens op 17 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het oprichten van twee tweewoonsten in halfopen bouwwijze” op de percelen gelegen te 9340 Lede, Heiplasstraat 66.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied met landelijk karakter.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost adviseert op 23 maart 2017 voorwaardelijk gunstig.

De provinciale dienst Waterlopen adviseert op 6 april 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt op 3 april 2017 om advies gevraagd, maar heeft niet tijdig een advies uitgebracht.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 9 mei 2017 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“
...
Juridische aspecten”

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van het gewestplan, de gewestelijke en provinciale verordeningen en van de gemeentelijke bouwverordening

De aanvraag dient niet geweigerd te worden op grond van artikels 4.3.1§1 (strijdig met voorschriften en goede ruimtelijke ordening), artikel 4.3.2 (RUP in procedure) en artikel 4.3.4 (externe adviezen) van de Vlaamse codex.

De aanvraag voldoet aan artikels 4.3.1§2. Artikels 4.3.1§3 (sociaal objectief) en §4 (ontbossing) en 4.3.6 (bedrijfswoning) zijn niet van toepassing.

De aanvraag voldoet aan artikels 4.3.5 (uitgeruste wegenis) en 4.3.7 (toegankelijkheid). Het goed is niet getroffen door de rooilijn (artikel 4.3.8).

Goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp kadert qua functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving. De bebouwingsdichtheid wijkt niet af van deze in de onmiddellijke omgeving. De impact op de mobiliteit en verkeersafwikkeling is verwaarloosbaar. De aanvraag voldoet aan het gemeentelijk beleid inzake meergezinswoningen. Een koppelbouw is daar toegestaan.

...

Voorwaarden

De voorwaarden vermeld in de adviezen van de Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost en van het Provinciebestuur Oost-Vlaanderen - Dienst Waterlopen zijn na te leven.

De goedgekeurde bouwplannen na te leven.

Terrasdiepte op de verdieping beperken tot 15 m achter de voorgevel.

De bouwwerken kunnen pas aangevangen worden nadat Farys de aansluiting op de riolering tot aan de perceelsgrens heeft voorzien. De aansluiting dient minimaal één maand vooraf aangevraagd worden bij Farys, Stropstraat 1, 9000 Gent.

Voor de eerste ingebruikname van de woning dient u de waterafvoer (riolering) te laten keuren.

...”

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 15 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 augustus 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

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 goed situeert zich aan de rand van de bebouwing van Lede in een woonlint. De omgeving wordt gekenmerkt door woningbouw in het woonlint, het achterliggend agrarisch gebied en aansluitend een beekvallei.

De aanvraag beoogt de oprichting van twee tweewoonsten die worden verenigd in één gebouw tot een meergezinswoning. Op het gelijkvloers bevinden zich twee appartementen; op de verdieping en onder het dak bevinden zich twee duplexappartementen.

De gevelbreedte bedraagt 14,20m en de bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 17,20m; op de verdieping is de bouwdiepte tot 11,20m beperkt. De kroonlijsthoogte bedraagt 6m en men voorziet in een zadeldak onder 45°.

Men kan aldus stellen dat het gabariet en volume van dit gebouw in overeenstemming is met wat gangbaar is aan maatvoering en dit ook past binnen de bestaande bebouwde omgeving. Dat aan enige verdichting wordt gedaan binnen dit woongebied is aanvaardbaar.

De vraag rijst evenwel in hoeverre het bouwprogramma niet te zwaar is in de zin dat men er blijkbaar niet in slaagt in voldoende parkeerplaatsen te voorzien op eigen terrein. Voor 4 appartementen wordt voorzien in 4 plaatsen, wat ontoereikend is; er dient minimaal te worden voorzien in 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid.

Bovendien worden deze parkeerplaatsen voorzien in de voortuin die hierdoor volledig wordt verhard. De opstelling van de parkeerplaatsen is ook verre van ideaal: zo dient men onder meer achteruit terug op de weg te rijden; het openbaar domein maakt deel uit van de benodigde manoeuvreerruimte. De aanwending van de volledige voortuin als parkeerstrook schaadt de beeldvorming naar de straat toe. Er dient voor dit project in afdoende parkeerplaatsen te worden voorzien met in acht name van het behoud van een kwalitatieve tuinzone en voortuin en het respecteren van de nodige afstanden tot de aangelanden zodat voor hen geen hinder ontstaat. Een oplossing zou kunnen bestaan in bv ondergronds parkeren of het verminderen van het aantal woongelegenheden.

Omwille het niet opgelost zijn van de parkeerproblematiek dient vooralsnog vergunning te worden geweigerd.

De goede ruimtelijke ordening wordt aldus geschaad .De bezwaren hieraan gerelateerd zijn dan ook gegrond. Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 22 augustus 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 28 september 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

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 goed situeert zich aan de rand van de bebouwing van Lede in een woonlint. De omgeving wordt gekenmerkt door woningbouw in het woonlint, het achterliggend agrarisch gebied en aansluitend een beekvallei.

De aanvraag beoogt de oprichting van twee tweewoonsten die worden verenigd in één gebouw tot een meergezinswoning. Op het gelijkvloers bevinden zich twee appartementen; op de verdieping en onder het dak bevinden zich twee duplexappartementen.

De gevelbreedte bedraagt 14,20m en de bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 17,20m; op de verdieping is de bouwdiepte tot 11,20m beperkt. De kroonlijsthoogte bedraagt 6m en men voorziet in een zadeldak onder 45°.

Dit gabariet en volume van het ontworpen gebouw is in overeenstemming met wat gangbaar is aan maatvoering voor hedendaagse gebouwen en dit ook past binnen de bestaande bebouwde omgeving.

Dat aan enige verdichting wordt gedaan binnen dit woongebied is aanvaardbaar. Het betreft hier een bescheiden verdichting.

Het voorgestelde bouwprogramma laat zich probleemloos inpassen in deze omgeving.

Voor de 4 wooneenheden wordt voorzien in 4 parkeerplaatsen, wat voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke verordening hieromtrent.

De parkeerdruk in de omgeving zal niet noemenswaardig toenemen.

Voorliggend ontwerp is ten opzichte van de vorige aanvraag beperkter en voorziet in een bescheidener meergezinswoning die zich situeert in een woonlint. Vooral gelet op het gegeven dat het aanliggend perceel (rechts) behouden blijft. Deze situatie is noodzakelijk om deze aanvraag aanvaardbaar te houden, een verdere verdichting langs die zijde is niet wenselijk.

De goede ruimtelijke ordening wordt -mits naleving van de voorwaarden van de gemeente- niet geschaad. De bezwaren hieraan gerelateerd zijn dan ook niet gegrond. Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.

...

Artikel 1: *Het derdenberoep ingesteld tegen de beslissing van 9 mei 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Lede houdende verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door Lemmens Pieterjan en Rikkert, wordt niet ingewilligd.*

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden :

- De adviezen van de Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost en van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid zijn na te leven.*
- De terrasdiepte op de verdieping is te beperken tot 15 m achter de voorgevel.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

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. MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In hun enig middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.7.23, §1 VCRO samen gelezen met artikel 4.3.1 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (verder: Motiveringswet) en van het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Volgens de verzoekende partijen gaat de verwerende partij in haar bestreden beslissing lijnrecht in tegen het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wat betreft het bouwprogramma en de voorziene parkeerplaatsen. Zonder enige verdere motivering stelt de verwerende partij dat het bouwprogramma zich laat inpassen in de omgeving. Dat getuigt volgens de verzoekende partijen van een miskennis van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel en maakt een schending uit van artikel 4.7.23, §1 VCRO.

De verwijzing naar de gemeentelijke verordening beantwoordt volgens hen niet aan de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat 1,5 parkeerplaatsen het minimum is. De overeenstemming met de verordening is te onderscheiden van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Het motief dat zou worden gebruikt ter weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is dus niet relevant want geen onderdeel van de goede ruimtelijke ordening.

De bestreden beslissing motiveert volgens de verzoekende partijen ook nergens waarom één parkeergelegenheid per woonentiteit zou volstaan wanneer de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar anderhalf als minimum ziet. De verwijzing naar de gemeentelijke verordening is irrelevant want dat is slechts een minimum. Deze was ook reeds beslecht door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij het juridisch onderdeel. In het andere geval diende de goede ruimtelijke ordening zelfs niet meer beoordeeld te worden omdat er dan een legaliteitsbelemmering zou zijn. De beoordeling van de inpasbaarheid van onder meer het aantal entiteiten in de onmiddellijke omgeving is een belangrijk criterium, waarbij moet worden gekeken naar de hoegrootte van de verschillende entiteiten. Het verslag is dan ook niet op zorgvuldige wijze weerlegd door het gebruik van de begrippen 'probleemloos' en 'niet noemenswaardig'. Geen van die beide begrippen wordt gemotiveerd. Het volstaat niet om te verwijzen naar het minimum dat de gemeentelijke verordening voorschrijft als weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Over de verdichting weerlegt de bestreden beslissing de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is het

aantal appartementen dat wordt voorzien te hoog, wat een te hoge parkeerdruk en het volledig verhard van de voortuin tot gevolg heeft. Bovendien wordt er te dicht bij de perceelsgrens gebouwd. Het gegeven dat de huidige aanvraag een reductie is van een vorige aanvraag, betekent geen garantie noch kan dat als criterium worden gebruikt om te oordelen dat het gevraagde nu wel aanvaardbaar is.

Het perceel rechts blijft volgens de bestreden beslissing in eigendom van dezelfde projectontwikkelaar behouden, waarbij een verdere verdichting aan de rechterzijde niet wenselijk zou zijn. De verwerende partij betreft zo een perceel in haar beslissing dat geen deel uitmaakt van de aanvraag. Bovendien legt zij het bouwvrij karakter van het aanpalende perceel niet als uitdrukkelijke voorwaarde op in de vergunning. Er kan uit het bouwvrije rechtsaanpalende perceel dus geen enkel recht worden gepuurd, noch kan het bij de huidige beoordeling worden betrokken aangezien het geen deel uitmaakt van de huidige aanvraag. Door in de beslissing een motivering op te nemen over een perceel buiten de aanvraag, waarop ook niets kan worden afgedwongen, motiveert de verwerende partij volgens de verzoekende partijen haar beoordeling niet op een rechtsgeldige, zorgvuldige of afdoende pertinente wijze.

In de bestreden beslissing wordt bovendien niet ingegaan op het argument dat de voortuin voor de volle 100% wordt verhard en er niet voldoende draai- en manoeuvreerruimte is waardoor het openbaar domein moet worden gebruikt. Er wordt alleen maar verwezen naar het probleemloos inpassen in de omgeving, het volstaan van vier parkeerplaatsen en het niet noemenswaardig doen toenemen van de parkeerdruk. In het verlengde daarvan heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geoordeeld dat het volledig verhard van de voortuin naar beeldvorming in de straat onwenselijk is. Ook op dit punt wordt op geen enkele manier gemotiveerd waarom het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onjuist zou zijn.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij de mogelijkheid heeft om af te wijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Aan de motiveringsplicht die met een dergelijke afwijking gepaard gaat, is volgens haar voldaan. Met verwijzing naar de motivering die is opgenomen in de bestreden beslissing, stelt de verwerende partij dat zij een concreet inhoudelijk onderzoek heeft gevoerd naar de omgevingskenmerken en –karakteristieken, de woningdichtheid, het gabariet en het volume van het aangevraagde, dit in verhouding met de omgeving. Ook het mobiliteitsaspect en de parkeermogelijkheden werden onderzocht. De toets aan de goede ruimtelijke ordening is volgens haar grondig en zorgvuldig uitgevoerd.

De verwerende partij wijst er verder op dat het haar exclusieve bevoegdheid is om een beslissing te nemen, dit op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In die werkwijze dient het democratisch verkozen orgaan niet op uitdrukkelijke wijze aan te geven waarom ze het verslag al dan niet volledig volgt. Zij dient wel uitdrukkelijk de motieven weer te geven op grond waarvan haar beslissing is genomen. Dat is volgens haar gebeurd. Zij heeft aangegeven waarom zij het gevraagde qua bouwdichtheid aanvaardbaar acht in de omgeving en waarom zij ook het voorziene aantal parkeerplaatsen ruimtelijk aanvaardbaar acht.

De verzoekende partijen lezen het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wat betreft de verdichting verkeerd, nu deze wel stelt dat het gabariet en het volume in overeenstemming is met wat gangbaar is in de omgeving en ook past binnen de bestaande bebouwde omgeving. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vindt enige verdichting in het betrokken woongebied aanvaardbaar. De verwerende partij wijkt op dit punt dan ook niet af van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Wat het aantal parkeerplaatsen betreft, wijst de verwerende partij naar de norm van vier parkeerplaatsen zoals die is vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. De verwerende partij motiveert daarmee naar eigen zeggen afdoende waarom zij meent dat er kan worden afgeweken van de niet-vastgelegde 'parkeernorm' die de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hanteert. De verzoekende partijen tonen de kennelijke onredelijkheid daarvan alvast niet aan.

Het enkele gegeven dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bijtreedt, maakt haar motivering nog niet gebrekkig, te meer omdat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet verduidelijkt waarom hij die mening omtrent het aantal parkeerplaatsen is toegedaan.

De verzoekende partijen halen tot slot ook de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel aan, maar laten na om op voldoende concrete wijze uiteen te zetten hoe de bestreden beslissing dit beginsel zou schenden. Zij kunnen niet volstaan met een louter theoretische bespreking van het beginsel.

3.

De tussenkomenende partijen laten gelden dat de verzoekende partijen de overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening al te gemakkelijk als loutere legaliteitsbeoordeling afdoen die geen impact zou hebben op de beoordeling inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De verordeningen worden volgens hen juist opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te garanderen.

Bovendien legt de verordening niet alleen een minimumaantal op van één parkeerplaats per entiteit voor alle projecten, maar wordt er juist gediversifieerd naar gelang de aard en de omvang van het project. Bijgevolg houden de in de verordening opgenomen normen wel degelijk rekening met de impact op de omgeving. De verzoekende partijen wijzen net als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar naar een ongeschreven regel van 1,5 parkeerplaats, maar zij hebben daartoe geen enkele referentie of juridische grondslag aangegeven.

De tussenkomenende partijen wijzen op hun replieknota waarin zij uitdrukkelijk hebben aangetoond dat het aantal parkeerplaatsen wel degelijk verantwoord is. De verwerende partij kon, gelet op de overeenstemming met de verordening, dus oordelen dat de aanvraag op mobiliteitsvlak in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Zij benadrukken verder dat, in tegenstelling tot wat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zegt, de voortuin niet volledig wordt verhard, maar wordt voorzien van een groenscherm zoals blijkt uit het groenplan. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is dan ook niet gesteund op volledig correcte gegevens. Bovendien is in de replieknota ook duidelijk aangetoond dat het concept net leidt tot een ruimtelijke meerwaarde, met name vergroening in de zijtuin en achtertuin. Ook de wijze van op en afrijden van de parkeerplaatsen zoals dat volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zou gebeuren, is gesteund op foutieve gegevens. Uit de replieknota en de aanvullende nota blijkt dat er achter iedere parkeerplaats een vrije ruimte is van maar liefst negen meter. Dat volstaat om zelfs met een grote wagen te manoeuvreren op het eigen terrein. Aangezien het verslag is gestoeld op foutieve gegevens, kan het niet leiden tot een verstrengde motiveringsplicht.

Het enkele gegeven dat de verwerende partij reeds haar visie heeft gegeven op de ontwikkeling op het aanpalende perceel, betekent niet dat zij *de facto* een voorwaarde oplegt. De verwerende partij heeft niet meer of niet minder haar visie gegeven op de ontwikkeling van de omliggende

terreinen. Dat neemt niet weg dat zij de voorliggende aanvraag in haar huidige vorm aanvaardbaar vindt.

4.

In hun wederantwoordnota voeren de verzoekende partijen in eerste instantie aan dat zij in hun verzoekschrift wel degelijk hebben gerefereerd naar het onzorgvuldig karakter van de beslissing, veelal in combinatie met een gebrekkige motivering en het niet beantwoorden van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partijen benadrukken verder dat een afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maar mogelijk is voor zover op een uitgebreidere en uitdrukkelijker manier wordt gemotiveerd waarom er wordt afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dat laat de verwerende partij echter na.

De verzoekende partijen vergelijken in hun wederantwoordnota het verslag met de bestreden beslissing. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar koppelt de aanvaardbaarheid van het bouwprogramma niet enkel aan de omvang van het gebouw, maar ook aan het aantal parkeerplaatsen dat daarvoor vereist is en de ligging ervan inclusief de gevolgen die dat kan hebben op het geheel en de beeldvorming. Op dat punt schort het volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij gaat in haar motivering volledig voorbij aan de opmerking over de ongewenstheid van de verharding in de voortuinstrook, de opstelling van de parkeerplaatsen en het respecteren van de afstand tot de perceelsgrenzen. Aan de suggesties om het parkeren ondergronds te voorzien of het aantal woongelegenheden te verminderen, wordt geen aandacht besteed. De verwerende partij beperkt zich tot het beweren van het tegendeel zonder enige verdere motivering.

De opmerkingen die de tussenkomen partijen in hun schriftelijke uiteenzetting geven, doen geen afbreuk aan het feit dat de motivering in de bestreden beslissing het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet weerlegt. Het komt de tussenkomen partijen niet toe de bestreden beslissing te verbeteren of bijkomend te motiveren.

De verzoekende partijen benadrukken dat de vraag naar het minimum aantal vereiste parkeerplaatsen een vraag van goede ruimtelijke ordening is. De verwijzing naar de gemeentelijke verordening is een aspect van het juridische oordeel, maar niet van de goede ruimtelijke ordening. De enkele verwijzing naar de verordening is dan ook geen motivering om slechts één parkeerplaats per entiteit te voorzien, aangezien dat slechts het minimum is. Het volstaat niet om te verwijzen naar het minimum dat de parkeerverordening voorschrijft om daaruit te concluderen dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening en het verslag op dat punt te weerleggen.

In het licht van artikel 4.3.1, §2 VCRO schaaft één parkeerplaats per wooneenheid de goede ruimtelijke ordening. Het zal aanleiding geven tot verkeershinder in de straat. Een gezin heeft niet ongebruikelijk twee of meer auto's en ook de bezoekers komen veelal met de auto, wat uiteindelijk zal resulteren in een tekort aan parkeerplaats en het afwenden van de parkeerproblematiek op de openbare weg, die daarvoor niet uitgerust zou zijn. Een meergezinswoning met vier woongelegenheden brengt ook meer verkeersdruk met zich mee dan de voor het woongebied gebruikelijke eengezinswoningen. De redenering van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt niet weerlegd maar enkel met verwijzing naar de verordening tegengesproken. De norm van 1,5 die volgens het verslag als minimum moet worden gehanteerd, wordt niet weerlegd door de begrippen 'probleemloos' en 'niet noemenswaardig'.

De opstelling van de parkeerplaatsen in de voortuin vergt een volledige verharding, wat volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook niet strookt met de beeldvorming in de straat. De probleemloze inpassing waarover sprake is, is volgens de verzoekende partijen niet enkel van toepassing op de visueel-vormelijke elementen

Beoordeling door de Raad

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één 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 deze overwegingen afdoende moeten zijn. Dat betekent dat de vergunningverlenende overheid in de bestreden beslissing op afdoende wijze de redenen moet opgeven op grond waarvan zij tot het besluit komt dat de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De Raad kan enkel rekening houden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven. Hij kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Hij kan enkel nagaan of de verwerende partij zich bij de beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening heeft gesteund op feitelijk juiste gegevens, of zij deze gegevens correct heeft geïnterpreteerd en of zij op grond van deze gegevens in alle redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

De aanvraag voorziet de bouw van vier appartementen in de vorm van twee gekoppelde tweewoonsten. Volgens de ingediende plannen worden er vier parkeerplaatsen in de voortuinstrook voorzien.

De verzoekende partijen hebben er in hun beroepschrift op gewezen dat de gevraagde woondichtheid zal leiden tot een te grote druk op het bouwperceel en de bestaande omgeving, waarbij het voorzien van slechts vier parkeerplaatsen zal leiden tot verkeers- en parkeerproblemen.

In zijn verslag van 11 augustus 2017 acht de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het gevraagde ontwerp niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het bouwprogramma is volgens hem te zwaar in de zin dat de aanvrager er niet in slaagt voldoende parkeerplaatsen te voorzien op eigen terrein. Er moet volgens hem minimaal 1,5 parkeerplaats per wooneenheid zijn. De vier ingetekende parkeerplaatsen zijn ontoereikend. Bovendien wordt de gehele voortuin verhard door de ingetekende parkeerplaatsen, wat de beeldvorming in de straat schaadt. Door de opstelling van de parkeerplaatsen moet ook het openbaar domein gebruikt worden om weg te rijden, wat volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verre van ideaal is.

3.

De verwerende partij acht het gevraagde in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Zij motiveert daarover in de bestreden beslissing:

“
...

Dit gabariet en volume van het ontworpen gebouw is in overeenstemming met wat gangbaar is aan maatvoering voor hedendaagse gebouwen en dit ook past binnen de bestaande bebouwde omgeving.

Dat aan enige verdichting wordt gedaan binnen dit woongebied is aanvaardbaar. Het betreft hier een bescheiden verdichting.

Het voorgestelde bouwprogramma laat zich probleemloos inpassen in deze omgeving.

Voor de 4 wooneenheden wordt voorzien in 4 parkeerplaatsen, wat voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke verordening hieromtrent.

De parkeerdruk in de omgeving zal niet noemenswaardig toenemen.

Voorliggend ontwerp is ten opzichte van de vorige aanvraag beperkter en voorziet in een bescheidener meergezinswoning die zich situeert in een woonlint. Vooral gelet op het gegeven dat het aanliggend perceel (rechts) behouden blijft. Deze situatie is noodzakelijk om deze aanvraag aanvaardbaar te houden, een verdere verdichting langs die zijde is niet wenselijk.

...”

4.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

Dit is des te meer het geval wanneer het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat. Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij immers de verplichting op om het andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. De verwerende partij dient weliswaar niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden, maar indien zij meent te moeten afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet zij minstens de andersluidende elementen in dit verslag ontmoeten en motiveren waarom zij een andere mening toegedaan is.

De verwerende partij gaat in haar beoordeling niet in op de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over het volledig verharden van de voortuinstrook in functie van parkeerplaatsen en de negatieve impact ervan voor de beeldvorming in de straat. Zij beperkt zich tot de louter algemene stelling dat het project zich probleemloos laat inpassen in de omgeving en de vaststellingen dat het ontwerp beperkter is opgevat dan de vorige aanvraag en dat het rechtsaanpalend perceel behouden blijft. Noch het gegeven dat de aanvraag een beperkter ontwerp voorziet, noch het behoud van het aanpalend perceel kan in redelijkheid motiveren waarom het volledig verharden van de voortuinstrook aanvaardbaar zou zijn in het straatbeeld.

De verwerende partij laat ook de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over het gebruik van het openbaar domein bij het wegrijden van de parkeerplaatsen, volledig onbesproken. De uitvoerige toelichting die de tussenkomende partijen in hun schriftelijke uiteenzetting geven over de beschikbaarheid van voldoende manoeuvreerruimte, is niet in de bestreden beslissing opgenomen. Het vormt dus een *post factum* motivering waarmee de Raad geen rekening kan houden.

5.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij niet op een voldoende zorgvuldige wijze heeft gemotiveerd waarom zij de gevraagde meergezinswoningen en in het bijzonder het voorziene ontwerp van parkeerplaatsen wel verenigbaar acht met een goede ruimtelijke ordening, ondanks de concrete kritiek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dat punt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

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.

De verzoekende partijen vragen niet om een betaling van een rechtsplegingsvergoeding. De kosten van het beroep die ten laste worden gelegd van de verwerende partij worden beperkt tot de rolrechten.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Pieterjan LEMMENS en Rikkert LEMMENS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 september 2017 waarbij aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de nieuwbouw van twee tweewoonsten in halfopen bouwwijze op de percelen gelegen te 9340 Lede, Heiplasstraat 66, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummers 0024D en 0045A.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen 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 partijen, bepaald op 400 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkommende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 26 februari 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO