

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0043
in de zaak met rolnummer 1314/0585/A/3/0553

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad DENDERMONDE vertegenwoordigd door advocaten Peter DE SMEDT en Wannes THYSSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de heer Joeri LANDUYT vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57.

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 mei 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 maart 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 9 december 2013 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van een bestaande garage en het oprichten van een meergezinswoning met drie wooneenheden op een perceel gelegen te 9200 Dendermonde (Grembergen), Grootzand 2, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 0804C2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met een beschikking van 12 juni 2014 heeft de voorzitter van de Raad de behandeling van de zaak toegewezen aan de eerste kamer.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 5 augustus 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de eerste kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 23 september 2014 toe in de debatten.

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

Met een beschikking van 31 mei 2016 heeft de voorzitter van de Raad de behandeling van de zaak doorverwezen naar de derde kamer.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 juni 2016.

Advocaat Karolien BEKÉ *loco* advocaat Peter DE SMEDT en Wannes THYSSEN voert het woord voor de verzoekende partij, en advocaat Pieter HENKENS *loco* advocaat Wim DE CUYPER voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 12 augustus 2013 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de afbraak van een bestaande garage en de oprichting van een meergezinswoning met drie wooneenheden” op een perceel gelegen te 9200 Dendermonde (Grembergen), Grootzand 2.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 september 2013 tot en met 16 oktober 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op onbekende datum ongunstig.

De verzoekende partij weigert op 9 december 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

2.2. Goede ruimtelijke ordening & inpasbaarheid

Overwegende dat de project zich situeert in de druk bebouwde omgeving van het centrum van de gemeente Grembergen;

Overwegende dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een hoge bebouwingsgraad en een menging van functies (wonen en handel);

Overwegende dat rekening gehouden wordt met de omgevende bebouwing kan verdichting op deze locatie aanvaard worden;

Overwegende dat de oprichting van een meergezinswoning, zoals voorzien in het voorliggende ontwerp, in overeenstemming is met de geldende plannen en verstoort het straatbeeld niet; Overwegende dat het voorliggende ontwerp echter qua bouwtypologie niet kadert binnen de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat het aansluiten bij de aanpalende linkeraanpalende bebouwing qua kroonlijsthoogte en gabarit niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat het wenselijk is dat het bouwprofiel van de rechteraanpalende bebouwing wordt gevolgd;

Overwegende dat een kwalitatief geheel dient te worden gecreëerd met de rechteraanpalende bouwtypologieën;

Overwegende dat tijdens de voorontwerpbespreking duidelijk is gecommuniceerd dat het voorliggende ontwerp niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat het naastliggende pand, Dokter Haekstraat voorkomt op de lijst van het bouwkundig erfgoed;

Overwegende dat het pand uittorent boven het straatbeeld;

Overwegende dat dit concept behouden dient te blijven;

Overwegende dat het voorstel om te bouwen aansluitend aan het platte dak met drie bouwlagen niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat het overwegende straatbeeld wordt gekenmerkt door twee bouwlagen afgewerkt met een hellend dak;

Overwegende dat het voorgestelde bouwprofiel geen aansluiting vindt bij het algemene straatbeeld; Overwegende dat bij het ontwerpen van het voorgestelde bouwprofiel enkel rekening wordt gehouden met de linkeraanpalende woning (Dokter Haekstraat 112);

Overwegende dat uit het bovenvermelde kan geconcludeerd worden dat het voorgestelde bouwprofiel niet aanvaardbaar is;

2.3. Stedenbouwkundige aanvraag 2013/231 Jolan BVBA, Dokter Haekstraat 108-110
Stedenbouwkundige aanvraag 2013/230 Landuyt-Martens, Grootzand 2

Overwegende dat bovenvermelde stedenbouwkundige aanvragen tegelijkertijd dienen te worden belicht;

Overwegende dat de garages voor de stedenbouwkundige aanvraag Landuyt-Martens, Grootzand 2 zijn voorzien op het perceel van, de aanvrager Jolan BVBA, Dokter Haekstraat 108-110; Overwegende dat het wenselijk is dat de beide stedenbouwkundige aanvragen samen worden besproken;

2.4. Gangbare normen bij het bouwen van meergezinswoningen

Overwegende dat bij het bouwen van meergezinswoningen de volgende gangbare normen worden gehanteerd;

Overwegende dat deze gangbare normen betrekking hebben op:

- per unit één parkeerplaats
- per unit twee fietsstaanplaatsen (per extra kamer één fietsplaats extra)
- voldoende ruimte voorzien voor het stallen van afvalcontainers
- per unit minstens 65m² aan private leefbare oppervlakte te voorzien (buitenruimtes niet mee te rekenen)

Overwegende dat enkel de woongelegenheden op het gelijkvloers voldoet aan de minimum oppervlakte;

Overwegende dat de geplande woongelegenheden op de eerste en tweede verdieping niet voldoen aan de minimum oppervlakte;

Overwegende dat garages zijn gepland op het perceel, Dokter Haekstraat 108-110;

Overwegende dat op de plannen niet is aangeduid welke garages fungeren voor de bouwplaats Grootzand 2;

Overwegende dat 20 fietsenstaanplaatsen zijn gepland voor de woongelegenheden te Dokter Haekstraat 108-110 en Grootzand 2;

Overwegende dat voldoende fietsenplaatsen en autostaanplaatsen zijn gepland;

Overwegende dat ter hoogte van de fietsenstaanplaatsen een zone is afgebakend voor het plaatsen

van, containers;

Overwegende dat voor 8 woongelegenheden een zone is gepland van circa 1 m²;

Overwegende dat deze zone voor 8 woongelegenheden onvoldoende is;

Overwegende dat de voorliggende aanvraag niet voldoet aan de gangbare normen:

- oppervlakte woongelegenheden
- oppervlakte berging (stallen afvalcontainers)*

3. Algemene conclusie

Uit het bovenvermelde kan geconcludeerd worden dat de voorliggende aanvraag vanuit opportuniteitsoogpunt niet in aanmerking komt voor een stedenbouwkundige vergunning ...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 10 januari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 maart 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke 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.

Het perceel van de aanvraag situeert zich langsheen Grootzand, een gewestweg die de verbinding vormt van Grembergen tot in Hamme.

Linksaanpalend, Dokter Haekstraat 112, staat een modernistisch getinte burgerwoning van 3 bouwlagen onder een plat dak die voorkomt op de lijst van het bouwkundig erfgoed. Een 60-tal meter links van de bouwplaats staat een recentere meergezinswoning van 3 bouwlagen onder een gebogen dak. Verder wordt het straatbeeld gekenmerkt door woningen van 2 bouwlagen hoog met hellend dak.

De aanvraag heeft betrekking op een garage van 1 bouwlaag en een plat dak, met gevelbreedte 5,43 m. De garage hoort bij de linksaanpalende geïnventariseerde woning van 3 bouwlagen hoog doch staat zelf niet op de lijst van het bouwkundig erfgoed. Rechts van de garage staat een woning van 2 bouwlagen onder een zadeldak, die net als de overige woningen gelegen is op de rooilijn.

De aanvraag strekt ertoe de garage te slopen en te vervangen door een appartementsgebouw van 3 bouwlagen hoog en platte bedaking met daarin per verdieping één woongelegenheden.

Binnen de deelgemeente Grembergen zijn er voldoende voorzieningen aanwezig om een bepaalde schaalvergroting toe te laten. Het oprichten van een meergezinswoning is aldus principieel aanvaardbaar op deze locatie, gekenmerkt door een gevarieerde bebouwing van 2 bouwlagen onder een hellende bedaking. Evenwel dient erover gewaakt te worden

dat meergezinswoningen zich op kwalitatieve wijze inpassen binnen het bestaande ruimtelijk weefsel.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het ontworpen bouwprofiel in overeenstemming dient te zijn met het gangbare bouwprofiel van de onmiddellijke omgeving, namelijk 2 bouwlagen en een hellend dak, waarbij onder het dakvolume slechts één woonlaag gewenst is.

Het beoogde profiel en het bouwvolume zijn veel groter dan wat gebruikelijk wordt gehanteerd in de omgeving. De kroonlijsthoogte komt overeen met de hoogte van de woning op het linksaanpalende perceel, doch het bouwvolume, bekomen door een bouwdiepte van 12 m op de verdieping, met terrassen tot een diepte van 15 m, over 3 bouwlagen hoog, overtreft het bouwvolume van de linksaanpalende woning (met een bouwdiepte op de verdieping van slechts 8 m) ruimschoots.

De hoogte van deze geïnventariseerde woning is overigens niet typerend in het straatbeeld dat gekenmerkt wordt door een woonlint met woningen van overwegend 2 bouwlagen. De woning (Dokter Haekstraat 112) is nog in goede staat en neemt een beeldbepalende plaats in het straatbeeld. Dit dient behouden te blijven. Aansluiten op deze kroonlijsthoogte is niet aanvaardbaar, temeer daar door de grotere bouwdiepte van de meergezinswoning, de impact op de aanpalende eengezinswoningen stedenbouwkundig onverantwoord is.

Gelet op de smalle voorgevel (5,43 m) is het moeilijk een overgangsvolume te creëren tussen het links- en rechtsaanpalende pand. Bijgevolg dient het gangbare gabariet in het straatbeeld gevolgd te worden, namelijk 2 bouwlagen en een hellend dak. De bouwdiepte op verdieping, inclusief terrassen, dient beperkt te worden tot max. 12 m.

Het advies van het college van burgemeester en schepenen vermeldt dat het project uitgebreid werd besproken met de stedenbouwkundige dienst van de gemeente Dendermonde. Daar werd duidelijk gesteld dat slechts een volume van 2 bouwlagen onder een licht hellend zadeldak aanvaardbaar is.

Samen met het ingediende project links van de woning, Dokter Haekstraat 112, zou door deze 3 panden van 3 bouwlagen hoog een te schril contrast ontstaan met de huizenrij van 2 bouwlagen hoog in de straat. Dit is binnen deze omgeving ruimtelijk niet wenselijk.

Bovendien wordt de geïnventariseerde burgerwoning dan volledig omgeven door de 2 projecten met zware bouwprogramma's waardoor de woonkwaliteit van deze geïnventariseerde woning in het gedrang komt.

Naast het aspect van het aantal bouwlagen is er een tweede weigeringsgrond om dergelijk project niet toe te staan, namelijk de mobiliteit. Volgens de architecturale nota, gevoegd bij het dossier, wordt het parkeerprobleem opgelost samen met het project Dr. Haekstraat 108-110. Bijgevolg is het wenselijk dat de beide stedenbouwkundige aanvragen samen worden besproken.

Het feit dat de parkeerproblematiek van huidig dossier volledig op een ander perceel afgewenteld wordt, wijst erop dat het beoogde bouwprogramma voor het perceel te groot is.

Verder is de berging voor het stallen van afvalcontainers voorzien op de plannen van het project in de Dokter Haekstraat 108- 110, namelijk een zone in de fietsenberging van slechts 1 m² (voor 8 wooneenheden), en zijn de oppervlaktes van de wooneenheden zeer miniem (77m² en 61 m²). Hieruit volgt dat de woonkwaliteit niet voldoet aan de hedendaagse comforteisen.

De aanvrager meent te kunnen stellen dat het voorgestelde project voor vergunning in aanmerking komt gelet op de (recent) verleende stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een meergezinswoning van 3 bouwlagen onder gebogen dak in de onmiddellijke omgeving.

Uit de behandeling van vorige dossiers kunnen evenwel geen rechten ontstaan om voorliggend project zonder meer te rechtvaardigen. Dit gegeven geeft enkel aan dat ruimtelijke ontwikkeling een dynamisch gebeuren is dat ten allen tijde kan veranderen aangepast aan de huidige noden en wensen bij de verdere ontwikkeling van de gemeente en waarbij eventueel beleidsopties dienen genomen die haaks staan tegenover eerder gehanteerde en vaak voorbijgestreefde principes of tegemoet komen aan het ontbreken ervan.

Het door de bouwheer gewenste bouwprogramma en de uitwerking die eraan gegeven is overstijgt de draagkracht van het perceel én 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. Er moet gezocht worden naar andere, minder zware en ruimtelijk kwalitatievere mogelijkheden om een meergezinswoning op dit terrein te kunnen oprichten.

Conclusie

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

Na de hoorzitting van 18 maart 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 27 maart 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke 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.

Het perceel van de aanvraag situeert zich langsheen Grootzand, een gewestweg die de verbinding vormt van Grembergen tot in Hamme. Deze verbindingsweg wordt gekenmerkt door een voornamelijk gesloten bebouwing tot op de rooilijn, welke bestaat uit residentiële woningen en enkele meergezinswoningen. Samen met de stad Dendermonde kan worden gesteld dat op deze locatie een verdichting kan worden aanvaard.

Linksaanpalend, Dokter Haekstraat 112, staat een modernistisch getinte burgerwoning van 3 bouwlagen onder een plat dak, daterend uit 1943 die voorkomt op de lijst van het bouwkundig erfgoed. De garage is van latere datum en komt niet voor op deze lijst.

De aanvraag strekt ertoe de garage te slopen en te vervangen door een appartementsgebouw van 3 bouwlagen hoog en platte bedaking. De kroonlijsthoogte bedraagt 8.85 m. en sluit aan op deze van de links aanpalende modernistisch getinte woning. Per verdieping wordt één woongelegenheid voorzien.

Niettegenstaande de bestreden beslissing uitdrukkelijk stelt dat de oprichting van de meergezinswoning, zoals voorzien in het voorliggend ontwerp, het straatbeeld niet verstoort, wordt aangehouden dat het wenselijk is het bouwprofiel van de rechteraanpalende bebouwing, m.n. 2 bouwlagen onder een zadeldak wordt gevolgd.

Deze visie wordt niet bijgetreden.

De woning (Dokter Haekstraat 112) is nog in goede staat en neemt een beeldbepalende plaats in het straatbeeld. Dit neemt niet weg dat deze woning, zoals gangbaar met dergelijke panden uit het interbellum, , zeker aan de zijde van voorliggende aanvraag, werd opgevat als een woning, te omgeven, met andere rijwoningen met een gelijk aantal bouwlagen.

Dit blijkt o.m. uit het feit dat de aanpalende te slopen garage werd opgericht op latere datum en de zijgevels werden geconcipteerd en afgewerkt als wachtgevels, zonder gevelopeningen.

Samen met het ingediende project links van de woning Dokter Haekstraat 112, werd een concept ontwikkeld dat aan de voorzijde een kwalitatieve overgang vormt tussen de bebouwing aan de linkerzijde en de woning aan de rechterzijde, welke trouwens slechts anderhalve bouwlaag telt onder licht hellend zadeldak.

De voorziene meergezinswoning Dokter Haestraat 108-110 sluit immers met de kroonlijst aan op deze van de links aanpalende woning en omvat deels twee bouwlagen onder zadeldak links; deels drie bouwlagen onder plat dak rechts, aansluitend op de modernistisch getinte woning.

De voorliggende aanvraag handhaaft, op haar beurt, aan de voorzijde het bouwprofiel van de woning Dokter Haekstraat 112 en sluit de gevelrij, rechts aanpalend aan de lagere woning, met anderhalve bouwlaag onder licht hellend zadeldak.

Op deze wijze wordt ook het bestaande straatbeeld, dat hoofdzakelijk bestaat uit gesloten bebouwing, bevestigd en bestendigd.

Daarnaast wordt het specifiek beeldbepalend karakter van de geïnventarierde woning Dokter Haekstraat 112 gerespecteerd.

Zowel links, als rechts van deze modernistisch getinte woning werd vooral op verdieping geopteerd voor lichtere gevelmaterialen. Bij voorliggende aanvraag werd op het gelijkvloers gekozen voor donker metselwerk en blauwe hardsteen. De voordeur is een knipoog naar de naastgelegen modernistische architectuur. In de keuze van de raampartijen werd geopteerd voor horizontale lijnen, die de horizontaliteit van het geïnventarierde pand benadrukt.

Op die wijze wordt toch een architecturaal geheel bereikt, mét behoud van de authenticiteit en het beeldbepalend karakter van de naastgelegen geïnventariseerde woning.

Het ontwerp voorziet een bouwdiepte op het gelijkvloers van 15.00 m. en op de verdiepingen 12 m (exclusief terras) bedraagt. De tweede verdieping heeft achteraan een uitkragend terras met een diepte van 1,2 m.

Dergelijk bouwprofiel is in een stedelijke omgeving gebruikelijk. De bouwdiepte op verdieping, zowel links aanpalend (8.00 m.) als rechts zijn niet representatief voor een huidige goede ruimtelijke ordening en bieden slechts een geringe woonkwaliteit. Het handhaven van deze bouwdieptes naar de toekomst, stemt niet overeen met een gewenste goede ruimtelijke ordening.

Daarenboven wordt de onmiddellijke omgeving gekenmerkt door bebouwing met zeer onderscheiden bouwprofiel en wisselende bouwdieptes zowel op gelijkvloers, als verdieping.

Niet in het minst kan worden verwezen naar de recent opgerichte meergezinswoning van drie bouwlagen onder gebogen dak, welke duidelijk afwijkt van de oudere bebouwing in de onmiddellijke omgeving en aangeeft dat deze niet langer de referentie vormt voor de toekomstige ruimtelijke ordening.

De privacy van de omwonenden wordt bovendien op verdieping gewaarborgd door het voorzien van ondoorzichtige schermen op de terrassen.

Tenslotte kan erop worden gewezen dat het openbaar onderzoek geen bezwaren heeft opgeleverd, zodat mag aangenomen worden dat de onmiddellijke omgeving dit project ruimtelijk aanvaardbaar en vergunbaar acht.

De voorziene één slaapkamer woongelegenheden bieden alle noodzakelijke faciliteiten, zijn qua bewoonbare vloeroppervlakte in verhouding tot het aantal mogelijke bewoners en beschikken allen over ruime lichtinval en een buitenruimte. Deze woongelegenheden bieden derhalve een voldoende woonkwaliteit.

Elke woongelegheden is uitgerust met een berging van twee m² en een voldoende grote buitenruimte, zodat dagdagelijks huishoudelijk afval netjes kan worden gesorteerd en bewaard. In het aansluitend project Dokter Haekstraat 108-110 wordt in de fietsenstalling een zone voorzien voor de afvalcontainers.

In hetzelfde project worden zowel fietsenberging als autostaanplaatsen gereserveerd in functie van voorliggende aanvraag.

Beide projecten voorzien samen in acht woongelegenheden, zodat samen met de bestreden beslissing, kan worden vastgesteld dat het project voorziet in voldoende fietsen- en autoberging.

Dit aansluitend project is quasi aanpalend, zodat de gebruiksmogelijkheden zowel van fietsen- en autoberging, als van afvalcontainers redelijkerwijze niet in twijfel moet worden getrokken.

...

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. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het rechtszekerheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Eerste en enige middel

...

doordat de deputatie het beroep tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij gegrond verklaart en bijgevolg aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleent voor de afbraak van een bestaande garage en het bouwen van een meergezinswoning met 3 woongelegenheden, op een terrein, gelegen te 9200 Dendermonde (Grembergen), Grootzand 2, kadastraal gekend onder 4^e afdeling, sectie A, nummer 804 c02, op grond van de aanname dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening,

terwijl de verzoekende partij het voorgenomen bouwproject op 9 december 2013 weigerde, omwille van de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening (en in het bijzonder qua bouwtypologie, bouwprofiel en inpassing in de bestaande bebouwde omgeving (specifiek de aansluiting bij de linker- en rechteraanpalende woning)),

en terwijl de PSA in haar verslag van 5 maart 2014 het standpunt van de verzoekende partij bijtrad en eveneens tot de conclusie kwam dat het voorgenomen bouwproject strijdt met de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht van het perceel ruimschoots overschrijdt,

en terwijl de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel vereisen dat de verwerende partij, wanneer zij een andersluidend standpunt inneemt (met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, zoals voorzien in artikel 4.3.1. § 2 VCRO), des te preciezer en zorgvuldiger dient te motiveren waarom zij van deze eerdere ongunstige standpunten afwijkt,

en terwijl het redelijkheidsbeginsel vereist dat de verantwoording van de verwerende partij redelijk verantwoord is, niet vervalt in loutere aannames of stijlformules en gestoeld is op correcte, redelijk aanvaardbare motieven,

en terwijl het rechtzekerheidsbeginsel zich ertegen verzet dat de parkeerproblematiek niet wordt geremedieerd binnen de contouren van het huidige aanvraagdossier, maar in casu integraal wordt afgewenteld op een perceel in de onmiddellijke omgeving, dat toebehoort aan een andere eigenaar (met name de bvba JOLAN),

en terwijl een dergelijke 'verschuiving' van de parkeerproblematiek niet enkel vanuit het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel niet aanvaard kan worden, maar tevens in tegenstrijd is met een goede ruimtelijke ordening, te meer omdat dit aantoonde dat kwantiteit overwoog op ruimtelijke kwaliteit van het voorgenomen bouwproject,

zodat het bestreden besluit de aangehaalde bepalingen schendt.

Het eerste en enige middel is gegrond.

Toelichting bij het eerste en enige middel

In de nieuwe VCRO wordt de toets aan de goede ruimtelijke ordening expliciet voorgeschreven als beoordelingsgrond in artikel 4.3.1. § 1, 1° VCRO.

Het concept "goede plaatselijke ruimtelijke ordening" wordt in de VCRO nader omschreven in artikel 4.3.1. § 2, dat hiertoe drie categorieën van criteria hanteert:

Het eerste criterium bevat een opsomming van stedenbouwkundige elementen die handelen over de inpasbaarheid in de onmiddellijke en de ruimere omgeving, waaronder onder meer de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, visueel-vormelijke en cultuurhistorische aspecten. Daarnaast wordt ook expliciet voorzien in elementen die verder reiken dan het louter stedenbouwkundige, zoals met name de mobiliteitsimpact, hinderaspecten en leefmilieu. Een én ander vloeit ook voort uit de expliciete verwijzing naar de doelstellingen van artikel 1.1.4. VCRO. Het is evenwel zo dat de aanvraag enkel dient te worden getoetst aan de punten die relevant zijn.

Conform het tweede criterium dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, maar kan deze ook beleidsmatige ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1. § 2, eerste lid VCRO in rekening te brengen.

Het derde criterium incorporeert deze principes voor zover het aangevraagde is gelegen binnen de grenzen van een RUP, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning.

De uitkomst van de beoordeling door de vergunningverlenende overheid dient in elk geval redelijk verantwoord te zijn en tot uitdrukking te worden gebracht in de motivering van de beslissing. Enkel met de in de akte zelf vermelde redengeving kan rekening worden gehouden. Uit de motiveringsverplichting volgt dat de stedenbouwkundige vergunning in concreto de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt, zonder hierbij te vervallen in stijlformules.

In voorliggend geval poogt de deputatie de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening als volgt te verantwoorden:

...

De verzoekende partij is zich ervan bewust dat de bevoegdheid van uw Raad zich beperkt tot een legaliteitstoets. Het is de verzoekende partij genoegzaam bekend dat uw Raad zich niet mag inlaten met opportunitetskwesties, op het gevaar af zich in de plaats van het vergunningverlenende bestuur te plaatsen.

Niettemin stelt de verzoekende partij vast dat de deputatie in casu haar beslissing ‘zo aanvaardbaar mogelijk’ tracht te maken. Nochtans verliest de deputatie enkele – in de beoordeling van de verzoekende partij en de PSA doorslaggevende (!) – aspecten uit het oog, waarover geen enkele nuttige motivering wordt gegeven.

Zo wordt bijvoorbeeld

niet of minstens niet op een afdoende manier gemotiveerd waarom het bouwprofiel van de rechter aanpalende woning niet wordt gevolgd, hetgeen zowel door de verzoekende partij als door de PSA als essentieel werd aangeduid, te meer omdat dit het overwegende straatbeeld vormt.

het gebrek aan parkeerplaatsen (en ook de zone voor afvalcontainers, die slechts 1 m² bedraagt voor de 8 woongelegenheden samen (?)) ‘opgevangen’ op een naburige bouwplaats, wat – voor de PSA – een bewijs vormt voor het te omvangrijke bouwprogramma.

Zie bv. de erg frappante aanname van de deputatie in dit verband:

Dit aansluitend project is quasi aanpalend, zodat de gebruiksmogelijkheden zowel van fietsen- en autoberging, als van afvalcontainers redelijkerwijze niet in twijfel moet worden getrokken.”

Een dergelijke motivering strijdt manifest met het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, te meer omdat de beide terreinen niet toebehoren aan dezelfde eigenaar en aanvrager. Aldus worden immers essentiële aspecten die verband houden met de aanvaardbaarheid van de aanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening afhankelijk gemaakt van het doorvoeren van een ander bouwproject met een andere aanvrager (en eigendomsstatuut) waarvan de aanvrager van de thans bestreden vergunning noch de vergunnende overheid het in hun macht hebben dat dit project ook daadwerkelijk zal worden uitgevoerd of zal worden uitgevoerd op die wijze die men nu voor ogen heeft.

met een loutere stijlformule weerlegt dat de woongelegenheden wel degelijk voldoen aan de hedendaagse comforteisen en de woonkwaliteit dus voldoende zou zijn.

Het eerste en enige middel is gegrond.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Verzoekster stelt dat de deputatie haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet afdoende heeft gemotiveerd. Zo zou er geen nuttige motivering zijn omtrent een aantal aspecten, met name het bouwprofiel, de parkeerproblematiek en de woonkwaliteit van de woongelegenheden.

Het college van burgemeester en schepenen vond het wenselijk dat het bouwprofiel van de rechteraanpalende bebouwing zou worden gevolgd, zodat het bouwprofiel aansluiting zou vinden bij het algemene straatbeeld, terwijl nu enkel zou rekening gehouden zijn met de linkeraanpalende woning.

Er moet worden opgemerkt dat er in casu geen sprake is van een homogeen straatbeeld gekenmerkt door woningen met twee bouwlagen en een hellend dak, in tegenstelling tot wat verzoekster voorhoudt. De woningen in de onmiddellijke omgeving variëren in kroonlijsthoogte, nokhoogte, daktype, aantal bouwlagen, ... Dit wordt bovendien zelfs aangetoond door de aanpalende woningen. Linksaanpalend, Dokter Haekstraat 112, staat een modernistisch getinte burgerwoning van 3 bouwlagen onder een plat dak. De rechteraanpalende bebouwing telt anderhalve bouwlaag onder licht hellend zadeldak. Geen van beide valt onder noemer van een woning met twee volwaardige bouwlagen onder zadeldak. Recent werd ondermeer een meergezinswoning van drie bouwlagen onder gebogen dak vergund, terwijl deze gelegen is tussen twee lagere woningen.

De aanvraag strekt ertoe de garage te slopen en te vervangen door een appartementsgebouw van 3 bouwlagen hoog en platte bedaking. De kroonlijsthoogte bedraagt 8.85 meter en sluit aan op deze van de links aanpalende modernistisch getinte woning, die voorzien is een wachtgevel.

Uit de bouwplannen blijkt duidelijk dat het profiel van de beoogde meergezinswoning slechts 1,25 meter hoger is dan de schoorsteen van de rechteraanpalende woning. De beoogde meergezinswoning neemt dus geen extreme proporties aan.

De deputatie kon dan ook in alle redelijkheid oordelen dat dit project ruimtelijk aanvaardbaar is in de onmiddellijke omgeving.

Aangaande de parkeerproblematiek moet het beoogde project samengenomen worden met het aansluitend project Dokter Haekstraat 108-110. In dit project worden zowel fietsenberging als autostaanplaatsen gereserveerd in functie van voorliggende aanvraag. Beide projecten voorzien samen in acht woongelegenheden en er worden acht parkeerplaatsen voorzien, zodat samengenomen voldoende autoberging wordt voorzien. Dat de aanvrager van het voorliggende project niet dezelfde is als het andere project doet geen afbreuk aan de aanvaardbaarheid van het project. Dit betreft een burgerlijke kwestie. Wat de woonkwaliteit betreft, heeft het college gewezen op gangbare normen. Dat de woongelegenheden in deze meergezinswoning niet voldoen aan deze normen, betekent niet dat de woonkwaliteit onvoldoende zou zijn. Uit niets blijkt dat de grootte van de woningen te beperkt is voor één slaapkamerappartementen.

In de bestreden beslissing heeft de deputatie zich niet beperkt tot een stijlformule, maar heeft ze haar beoordeling van de woonkwaliteit als volgt gemotiveerd (stuk 14, p. 8):

...

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk waarom de deputatie de redenering van het college van burgemeester en schepenen en de PSA niet heeft gevolgd. Ze is op alle opgeworpen aspecten ingegaan. Deze motivering is dan ook afdoende.

Bovendien treedt de deputatie, wanneer ze in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, niet op als een administratief rechtscollege maar als een orgaan van actief bestuur. Ingevolge de devolutive werking van het georganiseerd administratief beroep, doet de overheid die in beroep uitspraak doet over een aanvraag dit op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de zaak betreft, en is zij daarbij niet gebonden door de motivering vervat in het voorgaande besluit. De formele motiveringsplicht houdt niet in dat wanneer de deputatie zich in haar besluit niet aansluit bij de eerdere beslissing van het college, zij verplicht is deze beslissing te weerleggen (RvVb nr. nr. A/2012/0149 van 18 april 2012). Het eerste en enige middel is ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe:

“ ...

Weerlegging van het enig middel:

Omtrent het niet volgen van bouwprofiel van de rechter aanpalende woning

Volgens verzoekende partij kon verwerende partij aan tussenkomende partij geen stedenbouwkundige vergunning afleveren omdat verzoekende partij de vergunning weigerde en de psa het aangevraagde negatief adviseerde zodat verwerende partij een andersluidende beslissing des te preciezer en zorgvuldiger diende te motiveren.

Het feit dat de deputatie geen motivering voorziet voor elk aspect dat zij anders beoordeelt dan de psa of het college, maakt daarom het bestreden besluit niet onwettig. De deputatie is er niet toe gehouden alle argumenten van de psa te weerleggen. Het volstaat dat uit haar motivering voldoende blijkt dat zij hiermee rekening heeft gehouden.

Bovendien heeft het administratief beroep devolutive werking en heeft verwerende partij het recht én de plicht om de aanvraag opnieuw te onderzoeken en het recht om mits afdoende motivering anders over de aanvraag te oordelen dan het college!.

Verwerende partij heeft haar beslissing omtrent het aspect goede ruimtelijke ordening omstandig gemotiveerd en heeft duidelijk rekening gehouden met het advies van de psa, zoals onder meer mag blijken uit haar uiteenzetting hieromtrent van meer dan 2 pagina's in het bestreden besluit. Hiertoe kunnen volgende elementen aangehaald worden.

Verzoekende partij werpt op dat niet of niet afdoende is gemotiveerd waarom het bouwprofiel van de rechter aanpalende woning niet wordt gevolgd, hoewel dit door de psa en verzoekende partij als essentieel zou zijn aangeduid, te meer omdat deze woning het overwegende straatbeeld zou vormen. Deze rechter aanpalende woning heeft 2 bouwlagen onder een licht hellend zadeldak. Het aangevraagde bevat drie bouwlagen onder een plat dak, net zoals het pand op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Uit deze bewering — overigens zonder verdere concrete uiteenzetting - blijkt dat verzoekende partij het bestreden besluit niet met de nodige aandacht heeft onderzocht. Immers heeft verwerende partij omstandig - in antwoord op het verslag van de psa én zelfs

verwijzend naar de beslissing van verzoekende partij uiteengezet waarom zij het niet opportuun acht om het bouwprofiel van de rechter aanpalende woning te volgen. Verwerende partij motiveerde dit ruimschoots als volgt:

...

Blijkens deze motivering vormt het feit dat het pand Dokter Haekstraat 112 steeds werd opgevat als woning te omgeven met andere rijwoningen met een gelijk aantal bouwlagen de voornaamste reden waarom verwerende partij oordeelt dat het aangevraagde qua bouwhoogte in overeenstemming met de omgeving is. Verwerende partij oordeelde dan ook terecht dat het bouwprofiel van de rechter aanpalende woning niet diende te worden aangehouden.

De vrees van verzoekende partij dat door het aanhouden van een gelijke bouwhoogte als dit pand, voornoemde niet meer zou 'uittoren boven het straatbeeld' en niet zou opvallen is bovendien compleet onterecht. Op heden ontgaat immers elke passant het mogelijks eerder opvallend bouwkundig karakter van dit pand. Dit zal geheel anders zijn van zodra dit pand omgeven zal worden door de twee meergezinswoningen, waarvan de formatie geheel in teken staat van dit pand.

In de marge: tussenkomende partij wenst uw raad niet te verleiden in te gaan op een inhoudelijke beoordeling van de aanvraag. Toch past het te wijzen op onderstaand fotomateriaal ter beoordeling van het bouwprofiel.

Verwerende partij kon immers inderdaad correct vaststellen dat de rechter aanpalende woning slechts anderhalve bouwlaag telt met een licht hellend zadeldak, waardoor deze niet representatief kan zijn voor het 'overwegende straatbeeld'. [afbeelding]

Verwerende partij heeft bijgevolg meer dan omstandig gemotiveerd waarom het bouwprofiel van de rechter aanpalende woning niet dient te worden gevolgd en het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Dit argument kan dan ook niet tot de grondigheid van het middel leiden.

1. Omtrent de parkeerproblematiek

Vervolgens meent verzoekende partij dat de parkeerproblematiek afgewenteld zou worden naar een ander project van een perceel toebehorend aan een andere eigenaar en waarvan de uitvoering niet met zekerheid zou vaststaan. Verzoekende partij meent dat bijgevolg sprake zou zijn zowel van een schending van het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als van een strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

Verzoekende partij tracht hiermee te insinueren dat verwerende partij in haar overwegingen onvoldoende aandacht aan de parkeerproblematiek zou hebben gegeven. Verwerende partij kon echter terecht oordelen dat 'de gebruiksmogelijkheden zowel van fietsen- en autoberging, als van afvalcontainers redelijkerwijze niet in twijfel moeten worden getrokken'. Hiervoor beschikte verwerende partij immers over voldoende informatie, waarop deze zich duidelijk heeft gebaseerd.

Verwerende partij kon hiervoor vertrekken vanuit de beschrijvende nota's van beide bouwaanvragen (**stuk I**), waarin duidelijk aangegeven staat:

...

De aanvraag voor de meergezinswoning met 5 appartementen te Dr. Haekstraat 108-1 10 werd op dezelfde dag ingediend als de aanvraag voor voorliggend project. Achter de meergezinswoning op het terrein van het project Dr. Haekstraat 108-110 zullen conform de

plannen 8 garageboxen worden opgericht, 5 voor de 5 appartementen van het project Dr. Haekstraat 108-110, 3 voor de 3 appartementen van het project in voorliggende vergunning, evenals een fietsenstalling voor 20 fietsen en een containerplaats. Hierover oordeelde de psa overigens dat in een voldoende aantal fietsenplaatsen en autostaanplaatsen werd voorzien.

De aanvrager voor deze vergunning te Dr. Haekstraat 108-110 is de BVBA JOLAN, met maatschappelijke zetel te 9240 Zele, Bakkerstraat 10. Tussenkomen partij, de heer Joeri LANDUYT, is medeoprichter (**stuk 2** — gecoördineerde statuten) en tevens zaakvoerder van dit bedrijf. Dit blijkt duidelijk uit het aanstellingsbesluit dat werd gevoegd bij het verzoekschrift tot tussenkomst in het dossier Jolan (met rolnummer (1314/0588/A/4/0555) (**stuk 3** — aanstellingsbesluit). De verwevenheid van beide projecten en de figuur van Joeri Landuyt wijst erop dat het één en hetzelfde project betreft. Dit klemt des te meer daar beide aanvragen eenzelfde stijl aanhouden.

Zowel de deputatie als de psa gingen er dus terecht van uit dat beide aanvragen samen dienden te worden beoordeeld. De band tussen beide projecten is vanzelfsprekend zodat verzoekende partij ten onrechte suggereerde dat mede hierdoor onvoldoende zekerheid bestaat dat deze garageboxen zullen worden opgericht.

Bovendien voegt tussenkomen partij een schrijven toe (**zie stuk 4, intentieverklaring**) waarbij hij als zaakvoerder van BVBA Martens en Co (die een opstalrecht geniet voor het perceel te Dr. Haekstraat 108110) verklaart voor elk van de drie appartementen die door de bouwheren Landuyt-Martens te Grootzand 2 zullen worden opgericht telkens een garagebox te zullen verkopen van het project te Dokter Haekstraat 108-110. Aanvragers, dhr. en mevr. Landuyt-Martens, verklaren zich hiermee akkoord.

Het staat dan ook onomstotelijk vast dat aan elk der appartementen van voorliggend project een garagebox zal verbonden worden.

Voorts is het feit dat zowel de BVBA JOLAN als tussenkomen partij elk in hun beschrijvende nota duidelijk weergeven dat garageboxen en fietsenbergingen zullen worden ingericht op het terrein van de Dr. Haekstraat 108-110 een extra bevestiging voor de vergunningverlenende overheid dat voor beide projecten gezamenlijk een oplossing werd uitgewerkt, in realiteit door één persoon, m.n. zaakvoerder van **BVBA Jolan** en tevens tussenkomen partij Joeri LANDUYT.

3 .

Wanneer verzoekende partij aanvoert dat de uitvoering van het project van **BVBA JOLAN** met de garageboxen en fietsenstallingen niet met zekerheid zou vaststaan dient zij deze bewering concreet te maken. Dit is vaste rechtspraak van uw Raad. Verzoekende partij verzuimt hier echter aan.

Het beroep bij uw raad schorst de tenuitvoerlegging van de vergunning niet. Tussenkomen partij kan bijgevolg reeds overgaan tot uitvoering van de vergunning. Tussenkomen partij heeft intussen melding gemaakt aan verzoekende partij dat hij met de werken zal starten (**zie stuk 5 melding start werken**).

Hoewel niet tussenkomen partij maar wel verzoekende partij de bewijslast draagt voor de onzekerheid omtrent de uitvoering van het project **JOLAN**, blijkt zodoende genoegzaam dat de garageboxen en fietsenstallingen gerealiseerd zullen worden zodat zekerheid wordt geboden dat de parkeervoorzieningen worden uitgewerkt.

Dat voorliggende projecten op vlak van parkeermogelijkheden aanvaardbaar zijn, blijkt overigens uit het gunstig advies van het agentschap Wegen en Verkeer gegeven voor beide projecten(stuk 6).

Het agentschap wegen en verkeer heeft voor beide projecten een gunstig advies verleend, zonder enige opmerking omtrent de concentratie van de parkeergelegenheid op één perceel.

Verwerende partij oordeelde dan ook terecht dat de parkeerproblematiek geen reden tot weigering van het project vormt.

CONCLUSIE

*Uit wat voorafgaat volgt dan ook dat de beoordeling van verwerende partij noch een schending van het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, noch een strijdigheid van de goede ruimtelijke ordening uitmaakt. **Het middel is ook om deze reden ongegrond.***

*”
....*

4.

In de wederantwoordnota volhardt de verzoekende partij in haar uiteenzetting en voegt nog toe:

“ ...

*De verzoekende partij wenst er bovendien op te wijzen dat de tussenkomende partij klaarblijkelijk erg overtuigd is van de wettigheid van het bestreden besluit. De tussenkomende partij liet half november 2014 immers weten aan de verzoekende partij dat zij de bouwwerken zou aanvangen (zie ook onze e-mail van 18 november 2014 aan uw Raad – **stuk 7**). Nu de verzoekende partij niet wenst geconfronteerd te worden met een ‘politiek van voldongen feiten’, dringt zij er bij uw Raad op aan deze zaak **zo spoedig mogelijk op te roepen voor behandeling**.*

Met betrekking tot de argumentatie van de verwerende en de tussenkomende partij wenst de verzoekende partij nog op te merken dat

de verschuiving van de parkeerproblematiek naar een aanpalend perceel / bouwproject allerminst een louter burgerrechtelijke kwestie is, zoals de verwerende partij poneert. Als het bouwproject op het aanpalende perceel niet gerealiseerd zou worden, kan voorliggend bouwproject de parkeerbehoefte niet op eigen terrein opvangen. Zoals gezegd, is de verzoekende partij van oordeel dat hieruit de overschrijding van de draagkracht van het perceel en dus een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening blijkt.

de tussenkomende partij verwijst hieromtrent naar de stukken van het aanvraagdossier en voegt tevens een intentieverklaring toe. Er moet worden opgemerkt dat deze verklaring dateert van begin november 2014. Dit document was dus niet beschikbaar op ogenblik dat de verwerende partij de bestreden beslissing nam, zodat deze intentieverklaring het bestreden besluit niet kan ondersteunen. Met naderhand toegevoegde stukken en/of verantwoording kan immers geen rekening worden gehouden, zoals ook al herhaaldelijk werd bevestigd in de rechtspraak.

ook uit de gunstige adviezen van AWV kan geen enkel nuttig argument worden gepuurd om aan te tonen dat de parkeerproblematiek op een afdoende manier zou zijn aangepakt in voorliggend dossier. AWV spreekt zich immers niet uit over dergelijke inhoudelijke aspecten. AWV beperkt haar beoordeling steevast tot de in- en uitrit tot een gewestweg,

maar doet geen opportunitetsafweging over de concrete inrichting van de parkeerplaatsen (te meer omdat er geen rechtstreekse ontsluiting is op de gewestweg).

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij bekritiseert in een enig middel de motivering in de bestreden beslissing met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en stelt dat de verwerende partij de andersluidende overwegingen van zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de weigeringsbeslissing in eerste aanleg, met betrekking tot het bouwprofiel en het straatbeeld, de parkeerplaatsen en de woonkwaliteit, niet afdoende weerlegt.

2.

De verwerende partij dient, gelet op artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken en te beoordelen aan de hand van de noodzakelijke en relevant geachte criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de in de omgeving bestaande toestand. Afhankelijk van de aard en de omvang van het voorwerp van de aanvraag, en in zoverre zulks voor de beoordeling daadwerkelijk relevant is, zal tevens de inpasbaarheid in een ruimere omgeving dienen onderzocht te worden.

3.

De formele motiveringsplicht, zoals vervat in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan in haar beslissing de feitelijke en juridische overwegingen op te nemen die aan de grondslag ervan liggen.

De belanghebbende zal deze overwegingen dan ook in de beslissing zelf moeten kunnen aantreffen. Deze overwegingen, zowel in feite als in rechte, dienen daarnaast juist, duidelijk, precies en afdoende te zijn. Het vergunningverlenend bestuursorgaan zal haar beslissing dan ook op zo'n manier dienen te motiveren dat de belanghebbende in staat wordt gesteld te begrijpen op grond van welke feitelijke en juridische gegevens de bestreden beslissing concreet werd genomen en in staat gesteld wordt na te gaan of de gehanteerde motieven daadwerkelijk evenredig en draagkrachtig zijn.

4.1.

Zoals de verzoekende partij opmerkt, blijkt uit de stukken van het administratief dossier waarop de Raad vermag acht te slaan, alsook uit de bestreden beslissing, dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een andersluidend verslag heeft opgesteld en daarin adviseert om

de vergunning te weigeren. Enerzijds stelt hij vast dat het voorwerp van de aanvraag voorziet in een te groot bouwvolume en anderzijds dat er geen afdoende oplossing is voorzien voor de parkeerproblematiek.

Met betrekking tot het vooropgestelde bouwprofiel overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aangevraagde meergezinswoning door een te omvangrijk bouwprofiel niet aansluit op de aanpalende woningen:

“ ...

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het ontworpen bouwprofiel in overeenstemming dient te zijn met het gangbare bouwprofiel van de onmiddellijke omgeving, namelijk 2 bouwlagen en een hellend dak, waarbij onder het dakvolume slechts één woonlaag gewenst is.

Het beoogde profiel en het bouwvolume zijn veel groter dan wat gebruikelijk wordt gehanteerd in de omgeving. De kroonlijsthoogte komt overeen met de hoogte van de woning op het linksaanpalende perceel, doch het bouwvolume, bekomen door een bouwdiepte van 12 m op de verdieping, met terrassen tot een diepte van 15 m, over 3 bouwlagen hoog, overtreft het bouwvolume van de linksaanpalende woning (met een bouwdiepte op de verdieping van slechts 8-m) ruimschoots.

De hoogte van deze geïnventariseerde woning is overigens niet typerend in het straatbeeld dat gekenmerkt wordt door een woonlint met woningen van overwegend 2 bouwlagen. De woning (Dokter Haekstraat 112) is nog in goede staat en neemt een beeldbepalende plaats in het straatbeeld. Dit dient behouden te blijven. Aansluiten op deze kroonlijsthoogte is niet aanvaardbaar, temeer daar door de grotere bouwdiepte van de meergezinswoning, de impact op de aanpalende eengezinswoningen stedenbouwkundig onverantwoord is.

Gelet op de smalle voorgevel (5,43 m) is het moeilijk een overgangsvolume te creëren tussen het links- en rechtsaanpalende pand. Bijgevolg dient het gangbare gabariet in het straatbeeld gevolgd te worden, namelijk 2 bouwlagen en een hellend dak. De bouwdiepte op verdieping, inclusief terrassen, dient beperkt te worden tot max. 12 m.

Het advies van het college van burgemeester en schepenen vermeldt dat het project uitgebreid werd besproken met de stedenbouwkundige dienst van de gemeente Dendermonde. Daar werd duidelijk gesteld dat slechts een volume van 2 bouwlagen onder een licht hellend zadeldak aanvaardbaar is.

Samen met het ingediende project links van de woning, Dokter Haekstraat 112, zou door deze 3 panden van 3 bouwlagen hoog een te schril contrast ontstaan met de huizenrij van 2 bouwlagen hoog in de straat. Dit is binnen deze omgeving ruimtelijk niet wenselijk. Bovendien wordt de geïnventariseerde burgerwoning dan volledig omgeven door de 2 projecten met zware bouwprogramma's waardoor de woonkwaliteit van deze geïnventariseerde woning in het gedrang komt.

...

Het door de bouwheer gewenste bouwprogramma en de uitwerking die eraan gegeven is overstijgt de draagkracht van het perceel én 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. Er moet gezocht worden naar andere, minder zware en ruimtelijk kwalitatievere mogelijkheden om een meergezinswoning op dit terrein te kunnen oprichten.

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich uitdrukkelijk aan bij het standpunt van de verzoekende partij en merkt op dat het bouwprofiel in overeenstemming dient te zijn met het gangbare bouwprofiel van de onmiddellijke omgeving, namelijk twee bouwlagen en een hellend dak. Echter stelt hij vast dat het beoogde profiel en bouwvolume veel groter zijn, dat het bouwvolume door een bouwdiepte van 12 m op de verdieping, met terrassen tot een diepte van 15 m, over drie bouwlagen hoog, het bouwvolume van de linksaanpalende woning 'ruimschoots' overtreft, dat het creëren van een overgangsvolume moeilijk is, en dat de geïnventariseerde woning niet typerend is voor het straatbeeld en een beeldbepalende plaats inneemt.

Hij merkt eveneens op dat aansluiten bij de kroonlijsthoogte van het linksaanpalende gebouw daardoor niet aanvaardbaar is, alsook omdat daardoor de impact op de aanpalende eengezinswoningen onverantwoord wordt. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt verder vast dat de bouwdiepte op de verdieping, met de terrassen inbegrepen, beperkt moet worden tot 12 m en dat er samen met het ingediende project links van de woning een te schril contrast ontstaat met de huizenrij van twee bouwlagen, wat hij ruimtelijk niet wenselijk acht.

4.2.

De verwerende partij acht de aanvraag, anders dan de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wel verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Hetgeen op zich uiteraard niet uitgesloten is. De Raad merkt in dit verband niettemin nadrukkelijk op dat 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, het principe geldt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere beslissing komt. Dit is des te meer het geval wanneer zoals in de voorliggende aangelegenheid het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat.

Op grond van artikel 4.7.23, §1 VCRO neemt de verwerende partij haar beslissing op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom zij afwijkt van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit veronderstelt echter niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij duidelijk kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

5.

Waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag er uitdrukkelijk op wijst dat het gangbare profiel behouden moet worden en dat er een te schril contrast ontstaat met de huizenrij van twee bouwlagen hoog, stelt de verwerende partij dat *“de voorliggende aanvraag werd opgevat als een woning, te omgeven, met andere rijwoningen met een gelijk aantal bouwlagen”,* dat er *“samen met het ingediende project links van de woning Dokter Haekstraat 112, een concept [werd] ontwikkeld dat aan de voorzijde een kwalitatieve overgang vormt tussen de bebouwing aan de linkerzijde en de woning aan de rechterzijde, welke trouwens slechts anderhalve bouwlaag telt onder licht hellend zadeldak”.* Het project sluit volgens de verwerende partij aan bij de rechtsaanpalende woning. Gelet op de voorgaande vaststellingen besluit de verwerende partij in de bestreden beslissing dat *“het bestaande straatbeeld, dat hoofdzakelijk bestaat uit gesloten bebouwing, bevestigd en bestendigd [wordt]”.*

Met betrekking tot de, door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te groot bevonden bouwdiepte overweegt de verwerende partij dat het bouwprofiel van het ontwerp *“gebruikelijk [is] in een stedelijke omgeving”*. Ter verantwoording van de afwijkende bouwdiepte ten aanzien van de aanpalende woningen (8 m links) stelt de verwerende partij dat *“beide bouwdieptes niet langer representatief [zijn] voor een huidige goede ruimtelijke ordening en slechts een geringe woonkwaliteit [bieden]. Het handhaven van deze bouwdieptes naar de toekomst, stemt niet overeen met een gewenste goede ruimtelijke ordening.”* Verder verwijst de verwerende partij nog naar een recent opgerichte meergezinswoning van drie bouwlagen onder gebogen dak die duidelijk afwijkt van de oudere bebouwing in de onmiddellijke omgeving, wat volgens haar aangeeft dat die *“niet langer de referentie vormt voor de toekomstige ruimtelijke ordening.”*

6.

Een dergelijke motivering kan niet aangemerkt worden als een juiste, precieze en afdoende motivering van de verenigbaarheid van het aangevraagde met een goede ruimtelijke ordening en meer specifiek met de in de omgeving bestaande toestand. De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing op een zeer algemene wijze waarom de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, maar het blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing niet waarom en op grond van welke rechtens en feitelijke aanvaardbare motieven, de verwerende partij de doorslaggevende overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt.

Immers waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk wijst op het te grote contrast met de aanwezige huizenrij van twee bouwlagen onder hellend dak stelt de verwerende partij louter dat de aanvraag het bestaande straatbeeld bestendigt aangezien dit hoofdzakelijk bestaat uit gesloten bebouwing. Het gegeven dat die gesloten bebouwing, zoals ook blijkt uit de stukken van het dossier, hoofdzakelijk bestaat uit woningen met twee bouwlagen onder hellend dak wordt door de verwerende partij geheel buiten beschouwing gelaten. Waar de verwerende partij nog verwijst naar *“een recent opgerichte meergezinswoning van drie bouwlagen onder gebogen dak”* merkt de Raad op dat de verwerende partij zich hiermee voornamelijk steunt op een element dat gelijklopend blijkt te zijn met hetgeen wordt beoogd in de vergunningsaanvraag en daarbij de relevante gegevens uit de onmiddellijke, respectievelijk ruimere omgeving terzijde schuift of zelfs niet eens bij de beoordeling van de aanvraag betreft wanneer de beoogde vergunningsaanvraag er niet mee in overeenstemming blijkt te zijn.

De verwerende partij kan dan ook niet dienstig verwijzen naar het bouwvolume van die woning om vervolgens de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar te achten nu duidelijk blijkt dat er ernstige opmerkingen zijn over de inpasbaarheid van het aangevraagde ten aanzien van de aanpalende woningen en het overwegende straatbeeld van woningen met twee bouwlagen onder hellend dak. Deze vaststelling klemmt des te meer nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag stelt dat de verwijzing naar de recent opgerichte woning niet anders doet besluiten. De overweging in de bestreden beslissing dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door bebouwing met zeer onderscheiden bouwprofiel en wisselende bouwdieptes doet evenmin overtuigen nu het geheel niet duidelijk is welke gebouwen de verwerende partij daarmee beoogt en deze vaststelling bovendien geen grondslag lijkt te vinden in de stukken van het dossier. De motivering in de bestreden beslissing komt op dit punt dan ook in wezen neer op een andersluidende visie dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder dat uit de overwegingen ervan op te maken valt op grond van welke juridische en feitelijke aanvaardbare, met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen de verwerende partij tot een ander oordeel komt.

In haar antwoordnota merkt de verwerende partij nog op dat uit de plannen duidelijk blijkt dat de vergunde woning slechts 1,25 m hoger is dan de schoorsteen van de rechtsaanpalende woning.

Los van de vraag of een dergelijke motivering als afdoende kan beschouwd worden benadrukt de Raad dat hij zich bij de beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan en mag stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing.

7.

Waar de verwerende partij het afwijkende bouwvolume bijkomend in de bestreden beslissing nog tracht te verantwoorden door te verwijzen naar *“de toekomstige ruimtelijke ordening”* en dat *“het handhaven van deze bouwdieptes naar de toekomst, niet overeen[stemt] met een gewenste goede ruimtelijke ordening”* merkt de Raad op dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand en niet enkel met een toekomstige en onzekere gebeurtenis, namelijk de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de omgeving. Deze algemene overwegingen kunnen dan ook niet tot de redelijke en zorgvuldige conclusie leiden dat een meergezinswoning met een bouwdiepte van 12 - 15 m in het voorliggende dossier verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De enkele vaststelling dat er tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren werden geuit waaruit volgens de verwerende partij zou moeten blijken dat *“de onmiddellijke omgeving en inzonderheid de links aanpalende buur, dit project ruimtelijk aanvaardbaar en vergunbaar acht”* is evenmin dienstig en verhindert niet dat de verwerende partij het omstandig en concreet gemotiveerd advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op een zorgvuldige en afdoende wijze dient te ontmoeten wanneer zij in voorkomend geval een andere visie heeft.

8.

Uit de stukken waarop de Raad vermag acht te slaan blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag niet vergunbaar acht omwille van een tweede determinerend weigeringsmotief, met name het aspect van de parkeerproblematiek en de woonkwaliteit binnen de wooneenheden. De verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing ook op dit punt niet getuigt van een afdoende motivering.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkt in zijn verslag als volgt op dat *“Het feit dat de parkeerproblematiek van huidig dossier volledig op een ander perceel afgewenteld wordt, erop [wijst] dat het beoogde bouwprogramma voor het perceel te groot is”* en dat *“verder is de berging voor het stallen van afvalcontainers voorzien op de plannen van het project in de Dokter Haekstraat 108 - 110, namelijk een zone in de fietsenberging van slechts 1 m² (voor 8 wooneenheden), en zijn de oppervlaktes van de wooneenheden zeer miniem (77m² en 61 m²). Hieruit volgt dat de woonkwaliteit niet voldoet aan de hedendaagse comforteisen.”*

De verwerende partij stelt hiertegenover in de bestreden beslissing dat er in het project Dokter Haekstraat 108-110 zowel fietsenberging als autostaanplaatsen worden gereserveerd voor het aangevraagde project, dat *“beide projecten samen in acht wooneenheden [voorzien], zodat samen met de bestreden beslissing, kan worden vastgesteld dat het project voorziet in voldoende fietsen- en autoberging, en dat “dit aansluitend project quasi aanpalend [is], zodat de gebruiksmogelijkheden zowel van fietsen- en autoberging, als van afvalcontainers redelijkerwijze niet in twijfel moet worden getrokken.”*

De Raad is van oordeel dat een dergelijke motivering in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO en van de (materiële) motiveringsplicht, niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Zoals de verzoekende partij terecht aanvoert, besluit de verwerende partij dat er

voldoende parkeergelegenheden voorzien worden op basis van de loutere vaststelling dat er in een nabijgelegen project parkeergelegenheden worden voorzien. Een stedenbouwkundige vergunning is in beginsel één en ondeelbaar en de verwerende partij kan niet verwijzen naar een ander, nog te realiseren project om bepaalde essentiële pijnpunten van de aanvraag toch aanvaardbaar te achten.

De verwerende partij dient integendeel concreet en aan de hand van zekere en precieze gegevens na te gaan of de aanvraag op vlak van parkeergelegenheid verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het loutere gegeven dat in een ander project, dat overigens nog niet gerealiseerd is en aangevraagd werd door een andere aanvrager, reeds parkeergelegenheden worden gereserveerd kan naar het oordeel van de Raad niet volstaan om te besluiten dat het aantal parkeergelegenheden voldoende is. In de mate dat de verwerende partij daarmee verwijst naar de intentieverklaring die de tussenkomende partij in de hoedanigheid van zaakvoerder heeft ondertekend en waarin wordt verklaard dat voor elke drie opgerichte appartementen een garagebox zal worden verkocht aan de bewoners van aangevraagde project, dient te worden opgemerkt dat in overeenstemming met artikel 4.2.22, §1 VCRO, een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

9.

Rekening houdend met de verstrengde motiveringsplicht die rust op de verwerende partij en met de andersluidende vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot het bouwvolume, de bouwdiepte, de inpasbaarheid, parkeerproblematiek en de woonkwaliteit, oordeelt de Raad dat de bovenvermelde overwegingen in de bestreden beslissing niet volstaan als beoordeling van de inpasbaarheid van het project. Die algemene en vage overwegingen wijzen bovendien op een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige toetsing en beoordeling van de verenigbaarheid van het vergunde project met de in de omgeving bestaande toestand.

Het middel is gegrond.

VII. KOSTEN

De verwerende partij verzoekt in haar antwoordnota de Raad, zij het “in bijkomende orde en in voorkomend geval”, om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen.

De Raad is van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure, gelet op artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO, kan beschouwd worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

De omstandigheid dat de verwerende partij in deze is opgetreden als een door de VCRO met een opdracht van algemeen belang belaste overheid, ontslaat de verwerende partij geenszins van de verplichting om vermelde opdracht, dit wil zeggen als vergunningverlenend bestuursorgaan een uitspraak doen over een vergunningsaanvraag in het kader van een georganiseerd administratief beroep, met de nodige zorgvuldigheid uit te voeren en verhindert evenmin dat de verwerende partij, mede gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, ontegensprekelijk over een zelfstandige beslissingsbevoegdheid beschikt.

Het komt de Raad daarom passend voor om de kosten van het geding, meer specifiek het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, ten laste van de verwerende partij te leggen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Joeri LANDUYT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 maart 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het afbreken van een bestaande garage en het oprichten van een meergezinswoning met drie woongelegenheden op een perceel gelegen te 9200 Dendermonde (Grembergen, Grootzand 2 en met kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 0804C02).
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn 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, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 september 2016 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER