

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0596
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0282/A/0276

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SINT-MARTENS-LATEM vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de Comm. V. DECLERCQ Y. & CO VEG vertegenwoordigd door advocaten Robin SLABBINCK en Karolien BEKE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 2 februari 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 december 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing de verzoekende partij van 20 juni 2011 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Golfiaan 45, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 33c5.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 30 maart 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 24 april 2015 toe in de debatten.

2.

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

De dienstdoende kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 februari 2017.

Advocaat Paul AERTS voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Karolien BEKÉ voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

De verzoekende partij legt op de openbare zitting een bijkomend stuk neer, met name een nieuwe beslissing van 12 februari 2016 waarbij zij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleent voor het slopen van een woning en het bouwen van een meergezinswoning met 4 appartementen op het perceel met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 33c5. De tussenkomende partij formuleert hiertegen geen bezwaar.

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

III. FEITEN

1.

Op 22 september 2008 en 18 december 2008 weigerden respectievelijk de verzoekende partij en de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor het oprichten van een meergezinswoning met zes wooneenheden op een perceel gelegen te Sint-Martens-Latem, Golfiaan 45 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 33c5.

Op 20 april 2009 weigerde de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor een gewijzigde aanvraag met vijf wooneenheden op hetzelfde perceel. De verwerende partij heeft nagelaten tijdig een beslissing te nemen over het administratief beroep, waarna de Vlaams Minister bevoegd voor ruimtelijke ordening op 15 februari 2011 een stedenbouwkundige vergunning heeft geweigerd.

2.

Op 25 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met vijf wooneenheden.

Het aangevraagde omvat de vervanging van een bestaande eengezinswoning door een meergezinswoning. Er worden eveneens tien parkeerplaatsen (4 bovengronds en 6 ondergronds, toegankelijk via een afzonderlijk bijgebouw) en twee tuinbergingen voorzien. Volgens de begeleide nota die werd gevoegd bij de aanvraag verschilt de voorliggende aanvraag van de vorige aanvraag doordat de terrassen zijn “verkleind” en “omgeven met een groenterras”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied.

De brandweer van de stad Gent adviseert op 10 juni 2011 voorwaardelijk gunstig.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 16 juni 2011 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 17 juni 2011 ongunstig.

De verzoekende partij weigert op 20 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij. De verzoekende partij beslist:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Opportunitetsaspect.

Het project bevat tegenover de vorige versie de volgende minimale aanpassingen :

- *de uitwendige dakconstructie werd licht aangepast zonder wijziging van het volume van de binnenruimte*
- *de terrassen op beide verdiepingen werden voorzien van een afboording met een strookje groendak.*

Er zijn dan ook geen fundamenteel nieuwe elementen om af te wijken van de objecties bij vorige aanvraag.

De vervanging van de bestaande woning door een buitenmaats appartementsgebouw (5 ruime appartementen aangevuld met ruime buitenterrassen op de bovenverdiepingen) met 'aangeklede' valse platte bedaking over 3 bouwlagen breekt de bestaande historische harmonie.

De ruime terrassen op eerste verdieping en dakverdieping zorgen voor een schending van de privacy van de omwonenden. Dit effect wordt nog versterkt door de inplanting op slechts 4m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen en de ongebruikelijke bouwdiepte. Het strookje groendak van 1 m breedte aan de buitenrand kan dit negatieve effect niet omkeren. Dat toevallig geen bezwaren werden ingediend doet hier weinig terzake. 'De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit'(VCRO art. 1.1.4.) Een densiteit van 30 woningen per hectare zorgt niet alleen voor beschadiging van de woonkwaliteit maar ook voor een verhoogde mobiliteitsdruk voor de omgeving. Dergelijke densiteit is ook niet meer in overeenstemming met de gangbare ontwikkelingsperspectieven voor het buitengebied. Vanaf 25 woningen/ha kan reeds gesproken worden van een stedelijke densiteit.

De totale bezettingsgraad (hoofdgebouw, tuinconstructie en ondergrondse parkeergarage) is buiten verhouding voor wat als aanvaardbaar wordt geacht voor vergelijkbare gebieden. Dit brengt bovendien met zich mee dat 12 bomen dienen te worden gerooid waardoor het beeldbepalend groen verdwijnt.

De aanvraag doorstaat ook niet de toets aan de richtlijn 'goede ruimtelijke ordening' welke in zitting van 31/05/2010 door de gemeenteraad werd goedgekeurd. Deze richtlijn is gesteund op de beoordelingsgronden zoals omschreven in artikel 4.3.1. §2 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en bevat richtlijnen o.m. inzake densiteit, perceelsoppervlakte, bouwdiepte, bouwbreedte en diversificatie van de woonoppervlaktes. De aanvraag komt aan geen enkele van de boven omschreven criteria tegemoet.

conclusie:

De aanvraag is bijgevolg niet in overeenstemming met de concepten van de goede ruimtelijke ordening doordat dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving duidelijk wordt overschreden. Het ontwerp is door zijn bestemming als meergezinswoning, zijn aard en omvang niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening van de plaats.

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 20 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 september 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 20 september 2011 verklaart de verwerende partij het beroep op 20 oktober 2011 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partij stelt tegen deze beslissing een vernietigingsberoep in bij de Raad. Met een arrest van 24 oktober 2012 met nummer A/2012/0435 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2011, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning werd verleend.

4.

Na de hoorzitting van 8 januari 2013 verklaart de verwerende partij in het kader van de herstelbeslissing het beroep van de tussenkomende partij op 31 januari 2013 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partij stelt ook tegen deze beslissing een vernietigingsberoep in bij de Raad. Met een arrest van 17 juni 2014 met nummer A/2014/0438 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 31 januari 2013, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning werd verleend.

In dit arrest overweegt de Raad onder meer:

“... ”

4.

Het aangevraagde betreft, volgens de eigen beschrijving door de verwerende partij in de bestreden beslissing, het oprichten van een meergezinswoning met 5 appartementen “over drie bouwlagen” en een bijgebouw, na afbraak van een bestaande woning in uitgesproken landelijke stijl dat één bouwlaag bevat met zadeldak. Nog volgens de beschrijving in de bestreden beslissing zijn de kenmerken van het hoofdvolume: een bebouwde oppervlakte van 178 m², een volume van 5.591 m³, een bouwdiepte op het gelijkvloers van 20 meter, op de eerste verdieping een bouwdiepte van 15 meter met aansluitend terrassen met een bouwdiepte van 5 meter, een bouwdiepte op de tweede verdieping van 11,30 meter met aansluitend terrassen met een bouwdiepte van 4,20 meter. Het betreft volgens de verwerende partij in deze beschrijving (randnummer 1.4 van de bestreden beslissing) een gebouw met platte bedaking, met ‘valse’ schuine dakzijden afgewerkt aan de zijkant, met kroonlijsten op 6 meter vooraan en 8 meter achteraan en een nokhoogte van 9 meter. In randnummer 2.3 stelt de verwerende partij dat de meergezinswoning “een aanzienlijk volume” heeft.

De verwerende partij stelt verder dat het aangevraagde, in vergelijking met een eerdere aanvraag (2009), voorziet in 1 meter minder diepe terrassen ten voordele van een groendak en dat in het huidige ontwerp de linkergevel het uitzicht heeft van de rechtergevel in het eerder ontwerp en omgekeerd.

Uit deze beschrijving blijkt derhalve dat het aangevraagde, met een “aanzienlijk volume”, drie bouwlagen heeft en platte bedaking en “valse schuine zijden” en dat het in grote mate gelijkaardig is aan de vorige aanvraag.

5.

Zoals blijkt uit de feiten uiteenzetting maakte de vorige, gelijkaardige, aanvraag het voorwerp uit van een uitdrukkelijke weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, van een stilzwijgende weigeringsbeslissing van de verwerende partij en van een uitdrukkelijke weigeringsbeslissing van de Vlaamse minister, die, volgens de eigen weergave van deze weigeringsmotieven door de verwerende partij in de bestreden beslissing, weigerde omwille van “een te grote schaalbreuk met de omliggende eengezinswoningen, een te grote woondensiteit, te grote bouwhoogte, een schending van privacy door de terrassen, een negatieve impact op de infiltratiemogelijkheden wegens een te groot ondergronds volume, een buitenmaats bijgebouw” en omwille van de overschrijding van de draagkracht van het perceel en de omgeving.

Het college oordeelde in eerste administratieve aanleg over de betrokken aanvraag ongunstig omwille van het breken met de bestaande historische harmonie door een buitenmaats appartementsgebouw, een schending van de privacy door de terrassen, een te hoge woondensiteit die zorgt voor beschadiging van de woonkwaliteit, verhoogde mobiliteitsdruk en die niet in overeenstemming is met gangbare ontwikkelingsperspectieven voor het buitengebied, een totale bezettingsgraad (hoofdgebouw, tuinconstructie en ondergrondse parkeergarage) die buiten verhouding is tot wat aanvaardbaar is voor vergelijkbare gebieden en waardoor ook het beeldbepalend groen verdwijnt, het strijdig zijn met de richtlijn ‘goede ruimtelijke ordening’ die werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 31 mei 2010.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag vast dat de betrokken aanvraag weinig verschilt van de voorgaande aanvragen, dat er geen aanpassingen zijn van hoogte, breedte, diepte of inplanting, dat het standpunt van het college wordt bijgetreden dat het aangevraagde buitenmaats is ten aanzien van de bestaande eengezinswoning, dat de omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen met één of twee bouwlagen en dat het ontwerp van de aanvraag voorziet in 3 bouwlagen onder een plat dak, die geen weerklank vindt in de onmiddellijke omgeving, dat het ontwerp bovendien voorziet in een te grote bouwdiepte, die een verdubbeling inhoudt van de bestaande bouwdiepte, waarbij de terrassen problematisch zijn voor de privacy van de aangelanden, dat de bouwhoogte des te problematischer is door de afstand van 4 meter van de rechter perceelsgrens, hetgeen zorgt voor een te abrupte schaalbreuk en een onaanvaardbare schending van de privacy, dat de voorziene bezetting te weinig ruimte laat voor een kwalitatieve tuinzone voor vijf woonegelegenheden, dat het aangevraagde een te hoge woondensiteit heeft en dat de door de aanvrager aangebrachte vergelijkbare meergezinswoningen zich niet in de onmiddellijke omgeving bevinden en steeds kleiner zijn en dat het bovendien de gemeente toekomt om haar beleid te wijzigen wanneer ze van oordeel is dat bepaalde evoluties niet langer wenselijk zijn.

6.

Uit het voorgaande blijkt dat de vorige, als vergelijkbaar bestempelde, aanvraag op een resem van weigeringsmotieven stuitte in laatste administratieve aanleg en dat deze weigeringsmotieven verband hielden met de goede ruimtelijke ordening. Bovendien blijkt dat de huidige aanvraag op vergelijkbare aspecten van goede ruimtelijke ordening als ongunstig werd beoordeeld door het vergunningverlenend bestuursorgaan dat oordeelde in eerste administratieve aanleg en door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het blijkt derhalve dat drie verschillende instanties over het principe van het aangevraagd project op vergelijkbare wijze en omwille van verschillende redenen tot de conclusie komen dat het strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt, in het licht van de voorgaande gegevens, een niet evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in de voorgaande weigeringsbeslissingen.

De verwerende partij diende bovendien des te alerter te zijn voor de verplichtingen van de formele motivering en het zorgvuldigheidsbeginsel na de vernietiging door de Raad van haar eerdere beslissing op grond van een gebrek aan afdoende motivering inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

7.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing onder de titel “de goede ruimtelijke ordening” dat “het straatbeeld zeer divers” is, waarbij duidelijk blijkt dat daarmee de ruimere omgeving bedoeld wordt, terwijl, zoals reeds aangegeven in het vorig vernietigingsarrest van de Raad, bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening er in de eerste plaats dient rekening gehouden te worden met de onmiddellijke omgeving. De verwerende partij stelt bij de beschrijving van de omgeving zelf dat de bouwplaats “lateraal en achteraan aan huiskavels (paalt) met vrijstaande eengezinswoningen met één bouwlaag onder zadeldak”. Het kan nauwelijks ontkend worden dat deze kavels deel uitmaken van de onmiddellijke omgeving van het bouwproject.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat waar de verwerende partij het aangevraagde, dat ditmaal wordt beschreven als het oprichten van een gebouw met “twee bouwlagen”, als “allerm minst atypisch” kwalificeert voor de omgeving, zij daarmee de ruimere omgeving bedoelt. Hetzelfde geldt voor de overweging in de bestreden beslissing dat het “beoogde woonproject (...) qua omvang gabariet, aantal woongelegenheden, bouwtypologie en inplanting perfect (aansluit)” bij de ruimere omgeving.

Bovendien spoort deze beoordeling niet met de eigen beschrijvingen van de verwerende partij van het bouwproject, dat, zoals reeds aangegeven onder randnummer 4, niet bestaat uit twee maar wel uit drie bouwlagen en een platte bedaking met “valse schuine zijden”.

Bij de beoordeling van het aangevraagde met de “onmiddellijke omgeving” blijkt dat de verwerende partij in eerste instantie rekening houdt met de bebouwing aan de overzijde van de straat van het bouwperceel, waarbij blijkbaar opnieuw wordt uitgegaan, ten onrechte, van een gevraagd project voor twee bouwlagen en een zadeldak. In het licht van de gegevens van het dossier, in het bijzonder de beschrijving van het bouwproject in de bestreden beslissing en de ongunstige beoordelingen vermeldt in randnummer 5, kan ook niet worden ingezien hoe de verwerende partij er toe komt te stellen dat het gevraagd project “aan(sluit) bij de klassieke gebouwen ter plaatse”, dat het “gelet op het zachte karakter (...) niet in het oog (zal) springen ten opzichte van de bestaande woningen” en dat “de omliggende gebouwen een gelijkaardig gabariet hebben”. Daar waar de verwerende partij de afstand van 4 meter ten aanzien van de rechter perceelsgrens aanvaardbaar acht, grijpt ze opnieuw terug naar de ruimere omgeving, zonder aandacht te hebben voor het rechter perceel, terwijl in het verslag van de provinciale ambtenaar de aandacht daarop werd gevestigd, zeggende dat deze afstand zorgt voor een abrupte schaalbreuk en onaanvaardbare schending van de privacy.

Tenslotte moet vastgesteld worden dat de verwerende partij geen enkele aandacht besteedt aan bepaalde onderdelen van de aanvraag, met name aan het bijgebouw, de ondergrondse parking, het verdwijnen van het, volgens het college, beeldbepalend groen, en evenmin aan het gebrek aan een kwalitatieve tuinzone en aan de totale bezettingsgraad. De aandacht van de

verwerende partij werd nochtans op deze onderdelen en aspecten uitdrukkelijk gevestigd door de ongunstige beoordelingen ervan door de instanties vermeld in randnummer 5.

...

De Raad legt in dit arrest met nummer A/2014/0438 overeenkomstig het toen geldende artikel 4.8.2, derde lid VCRO de volgende injunctie op:

“Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO in acht te nemen en in het bijzonder rekening te houden met de onmiddellijke omgeving voor alle voor de aanvraag relevante aspecten van goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij dient tevens de aspecten van goede ruimtelijke ordening, die in eerdere beslissingen en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ongunstig werden beoordeeld, bij haar beoordeling te betrekken. Tenslotte moet de verwerende partij alle onderdelen van de aanvraag (hoofdgebouw, bijgebouw, ondergrondse parking, rooien van bomen) bij haar beoordeling betrekken.”

5.

Na dit arrest wordt het dossier door de verwerende partij hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die in zijn nieuw verslag van 29 augustus 2014 opnieuw, en in gelijkkluidende bewoordingen, adviseert de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast de overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften en stedenbouwkundige regelgeving, dient elke aanvraag eveneens beoordeeld te worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag beoogt het slopen van een bestaande eengezinswoning en het oprichten van een meergezinswoningen met vijf wooneenheden en een aanzienlijk volume. Tevens wordt een ondergrondse parking voorzien en een bijgebouw dat ook als inrit voor de ondergrondse parking dient.

Hoewel appellant dit beweert in zijn beroepsschrift, verschilt huidig ontwerp niet in grote mate van de voorgaande aanvragen. Er wordt enkel een zeer beperkte strook groendak voorzien, en het hoofdgebouw werd over haar middenas gespiegeld, zonder verdere aanpassingen van hoogte, breedte, diepte of inplanting.

Dergelijke kleine wijzigingen kunnen niet verhelpen aan de reeks pertinente negatieve overwegingen die in de voorgaande weigeringsbeslissingen werden gemaakt.

De overwegingen van het college van burgemeester en schepenen worden dan ook bijgetreden: De meergezinswoning dient in relatie tot zijn omgeving, en in vergelijking met de bestaande eengezinswoning als buitenmaats te worden beschouwd.

De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, met één of twee bouwlagen onder zadeldak. Huidig ontwerp voorziet in een gebouw met 3 bouwlagen onder een plat dak, zij het dat de derde bouwlaag wordt afgewerkt met ‘valse’ schuine dakvlakken. Drie volledige bouwlagen kan niet aanvaard worden aangezien dit geen weerklink in de onmiddellijke omgeving vindt.

Daarenboven kennen alle bouwlagen een te grote bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn, 20m op het gelijkvloers en de eerste verdieping, 15m op de tweede verdieping. Dergelijke bouwdiepte houdt een verdubbeling in van de bestaande bouwdiepte, en is vooral problematisch door de uitgebreide terrassen die op de eerste en tweede verdieping worden voorzien. Hoewel in huidig ontwerp de terrassen worden omzoomd door een strook groendak, zorgt dit nog steeds voor een schending van de privacy van de aangelanden door inkijk.

De te grote bouwhoogte en diepte klemmt des te meer nu het gebouw slechts op 4m van de rechter perceelsgrens wordt ingeplant. Dit zorgt voor een te abrupte schaalbreuk in verhouding met de rechts aanpalende woning en een onaanvaardbare schending van de privacy.

De te grote bouwdiepte, gecombineerd met de reeds diepe voorbouwlijn, het bijgebouw, en de omvangrijke ondergrondse parking, laat tevens te weinig ruimte voor een kwalitatieve tuinzone, zeker wanneer deze voor vijf woongelegenheden dient.

Zoals reeds is vermeld, komen in de onmiddellijke omgeving quasi uitsluitend eengezinswoningen voor. Het voorzien van een dergelijke meergezinswoning met vijf woongelegenheden houdt een te grote woondensiteit in.

De door appellant aangebrachte 'vergelijkbare' meergezinswoningen in de omgeving kunnen niet als vergelijkingspunt dienen. Zijn bevinden zich ofwel niet in de onmiddellijke omgeving, dicht bij het centrum, of binnen het plangebied van een BPA en zijn steeds aanzienlijk kleiner. Daarenboven komt het de gemeente toe haar ruimtelijk beleid te wijzigen wanneer zij van oordeel is dat bepaalde evoluties niet langer wenselijk is. In dit opzicht kan worden aanvaard dat niet langer ontwikkelingen toegestaan worden die in het verleden wel vergund werden.

Besluitend dient gesteld worden dat door het voorzien van een te groot gebouw, en een te groot aantal woongelegenheden de ruimtelijke draagkracht van zowel het bouwperceel, als de omgeving wordt overschreden en de goede ruimtelijke ordening wordt geschaad.
...

Na de hoorzitting van 23 september 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 4 december 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

Gelet op het besluit van de deputatie van 21 januari 2013 waarmee voormeld beroep werd ingewilligd;

Gelet op het arrest nr. A/2014/0438 van 17 juni 2014 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen waarmee voormeld besluit werd vernietigd;

Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 29 augustus 2014;

...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het bouwterrein bevindt zich in de kern van Sint-Martens-Latem, op ongeveer 1km ten zuidwesten van het centrum en is gelegen op de hoek van de Golfiaan met de Nieuwe Weg, twee volwaardig uitgeruste wegen. Het bouwterrein heeft een rechthoekige configuratie met een breedte langs de Golfiaan van 28m en een diepte van 58m. Het heeft een oppervlakte van ca 1.638m².

De bouwplaats paalt lateraal en achteraan aan huiskavels met vrijstaande eengezinswoningen met één bouwlaag onder zadeldak.

Links bevindt zich een handelszaak met woonentiteit. Het betreft een gebouw met 2 bouwlagen (deels) onder zadeldak.

De Golfiaan wordt gekenmerkt door een sterke verweving van functies en gebouwtypologie. De bebouwing in de onmiddellijke omgeving bestaat uit eengezinswoningen met voorkomende kleinhandel in de benedenverdieping.

De op het bouwperceel aanwezige bebouwing bestaat uit een vrijstaande eengezinswoning met vrijstaand garagegebouw.

De bestaande woning in uitgesproken authentieke en landelijke stijl is van het langgeveltype met zadeldak (2 bouwlagen waarvan 1 onder zadeldak) onder de 3 m hoge kroonlijst; de garage bevindt zich vooraan de straat en heeft een kroonlijsthoogte van 2,06 m en een nokhoogte van 2,84m.

De aanvraag voorziet het slopen van die bestaande gebouwen, en het bouwen van een meergezinswoning met 5 appartementen en een bijgebouw.

De aanvraag behelst volgens het plan eveneens het rooien van een twaalfstal bomen. Het project slaat op een bouwwerk van zowat 40m bij 20m aan ondergrondse ruimten, kelders en ondergrondse parking voor 7 auto's met vooraan een appartementencomplex met 5 wooneenheden over 3 bouwlagen en achteraan geciteerd bijgebouw.

Tussenbeide bouwvolumes wordt het dak van de ondergrondse ruimten ingericht als tuin.

De kenmerken hoofdvolume zijn verder: een bebouwde oppervlakte van 178m², een volume van 5.591m³, een bouwdiepte op het gelijkvloers van 20m, op de eerste verdieping 15m met aansluitend 5m terrassen, aldus 20m in totaal. De tweede verdieping heeft een bouwdiepte van 11,3m met 4,2m terras, 15m in totaal.

Het betreft een gebouw met platte bedaking, met 'valse' schuine dakzijden afgewerkt aan de zijkant, met kroonlijsten op 6m vooraan en 8m achteraan en een nokhoogte van 9m.

De inplanting geschiedt op 4m t.o.v. de rechter perceelsgrens, op 15m t.o.v. de rooilijn kant Golfiaan, en op 4. m t.o.v. de rooilijn kant Nieuwe Weg (voor grondafstand).

Het gebouw wordt uitgevoerd in rode keramische pannen, gevels in wit pleisterwerk en buitenschrijnwerk in gelakt aluminium.

Eveneens is een losstaand bijgebouw voorzien van één bouwlaag onder een combinatie van hellende daken (kroonlijsthoogte 2,25m en nokhoogte 5,90m) dat toegang geeft tot een ondergrondse parkeerruimte. Het bijgebouw is 17m breed, 8,6m diep. De inplanting geschiedt op 7.2m t.o.v. de rechter perceelsgrens, op 2m t.o.v. de achterste perceelsgrens en op 4.73m t.o.v. de rooilijn met de Nieuwe Weg (voor grondafstand).

Ten opzichte van een eerdere aanvraag (2009) wordt ongeveer 1m diepte van de terrassen op de verdiepingen afgenomen voor de aanleg van een 'groendak'. Daarnaast wordt het gebouw over diens middenas gespiegeld ten opzichte van het vorig ontwerp zodanig dat de linkergevel nu het aanzicht en de opbouw heeft van de vroegere rechtergevel en omgekeerd.

...

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast de overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften en stedenbouwkundige regelgeving, dient elke aanvraag eveneens beoordeeld te worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Door de Raad voor vergunningsbetwistingen werd in haar arrest nr. A/2014/0438 van 17 juni 2014 overwogen:

...

De aanvraag beoogt het slopen van een bestaande eengezinswoning en het oprichten van een meergezinswoningen met vijf wooneenheden en een aanzienlijk volume. Het volume overschrijdt evenwel, zoals hierna zal worden toegelicht, rekening houdende met de oppervlakte van het perceel, de grenzen van het aanvaardbare niet.

Teneinde de parkeerdruk niet af te wentelen op het openbaar domein en de tuinzone zoveel als mogelijk te vrijwaren, wordt in een ondergrondse parkeergarage voorzien. De inrit voor de ondergrondse parkeergarage bevindt zich in het bijgebouw achteraan het perceel. Aan de inrit is een voldoende vrije strook voorzien zodat bij het in- en uitrijden van het bijgebouw, het verkeer op de Nieuwe Weg niet zal worden gehinderd.

Het ontwerp onderscheidt zich van de initiële aanvraag (2008) door een vermindering van het aantal woonentiteiten (van 6 naar 5 woonentiteiten) en ten opzichte van de vorige aanvraag (2009) door het voorzien van een strook groendak op de terrassen en de spiegeling van het hoofdgebouw.

De bouwplaats paalt langs de rechterzijde aan een vrijstaande eengezinswoning met twee bouwlagen, waarvan één onder zadeldak. Aan de linkergevel van de woning werd door de eigenaar een carport gebouwd en dit tot aan de perceelsgrens.

In de linkergevel van de woning bevindt zich één klein raam (onder de carport). Van enige inkijk vanuit de ramen in de rechtergevel van de meergezinswoning in de woning kan geen sprake zijn. De bestaande haag ter hoogte van de perceelsgrens alsook de Catalpa boom wordt behouden. Aan de rand van de aangevraagde terrassen is voorzien in een groendak. Gelet op de configuratie van beide gebouwen (de achtergevel van de meergezinswoning bevindt zich zes meter dieper dan de achtergevel van de rechterwoning) is vanop de terrassen hoogstens een zicht op de achtertuin van de rechterbuur mogelijk. Een dergelijke inkijk overschrijdt de grenzen van het aanvaardbare niet.

Een bouwvrije strook van 4 meter is dan ook aanvaardbaar, conform aan de door het college vooropgestelde afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (brief toegevoegd aan beroepsdossier door beroepsindieners) en bovendien verder verwijderd van de perceelsgrens dan de bestaande woning. Bovendien zijn, zoals door beroepsindieners wordt gestaafd, in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats verschillende vrijstaande gebouwen aanwezig waar een bouwvrije strook van 4 meter niet wordt gehaald.

Langs de achterzijde van de bouwplaats bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning met twee bouwlagen, waarvan één onder zadeldak. Door de eigenaar van deze woning werd (vermoedelijk zonder vergunning) een garage bijgebouwd aan de woning en dit op maximaal één meter van de perceelsgrens. In de rechtergevel van de woning bevinden zich drie kleine ramen (gelijkvloers). De bouwplaats en de achterliggende woning worden van elkaar gescheiden door een levende haag met groenaanplant. Het op te richten nieuw bijgebouw overschrijdt de hoogte van de bestaande groenaanplant niet, zodat van een vermindering in

lichtinval of zonlicht t.o.v. de bestaande situatie geen sprake kan zijn. In de achtergevel van het bijgebouw bevinden zich geen ramen. Het aanplanten van een nieuwe (wintervaste) levende haag tussen het nieuwe bijgebouw en de achterliggende woning, wordt als vergunningsvoorwaarde opgenomen.

Langs de linkerzijde van de bouwplaats bevindt zich de Nieuwe Weg en langs de voorzijde de Golfiaan, zodat een onaanvaardbare impact van de meergezinswoning t.a.v. de voorliggende en linkse bebouwing niet aannemelijk kan worden gemaakt.

De door het college van burgemeester en schepenen en de PSA weerhouden schending van de privacy van de aangelanden kan dan ook niet worden bijgetreden.

Zoals reeds toegelicht (randnummer 1.5), wordt de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats gekenmerkt door een sterke verweving van functies [handelszaken, kantoren en wonen] en een diverse gebouwentypologie (vrijstaande, open en gesloten bebouwing met één tot drie bouwlagen). In de onmiddellijke en ruimere omgeving van de bouwplaats bevinden zich zowel een- als meergezinswoningen met zowel hoge als lage gabarieten (onder hellend en plat dak).

Dat de aanpalende percelen van de bouwplaats zelf geen meergezinswoning bevatten, kan alleszins niet tot een onverenigbaarheid doen besluiten. Immers, ook voor de andere (meestal recent vergunde) appartementen in de Golfiaan was dit steevast het geval, dit met uitzondering van de aan elkaar palende meergezinswoningen. Recent werd op korte afstand van de bouwplaats een appartement met zes woongelegenheden vergund (op het linker- en rechterperceel komt eveneens een ééngezinswoning voor). De door het college van burgemeester en schepenen en door de PSA opgeworpen strijdigheid met de 'beleidslijn' van de gemeente, is dan ook niet draagkrachtig.

Het aangevraagde integreert zich in de omgeving:

- qua functie: de woonfunctie komt effectief voor op de aanpalende percelen. Een meergezinswoning is in dat opzicht perfect aanvaardbaar;*
- qua bouwtypologie: het woongebouw sluit aan bij de klassieke gebouwen ter plaatse. Gelet op het zachte karakter, zal het woongebouw niet in het oog springen ten opzichte van de bestaande woningen;*
- qua omvang: het woongebouw met twee bouwlagen en een zadeldak is perfect inpasbaar, nu de omliggende gebouwen een gelijkaardig gabariet hebben;*
- qua inplanting: het woongebouw behoudt voldoende afstand tot de perceelsgrenzen: op zo'n 4 m van de rechter perceelsgrens, op 15 m ten opzichte van de rooilijn kant Golfiaan en op 4 m ten opzichte van de rooilijn Nieuwe Weg. Dit ligt perfect in het verlengde van de bestaande toestand in de Golfiaan.*

Ook wat de woondensiteit betreft, ligt het project in het verlengde van een aantal recent vergunde appartementsgebouwen (zie o.a. Golfiaan 2, 42 en 95). De aangevraagde woondensiteit is dan ook perfect verantwoordbaar. De gelijkvloerse woonentiteiten beschikken elk over een tuinzone van ongeveer 150m² (incl. terrassen). Aan de zijdelingse perceelsgrens en voor het gebouw is in een ruime gemeenschappelijke tuinzone voorzien, zodat ook de overweging van de PSA dat er weinig ruimte is voor een 'kwalitatieve tuinzone' bezwaarlijk kan worden bijgetreden. De entiteiten op de verdiepingen beschikken bovendien allen over een ruim terras, zodat de woonkwaliteit van de bewoners wordt gegarandeerd.

De aanvraag behelst tenslotte eveneens het rooien van 12 bomen. Het vellen van deze bomen met het oog op de realisatie van een zone-eigen nieuwbouwproject (waarbij in een

ondergrondse parkeergarage wordt voorzien om parkeerdruk niet af te wentelen op het openbaar domein en de tuinzone zoveel als mogelijk te vrijwaren) kan worden verantwoord. Bovendien is het vellen van minstens de helft van deze bomen vrijgesteld van vergunningsplicht (straal van 15 meter van de vergunde woning en geen hoogstammige bomen). De bomen in de voortuinzone worden gevrijwaard (1 langs de linkerperceelsgrens en twee langs de rechterperceelsgrens). De heraanplant van een groenbuffer in de bouwvrije zone aan de achterste perceelsgrens wordt als vergunningsvoorwaarde opgenomen. Het inplantingsplan voorziet eveneens in de aanplant van een nieuwe haag langs de perceelsgrens Golfaan/Nieuwe weg.

2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend mits er een nieuwe (wintervaste en minstens 2 meter hoge) levende haag aangeplant wordt tussen het nieuwe bijgebouw en de perceelsgrens met de achterliggende woning; de aanplant dient te gebeuren het eerste plantseizoen volgend op het verlenen van onderhavige stedenbouwkundige vergunning, deze haag dient in stand gehouden te worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

6.

Op 12 februari 2016 heeft de verzoekende partij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een woning en het bouwen van een meergezinswoning met 4 appartementen.

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

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1.

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

2.

De verzoekende partij legt op de openbare zitting van 7 februari 2017 een nieuwe vergunningsbeslissing van 12 februari 2016 neer. Uit dit stuk blijkt dat zij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor het slopen van een woning en het bouwen van een meergezinswoning met 4 appartementen.

3.

De verzoekende partij benadrukt dat de vergunningsbeslissing van 12 februari 2016 geen afbreuk doet aan haar belang bij de voorliggende vordering, nu het nieuwe project kleinschaliger is dan het actueel aangevochten vergunde. Zij stipt tevens aan dat de nieuw bekomen vergunning vooralsnog niet wordt uitgevoerd.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij over een voldoende actueel belang beschikt bij de voorliggende vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing van 4 december 2014. Met de bestreden beslissing wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een woning en het bouwen van een meergezinswoning met 5 appartementen.

De stedenbouwkundige vergunning die met de bestreden beslissing van 4 december 2014 wordt verleend, heeft een ruimer voorwerp dan de vergunningsbeslissing van 12 februari 2016 waaraan nog geen uitvoering gegeven is. De tussenkomen partij verklaart vooralsnog niet te verzaken aan de vergunningsbeslissing.

De Raad oordeelt dan ook dat verzoekende partij over een voldoende actueel belang beschikt.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste, tweede en vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van het gezag van gewijsde van de vernietigingsarresten nummers A/2012/0435 van 24 oktober 2012 en A/2014/0438 van 31 januari 2013 van de Raad, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij haalt de bewoordingen uit de twee vernietigingsarresten aan en stelt dat de verwerende partij niet de gepaste lessen heeft getrokken uit deze arresten. De verwerende partij heeft immers in haar bestreden beslissing nog steeds onvoldoende rekening gehouden met de kenmerkende elementen uit de onmiddellijke omgeving.

Volgens de verzoekende partij oordeelt de verwerende partij in randnummer 1.5 van de bestreden beslissing dat de bebouwing lateraal en achteraan uit vrijstaande eengezinswoningen met één bouwlaag onder zadeldak bestaat, en in randnummer 2.5 stelt de verwerende partij dat de bouwplaats langs de rechterzijde en langs de achterzijde paalt aan een eengezinswoning met twee bouwlagen waarvan één onder zadeldak. Volgens de verzoekende partij bevat de bestreden beslissing dan ook een tegenstrijdige beoordeling van de omgeving.

De verzoekende partij stelt verder dat in het arrest A/2014/0438 door de Raad duidelijk werd geoordeeld dat de aanvraag bestaat uit drie bouwlagen met een platte bedaking met valse schuine wanden, en niet uit twee bouwalgen met een schuin dak. Dergelijke bebouwing komt volgens de verzoekende partij geenszins voor in de onmiddellijke omgeving.

Een afstand van 4 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens komt evenmin voor in de onmiddellijke omgeving. De verzoekende partij benadrukt dat in het arrest A/2014/0438 de Raad tot dezelfde conclusie kwam, evenals de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

De bestreden beslissing houdt volgens de verzoekende partij geen rekening met de bewoordingen uit de vernietigingsarresten van de Raad.

1.2

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

1.3

De tussenkomende partij antwoordt dat de verwerende partij de aanvraag wel degelijk heeft getoetst aan de onmiddellijke omgeving. De tussenkomende partij verwijst naar de injunctie die Raad in het arrest A/2014/0438 heeft opgelegd aan de verwerende partij en stelt dat na de beschrijving van de omgeving en de bouwplaats in randnummer 1.5, de aanvraag in randnummer 2.5 in concreto wordt getoetst aan de onmiddellijke en ruimere omgeving met in acht name van de injunctie van de Raad.

De tussenkomende partij wijst op de relevante bewoordingen uit de bestreden beslissing en stelt dat de impact van de aanvraag op de onmiddellijke omgeving wordt onderzocht. De bestreden beslissing motiveert volgens haar ook waarom het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet kan worden gevolgd, en bevat overwegingen over de aard van de bebouwing en het rooien van de bomen. Volgens de tussenkomende partij wordt het gezag van gewijsde van de arresten van de Raad dan ook niet geschonden.

1.4

De verzoekende partij benadrukt in haar toelichtende nota dat een gebouw met drie bouwlagen “geen weerklank” vindt in de onmiddellijke omgeving. Zij verwijst naar de bewoordingen in randnummer 1.5 en 2.5 van de bestreden beslissing waarin verwezen wordt naar de woningen op het rechter en achterliggende perceel met twee bouwlagen waarvan één onder zadeldak.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat qua omvang de aanvraag met twee bouwlagen en zadeldak inpasbaar is, terwijl de Raad in het arrest A/2014/0438 reeds heeft geoordeeld dat de aanvraag een meergezinswoning met drie volwaardige bouwlagen betreft, in plaats van twee bouwlagen en een zadeldak. Het gezag van gewijsde van dit arrest is dan ook geschonden volgens de verzoekende partij.

1.5

De tussenkomende partij stelt in haar laatste nota dat de verwerende partij een correcte beschrijving van de omvang van het gebouw heeft gegeven, meer bepaald een gebouw met twee bouwalgen en een zadeldak.

2.

2.1

In haar tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO, van artikel 4.3.1, §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij wijst erop dat de huidige derde aanvraag nauwelijks verschilt van de tweede aanvraag. Het voorliggende ontwerp voorziet enkel in een zeer beperkte strook groendak en het

hoofdgebouw wordt over haar middenas gespiegeld. Volgens de verzoekende partij blijven haar eerder geuite bezwaren overeind.

De voorziene meergezinswoning dient in haar relatie met de onmiddellijke omgeving volgens de verzoekende partij als buitenmaats te worden beschouwd. De bebouwing in de onmiddellijke omgeving bestaat immers uit eengezinswoningen met één of twee bouwlagen onder zadeldak en niet uit drie bouwlagen onder een plat dak.

De bouwdiepte op het gelijkvloers en de eerste verdieping van 20 meter, en op de tweede verdieping van 15 meter houdt daarenboven een verdubbeling in van de huidige toestand. Dergelijke bouwdiepte zal volgens de verzoekende partij ook aanleiding geven tot mogelijke inking. De grote bouwdiepte klemt des te meer aangezien de meergezinswoning op slechts 4 meter van de rechter perceelsgrens wordt ingeplant en dit voor een schaalbreuk zorgt.

Volgens de verzoekende partij zorgt de grote bouwdiepte, in combinatie met de diepe voorbouwlijn, het bijgebouw en de omvangrijke ondergrondse parking dat er weinig ruimte over blijft voor een kwalitatieve tuinzone. Wanneer de verwerende partij verwijst naar andere vergelijkbare meergezinswoningen dan is deze verwijzing niet dienstig. Zij bevinden zich volgens de verzoekende partij immers niet in de onmiddellijke omgeving of zij bevinden zich in het plangebied van een BPA.

2.2

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

2.3

De tussenkomende partij antwoordt dat in hoofdorde kan worden volstaan door te verwijzen naar haar weerlegging uit het eerste middel. De tussenkomende partij wenst wel nog te benadrukken dat de wanneer de verwerende partij oordeelt dat een woongebouw met twee bouwlagen en een zadeldak inpasbaar is, dit een beoordeling van het omgrenzingsprofiel is van het gebouw. Het gebouw bestaat volgens haar immers uit twee bouwlagen onder een hellend dak.

2.4

In haar toelichtende nota benadrukt de verzoekende partij dat een gebouw met drie bouwlagen niet aanvaard kan worden in het licht van de onmiddellijke omgeving. De verzoekende partij stelt verder dat de tussenkomende partij niet kan betwisten dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing qua functie, omvang, bouwtypologie en inplanting slaat op het aangevraagde project en niet op het omgrenzingsprofiel van het gebouw.

2.5

De tussenkomende partij antwoordt dat zij enkel heeft opgeworpen dat de overweging van de verwerende partij over de omschrijving van de aanvraag als een project met drie bouwlagen, niet strijdig is met de beoordeling van de goede ruimtelijke waarbij het project wordt omschreven als een gebouw met twee bouwlagen en een zadeldak.

3.

3.1

In haar vierde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.22 en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij enkel naar het eensluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 29 augustus 2014, terwijl het verslag andersluidend is. Volgens de verzoekende partij is de bestreden beslissing op dit punt aangetast door een onzorgvuldigheid.

Uit het verslag blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de meergezinswoning als buitenmaats beschouwd en dat ze een te grote woondensiteit met zich meebrengt. De aanvraag is volgens dit verslag niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

De verzoekende partij stelt verder dat uit de bestreden beslissing duidelijk moet blijken waarom de verwerende partij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt volgens de verzoekende partij niet wat de argumenten uit het verslag zijn en waarom hiervan wordt afgeweken.

3.2

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.3

De tussenkomen partij antwoordt dat de overweging van de verwerende partij dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eensluidend is, een materiële vergissing betreft. De verwerende partij motiveert volgens de tussenkomen partij immers, in het onderdeel over de goede ruimtelijke ordening, voldoende duidelijk waarom zij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.4

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij nog dat het niet volstaat om af en toe te verwijzen naar het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zonder aan te geven welke argumentatie aan in dit verslag ten grondslag ligt.

3.5

In haar laatste nota voegt de tussenkomen partij hieraan niets toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

(...)

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke

elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...

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 het de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling moet betrekken en rekening moet houden met de in de relevante omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

2.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen 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.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

3.

De voorliggende aanvraag van 25 maart 2011 verschilt slechts in beperkte mate van de aanvraag van 20 april 2009. De huidige aanvraag voorziet in een beperkte strook groendak en in een spiegeling van het gebouw over haar middenas zodat de linkergevel en de rechtergevel hetzelfde aanzicht hebben.

De tussenkomen partij betwist deze vaststelling niet.

4.

De Raad heeft met het arrest nr. A/2014/0438 van 17 juni 2014 de bestreden beslissing van de verwerende partij van 31 januari 2013 vernietigd. De Raad heeft in dit arrest vastgesteld dat de beschrijving van de aanvraag door de verwerende partij niet spoort met de beoordeling van de aanvraag van de goede ruimtelijke ordening.

De Raad stelt hierbij vast dat de verwerende partij de aanvraag beschrijft als een bouwproject met 3 bouwlagen en een platte bedaking met valse schuine wanden, en dat zij in haar beoordeling van

de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening uitgaat van bouwproject met twee bouwlagen en een zadeldak.

Verder oordeelt de Raad in dit arrest dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving niet op een zorgvuldige wijze wordt getoetst. Zo ook wanneer de verwerende partij in haar beslissing van 31 januari 2013 de afstand van 4 meter ten aanzien van de rechter perceelsgrens aanvaardbaar acht. De Raad wijst er op dat de verwerende partij hiervoor verwijst naar de ruimere omgeving, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt dat deze afstand zorgt voor een schaalbreuk en een onaanvaardbare schending van de privacy.

De Raad legt in haar vernietigingsarrest nr. A/2014/0438 van 17 juni 2014 de volgende injunctie op:

“Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO in acht te nemen en in het bijzonder rekening te houden met de onmiddellijke omgeving voor alle voor de aanvraag relevante aspecten van goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij dient tevens de aspecten van goede ruimtelijke ordening, die in eerdere beslissingen en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ongunstig werden beoordeeld, bij haar beoordeling te betrekken. Tenslotte moet de verwerende partij alle onderdelen van de aanvraag (hoofdgebouw, bijgebouw, ondergrondse parking, rooien van bomen) bij haar beoordeling betrekken.”

5.

De Raad stelt vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 29 augustus 2014 opnieuw een negatief advies verleent.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar treedt de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 20 juni 2011 bij en concludeert dat de meergezinswoning in de onmiddellijke omgeving als buitenmaats moet worden beschouwd. Het voorliggende ontwerp met 3 volwaardige bouwlagen vindt immers geen weerklank in de onmiddellijke omgeving. Verder wijst de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op de verdubbeling van de bestaande bouwdiepte waardoor de terrassen op de eerste en tweede verdieping aanleiding geven tot privacyhinder. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar klemmt de te grote bouwhoogte en bouwdiepte des te meer aangezien het gebouw op 4 meter van de rechter perceelsgrens wordt ingeplant. Dit zorgt voor een schaalbreuk en een onaanvaardbare schending van de privacy.

In de onmiddellijke omgeving komen quasi uitsluitend eengezinswoningen voor zodat de voorliggende meergezinswoning met 5 woongelegenheden een te grote woondensiteit inhoudt. De ruimtelijke draagkracht wordt dan ook overschreden en de goede ruimtelijke wordt geschaad volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De Raad merkt op dat wanneer door de verwerende partij andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, de verwerende partij des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

6.

De verwerende partij verleent met de voorliggende bestreden beslissing van 4 december 2014 opnieuw een stedenbouwkundige vergunning. Gelet op het vernietigingsarrest van de Raad met nr. A/2014/0438 van 17 juni 2014, gelet op de daarin vastgestelde gebrekkige en onzorgvuldige motivering en gelet op de injunctie, moet de motivering des te nauwkeuriger en preciezer zijn.

Wanneer de Raad een eerdere beslissing vernietigt omwille van gebrekkige motivering, dient de verwerende partij rekening te houden met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. In

het geval een vergunningverlenende overheid zijn eerdere gunstige beslissing herneemt, waarvan door een vernietigingsarrest vast staat dat ze gebrekkig was gemotiveerd, dan mag een verzoekende partij verwachten dat uit de nieuwe beslissing blijkt dat met de dragende overwegingen van het arrest rekening is gehouden. Na vernietiging op grond van een gebrekkige motivering mag van het vergunningverlenend bestuursorgaan zelfs gevraagd worden dat het de motieven die het resultaat van zijn bevestigende beslissing onderbouwen, uiterst nauwkeurig uiteenzet. Het is de vraag of de verwerende partij daaraan heeft voldaan in de thans bestreden beslissing.

7.

De Raad heeft in randnummer de vernietigingsmotieven weergegeven van het arrest nr. A/2014/0438 van 17 juni 2014, waarin eveneens een injunctie aan de verwerende partij wordt opgelegd. De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing voorbij gaat aan de vaststellingen uit het arrest nr. A/2014/0438 van 17 juni 2014. De motivering in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening is kennelijk ontoereikend en onzorgvuldig.

De verwerende partij gaat in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wederom voorbij aan de omstandigheid dat zij in de eerste plaats rekening moet houden met de onmiddellijke omgeving. Tot de onmiddellijke omgeving behoren vooreerst de aanpalende percelen. De verwerende partij overweegt dat *“recent op korte afstand van de bouwplaats”* een meergezinswoning werd vergund, maar uit deze motivering blijkt geenszins of zulks betrekking heeft op de relevante in de omgeving bestaande toestand.

De verwerende partij overweegt voorts dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door een sterke verweving van functies en diverse gebouwentypologie, vrijstaande open en gesloten bebouwing. Volgens haar bevinden zich in de onmiddellijke en ruimere omgeving zowel ééngezinswoningen en meergezinswoningen met hoge en lage gabarieten onder plat en hellend dak. Deze motivering kan bezwaarlijk als een concrete en zorgvuldige motivering worden aanzien. De verwerende partij beperkt zich immers tot een algemene overweging zonder te verduidelijken waar die meergezinswoningen zich bevinden en welke verschillende gebouwen typologieën waar voorkomen. Deze motivering van de verwerende partij klemmt immers des te meer omdat de bebouwing op het rechts aanpalende en achtergelegen perceel bestaat uit een vrijstaande eengezinswoning met twee bouwlagen, waarvan één onder zadeldak.

Uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat de vergelijkbare meergezinswoningen waarnaar de verwerende partij verwijst, zich geenszins in de onmiddellijke omgeving bevinden. De verwerende partij gaat hier volledig aan voorbij en beperkt zich in haar motivering tot vaagheden en algemeenheden om toch tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving te besluiten.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij nog steeds, en in weerwil van de opgelegde injunctie, voorbij gaat aan de onmiddellijke omgeving en het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In het arrest nr. A/2014/0438 van 17 juni 2014 heeft de Raad ook geoordeeld dat de omschrijving van het project in het onderdeel aangaande de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet spoort met de beschrijving van het project in het randnummer 1.5 aangaande de beschrijving van het project. De Raad dient vast te stellen dat deze vastgestelde tegenstrijdigheid ook in de voorliggende bestreden beslissing nog steeds aanwezig is.

De verwerende partij omschrijft in randnummer 1.5 van de bestreden beslissing de op te richten meergezinswoning als een appartementencomplex met drie bouwlagen. Het gebouw heeft een platte bedaking met valse schuine dakzijden.

In de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening stelt de verwerende partij dat het project een gebouw betreft met twee bouwlagen en een zadeldak, zodat dit perfect inpasbaar is.

Deze beschrijving gaat in tegen de vaststelling uit het arrest nr. A/2014/0438 van 17 juni 2014 dat gezag van gewijsde heeft. Daarenboven blijkt duidelijk uit de stedenbouwkundige plannen dat het gebouw 3 bouwlagen heeft en dat er wordt gewerkt met valse schuine bedaking. De verwerende partij omschrijft het project op een geheel andere wijze in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, om tot de verenigbaarheid ervan met de onmiddellijke omgeving te besluiten. In zijn verslag van 29 augustus 2014 stelde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog dat drie volledige bouwlagen niet aanvaard kunnen worden aangezien dit vreemd is in de onmiddellijke omgeving. De motivering in de bestreden beslissing is dan ook geenszins zorgvuldig en correct.

8.

Het eerste, tweede en vierde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

Het derde middel wordt niet verder onderzocht nu het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

Overeenkomstig artikel 37 van het DBRC-decreet kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, bepalen welke rechtsregels of rechtsbeginselen moeten bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken.

Uit de beoordeling van het eerste, tweede en vierde middel blijkt dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze heeft onderzocht.

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO in acht te nemen en in het bijzonder rekening te houden met de onmiddellijke omgeving voor alle voor de aanvraag relevante aspecten van goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij dient eveneens rekening te houden met de eerdere vernietigingsarresten van de Raad terzake.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de Comm. V. DECLERCQ Y. & CO VEG is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 december 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 33c5.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De verwerende partij moet hierbij rekening houden met de overwegingen in 'Bevel met toepassing van artikel 37 DBRC-decreet'.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 21 februari 2017 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De dienstdoende voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH