

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 6 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0382  
in de zaak met rolnummer 1314/0653/A/8/0656

Verzoekende partij	de nv <b>HET LANDGOED DEVELOPMENT</b>  vertegenwoordigd door advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>KRUIBEKE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 juni 2014 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 24 april 2014.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van tussenkomende partij van 6 december 2013 verworpen.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de nieuwbouw van 80 appartementen met ondergrondse garage en het plaatsen van een elektriciteitscabine op de percelen gelegen te 9150 Kruibeke, Ten Wijngaarde, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 0876b2, 0880t, 0880w, 0880y, 0888c2, 0891f en 0891g.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.  
Tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 september 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomende partij met een beschikking van 24 november 2014 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De uiteenzetting van tussenkomende partij zit vervat in het verzoek tot tussenkomst. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 juni 2016.

Advocaat Astrid LIPPENS, *loco* advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST, voert het woord voor verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Roy VANDER CRUYSEN, *loco* advocaat Wim DE CUYPER, voert het woord voor tussenkomende partij.

4.

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

1.

Verzoekende partij dient op 8 augustus 2013 (datum van het ontvangstbewijs) bij tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“nieuwbouw appartementen ‘Ten Wijngaarde’ met ondergrondse garage en het plaatsen van een elektriciteitscabine”*.

De aanvraag beoogt de ontwikkeling van een binnengebied in het centrum van Kruibeke en voorziet in de oprichting van 2 appartementsgebouwen voor 80 appartementen (respectievelijk 34 in blok 1 en 46 in blok 2), 108 ondergrondse en 12 bovengrondse parkeerplaatsen en een elektriciteitscabine. Het betreft een gewijzigd ontwerp ten aanzien van een eerdere bouwaanvraag van de nv Waasse Bouwcentrale voor de oprichting van 3 appartementsblokken voor 49 appartementen, met ondergrondse parkeervoorziening en een elektriciteitscabine, die door tussenkomende partij op 17 oktober 2011 werd verleend, maar die geen uitvoering kende. In het kader van deze aanvraag werd door tussenkomende partij op 17 oktober 2011 aan de nv Waasse Bouwcentrale tevens een stedenbouwkundige vergunning verleend voor *“het aanleggen van riolering, verhardingen en groenaanleg ter uitrusting van het woonproject in het binnengebied H. Mertensstraat-Kattestraat”* op percelen gelegen te Kruibeke aan een ‘nieuw ontworpen straat’, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 0876b2, 0880t, 0880w, 0880x, 0888c2 en 0891g, op basis waarvan de percelen ondertussen bouwrijp werden gemaakt. Voorafgaandelijk hieraan keurde de gemeenteraad van tussenkomende partij op 5 september 2011 de *“wegen- en rioleringswerken binnengebied Kattestraat/Van Hovenstraat/Hendrik Mertensstraat/Ambachtstraat”* goed.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

De percelen liggen tevens binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 5, *‘Kruibeke Centrum - 1<sup>e</sup> wijziging’*, goedgekeurd op 16 juni 2011, in een *“gebied voor projectzone woningbouw”*.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 augustus 2013 tot en met 27 september 2013, werden 75 bezwaarschriften ingediend, waaronder een petitielijst.

De GECORO adviseert op 8 oktober 2013 unaniem ongunstig omwille van redenen zoals mobiliteit, overstijging van het draagvlak en de inpasbaarheid van het project in de omgeving.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 2 december 2013 ongunstig.

“ ...

**beoordeling van de goede plaatselijke aanleg**

*De aanvraag betreft het bouwen van 80 appartementen in 2 blokken in het binnengebied van de Hendrik Mertensstraat, Van Hovestraat en Kattestraat, met ondergrondse parkeervoorziening en het plaatsen van een electriciteitscabine ... De stedenbouwkundige vergunning voor de cabine dd. 17/10/2011 is inmiddels vervallen. De inrit van de ondergrondse parkeergarages is voor beide blokken voorzien langs de Hendrik Mertensstraat.*

*De aanvrager neemt de wegenis van het binnengebied over waarvoor dd. 17/10/2011 stedenbouwkundige vergunning werd verleend, doch de groenstrook die voorzien was tussen blok B en C van voorgaand ontwerp voor 49 appartementen kan bij huidig ontwerp niet gerealiseerd worden vermits blok 1 bij huidig ontwerp doorlopend is. Derhalve ontbreekt het aangepaste wegenisdossier en is niet voldaan aan de decretale beoordelingselementen van art. 4.3.5.*

*Bovendien overschrijdt het project de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en brengt ze de goede ruimtelijk ordening in het gedrang, wat tevens blijkt uit de talrijke bezwaren die werden ingediend n.a.v. het openbaar onderzoek.*

...

*Hoewel art. 3.2 van het RUP Kruibeke-Centrum 3 bouwlagen toelaat, dient het geheel conform art. 3.1 qua schaal en ruimtelijke impact nog steeds inpasbaar te zijn in de omgeving. Deze omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door 2 bouwlagen met een zadeldak op één uitzondering na langs de Ambachtstraat waar een pand met 3 bouwlagen en plat dak aanwezig is. Daar het ontwerp voorziet in 3 volwaardige bouwlagen met erboven de aanzet van een zadeldak (dat welliswaar niet doorgetrokken is tot in de nok) strookt het geheel niet in de omgeving. Bovendien zullen de toekomstige bewoners zicht hebben op de tuinen en woonst van de bestaande achterliggende woningen, met onaanvaardbare hinder en schending van de privacy tot gevolg. Ook naar bouwdichtheid toe werd onvoldoende aandacht besteed aan de verenigbaarheid met de omgeving. Door de maximale invulling van het binnengebied past de schaal van het project niet in het historisch centrum.*

*Bovendien is het project cultuurhistorisch gezien niet inpasbaar in de plaatselijke omgeving: uit de door de aanvrager opgestelde project Mer screening blijkt dat binnen een straal van 100 m van het project zich verschillende relicten - waaronder een enkeling zelfs op slechts 40 m - bevinden die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.*

*Het appartementsgebouw heeft een hoogte van 11.30 tot 11.70 m. Dit zal ongetwijfeld op visueel vlak een nefaste impact hebben op het uitzicht van het historisch centrum van Kruibeke. Het plan geeft bovendien meermaals bij de doorsneden en gevelzichten een foutieve maatvoering van 17.70m nokhoogte i.p.v. 11.70m*

*Het dossier besteedt onvoldoende aandacht aan de mobiliteitsimpact van het project waar in de bezwaren ook duidelijk een vrees naar boven komt. Het gebrek aan aandacht hiervoor blijkt eveneens uit het ontbreken van een inrichtingsstudie in het aanvraagdossier. De opname hiervan in het aanvraagdossier is conform art. 8 van het RUP nr. 5 Kruibeke-Centrum nochtans verplicht. Het opmaken van een inrichtingsstudie is van uitermate belang nu hierin dient te worden aangegeven hoe de weg past binnen de omgeving en hoe de verkeersveiligheid en- leefbaarheid kunnen worden gegarandeerd.*

*Verder is er ook nog een probleem van "lichten en zichten" gezien het terras van appartement 11.2 tot tegen het raam van appartement 1 1.1 (plan BA, 05/07) komt en het terras van appartement 1 2.2 tot tegen het raam van appartement 1 2.1 (plan BA, 06/07).*

*De gecoro gaf eveneens een unaniem ongunstig advies. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de aanvraag om bovengenoemde redenen niet gunstig geadviseerd worden en dient een nieuw ontwerp opgemaakt te worden dat in verhouding staat tot de omgeving.*

*...*

Tussenkomende partij weigert op 6 december 2013 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij ze de motieven uit het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar overneemt.

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 17 januari 2014 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 maart 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

*" ...*

#### *2.4. De juridische aspecten*

*De aanvraag beoogt het oprichten van twee appartementsblokken, waarbinnen zich respectievelijk 34 appartementen bij blok 1 en 46 appartementen in blok 2 bevinden.*

*Beide blokken bestaan uit drie bouwlagen, waarvan de derde bouwlaag deels onder het afgeknotte zadeldak wordt gesitueerd, een afgeknot zadeldak met een kroonlijsthoogte van 9.50m en een afgeknotte nokhoogte van overwegend 11.30m. De bouwdiepte wordt beperkt tot minder dan 16m, als voorzien binnen de voorschriften van het RUP ... en de gevels van de bouwblokken bevinden zich op 3m achter de rooilijn van de wegenis. Alle wooneenheden beschikken over een ruime leefruimte met terras, en over minimaal 2 tot 3 slaapkamers. Alle mogelijke wooncomfort is aanwezig.*

*De voorschriften van het RUP ... voorzien in maximum drie volwaardige bouwlagen en laten de dakvorm voor de invulling aan appartementenblokken vrij. De bouwdiepte bedraagt volgens het RUP 16m voor zowel gelijkvloers als verdieping en 18m voor de ondergrondse garages.*

*Het ontwerp voorziet in 3 bouwlagen met erboven de aanzet van een zadeldak dat niet doorgetrokken is tot in de nok, temeer omdat de voorschriften van het RUP en de toelichting erbij stellen, dat het dakvolume dient ingeperkt te worden. Het ontwerp speelt hierop dan ook in.*

*Het feit, dat de omgeving wordt gekenmerkt door 2 bouwlagen met een zadeldak staat momenteel niet meer ter overweging, gelet dat dit voorzien wordt in de voorschriften van het RUP als bouwmogelijkheid.*

*Wat betreft Art. 8.2 - "De inrichting van de wegen dient te kaderen in een inrichtingsstudie waarin wordt aangegeven hoe de weg past binnen de omgeving en hoe verkeersveiligheid en leefbaarheid worden gegarandeerd. De inrichtingsstudie wordt toegevoegd aan de aanvraag, voor de stedenbouwkundige vergunning, maar is informatief." - dient gesteld te worden, dat een inrichtingsstudie wenselijk zou zijn wanneer dit binnengebied zou uitgevoerd worden in verschillende fasen. Het voorliggende project voorziet een uitvoering in één fase, waarbij het totale binnengebied wordt uitgewerkt en vorm krijgt. De meerwaarde van een*

*inrichtingsstudie is dan ook onbestaande.*

*Het toevoegen van een inrichtingsstudie is bijgevolg overbodig, gelet dat de totale inrichting deel uitmaakt van de aanvraag en al deels werd goedgekeurd -wat de wegenis betreft- naar aanleiding van een vorige stedenbouwkundige vergunning in oktober 2011.*

*Gelet op de goedkeuring door de gemeenteraad van de wegenis en het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning ervoor, weliswaar als onderdeel van de vorige vergunning, bestaat er bijgevolg geen enkele twijfel meer of de verkeersveiligheid en -leefbaarheid al dan niet kan worden gegarandeerd.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat een nieuwe stedenbouwkundige vergunning en beslissing van de gemeenteraad aangaande de wegenis nodig is wordt niet bijgetreden: de verleende vergunning is in uitvoering en behoeft geen aanpassingen voor dit project, ook niet door het weglaten van de groenzone door het samenvoegen van 2 bouwblokken tot 1, die groenzone lag immers buiten de rooilijn en kan dan ook niet als behorend tot de wegenis beschouwd worden.*

*Het project voorziet in twee ondergrondse parkeergarages voor bewoners en bezoekers waar 47 en 61 voertuigen kunnen parkeren. Naast deze 108 ondergrondse parkings (waarvan 7 aangepast aan mindervaliden) wordt in het project eveneens voorzien in 12 bovengrondse en 1 aangepast parkeerplaats. Ook het aantal parkeerplaatsen aan een norm van 1,5 per wooneenheid wordt dus nageleefd.*

*Voorliggende aanvraag is bijgevolg volledig in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.*

...

#### 2.5. De goede ruimtelijke ordening

*Bij het overwegen van een goede ruimtelijke ordening, dient onder meer art. 4.3.1 §2 afgetoetst ...*

*Het voorliggende project kadert zich volledig binnen de van kracht zijnde voorschriften van het RUP en er kan bijgevolg vanuit gegaan worden, dat bij de goedkeuring van het RUP, alle boven vermelde punten ter overweging werden genomen.*

*Gezien de overeenstemming met het RUP, diende voorliggende aanvraag niet meer onderworpen te worden aan een openbaar onderzoek.*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft toch een openbaar onderzoek georganiseerd, naar aanleiding van hetwelk 75 bezwaarschriften ingediend werden.*

*De bezwaren zijn niet louter van stedenbouwkundige aard.*

*De stedenbouwkundige bezwaren stellen evenwel een aantal keuzes gemaakt bij het opmaken van het RUP in vraag, terwijl deze keuze niet meer in vraag kunnen gesteld worden. Zo is het gegeven dat aangesloten wordt op een eerder complex kruispunt een keuze die aanvaard werd binnen het RUP, net als de bouwhoogtes en -volumes.*

*Bij de realisatie van het project moet de nodige aandacht geschonken worden aan de waterhuishouding op het terrein opdat eventuele wateroverlast naar aanpalende eigendommen niet zou voorkomen. De plannen laten dit evenwel niet vermoeden.*

*Het ontwerp voorziet in een naar aantal wooneenheden toe zwaarder bouwprogramma dan het vorig vergund ontwerp (80 ten opzichte van 49), doch dit*

*binnen de door het RUP uitgezette krijtlijnen. Appellant is erin geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen binnen deze plek en deze omgeving, conform de voor deze plek vastgelegde krijtlijnen. De voorgestelde woondichtheid (70 wooneenheden per hectare) is op deze locatie in de kern van Kruibeke aanvaardbaar en wordt op een kwalitatieve wijze bereikt.*

*Met betrekking tot de door het college van burgemeester en schepenen aangehaalde eventuele schending van de bepalingen omtrent 'lichten en zichten' stelt appellant terecht dat dit niet aan de orde is, gelet dat het desbetreffende raam waar in het collegebesluit wordt naar verwezen, uitgevoerd wordt met gematteerd glas, zodat er geen uitzicht mogelijk is.*

*Uit wat voorafgaat kan gesteld worden, dat het voorliggende project de goede ruimtelijke ordening van noch het binnengebied, noch de centrumomgeving van het centrum van Kruibeke, in het gedrang brengt.*

## 2.6. Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan en mits toepassing van de volgende voorwaarden:*

- Bij de realisatie van het project dient wel de nodige aandacht geschonken te worden aan de waterhuishouding op het terrein en dient waar nodig eventueel drainage geplaatst te worden om wateroverlast naar aanpalende eigendommen te voorkomen.*

*... ”*

Na de hoorzitting van 25 maart 2014 verklaart verwerende partij het beroep op 24 april 2014 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

## 2.4 De juridische aspecten

*De aanvraag beoogt het oprichten van twee appartementsblokken, waarbinnen zich respectievelijk 34 appartementen bij blok 1 en 46 appartementen in blok 2 bevinden.*

*Beide blokken bestaan uit drie bouwlagen, waarvan de derde bouwlaag deels onder het afgeknote zadeldak wordt gesitueerd, een afgeknote zadeldak met een kroonlijsthoogte van 9.50m en een afgeknote nokhoogte van overwegend 11.30m.*

*De bouwdiepte wordt beperkt tot minder dan 16m, als voorzien binnen de voorschriften van het RUP Kruibeke-Centrum en de gevels van de bouwblokken bevinden zich op 3m achter de rooilijn van de wegenis.*

*Alle wooneenheden beschikken over een ruime leefruimte met terras, en over minimaal 2 tot 3 slaapkamers. Alle mogelijke wooncomfort is aanwezig.*

*De voorschriften van het RUP nr. 5 Kruibeke-Centrum voorzien in maximum drie volwaardige bouwlagen en laten de dakvorm voor de invulling aan appartementenblokken vrij. De bouwdiepte bedraagt volgens het RUP 16m voor zowel gelijkvloers als verdieping en 18m voor de ondergrondse garages.*

*Het ontwerp voorziet in 3 bouwlagen met erboven de aanzet van een zadeldak dat niet doorgetrokken is tot in de nok, temeer omdat de voorschriften van het RUP en de toelichting erbij stellen, dat het dakvolume dient ingeperkt te worden. Het ontwerp speelt hierop dan ook in.*

*Het feit, dat de omgeving wordt gekenmerkt door 2 bouwlagen met een zadeldak staat momenteel niet meer ter overweging, gelet dat dit voorzien wordt in de*

voorschriften van het RUP als bouwmogelijkheid.

Wat betreft Art. 8.2 - "De inrichting van de wegen dient te kaderen in een inrichtingsstudie waarin wordt aangegeven hoe de weg past binnen de omgeving en hoe verkeersveiligheid en- leefbaarheid worden gegarandeerd. De inrichtingsstudie wordt toegevoegd aan de aanvraag, voor de stedenbouwkundige vergunning, maar is informatief." - dient gesteld te worden, dat een inrichtingsstudie wenselijk zou zijn wanneer dit binnengebied zou uitgevoerd worden in verschillende fasen. Het voorliggende project voorziet een uitvoering in één fase, waarbij het totale binnengebied wordt uitgewerkt en vorm krijgt. De meerwaarde van een inrichtingsstudie is dan ook onbestaande.

Het toevoegen van een inrichtingsstudie is bijgevolg overbodig, gelet dat de totale inrichting deel uitmaakt van de aanvraag en al deels werd goedgekeurd -wat de wegenis betreft- naar aanleiding van een vorige stedenbouwkundige vergunning in oktober 2011.

Voorliggende aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.

...

#### 2.5 De goede ruimtelijke ordening

Gezien de overeenstemming met het RUP, diende voorliggende aanvraag niet meer onderworpen te worden aan een openbaar onderzoek.

Het college van burgemeester en schepenen heeft toch een openbaar onderzoek georganiseerd, naar aanleiding van hetwelk 75 bezwaarschriften ingediend werden.

De bezwaren zijn niet louter van stedenbouwkundige aard.

De stedenbouwkundige bezwaren stellen evenwel een aantal keuzes gemaakt bij het opmaken van het RUP in vraag, terwijl deze keuze niet meer in vraag kunnen gesteld worden. Zo is het gegeven dat aangesloten wordt op een eerder complex kruispunt een keuze die aanvaard werd binnen het RUP, net als de bouwhoogtes en -volumes.

Bij het overwegen van een goede ruimtelijke ordening, dient onder meer art. 4.3.1 §2 afgetoetst ...

Het voorliggende project kadert zich binnen de van kracht zijnde voorschriften van het RUP.

Er kan niet aan voorbijgegaan worden dat voormeld rup niet alle aandachtspunten vermeld in art. 4.3.1 §2 eerste lid 1°, in detail regelt, zodat er nog steeds een beoordelingsmarge overblijft voor de vergunningsverlenende overheid om de ruimtelijke ordening te beoordelen, ondanks de ligging in dit RUP. Zo is betreffende de bouwdichtheid nog een vrij grote beoordelingsmarge, die zich ook zal doorzetten in schaal en ruimtegebruik.

Het ontwerp voorziet in een naar aantal wooneenheden toe aanzienlijk zwaarder bouwprogramma dan het vorig vergund ontwerp (80 ten opzichte van 49). Een dergelijke toename laat zich niet op kwalitatieve wijze opnemen op dit terrein binnen deze omgeving.

Appellant is er niet in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen binnen deze plek en deze omgeving. De voorgestelde woondichtheid (70 wooneenheden per hectare) is op deze locatie in dit binnengebied in de kern van Kruibeke niet aanvaardbaar en wordt niet op kwalitatieve wijze bereikt.

Het huidige ontwerp is te dominant voor dit binnengebied, en resulteert in een

*omkering van de binnen-buiten ordening die hier historisch gegroeid is en die moet gerespecteerd worden. Deze specifieke situering vereist een discreter, opener ontwerp dat de binnen-buitenverhoudingen respecteert.*

*Uit wat voorafgaat kan gesteld worden, dat het voorliggende project de goede ruimtelijke ordening van het binnengebied, en van deze centrumomgeving van het centrum van Kruibeke, in het gedrang brengt.*

*...*

#### **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**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunten van de partijen*

1.

Verzoekende partij beroept zich op de schending van artikel 4.3.1, §1, 1°, b), artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1°, 2° en 3° VCRO, artikel 4.7.21, §1 VCRO en artikel 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, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel, het materieel motiveringsbeginsel, de miskennis van de continuïteit van het beleid en op de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag. Het middel wordt opgesplitst in drie onderdelen.

In een eerste onderdeel overweegt verzoekende partij het volgende:

*“Doordat, eerste onderdeel, in het bestreden besluit van de deputatie ten onrechte wordt geponeerd dat het RUP nr. 5 “Kruibeke-Centrum” niet alle aandachtspunten zoals vermeld in art. 4.3.1., §2, eerste lid, 1° VCRO in detail zou regelen, zodat er nog steeds een beoordelingsmarge zou overblijven voor de vergunningverlenende overheid om de ruimtelijke ordening te beoordelen;*

*Terwijl, art. 4.3.1., §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat de goede ruimtelijke ordening geacht wordt reeds geregeld te zijn door de voorschriften van een RUP, een BPA of een verkavelingsvergunning, indien daarin aandacht werd besteed aan de subcriteria die onder punt 1° van dezelfde bepaling worden opgesomd;*

*Dat hieruit voortvloeit dat wanneer de stedenbouwkundige voorschriften gedetailleerd zijn en geen ruimte laten voor appreciatie, de vergunningverlenende overheid zich in haar motivering mag beperken tot een verwijzing naar de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP;*



*Dat hoe gedetailleerder de stedenbouwkundige voorschriften zijn, hoe beperkter de discretionaire beoordelingsmarge waarover de vergunningverlenende overheid nog zal beschikken ...*

*Overwegende dat de aanvraag van verzoekster gelegen is binnen het gemeentelijk RUP nr. 5 "Kruibeke-Centrum"; dat dit RUP voor het bouwperceel gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften bepaalt met betrekking tot de bestemming, de plaatsing van gebouwen, het aantal bouwlagen, de bouwdiepte voor elke verdieping, de parkeervoorzieningen, de locatie van de ontsluiting en de inrichting van het openbaar domein;*

*Dat op elk van deze punten dient vastgesteld te worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de bindende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, hetgeen wordt bevestigd in het bestreden besluit en in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, en dewelke gedetailleerd zijn omschreven;*

*Dat inzake de bestemming wordt bepaald dat het projectgebied dient ingericht te worden voor appartementen; dat de aanvraag betrekking heeft op de bouw van twee appartementsgebouwen en hiermee in overeenstemming is;*

*Dat inzake de plaatsing van de appartementsgebouwen, wordt bepaald dat de voorgevel van de appartementsgebouwen zich dient te bevinden tussen 0m en 3m afstand van de rooilijn; dat de voorgevels telkens worden voorzien op (maximaal) 3m van de voorziene rooilijn van de binnenplaats, waarvoor de gemeenteraad van Kruibeke reeds goedkeuring heeft verleend op 5 september 2011; dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is;*

*Dat inzake het aantal bouwlagen wordt bepaald dat het maximum aantal bouwlagen 3 bedraagt, met dien verstande dat de bouwdieptes bovengronds beperkt worden tot 16m (in plaats van 20m), dit laatste volgens de toelichting "om de bebouwing van het binnengebied wat de schaal betreft beter in verhouding [te brengen] tot het omliggende bouwblok. Bovendien wordt de bebouwing van het binnengebied transparanter"; dat de bouwdiepte van de gebouwen 16m bedraagt, en hiermee in overeenstemming is;*

*Dat inzake de parkeervoorzieningen, het RUP oplegt dat minimaal 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheid moet voorzien worden; dat 120 parkeerplaatsen voorzien worden, nl. 108 ondergrondse plaatsen en 12 bovengrondse plaatsen, zodat de bouwplannen ook op dit punt in overeenstemming zijn met het RUP;*

*...*

*Dat hieruit overduidelijk blijkt dat de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zeer gedetailleerd omschreven zijn, en geen enkele ruimte laten voor appreciatie door de vergunningverlenende overheid; dat uit voormelde voorschriften blijkt dat aan de hand van de precieze formuleringen van de voorschriften de goede ruimtelijke ordening binnen de perimeter van het RUP wordt bepaald; dat door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt bevestigd in het verslag dd. 14 maart 2014 terecht wordt bevestigd dat de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP geacht worden de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven (stuk 8 – zie p. 10);*

*Dat de verordende voorschriften van het RUP duidelijk betrekking hebben op de inplanting, de grootte, het uiterlijk van de aangevraagde constructies en in termen van art. 4.3.1., §2, 1° van de VCRO o.a. op de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke aspecten;*

*Dat in de bestreden beslissing dan ook ten onrechte wordt geponeerd dat er betreffende de bouwdichtheid nog een vrij grote beoordelingsmarge zou zijn die zich ook zou doorzetten in schaal en ruimtegebruik; dat deze loutere bewering geenszins wordt gestaafd door de deputatie; dat nergens uit de bestreden beslissing blijkt waaruit deze "vrij grote beoordelingsmarge" zou blijken;*

*Dat de enkele verwijzing in het bestreden besluit naar “schaal en ruimtegebruik” vooreerst een loutere standaardformulering is die vanuit geen enkel oogpunt concreet wordt onderbouwd en vervolgens strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, waarin wel degelijk onder meer (1) de bestemming wordt bepaald, (2) de plaatsing van gebouwen, (3) het aantal bouwlagen, (4) de bouwdiepte voor elke verdieping, (5) de parkeervoorzieningen, (6) de locatie van de ontsluiting en (7) de inrichting van het openbaar domein;*

*Dat al deze elementen zoals hierboven genummerd van 1 t.e.m. 7 integendeel reeds de uitwerking bevatten van de schaal en het ruimtegebruik van mogelijke projecten; dat er immers niet valt in te zien wat er nog zou overblijven als discretionaire beoordelingsbevoegdheid inzake goede ruimtelijke ordening inzake schaal en ruimtegebruik als zgn. toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, wanneer zoals in casu de schaal en het ruimtegebruik automatisch en uit autonome kracht van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP reeds voortvloeien uit het RUP zelf en bijgevolg worden geacht de goede ruimtelijke ordening te bevatten;*

*...*

*Dat in de bestreden beslissing niet wordt betwist dat de aanvraag onverenigbaar zou zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP; dat integendeel op pagina 10 van de bestreden beslissing uitdrukkelijk wordt bepaald dat “voorliggende aanvraag bijgevolg in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP”;*

*...*

*Dat er dan ook dient vastgesteld te worden dat de bezwaren die de deputatie weerhoudt, in essentie (niet-ontvankelijke) kritiek uitmaken op het gemeentelijk RUP Centrum Kruibeke; dat voormeld plan echter nooit is aangevochten bij de Raad van State, bijgevolg definitief is geworden, en in elk geval dient toegepast te worden door de vergunningverlenende overheid; dat de goede plaatselijke aanleg in dit plan op bindende wijze wordt vastgelegd, en deze beoordeling thans niet meer in twijfel kan getrokken worden naar aanleiding van de beoordeling van een vergunningsaanvraag die aan het plan beantwoordt;*

*Dat de deputatie dan ook ten onrechte en in weerwil van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van oordeel is dat het RUP onvoldoende gedetailleerd de aandachtspunten zoals bepaald in art. 4.3.1., §2, eerste lid, 1° VCRO zou bepalen en vervolgens volstrekt ten onrechte de aanvraag van verzoekster aan een eigen beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening heeft onderworpen; dat de bestreden beslissing onmiskenbaar behept is met een schending van art. 4.3.1., §2, 3° VCRO;*

*Dat de deputatie daarentegen enkel diende na te gaan of de aanvraag verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP die worden geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven; dat de deputatie van oordeel is dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP doch ten onrechte de aanvraag strijdig acht met de goede ruimtelijke ordening; dat de deputatie diende vast te stellen dat de voorschriften van het RUP nr. 5 “Kruibeke-Centrum” de aandachtspunten vermeld in art. 4.3.1., §2, 1° VCRO behandelen en regelen, zodat deze voorschriften dienden geacht te worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven; dat gelet op de volledige overeenstemming van de aanvraag met de voorschriften van het RUP, zoals bevestigd in het bestreden besluit, de aanvraag van verzoekende partij wel degelijk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening (cfr. infra – eerste middel, tweede middelonderdeel);*

*...”*

In een tweede onderdeel overweegt verzoekende partij het volgende:

**“En doordat, tweede onderdeel,** – indien Uw Raad per impossibile van oordeel zou zijn dat de vergunningverlenende overheid de aanvraag van verzoekster, ondanks de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, diende te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening – de deputatie ten onrechte van oordeel is dat het project

de goede ruimtelijke ordening van het binnengebied, en van deze centrumomgeving van het centrum van Kruibeke, in het gedrang zou brengen;

...

Dat de bezwaren omtrent de zagezegde woondichtheid en een vermeende wanverhouding tussen de appartementsgebouwen en de buurt qua bouwprogramma, ongegrond zijn aangezien het project slechts de uitvoering is van de bouw mogelijkheden die werden gecreëerd in het RUP Kruibeke-Centrum; dat in dit RUP de bestemming van het perceel, de inplanting van de gebouwen, de ontsluiting, de plaatsing van de gebouwen en de bouwdiepte exhaustief geregeld worden;

Dat door de deputatie ten onrechte geen rekening werd gehouden met de door verzoekster in het kader van het georganiseerd administratief beroep aangehaalde overwegingen dienaangaande;

**Terwyl**, art. 4.3.1., §1, 1°, b) VCRO bepaalt dat de aanvraag slechts geweigerd dient te worden wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

Dat het bezwaar dat het bouwprogramma zagezegd te zwaar zou zijn niet gesteund is op correcte feitelijke en juridische gronden, precies omdat het project van verzoekster wel degelijk in overeenstemming is met het gemeentelijk RUP nr. 5 "Kruibeke-Centrum";

Dat er net dient vastgesteld dat het project zich perfect houdt aan de bouw mogelijkheden die door het gemeentelijk RUP in het leven worden geroepen; dat de huidige invulling met 80 appartementen een kwalitatieve invulling is van het bouwvolume waarvoor de percelen volgens het RUP in aanmerking komen; dat de afdruk van de gebouwen in de voorliggende plannen overigens quasi-identiek is aan deze uit de vorige aanvraag, die gunstig werd beoordeeld door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Kruibeke (stuk 3);

Dat als stuk 6 een vergelijking wordt voorgelegd van de beide bouwaanvragen, dewelke tevens werd voorgelegd aan de deputatie, en waaruit kan afgeleid worden dat de BT-index van het projectgebied (bebouwde oppervlakte/terreinoppervlakte) slechts toeneemt van 0,25 naar 0,26, en de VT-index (totale vloeroppervlakte/terreinoppervlakte) toeneemt van 0,68 naar 0,76; dat in vergelijking met de rest van de buurt (de eigenaars binnen hetzelfde bouwblok) het perceel dus relatief onbebouwd blijft, aangezien de buurt een BT-index van 0,50 heeft, en een VT-index van 0,58:

...

Dat het bouwproject dus perfect verenigbaar is met de omgeving; dat de bebouwingsgraad zelfs lager is dan deze in de omgeving, zelfs rekening houdend met het feit dat verzoekster op eigen terrein instaat voor de aanleg van een weg en plein, daar waar "de buurt" rechtstreeks aansluit op de bestaande straten (waardoor men dus logischerwijze een hogere bebouwingsgraad zou verwachten bij de eigenaar die zelf op eigen gronden een wegenis dient aan te leggen); dat de deputatie dienaangaande in het bestreden besluit louter poneert dat de voorgestelde woondichtheid niet aanvaardbaar zou zijn op de gewenste locatie, zonder enige vergelijking met de in de omgeving bestaande bebouwing;

Dat ook qua bouwhoogte in redelijkheid niet kan gesteld worden dat het bouwproject van verzoekster strijdig zou zijn met de bestaande ordening in de buurt; dat het project drie bouwlagen telt met een beperkt hellend dak (omwille van de esthetiek), hetgeen perfect in overeenstemming is met het RUP; dat de bouwhoogte beperkt blijft tot 11m30, met zeer plaatselijk een verhoging tot 11m70; dat gegeven het toegelaten aantal bouwlagen volgens het RUP, dit een normaal te verwachten bouwhoogte is;

Dat ook in het verslag van provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar terecht wordt geadviseerd om vergunning te verlenen aangezien de aanvraag van verzoekster de ruimtelijke ordening van het binnengebied en de centrumomgeving geenszins in het gedrang

brengt en de aanvraag derhalve verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening (stuk 8 – p. 11);

Overwegende dat in de bestreden beslissing op geen enkele wijze rekening werd gehouden met de schriftelijke argumentatie van verzoekster in haar bouwberoep gericht tegen het besluit van het Schepencollege dd. 6 december 2013 (stuk 9);

Dat ondanks het feit dat de deputatie niet op alle argumenten van verzoekster in graad van administratief beroep diende te antwoorden, niet ontslagen wordt van de verplichting om haar beslissing naar behoren te motiveren ...; dat de motieven ... op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing gekomen is ...

...  
Dat in het bouwberoep reeds werd aangetoond dat het bouwproject perfect verenigbaar is met de omgeving en dat de bebouwingsgraad zelfs lager is dan deze in de omgeving; dat in het bouwberoep omstandig werd aangegeven waarom de woon- en bouwdichtheid geenszins strijdig zou zijn met de bestaande ordening in het gebied;

Dat ex. art. 4.7.21., §1 VCRO tevens volgt dat de deputatie de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt; dat dit alleszins niet blijkt uit de bestreden beslissing;

Dat ten gevolge van het devolutief karakter van het georganiseerd administratief beroep de deputatie de vergunningsaanvraag in haar totaliteit dient te onderzoeken op grond van alle stukken die in de procedure naar voren werden gebracht ... waaronder het bouwberoep met stukken tegen het besluit van het Schepencollege in eerste aanleg;

Dat deze verplichting niet enkel volgt uit de VCRO, maar tevens voortvloeit uit de motiverings- en zorgvuldigheidsplicht die rust op de deputatie ...

...  
Dat uit de bestreden beslissing geenszins blijkt dat de overwegingen van verzoekster, zoals aangehaald in het bouwberoep, bij de beoordeling betrokken werden;

...  
Dat in de bestreden beslissing dan ook volstrekt ten onrechte wordt beweerd dat het voor liggende project de goede ruimtelijke ordening van het binnengebied, en van deze centrumomgeving van het centrum van Kruibeke, in het gedrang zou brengen, zonder hierbij de door verzoekster bijgebrachte gegevens in het bouwberoep te betrekken ...

Overwegende dat de deputatie zich bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in het bestreden besluit beperkt tot vage en algemene stijlformuleringen die inhouden dat het project niet aanvaardbaar zou zijn “in de omgeving”, zonder dat in concreto bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt aangetoond wat de specifieke kenmerken van de omgeving zijn ...

...  
Dat uit de motivering van de bestreden beslissing diende te blijken dat bij de beoordeling van de aanvraag de omgeving in rekenschap werd gebracht; dat in het bestreden besluit de kenmerken van de omgeving onvoldoende worden aangehaald; dat het uiteraard niet volstaat te beweren dat de aanvraag zich niet op kwalitatieve wijze laat opnemen op het terrein binnen de omgeving en dat het project te dominant is voor het binnengebied, zonder deze omgeving en binnengebied te specificeren bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening; dat het bestreden besluit dan ook behept is met een schending van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet;

Dat gelet op het hoger aangehaalde de aanvraag wel degelijk inpasbaar is in de omgeving en derhalve verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening; dat hierbij ten overvloede dient verwezen te worden naar het besluit van het Schepencollege waarbij een eerdere aanvraag gunstig werd bevonden;

*Dat de beslissing van de deputatie, klaarblijkelijk op instigatie van het gemeentebestuur van Kruibeke, een miskennis inhoudt van het continuïteit van het beleid in het kader van de vergunningverlening; dat een nagenoeg quasi identieke aanvraag immers reeds gunstig werd beoordeeld door de gemeente Kruibeke (zie stuk 3), zodat niet valt in te zien op grond van welke concrete en afdoende reden er zou kunnen afgeweken worden van deze beleidslijn, waarbij dient benadrukt te worden dat het regelgevend kader niet is gewijzigd en al evenmin de planologische bestemming en stedenbouwkundige voorschriften verbonden aan deze bestemming; dat de eerdere vergunning immers dateert van 17 oktober 2011 en dat deze vergunning werd verleend op grond van het eerder vastgesteld gemeentelijk RUP nr. 5 “Kruibeke-Centrum”, zoals vastgesteld op 4 april 2011; dat ditzelfde RUP op dit ogenblik nog steeds van kracht is;*

*Dat deze vaststelling des te meer klemt aangezien verzoekster in het kader van het bouwberoep aan de hand van zeer concrete elementen had aangetoond waarom het project programmatorisch nagenoeg identiek is aan het eerder project zoals het is vergund bij besluit dd. 17 oktober 2011 aan de Waasse Bouwcentrale;*

*Dat, zelfs aangenomen dat de deputatie nog enige bewegingsvrijheid terzake zou gehad hebben, quod non (zie eerste middelonderdeel), het niet volstaat dat zomaar wordt geponeerd dat het voorliggend project “een aanzienlijk zwaarder bouwprogramma dan het vorig vergund ontwerp” zou inhouden, wanneer de bouwberoeper op zeer concrete en onderbouwde wijze het tegendeel heeft aangetoond;*

*Dat verzoekster bijgevolg met klem deze ponering betwist onder verwijzing naar de analyses die reeds werden gemaakt bij de behandeling van het bouwberoep en zonder enig voorbehoud werden bijgetreden door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar;*

*Dat het niet is omdat de vergunningverlenende overheid zelf beslist over de goede ruimtelijke ordening (aangenomen dat dit nog zou kunnen, quod non – zie eerste middelonderdeel), dat deze overheid zomaar gelijk wat kan poneren, wanneer vooreerst het tegendeel uitvoerig en concreet wordt aangetoond in het kader van de behandeling van het bouwberoep, wanneer het tegendeel blijkt uit de technische beoordeling in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, en wanneer de ponering omtrent de goede ruimtelijke ordening niet gesteund is op correcte feitelijke en juridische gegevens;*

*Dat er immers helemaal geen sprake is van een zwaarder bouwprogramma en de loutere verwijzing naar 80 wooneenheden i.p.v. 49 niet relevant is, aangezien verzoekende partij heeft aangetoond dat het gaat om kleinere wooneenheden en vervolgens dat de bebouwde oppervlakte onveranderd blijft (zie de analyses van de BT-index en de VT-index zoals voorgelegd in het kader van de behandeling van het bouwberoep en hierboven in het middelonderdeel – zie eveneens stuk 6);*

*Dat de bewering dat een zgn. toename van wooneenheden zich niet kwalitatief laat opnemen op dit terrein binnen deze omgeving bijgevolg vooreerst strijdig is met de ongewijzigde bebouwde oppervlakte en vervolgens niet wordt getoetst aan de niet nader in de toetsing van de goede ruimtelijke ordening gepreciseerde omgeving;*

*Dat de bewering dat de beroeper er niet in geslaagd zou zijn om “het bouwprogramma kwalitatief in te passen binnen deze plek en deze omgeving”, opnieuw onder verwijzing naar de woondichtheid, al evenmin correct is, aangezien opnieuw de bebouwde oppervlakte ongewijzigd is, er geen concrete vergelijking wordt gemaakt met de omgeving en bijgevolg bezwaarlijk kan gelden als een concrete beoordeling van de goede ruimtelijke ordening;*

*Dat de verwijzing naar “het binnengebied in de kern van Kruibeke” al even nietszeggend is en bijgevolg evenmin als geldig beoordelingselement kan in aanmerking genomen worden voor een concrete beoordeling van de goede ruimtelijke ordening;*

*Dat tenslotte de bewering dat het ontwerp te “dominant” is voor dit niet nader toegelicht “binnengebied” al even nietszeggend is; dat de toelichting dat het ontwerp resulteert in een “omkering van de binnen-buitenordening die hier historisch gegroeid is en gerespecteerd moet worden” en de toelichting dat “deze specifieke situering” een “discreter, opener ontwerp vereist dat de binnen-buitenordening respecteert” alle nietszeggende fraseringen zijn die inhoudsloos zijn en tegengesproken worden door de concrete gegevens van het dossier waaronder de gegevens betreffende de bebouwingsdichtheden (stuk 6), zijnde deze van het project ten overstaan van deze van de omgeving, en zoals technisch volledig bijgetreden in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar;*

*Dat bijgevolg de conclusie in het bestreden besluit dat het project “de goede ruimtelijke ordening van het binnengebied” en van “deze centrumomgeving van het centrum van Kruibeke” in het gedrang zou komen volstrekt onjuist is, want tegengesproken door de concrete gegevens van het dossier zoals bijgetreden in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar;*

*Dat de deputatie door aldus te beslissen de bestaande beleidslijn inzake vergunningverlening binnen dezelfde perimeter van het betrokken RUP heeft geschonden en tegelijkertijd een willekeurige beoordeling heeft gemaakt die niet gesteund is op een correcte invulling van de goede ruimtelijke ordening op grond van de correcte gegevens van het dossier;*

*...*

In een derde onderdeel overweegt verzoekende partij het volgende:

*“**En doordat, derde onderdeel,** de vergunningverlenende overheid een niet afdoende gemotiveerde beslissing heeft genomen die afwijkt van het voorstel van beslissing geformuleerd in het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar; dat het bestreden besluit daarover niets meer stelt dan “gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 14 maart 2014”;*

***Terwijl, ...***

*Dat krachtens art. 4.7.22. VCRO de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voor elke beslissing in beroep een gemotiveerd verslag moet opstellen en dat dit verslag een belangrijke rol speelt in de beroepsprocedure, aangezien art. 4.7.23., §1 VCRO expliciet bepaalt dat de deputatie een beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar;*

*Dat gelet op de materiële en formele motiveringsplicht, uit art. 4.7.23 §1, eerste lid VCRO bijgevolg voortvloeit dat uit de bestreden beslissing zelf moet kunnen afgeleid worden of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft eigengemaakt;*

*...*

*Dat uit het bestreden besluit op geen enkele manier blijkt welke de feitelijke en juridische determinerende overwegingen waren om van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar af te wijken;*

*Dat uit de zorgvuldigheidsplicht volgt dat uit de bestreden beslissing moet kunnen worden afgeleid of zij conform art. 4.7.23., §1 VCRO op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd genomen, minstens moet kunnen worden vastgesteld of de deputatie rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen van dit verslag, zowel in feite als in rechte;*

*Dat de deputatie de aanvraag van verzoekster aan een eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek moest onderwerpen ... en dat conform art. 4.7.23., §1 VCRO het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar hierbij een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is ...*

*...*

*Dat de vergunningverlenende overheid haar beslissing des te concreter en zorgvuldiger dient te motiveren wanneer zij afwijkt van het positief advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar conform de vereisten van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel ...*

*Dat de vergunningverlenende overheid zich er niet toe mag beperken om in haar beslissing louter te motiveren op basis van welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen het beroep niet kan worden ingewilligd; dat uit de bestreden beslissing zelf in dat geval immers niet kan worden afgeleid of de vergunningverlenende overheid haar beslissing daadwerkelijk genomen heeft op grond van het vermelde verslag en hierbij de andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd; dat door af te wijken van het verslag van de PSA en de daarin opgenomen legaliteitsbeoordeling en toetsing aan de goede plaatselijke ordening, zonder in de beslissing zelf uitdrukkelijk de feitelijke en juridische determinerende overwegingen op te nemen en specifiek te motiveren waarom afgeweken wordt van deze legaliteitsbeoordeling en toetsing aan de goede plaatselijke ordening, de vergunningverlenende overheid volgens Uw Raad de aanvraag op kennelijk onredelijk en onzorgvuldige wijze beoordeeld heeft ...*

*...*

*Dat uit de vergelijking van de motivering in het verslag van de PSA met deze in het deputatiebesluit duidelijk blijkt dat de motivering van de deputatie slechts de loutere negatie is van de overwegingen van het verslag van de PSA;*

*Dat de deputatie op geen enkele manier in concreto aantoont waarom niet wordt aangesloten bij het verslag van de PSA; ...*

*...”*

## 2.

Verwerende partij repliceert als volgt:

*“ ...*

*Verzoekster stelt in het eerste onderdeel dat het RUP gedetailleerde voorschriften bevat en dat deze voorschriften geen ruimte laten voor appreciatie door de deputatie ...*

*Wanneer echter het ruimtelijk uitvoeringsplan over sommige aspecten van de goede plaatselijke ordening het stilzwijgen bewaart of daarover een eigen beoordelingsruimte laat, dan zal de vergunningverlenende overheid ertoe gehouden blijven om tot een eigen beoordeling van de bouwaanvraag over te gaan (zie o.m. RvS nr. 185.401 van 14 juli 2008). In artikel 4.3.1 §2, 3° VCRO is dan ook uitdrukkelijk opgenomen dat de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven in zoverre dat plan voorschriften bevat die de aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO behandelen en regelen.*

*Verzoekster somt de aspecten op die het in casu geldende gemeentelijk RUP regelt: bestemming, de plaatsing van gebouwen, het aantal bouwlagen, de bouwdiepte voor elke verdieping, de parkeervoorzieningen, de locatie van de ontsluiting en de inrichting van het openbaar domein.*

*Uit deze opsomming blijkt niet dat het RUP de bouwdichtheid en de schaal (woondichtheid) van het project regelt. Verzoekster meent dat de geregelde aspecten in het GRUP hierop betrekking hebben. Het is evenwel niet omdat de bouwdiepte en het aantal bouwlagen geregeld is, dat de toegelaten bouwdichtheid hieruit blijkt. De deputatie beschikte in dat opzicht dan ook over een beoordelingsmarge.*

*Dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP betekent niet dat er geen beoordelingsmarge zou zijn in het kader van de goede ruimtelijke ordening.*

*De grootte van de beoordelingsmarge wordt bepaald door de gedetailleerdheid van het GRUP zelf en meer bepaald de aspecten die dit GRUP expliciet regelt. Het thans toepasselijke GRUP bepaalt niets omtrent de toegelaten bouwdichtheid in het binnengebied, zodat de deputatie in alle redelijkheid heeft vastgesteld dat het gemeentelijk RUP niet alle aandachtspunten vermeld in art. 4.3.1 §2 eerste lid 1°, in detail regelt en ze omtrent dit aspect een vrij grote beoordelingsmarge hebben, in plaats van de beperkte beoordelingsmarge ingeval van een gedetailleerde regeling van het aspect.*

*Vermits de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP niet alle aandachtspunten van de goede ruimtelijke ordening gedetailleerd hebben geregeld, kon de deputatie niet louter volstaan met een onderzoek van de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP.*

*In het tweede middelonderdeel voert verzoekster aan dat de deputatie ten onrechte heeft geoordeeld dat het project de goede ruimtelijke ordening van het binnengebied in het gedrang zou brengen. De opmerkingen aangaande de woondichtheid en de wanverhouding tussen de appartementsgebouwen en de buurt qua bouwprogramma zouden volgens verzoekster ongegrond zijn, omdat het project slechts de uitvoering is van de bouwmogelijkheden die gecreëerd zijn in het RUP Kruibeke-Centrum.*

*Dat de stedenbouwkundige voorschriften het aangevraagde toelaten en deze bebouwing mogelijk is volgens het RUP, betekent niet dat het daarom verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Als het GRUP over bepaalde aspecten niets bepaalt of vaag blijft, dan houdt een overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP niet in dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Er dient in dergelijk geval nog een bijkomende beoordeling aangaande deze aspecten, die onderdeel uitmaken van de goede ruimtelijke ordening, te worden uitgevoerd door de vergunningverlenende overheid. Pas daarna is het duidelijk of de aanvraag de goede ruimtelijke ordening al dan niet in het gedrang brengt.*

*Verzoekster wijst op de gunstige beoordeling van het college van burgemeester en schepenen in het kader van de vorige aanvraag, maar aangezien de deputatie ten aanzien van de vorige aanvraag geen standpunt heeft ingenomen, kan deze beoordeling niet nuttig worden opgeworpen. In het licht van de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep is de deputatie namelijk op geen enkele wijze gebonden door een voorgaande beslissing. Ze dient de aanvraag volledig opnieuw te onderzoeken en eigen beoordeling te voorzien. De deputatie kan dan ook afwijken van de zogenaamde beleidslijn die door het college van burgemeester en schepenen in het kader van de vorige aanvraag zou zijn uiteengezet.*

*De deputatie heeft vervolgens de volgende beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening gemaakt, meer bepaald ten aanzien van het aandachtspunt dat niet gedetailleerd geregeld was in het GRUP (stuk 15, p. 11) ...*

*De deputatie maakt eerst duidelijk waarom de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP niet afdoende is om tot de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te besluiten.*

*Vervolgens heeft ze de bouwdichtheid van de aanvraag onderzocht en heeft ze in alle redelijkheid vastgesteld dat de voorgestelde woondichtheid in dit binnengebied niet aanvaardbaar is. Het huidige ontwerp is te dominant voor dit binnengebied en resulteert in een omkering van de binnen-buiten ordening die hier historisch gegroeid is en die moet*



gerespecteerd worden. Een discreter ontwerp ten opzichte van de omringende omgeving dat de binnen-buitenverhoudingen respecteert zou beter zijn.

Verzoekster werpt op dat de deputatie geen rekening heeft gehouden met de door verzoekster bijgebrachte gegevens. Uit artikel 4.7.23, §1 VCRO, dat dient gelezen te worden in combinatie met artikel 4.7.21, §1 VCRO, blijkt dat de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, optreedt als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de deputatie rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden ... De deputatie hoefde derhalve geen gegevens van verzoekster uitdrukkelijk in haar beslissing aan te halen en te weerleggen. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen, haar beslissing is verantwoord.

Uit de bouwplannen blijkt dat het binnengebied maximaal wordt ingevuld, terwijl voorheen dit een braakliggend terrein was. Door het beoogde bouwprogramma van maximale invulling met 80 woongelegenheden kon de deputatie terecht stellen dat dit een te dominante invulling zal zijn voor dit binnengebied. Het resulteert in een omkering van de binnen-buiten ordening die hier historisch gegroeid is, aangezien door dit bouwprogramma de nadruk op het binnengebied komt te liggen, waardoor de huidige goede ruimtelijke ordening in het gedrang komt.

De deputatie heeft derhalve wel degelijk rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving.

Het derde middelonderdeel heeft betrekking op het andersluidend verslag van de PSA en het feit dat de deputatie niet afdoende heeft gemotiveerd waarom ze hiervan afwijkt.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en nadat de betrokken partijen op hun verzoek zijn gehoord.

Geen enkele bepaling uit het VCRO legt op dat de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de PSA overgenomen moeten worden in het besluit. Integendeel, de vroeger geldende bepaling dat minstens het eerste deel van het verslag (de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften) overgenomen moest worden in de motivering van het besluit, werd in de huidige context geschrapt.

Ook de wet van 29 juli 1991 of de materiële motiveringsplicht legt zulks niet op. De motiveringswet bepaalt enkel dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen, moeten vermeld worden en dat zij afdoende moet zijn. De materiële motiveringsplicht houdt in dat deze overwegingen uit het dossier moeten blijken. Het gaat om de overwegingen waarop de beslissing om het beroep te verwerpen en de vergunning te verlenen, gestoeld is. De motiveringsplicht houdt geenszins in dat in het besluit aangetoond moet worden dat de gevolgde procedure correct verlopen is.

Hieruit blijkt dat noch uit het VCRO, noch uit de formele motiveringsplicht er een plicht ontstaat om op uitdrukkelijke wijze het verslag van de PSA in zijn geheel of gedeeltelijk op te nemen in het besluit van de deputatie.

... Ook al zijn de determinerende overwegingen niet volledig overgenomen in het bestreden besluit, wat niet verplicht is, dan nog kan nagegaan worden of het besluit op het verslag van de PSA gestoeld is. Het verslag maakt immers deel uit van het volledige dossier en uit de opbouw van het dossier blijkt dat het verslag een belangrijke voorbereiding voor het besluit van de deputatie was. Dat blijkt ook uit de letterlijke overname van het verslag in het

*bestreden besluit. Enkel op het einde, voor wat de toetsing aan de ruimtelijke ordening betreft, wijkt het besluit van de deputatie af, daar waar zij een andere mening toegedaan is dan de PSA.*

*Tot slot dient gesteld te worden dat de woorden "op grond van" uit het VCRO niet gelijk gesteld kan worden met het louter overnemen van het verslag.*

*Het is immers de exclusieve bevoegdheid van de deputatie om een beslissing te nemen en dit inderdaad op grond van het verslag van de PSA. Dit ligt volledig in de normale werking van een democratisch verkozen orgaan: de administratie bereidt de beslissingen voor. Inzake ruimtelijke ordening wordt dit door het VCRO geformaliseerd door het stedenbouwkundig verslag. Het verkozen orgaan beslist op grond van de verschillende overwegingen opgenomen in het verslag en de administratie voert uit.*

*In deze werkwijze dient het verkozen orgaan niet op een uitdrukkelijke wijze aan te geven waarom ze het verslag (niet volledig) volgt. Zij dient wel overeenkomstig de formele motiveringsplicht uitdrukkelijk de motieven weer te geven op grond waarvan de beslissing is genomen.*

*Ten onrechte wordt dan ook gesteld dat het besluit van de deputatie niet op het verslag van de PSA gestoeld zou zijn.*

*Verder wordt gesteld dat het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden is, omdat het verslag van de PSA een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect is en niet duidelijk is of de bestreden beslissing op grond van dit verslag genomen is.*

*Het verslag van de PSA is geen advies in de zin van artikel 4.7.16, §1 VCRO. Het is een voorbereidende stap in de beroepsprocedure waarvan het besluit van de deputatie het eindresultaat is. Enkel de deputatie heeft het mandaat en de bevoegdheid om een beslissing over het beroep te treffen. De deputatie moet weliswaar haar beslissing op deugdelijke en afdoende motieven steunen, waardoor belanghebbende burgers kunnen begrijpen hoe zij tot haar beslissing is kunnen komen, maar zij hoeft zich daarbij niet te verantwoorden tegenover haar administratie.*

*In de aanhef van de beslissing (onder "feitelijke en juridische gronden") heeft de deputatie uitdrukkelijk vermeld dat het verslag van de PSA andersluidend is.*

*In het verslag van de PSA wordt het volgende gesteld (stuk 13, p. 10-11) ...*

*De redenen waarom de beoogde woondichtheid op die locatie aanvaardbaar is, worden niet uiteengezet in het verslag van de PSA en is in dat opzicht niet afdoende gemotiveerd. De PSA neemt enkel de stelling aan dat het bouwprogramma inpasbaar is, terwijl de deputatie wel duidelijk uiteenzet waarom ze de voorgestelde woondichtheid niet aanvaardbaar vindt (stuk 15, p. 11):*

*...*

*Uit de bestreden beslissing blijkt dus wel degelijk duidelijk waarom de deputatie is afgeweken van het verslag van de PSA.*

*..."*

3.

Tussenkomen de partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting:

*" ...*

***1.1.     Eerste onderdeel: geen beoordeling van de ruimtelijke ordening mogelijk***

*...*

***2.***

... Bovendien bepaalt vaste rechtspraak van de Raad van State dat stedenbouwkundige voorschriften die zich beperken tot algemene criteria met betrekking tot de plaatsing van de gebouwen, de bouwhoogte en de welstand van de gebouwen dermate ruim en algemeen zijn, dat een toetsing van een vergunningsaanvraag aan deze criteria alleen niet lijkt te kunnen volstaan om verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg te kunnen verantwoorden. Dat bij gebreke aan voldoende gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften de vergunningverlenende overheid de bouwvraag aan een eigen beoordeling moet onderwerpen. De rechtspraak hieromtrent is gevormd rond de stedenbouwkundige voorschriften van BPA's, maar hetzelfde geldt voor een aanvraag gelegen binnen het toepassingsgebied van een RUP.

3.

Wanneer verzoekster tracht aan te tonen dat het gemeentelijk RUP nr. 5 "Kruibeke-Centrum" gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften bevat en verzoekster dit opsommingsgewijs tracht aan te tonen, dient zij dit te doen per relevant criterium zoals omschreven in art. 4.3.1. § 2, eerste lid 1° VCRO. Verzoekster doet dit echter niet: ze meent dat voor het bouwperceel in het RUP gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften gelden omtrent de bestemming, de plaatsing van de gebouwen, het aantal bouwlagen, de bouwdieptes, de parkeervoorzieningen, de locatie van de ontsluiting en de inrichting van het openbaar domein. Hieruit leidt zij vervolgens af dat de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP gedetailleerd zijn "en geen ruimte laten voor appreciatie".

Deze redenering is absoluut kort door de bocht én foutief:

Zo legt het RUP omtrent de schaal en het ruimtegebruik enkel voorschriften op over de bouwdiepte, het aantal bouwlagen en de afstand van de voorgevel tot de rooilijn. Het voldoen van de aanvraag aan deze voorschriften kan echter niet garanderen dat dit qua schaal en ruimtegebruik binnen de bestaande omgeving past. Immers omtrent o.m. de bouwhoogte (nokhoogte en kroonlijsthoogte) of de woondichtheid wordt niets bepaald, hetgeen nochtans relevant is in deze omgeving, m.n. het historische centrum van Kruibeke, waar quasi alle woningen in de omgeving maximaal 2 bouwlagen en dus een beperkte hoogte hebben en waar de woondichtheid reeds zodanig hoog is dat gewaakt dient te worden over de draagkracht van de gemeenschap.

Bovendien én zeer opvallend blijkt niet enkel uit 'het stilzwijgen' van het RUP over bepaalde beoordelingscriteria van de goede ruimtelijke ordening, maar zelfs uit haar eigen bewoordingen dat ze nog een beoordelingsruimte laat aan de vergunningverlenende overheid. Met name art. 3.1 van het RUP aangaande de bestemming bepaalt o.m.:

"Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving." (eigen aanduiding)

Met deze expliciete vermelding in de voorschriften van het RUP geeft de overheid zelf aan dat de voorschriften, minstens voor wat schaal en ruimtegebruik betreft, allerm minst sluitend zijn en de vergunningverlenende overheid aldus dient te waken over de goede ruimtelijke ordening.

Dat verzoekster dit in haar uitvoerige uiteenzetting omtrent de stedenbouwkundige voorschriften blijkbaar 'vergeet' te vermelden, vergt geen verdere uitleg.

Dat het RUP niet sluitend is en nog ruimte voor appreciatie laat, blijkt overigens ook duidelijk uit het feit dat er geen voorschriften werden voorzien omtrent het cultuur-historische aspect. Dit laatste is echter nochtans een relevant criterium, daar uit de door verzoeker zelf opgestelde project-Mer-screening zelf blijkt dat binnen een straal van 100 m van het project zich verschillende relictten — waaronder een enkeling zelfs op slechts 40 m — bevinden die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het appartementsgebouw

heeft een hoogte van 11.30 tot 11.70 m. Dit zal ongetwijfeld op visueel vlak een nefaste impact hebben op het uitzicht van het historisch centrum van Kruibeke.

Bovendien ontbreekt ook enige bepaling omtrent het aandachtspunt hinderaspecten, hetgeen in deze context weldegelijk relevant is voor o.m. de achterliggende woningen. Te verwachten problemen omtrent privacy kwamen overigens in de bezwaarschriften bij het openbaar onderzoek naar voor.

In de kantlijn wenst verzoeker tot tussenkomst overigens te benadrukken dat in tegenstelling tot wat verzoekster tracht te insinueren noch zij, noch verweerster, kritiek geeft op het RUP an sich en dat dit RUP niet sluitend zou zijn - hetgeen inderdaad desgevallend in de eerdere procedure diende aangevochten te worden - maar wél dat zij hiermee wenst te verduidelijken dat het RUP aan de vergunningverlenende overheid nog een ruime mate van appreciatievrijheid omtrent het aspect goede ruimtelijke ordening over laat.

4.

Bijgevolg heeft de vergunningverlenende overheid weldegelijk meer dan voldoende marge om het aangevraagde aan de goede ruimtelijke ordening te toetsen, minstens voor wat de schaal en het ruimtegebruik betreft.

In die zin behield de vergunningverlenende overheid weldegelijk nog ruimte voor een beoordeling van het aangevraagde aan de goede ruimtelijke ordening.

Terecht stelde verzoeker tot tussenkomst in zijn beslissing dd. 06.12.2014 dan ook dat de goede ruimtelijke ordening geschonden was ...

Wanneer vervolgens de verweerster in graad van beroep haar beslissing motiveerde, beperkte zij zich zelfs -hoewel niet vereist- tot het aspect woondichtheid bij haar beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening. Zij oordeelde terecht ...

Verweerster beschikte bijgevolg weldegelijk over een beoordelingsmarge voor de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

...

## **1.2. Tweede onderdeel: ten onrechte een negatieve beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

...

2.

Uw Raad oordeelde reeds eerder omtrent de motiveringsplicht van de deputatie t.o.v. de beroepsargumenten van een verzoekende partij:

“De verwerende partij is er, in het kader van de haar opgelegde motiveringsverplichting, niet toe gehouden op elk argument van de verzoekende partij te antwoorden. Als orgaan van actief bestuur volstaat het dat de verwerende partij op een duidelijke manier de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing.”

3.

In de mate dat verzoekster de opportuniteit van de beoogde vergunning in twijfel trekt en aanstuurt op een beoordeling van de feiten door uw raad, dient vooreerst dit middel als onontvankelijk te worden beschouwd. Uw raad kan in de legaliteitsbeoordeling enkel rekening houden met de motieven die zijn opgenomen in de bestreden beslissing, en nagaan of verweerster haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en vervolgens op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen. Dit betreft overigens slechts een marginale toetsing waarbij uw raad enkel tot de vernietiging kan besluiten indien er sprake is van een kennelijke onredelijkheid?

4.

*Uit de weerlegging van het eerste deel van het eerste middel volgt reeds dat verweerster terecht de aanvraag aan een beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening onderwierp daar zij hiervoor over een beoordelingsmarge beschikt, minstens voor verschillende beoordelingscriteria. Dit bleek overigens zelf uit volgende bewoordingen van verweerster:*

*"Er kan niet aan voorbijgegaan worden dat voormeld rup niet alle aandachtspunten vermeld in art. 4.3.1 § 2 eerste lid 1°, in detail regelt".*

*Bijgevolg kon verweerster het aangevraagde voor verschillende elementen wel degelijk toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, zij het niet voor alle aspecten (bv. bouwdiepte en aantal parkeerplaatsen per woning).*

*Verzoekster riep argumenten in om de bezwaren omtrent de verstoring van rust en privacy van de omwonenden, het wegnemen van zonlicht, ontwaarding van naburige woningen en de verstoring van de verkeersveiligheid te weerleggen:*

*"De bezwaren omtrent de zogezegde verstoring van rust en privacy van de omwonenden, wegnemen van zonlicht, ontwaarding naburige woningen, de zogezegde verstoring van de verkeersveiligheid ter hoogte van de uitrit, een vermeende wanverhouding tussen de appartementsgebouwen en de buurt qua bouwhoogte en bouwdichtheid, zijn ongegrond aangezien het project slechts de uitvoering is van de bouwmogelijkheden die werden gecreëerd in het RUP Kruibeke-Centrum. In dit RUP wordt de bestemming van het perceel, de inplanting van de gebouwen, de ontsluiting, de plaatsing van de gebouwen en de bouwdiepte exhaustief geregeld." (eigen aanduiding)*

*Verweerster heeft op de argumenten hieromtrent inderdaad niet geantwoord. Verweerster diende dit ook niet te doen aangezien zij blijkens haar beslissing geen andere mening toegedaan was, en voor sommige elementen zoals verkeersveiligheid blijkbaar oordeelde dat hiervoor geen beoordelingsmarge meer resteert nu dit reeds afgebakend is in de plannen van het RUP.*

5.

*Verweerster kon zich dan ook terecht beperken tot een uiteenzetting omtrent de schaal van het project.*

*Omtrent de ruimtelijke draagkracht stelde verzoekster:*

*"De afdruk van de gebouwen in de voorliggende plannen is overigens quasi identiek aan deze uit de vorige aanvraag, die gunstig werd beoordeeld door het College van Burgemeester en Schepenen."*

*Zij tracht dit verder aan te tonen door een vergelijking te maken van de B/T-index en de V/T-index voor het project anno 2011 en het project anno 2013 en deze telkens te vergelijken met de buurt.*

*Ten eerste kan het feit dat de afdruk van de gebouwen quasi gelijk is, geen garantie betekenen voor verzoekster op het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning:*

*Het betreft het een nieuwe aanvraag, waarvoor de vergunningverlenende overheid zich opnieuw dient te buigen over de vergunbaarheid ervan en desgevallend kan weigeren waar zij voorheen verleende. Dit is geen schending van het vertrouwensbeginsel, maar vormt daarentegen de veruitwendiging van de vergunningverlenende bevoegdheid van deze overheid.*

*Uw raad oordeelde daarbij reeds:*

"De verzoekende partij kan zich dan ook niet dienstig beroepen op een beoordeling in een administratieve procedure in eerste aanleg naar aanleiding van een vorige aanvraag om een schending aan te voeren van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel."

Ten tweede heeft deputatie zich voorheen zelfs nog niet gebogen over deze aanvraag: de aanvraag van 2011 werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruibeke. De deputatie is niet gebonden door enige beleidskeuzes — als deze al zouden gemaakt zijn, quod non — van het schepencollege van de gemeente Kruibeke. De bewering van verzoekster dat "de beslissing van de deputatie een miskennen zou inhouden van de continuïteit van het beleid" is dan ook onterecht.

6.

Wat betreft de inhoud van de motivering:

Hoewel de inplanting van het gebouw inderdaad vastligt in de plannen van het RUP, kan verwerende partij nog een appreciatie maken voor het aantal wooneenheden. Deputatie oordeelt dat het aantal wooneenheden, m.n. 70 wooneenheden per hectare, niet aanvaardbaar is. Het project is namelijk gelegen 'in de kern van Kruibeke'. Een stijging van 49 naar 80 wooneenheden vormt bijna een verdubbeling. In deze optiek kon de deputatie dan ook niet anders dan het aangevraagde te weigeren om de draagkracht van de omgeving te bewaren.

...

### **1.3. Derde onderdeel: verslag van PSA vormde geen basis voor oordeel deputatie**

...

2.

... Uit de bewoordingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening blijkt dat het provinciaal verslag het vertrekpunt is (de grond, de basis, voorbereiding) in het beslissingsproces, doch de Codex vereist niet dat dit integraal wordt overgenomen. Er anders over oordelen zou aan de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar een bevoegdheid toekennen welke hem niet toekomt. Hij onderzoekt de aanvraag (vraagt waar nodig bijkomende adviezen op) en adviseert de deputatie vervolgens, noch min noch meer.

Uw raad dient enkel te kunnen nagaan of het bestreden besluit gestoeld is op het verslag van de PSA, zonder dat het verslag van de PSA integraal wordt overgenomen in het besluit van verwerende partij.

De determinerende feitelijke en juridische overwegingen in het verslag van de PSA luiden als volgt ...

Dat verwerende partij aan de uitdrukkelijke verplichting van artikel 4.7.23 VCRO heeft voldaan en het verslag van de PSA daadwerkelijk als basis voor haar beslissing heeft gebruikt en zich bijgevolg geenszins beperkt heeft tot een stijlformule — zoals verzoekster poneert —, mag blijken uit de feitelijke en juridische overwegingen van de bestreden beslissing ...

Uit de vergelijking van deze passages uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en deze van de bestreden beslissing mag duidelijk blijken dat verwerende partij conform artikel 4.7.23 VCRO het verslag van de PSA als grond heeft gebruikt om een beslissing te nemen.

Verwerende partij beschikt over de exclusieve bevoegdheid om een beslissing te nemen en heeft dit klaarblijkelijk gedaan op basis van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, maar zij is op basis van uitdrukkelijk aangegeven motieven tot een ander besluit gekomen dan de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

In tegenstelling tot wat de PSA adviseert, oordeelt verweerster dat het RUP niet alle aandachtspunten/criteria omtrent de goede ruimtelijke ordening regelt, zodat nog een vrij

*grote beoordelingsmarge resteert voor wat betreft de beoordeling omtrent de bouwdichtheid, incl. schaal en ruimtegebruik. Op grond van dit criterium en met name o.g.v. een te hoge woondichtheid en de dominantie van het ontwerp weigerde verweerster vervolgens de stedenbouwkundige vergunning.*

*Ten onrechte wordt dan ook door verzoekende partij gesteld dat het bestreden besluit niet op het verslag van de PSA zou gestoeld zijn.*

*Gelet op het bovenstaande kan er geen betwisting over bestaan dat de bestreden beslissing de aangehaalde bepalingen niet schendt, dat de bestreden beslissing voldoende gemotiveerd is en dat de aanvraag voor vergunning niet in aanmerking komt.*

*...*

4.

Verzoekende partij stelt nog het volgende:

*“ ...*

*3. Aangaande het **eerste onderdeel** van het eerste middel ...*

*...*

*Verwerende en tussenkomende partij houden wel voor dat het RUP onvoldoende gedetailleerd zou zijn en niet alle aandachtspunten vermeld in art. 4.3.1, §2, 1° lid, 1° VCRO zou regelen.*

*...*

*Niet al deze aandachtspunten zijn steeds relevant; dit wordt bevestigd in de aanhef van de geciteerde bepaling, die duidelijk voorschrijft dat de opgesomde aandachtspunten en criteria slechts betrokken dienen te worden in een vergunningsbeslissing, voor zover ze “noodzakelijk of relevant” blijken te zijn.*

*In dit geval werd in het RUP wel degelijk een specifiek stedenbouwkundig kader uitgetekend met betrekking tot de invulling die de betrokken projectgrond dient te krijgen. De bestemming en de inrichting van het terrein wordt in extenso geregeld.*

*...*

*Men poogt de weigering thans in te kleden door te stellen dat het zagezegd zou gaan om een overdreven “woondichtheid”, maar in de beslissing wordt duidelijk gesteld dat de gebouwen een te zwaar bouwprogramma zouden vertegenwoordigen en het aantal woongelegenheden niet “kwalitatief” zouden verwerken. Het ontwerp zou “te dominant” zijn, en zou resulteren in een “omkering van de “binnen-buiten ordening die hier historisch gegroeid is en die moet gerespecteerd worden”.*

*Het is totaal onduidelijk wat precies bedoeld wordt met een “omkering van de binnen-buiten ordening”, maar uit de rest van de beslissing kan afgeleid worden dat men de gebouwen te grootschalig zou vinden. Het ontwerp van de gebouwen zou “discreter” en “opener” moeten zijn, waaronder men niet anders kan verstaan dan dat de gebouwen volgens de vergunningverlenende overheid “te groot” zouden zijn.*

*Dit gaat in tegen het RUP, dat een welbepaald bouwprogramma en een welbepaald gabarit vastlegt, waarvan de huidige aanvraag de toepassing is. Aangezien uit het RUP blijkt dat een bouwprogramma zoals thans aangevraagd werd, toelaatbaar is, komt het niet aan de vergunningverlenende overheid toe om daar nu plots anders over te oordelen.*

*5. Aangaande het **tweede onderdeel** van het eerste middel, stellen verwerende en tussenkomende partij dat de vergunningverlenende overheid niet verplicht zou zijn te antwoorden op alle bezwaren en grieven die worden geformuleerd. Het zou volstaan dat zij de motieven doet kennen die haar ertoe brengen de vergunning af te geven, en waarbij desnoods op impliciete wijze zou kunnen geantwoord worden op de bezwaren en grieven. Verder wijzen deze partijen erop dat de Deputatie niet gebonden zou kunnen zijn door een vergunning die eerder werd afgeleverd door tussenkomende partij. In dit geval zou de*

*Deputatie naar redelijkheid beslist hebben dat het project een te grote “woondichtheid” zou kennen.*

*6. Het verweer kan onmogelijk gevolgd worden. De deputatie is wel degelijk verplicht om bij kennisname van een administratief beroep een volledig antwoord te geven op de grieven die door de beroeper worden ontwikkeld, hetzij in zijn beroepschrift, hetzij op de hoorzitting.*

*In dit geval heeft verzoekster naar aanleiding van het administratief beroep in detail uiteengezet waarom er geen sprake is / kan zijn van een overdreven woningdichtheid. Er werd daarbij verwezen naar de bouw mogelijkheden volgens het RUP en naar de eerder door het College van Burgemeester en Schepenen van Kruibeke verleende stedenbouwkundige vergunning. Op die argumentatie werd geen antwoord gegeven. Verwerende partij ontwikkelt een aantal eigen beschouwingen over de kwaliteit van het ontwerp, maar gaat niet in op de argumenten die de aanvrager daarover geformuleerd had. Dit is een evident motiveringsgebrek.*

*Verder doet het niet ter zake dat verwerende partij zagezegd niet gebonden zou zijn door een vergunning die eerder werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van Kruibeke. Dit is immers niet het punt dat in het verzoekschrift gemaakt werd. Verzoekster heeft deze vergunning als argument betrokken in de beroepsprocedure, en dus diende verwerende partij daar een antwoord op te formuleren. Vroegere vergunningsbeslissingen die betrekking hebben op hetzelfde terrein zijn immers een evident element dat ter overweging dient meegenomen te worden bij een latere beslissing over dezelfde grond. Dit is zelfs geen zaak van naleving van het vertrouwensbeginsel, maar wel van correcte motivering van de latere beslissing. Om dezelfde reden is het volkomen irrelevant dat de eerdere beslissing uitging van een andere overheid – toevallig tussenkomende partij. Het bestaan van de beslissing werd als argument aangehaald door verzoekster, en maakte dus deel uit van het debat voor verwerende partij.*

*7. In het licht van de zeer concrete argumenten die verzoekster had aangevoerd in haar beroepschrift omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, volstaat de motivering van de bestreden beslissing geenszins.*

*...*

*De bestreden beslissing gaat op deze grieven tegen de weigeringsbeslissing van tussenkomende partij niet in. Men hanteert een aantal standaardformules, geformuleerd in een onbegrijpelijke planologentaal, en poneert dat de aanvraag geen kwalitatieve invulling zou inhouden. Mede gelet op de andersluidende strekking van het verslag van de PSA, is dit volstrekt onvoldoende.*

*8. Tussenkomende partij beweert dat verzoekster de Raad zou uitnodigen om over te gaan tot een opportuniteitsstoetsing, maar dit is onjuist. Verzoekster heeft het recht zich te beroepen op de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur. De niet-naleving van die beginselen leidt tot de onwettigheid van het besluit.*

*9. Verder wenst verzoekster te benadrukken dat de zagezegde beoordelingsmarge van verwerende partij – voor zover er überhaupt nog vrije beoordelingsmarge zou bestaan, quod non, zie het eerste middel - in elk geval uitermate beperkt is. Verzoekster heeft met de thans voorliggende aanvraag niets anders gedaan dan het bouwprogramma in te vullen dat volgens het RUP aanvaardbaar is op de onderhavige locatie. Zij bereikt daarmee een hoger aantal appartementen dan de vorige aanvraag, maar de indeling van de appartementen voldoet aan alle kwaliteitsnormen en is ook ingegeven door commerciële overwegingen. De te realiseren appartementen moeten verkoopbaar zijn aan marktconforme prijzen. Hoe dan ook dient vastgesteld – en dit wordt aangetoond in het bouwberoep en in het verzoekschrift – dat het voorliggende bouwprogramma niet merkbaar groter is dan het eerder door de tussenkomende partij vergunde bouwprogramma.*



*In de bestreden beslissing worden een aantal motieven gehanteerd, waaruit duidelijk blijkt dat de vergunningverlenende overheid niet zozeer bezwaar heeft tegen het aantal appartementen (er worden immers geen concrete bezwaren geopperd omtrent de toename van het aantal appartementen), maar wel tegen de “schaalgrootte” van het project (= het formaat en de inplanting van de gebouwen). Maar op die punten is er precies een omvattende regeling opgenomen in het RUP. De bestreden beslissing is dan ook eerder op te vatten als een kritiek op het RUP, zoals het vooralsnog bestaat en toegepast moet worden, hetgeen maar te begrijpen is tegen de achtergrond van de herziening die blijkbaar door de gemeente Kruibeke gewenst wordt (zie het tweede middel).*

*Bekeken vanuit het standpunt van de thans geldende stedenbouwkundige voorschriften, is de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening alleszins totaal onvoldoende gemotiveerd. Gegeven de beleidskeuze van het RUP om op deze locatie appartementsgebouwen te voorzien met 3 bouwlagen en met een op voorhand bepaalde inplanting, is in de bestreden beslissing geen enkel pertinent motief terug te vinden om de thans voorliggende aanvraag te weigeren.*

10. Aangaande het **derde onderdeel** van het eerste middel, wordt door verwerende en tussenkommende partij voorgehouden dat er geen verplichting zou bestaan om de overwegingen van het verslag van de PSA over te nemen in het besluit. Verder wordt geargumenteed dat de bestreden beslissing wel degelijk een afdoende repliek zou inhouden met betrekking tot het verslag van de PSA.

11. Ook met betrekking tot het derde onderdeel van het middel kan het verweer niet gevolgd worden.

...

*In dit geval heeft verwerende partij een andersluidende beslissing genomen, en mocht dus verwacht worden dat zij voldoende gedetailleerd en concreet de redenen zou doen kennen die haar ertoe brengen af te wijken van het verslag van de PSA. Op de hoorzitting werd door een vertegenwoordiger van de gemeente gewag gemaakt van een geplande herziening van het RUP Kruibeke Centrum, en dit is waarschijnlijk de reden van de plotselinge koerswijziging, maar dat motief wordt niet opgenomen in de beslissing. In de plaats worden een aantal stijlformules opgenomen, als zou het bouwprogramma onvoldoende kwalitatief zijn. Nochtans wordt niet ingegaan op de concrete argumenten die de PSA ertoe hebben gebracht het ontwerp wél in overeenstemming te bevinden met de goede ruimtelijke ordening. Onder meer werd gewezen op het feit dat de aanvraag in overeenstemming is met het RUP, de locatie in de kern van Kruibeke, het feit dat de wegenis reeds goedgekeurd werd, ... De deputatie is blijkbaar een andere mening toegedaan, maar licht dit nergens toe. Plots luidt het dat een “binnen –buiten ordening” omgekeerd zou worden (!), dat het ontwerp “discreter” en toch “opener” (!) zou moeten zijn, en dat het aantal appartementen niet “kwalitatief” zou bereikt worden. Gelet op de andersluidende strekking van het verslag van de PSA had men een meer precieze motivering moeten verwachten. Nu heeft verzoekster er het raden naar wat precies de overwegingen zijn die de deputatie ertoe hebben gebracht de vergunning te weigeren. Dit geeft dus op zijn minst de indruk van een willekeurige beslissing, die steunt op andere motieven dan de motieven die erin veruitwendigd worden.*

*Verwerende partij benadrukt in haar antwoordnota sterk dat het privilege van de uiteindelijke beslissing finaal enkel aan de deputatie toekomt. Dit is uiteraard correct, maar die beslissing moet wel in overeenstemming zijn met het recht en de stedenbouwkundige context, en moet ook een afdoende repliek inhouden op het verslag van de gespecialiseerde ambtenaar die door de decreetgever werd aangesteld om de beroepen te onderzoeken. Dit is trouwens geen zaak van verantwoording tegenover de administratie, maar wel van zorgvuldig bestuur.*  
...

## Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1. VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

*“§1. Een vergunning wordt geweigerd :*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

*a) stedenbouwkundige voorschriften ..., 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;*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan ... waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.”*

Op basis van het geciteerde artikel diende verwerende partij - als vergunningverlenende overheid - op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende GRUP en (desgevallend) aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Zij diende daarbij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling te betrekken, voor zover deze niet reeds zijn behandeld en geregeld in (de stedenbouwkundige voorschriften van) het GRUP.

2.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO luidt als volgt:

*“§1. De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.”*

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Verwerende partij is door dit advies echter niet gebonden en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij overeenkomstig artikel 4.7.23, §1 VCRO de verplichting om het (andersluidend) verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat verwerende partij alle andersluidende elementen van het verslag in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze in het verslag en op welke punten. Verwerende partij dient daarbij de

andersluidende motieven van het verslag niet letterlijk te citeren in haar beslissing, noch moet zij het verslag punt voor punt weerleggen. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij het verslag niet bijtreedt.

3.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij 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 -bestreden- beslissing is kunnen komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij in haar - bestreden - beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodanig dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

4.

Verzoekende partij argumenteert in het eerste onderdeel in essentie dat het geldende GRUP gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften bevat die alle aandachtspunten regelen in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° en 3° VCRO en verwijst naar het gelijkkluidend standpunt daaromtrent in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij stelt dat verwerende partij hierdoor geen discretionaire beoordelingsmarge meer had bij de toets van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in de bestreden beslissing ten onrechte oordeelde dat zij inzake de bouwdichtheid wel nog beschikte over “een vrij grote beoordelingsmarge, die zich doorzet in schaal en ruimtegebruik”.

4.1.

Het wordt niet betwist dat de bouwpercelen zijn gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk RUP 5 “*Kruikeke Centrum - 1<sup>e</sup> wijziging*”, in een “*Projectzone voor woningbouw*”. De bouwaanvraag diende dan ook in eerste instantie te worden getoetst aan de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van dit GRUP, waarvan (het voor de aanvraag relevante) artikel 3 als volgt, luidt:

**“P1 → P3 Categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen**

**P1: Binnengebied Kattestraat / Van Hovestraat / H. Mertensstraat / Ambachtstraat / O-L-Vrouwplein**

**P1/3.1. Bestemming**

*Het gebied is bestemd voor wonen in appartementen.*

*De volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn mogelijk: vrije beroepen en winkels.*

*Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijk impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:*

- *de inpassing in de omgeving;*
- *voor vrije beroepen en winkels: de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;*

**P1/3.2. Inrichting**

*Het gebied wordt ingericht voor de bouw van appartementsgebouwen. De voorgevel van de appartementsgebouwen bevindt zich tussen 0,00m en 3,00m afstand van de rooilijn. Het aantal bouwlagen bedraagt maximum 3.*

*De bouwdiepte bedraagt:*

- 16,00m op het gelijkvloers;
- 16,00m op de verdieping;
- 18,00m voor de ondergrondse garages.

*De dakvorm is vrij.*

*Er dienen minimum 1,5 parkeerplaatsen voorzien te worden per woongelegenheden.*

*Ondergrondse garages zijn toegelaten.*

*Winkels zijn enkel mogelijk op het gelijkvloers en hebben een gezamenlijke max. oppervlakte van 25% van de totale gelijkvloerse oppervlakte van de appartementsgebouwen.*

*Voor de winkels dient één afzonderlijke bezoekersparking per 50m<sup>2</sup> winkeloppervlakte voorzien.*

*Binnen de zone kan een elektriciteitscabine worden opgericht op de perceelsgrenzen.*

*De inrichting van het gebied vormt één stedenbouwkundig geheel en dient te kaderen in een globaal inrichtingsplan voor de ganse projectzone, de wegenis over te dragen naar het openbaar domein inbegrepen.*

*De inrichtingsstudie dient toegevoegd aan elke bouw- en/of verkavelingaanvraag, maar is informatief.“*

De toelichting bij deze stedenbouwkundige voorschriften luidt als volgt:

*“De ontwikkeling van het binnengebied Kattestraat / Van Hovestraat / Hendrik Mertensstraat / Ambachtstraat / Onze-Lieve-Vrouwplein is opgenomen in het BPA nr. 5 Kruibeke-Centrum. Bij de opmaak van het RUP nr. 5 Kruibeke-Centrum 1ste wijziging is een verdere verfijning mogelijk van het voorziene stedenbouwkundig concept.*

*De bouwdieptes worden bovengronds beperkt tot 16,00m in plaats van 20,00m en vooral het dakvolume wordt sterk ingeperkt. Hierdoor wordt de bebouwing van het binnengebied wat de schaal betreft beter in verhouding gebracht tot het omliggende bouwblok. Bovendien wordt de bebouwing van het binnenterrein transparanter.”*

#### 4.2.

Uit de hierboven geciteerde stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat het bouwproject (met appartementen) aldaar volgens het GRUP in beginsel is toegelaten, “voor zover het wat schaal en ruimtelijk impact betreft verenigbaar is met de omgeving, waarbij ten minste aandacht wordt besteed aan de inpassing in de omgeving”. De vergunningverlenende overheid diende derhalve, onafgezien van de gedetailleerde voorschriften van het GRUP, in beginsel ten minste de inpasbaarheid van het bouwproject in de omgeving wat betreft de schaal en de ruimtelijke impact te onderzoeken. Dit betreft de bevestiging van de decretale beoordeling overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Gelet op het voorwerp van de aanvraag, de vergunningsbeslissing in eerste aanleg en de argumentatie in het beroepschrift van verzoekende partij, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO *in casu* in het bijzonder de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten.

Verwerende partij overwoog in de bestreden beslissing het volgende inzake (de draagwijdte van) de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

*“Er kan niet aan voorbijgegaan worden dat voormeld rup niet alle aandachtspunten vermeld in art. 4.3.1 §2 eerste lid 1°, in detail regelt, zodat er nog steeds een beoordelingsmarge overblijft voor de vergunningsverlenende overheid om de ruimtelijke ordening te beoordelen,*

*ondanks de ligging in dit RUP. Zo is betreffende de bouwdichtheid nog een vrij grote beoordelingsmarge, die zich ook zal doorzetten in schaal en ruimtegebruik.”*

#### 4.3.

De Raad stelt vast dat de gedetailleerde inrichtingsvoorschriften in het GRUP voor de appartementsgebouwen (in het licht van hun inpasbaarheid in de omgeving wat betreft schaal en ruimtelijke impact) betrekking hebben op de afstand (van de voorgevel) tot de rooilijn, het aantal bouwlagen, de bouwdiepte van elke verdieping en het aantal parkeerplaatsen. Deze voorschriften (die overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven) behandelen en regelen (al dan niet deels) de aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten. Het GRUP voorziet derhalve niet tevens in gedetailleerde voorschriften die de aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de bouwdichtheid behandelen en regelen. Zo bevat het GRUP geen voorschriften inzake het toegestane aantal wooneenheden per hectare of per appartementsgebouw, noch inzake het minimale of maximale aantal toegelaten appartementsblokken. De inrichtingsvoorschriften hebben enkel betrekking op de schaal van de appartementsgebouwen op zich, en beogen de bebouwing van het binnengebied transparanter te maken en qua schaal in verhouding te brengen tot het omliggende bouwblok.

Gelet op de ontstentenis van gedetailleerde voorschriften in het GRUP (in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO) inzake (onder meer) de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wat betreft het (noodzakelijk en relevant) aandachtspunt van de bouwdichtheid, beschikte verwerende partij terzake (ook zonder expliciete bevestiging in artikel 3.1 van het GRUP) nog steeds over een discretionaire bevoegdheid. Verzoekende partij toont niet aan dat dit oordeel van verwerende partij foutief dan wel kennelijk onredelijk is.

#### 4.4.

De overweging in de bestreden beslissing dat er *“betreffende de bouwdichtheid nog een vrij grote beoordelingsmarge is, die zich ook zal doorzetten in schaal en ruimtegebruik”*, wijkt af van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De ambtenaar overwoog in zijn advies dat *“het voorliggende project zich volledig kadert binnen de van kracht zijnde voorschriften van het RUP en er bijgevolg vanuit kan gegaan worden, dat bij de goedkeuring van het RUP, alle boven vermelde punten ter overweging werden genomen”*, waarbij met *“boven vermelde punten”* wordt bedoeld op de aandachtspunten en criteria in (het in het verslag geciteerde) artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO.

Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het gunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en oordeelt dat de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP niet alle aandachtspunten regelen in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° en 3° VCRO, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

De Raad oordeelt dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom verwerende partij inzake de draagwijdte van haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid als vergunningverlenende overheid in het licht van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° en 3° VCRO afwijkt van de andere zienswijze daaromtrent in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De overweging dat *“er niet aan voorbijgegaan kan worden dat voormeld RUP niet alle aandachtspunten vermeld in art. 4.3.1 §2 eerste lid 1°, in detail regelt, zodat er nog steeds een beoordelingsmarge overblijft voor de vergunningverlenende overheid om de ruimtelijke ordening te beoordelen, ondanks de ligging in dit RUP”*, waarbij expliciet wordt gewezen op het feit dat er *“betreffende de bouwdichtheid nog*

een vrij grote beoordelingsmarge is, die zich ook zal doorzetten in schaal en ruimtegebruik”, is in het licht van het niet gemotiveerd andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afdoende. De ambtenaar motiveerde in zijn verslag immers niet waarom er *in casu* toepassing kon worden gemaakt van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO, maar ging er louter van uit dat alle aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO in het kader van de opmaak van het GRUP in overweging werden genomen en beoordeeld.

Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

## 5.

Verzoekende partij argumenteert in het tweede onderdeel in essentie dat de bestreden beslissing (alleszins) ten onrechte oordeelt dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening van het binnengebied en van de centrumomgeving van Kruibeke. Zij meent dat de motieven van de bestreden beslissing inzake de bouwdichtheid onjuist zijn en strijdig met de opties in het GRUP, op basis waarvan een eerdere aanvraag (voor 46 appartementen) met een (quasi) gelijkaardige bebouwde oppervlakte door tussenkomen partij (wel) gunstig werd beoordeeld. Zij meent tevens dat de kenmerken van de omgeving niet (afdoende) werden betrokken bij de beoordeling van de verenigbaarheid van (de bouwdichtheid van) de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, die zou zijn gesteund op vage en algemene stijlformuleringen. Tenslotte stelt zij dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de motieven in haar beroepschrift en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar door verwerende partij afdoende bij de beoordeling werden betrokken.

### 5.1

De aanvraag betreft een inbreidingsproject in een binnengebied in het centrum van Kruibeke. Verwerende partij beoordeelt de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wat betreft het (noodzakelijk en relevant) aandachtspunt van de bouwdichtheid in de bestreden beslissing concreet als volgt:

*“Het ontwerp voorziet in een naar aantal wooneenheden toe aanzienlijk zwaarder bouwprogramma dan het vorig vergund ontwerp (80 ten opzichte van 49). Een dergelijke toename laat zich niet op kwalitatieve wijze opnemen op dit terrein binnen deze omgeving.*

*Appellant is er niet in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen binnen deze plek en deze omgeving. De voorgestelde woondichtheid (70 wooneenheden per hectare) is op deze locatie in dit binnengebied in de kern van Kruibeke niet aanvaardbaar en wordt niet op kwalitatieve wijze bereikt.*

*Het huidige ontwerp is te dominant voor dit binnengebied, en resulteert in een omkering van de binnen-buiten ordening die hier historisch gegroeid is en die moet gerespecteerd worden. Deze specifieke situering vereist een discreter, opener ontwerp dat de binnen-buitenverhoudingen respecteert.*

*Uit wat voorafgaat kan gesteld worden, dat het voorliggende project de goede ruimtelijke ordening van het binnengebied, en van deze centrumomgeving van het centrum van Kruibeke, in het gedrang brengt.”*

Uit het geciteerde tekstfragment blijkt dat verwerende partij samengevat, oordeelt dat het door verzoekende partij beoogde bouwprogramma met 80 wooneenheden (of 70 wooneenheden per hectare) te zwaar is en in de aanvraag niet kwalitatief wordt uitgewerkt in functie van het binnengebied en de omgeving.

## 5.2.

Het wordt niet betwist dat de bouwdichtheid van voorliggende aanvraag een in het kader van de toetsing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening noodzakelijk en relevant te beoordelen aandachtspunt is in de zin van het hoger geciteerde artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO. Het aantal wooneenheden dat in een(zelfde) binnengebied zal worden opgericht, bepaalt immers mee de mate waarin het gevraagde woonproject druk zal uitoefenen op dit binnengebied en op de nabije omgeving hiervan, inzonderheid het (verstedelijkt gebied van) het centrum van Kruibeke.

Het wordt evenmin betwist dat een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig het hoger geciteerde artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, b) VCRO in beginsel dient te worden geweigerd, indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Het motief dat de aanvraag strijdig is met (een aspect van) de goede ruimtelijke ordening volstaat als voldoende draagkrachtig motief om een vergunning te weigeren.

## 5.3.

Verzoekende partij stelt dat het bouwproject conform is met de bouwmogelijkheden in het GRUP, waarin de bestemming, de inplanting van de gebouwen, de ontsluiting, de plaatsing van de gebouwen en de bouwdiepte exhaustief worden geregeld.

Zoals blijkt uit de beoordeling van het eerste onderdeel, voorziet het GRUP evenwel niet in gedetailleerde voorschriften (in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO) met betrekking tot (het in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening) noodzakelijk en relevant aandachtspunt van de bouwdichtheid. Derhalve beschikte verwerende partij terzake (nog steeds) over een discretionaire bevoegdheid, onafgezien van het andersluidend standpunt daaromtrent in het beroepschrift van verzoekende partij en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De vaststelling dat het bouwproject (strikt gezien) conform is met de bouwmogelijkheden overeenkomstig de inrichtingsvoorschriften van het GRUP (zoals in de bestreden beslissing overigens wordt erkend) doet geen afbreuk aan de bevoegdheid (en de plicht) van verwerende partij om de aanvraag (in het licht van de beoordeling van haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening) tevens te toetsen aan de aandachtspunten en criteria waaromtrent in het GRUP geen gedetailleerde voorschriften (in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO) zijn voorzien, inzonderheid de bouwdichtheid. De stelling van verzoekende partij dat *“de huidige invulling met 80 appartementen een kwalitatieve invulling is van het bouwvolume waarvoor de percelen volgens het RUP in aanmerking komen”* maakt dan ook abstractie van het nog te beoordelen aandachtspunt inzake de bouwdichtheid, en betreft loutere opportuniteitskritiek inzake de beoordeling van (het kwalitatief karakter van) het bouwprogramma.

## 5.4.

Verzoekende partij wijst voorts tevergeefs op de vaststelling dat een eerdere aanvraag voor 46 appartementen met een quasi-gelijkaardige bebouwde oppervlakte door tussenkomende partij (in eerste aanleg) op basis van hetzelfde GRUP gunstig werd beoordeeld, zodat voorliggende weigeringsbeslissing afbreuk zou doen aan (de continuïteit van) het ruimtelijk beleid.

Verzoekende partij gaat vooreerst voorbij aan de vaststelling dat voormelde aanvraag (voor 46 appartementen) nooit door verwerende partij werd beoordeeld, zodat er bezwaarlijk sprake kan zijn van een miskenning van de continuïteit van het beleid. Bovendien gaat zij tevens voorbij aan het feit dat een bouwproject met 80 wooneenheden in het licht van het nog te beoordelen aandachtspunt van de bouwdichtheid wel degelijk een zwaarder bouwprogramma betreft dan een bouwproject met 46 wooneenheden. De (beoordeling van de) bebouwde oppervlakte van een bouwproject staat immers los van (de beoordeling van) het aantal wooneenheden en de

kwalitatieve invulling daarvan (in functie van het aantal - bijkomende - woonentiteiten die het bouwperceel en de omgeving kunnen verdragen). Derhalve kan de vaststelling dat de bebouwde oppervlakte van voorliggend bouwproject (met 80 appartementen), blijkens een vergelijking van de BT-index en de VT-index, quasi gelijk is (gebleven) ten opzichte van de bebouwde oppervlakte van een eerder goedgekeurd (maar niet uitgevoerd) bouwproject (met 46 appartementen), niet nuttig worden ingeroepen in het kader van kritiek op de beoordeling door verwerende partij van het aantal woongelegenheden en de kwalitatieve invulling daarvan. Overigens dient de in de omgeving bestaande toestand ook in de hypothese dat een eerder goedgekeurde gelijkaardige aanvraag zou kunnen worden beschouwd als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO, met name een publiek beleidsdocument dat een *“bepaalde stedenbouwkundige politiek”* tot uitdrukking brengt (zie *Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, 125, nr. 141*), steeds te worden betrokken bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

#### 5.5.

Verzoekende partij argumenteert ook dat de kenmerken van de (onmiddellijke) omgeving niet (afdoende) werden betrokken bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid wat betreft het aandachtspunt van de bouwdichtheid, en dat de motivering van verwerende partij is gesteund op vage en algemene stijlformuleringen.

De Raad stelt vooreerst vast dat de kenmerken van de onmiddellijke omgeving in de bestreden beslissing wel degelijk concreet worden beschreven onder randnummer 1.5 inzake *“Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project”*. Daarin wordt met name gesteld dat *“de aanvraag zich situeert in het centrum van de gemeente Kruibeke en wordt omgeven door de Hendrik Mertensstraat, Van Hovestraat en Kattestraat, allen voldoende uitgeruste gemeentewegen, welke een binnengebied omsluiten”*, en dat *“de omgeving wordt gekenmerkt door een diversiteit van één en twee bouwlagen en er verschillende bebouwingen in voorkomen welke bestaan uit drie volwaardige bouwlagen, al dan niet onder hellend dak”*. Hieruit blijkt dat de (onmiddellijke) omgeving van het (onbebouwd) binnengebied niet wordt gekenmerkt door appartementsgebouwen met veel woongelegenheden, en derhalve geen hoge woondichtheid kent (terwijl verzoekende partij het tegendeel niet beweert, noch aantoon). Bovendien impliceert de toets van de aanvraag aan *“de in de omgeving bestaande toestand”* (in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO) dat de inpasbaarheid van de aanvraag tevens moet worden beoordeeld in functie van de bouwplaats zelf, met name *in casu* een (onbebouwd) binnengebied in het centrum van Kruibeke.

De Raad oordeelt dat verzoekende partij niet aantoon dat hoger geciteerde motivering van verwerende partij, dat een bouwprogramma met 80 woongelegenheden (of 70 wooneenheden per hectare) te zwaar is in het licht van (de kenmerken van) het binnengebied en de omgeving, en in functie hiervan niet op kwalitatieve wijze wordt ingepast en te dominant is, foutief is dan wel kennelijk onredelijk. Haar bewering dat *“de bebouwingsgraad zelfs lager is dan deze in de omgeving”* wordt niet concreet aangetoond aan de hand van een vergelijking met de in omgeving bestaande bebouwing. Ook kan bezwaarlijk worden betwist dat het bouwprogramma van 80 wooneenheden *“aanzienlijk zwaarder”* is dan het bouwprogramma van 46 wooneenheden, dat initieel was voorzien en in het licht waarvan de wegenis- en rioleringswerken in het binnengebied werden vergund en uitgevoerd. Dit wordt overigens bevestigd in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het argument van verzoekende partij dat *“de loutere verwijzing naar 80 wooneenheden i.p.v. 49 niet relevant is, aangezien zij heeft aangetoond dat het gaat om kleinere wooneenheden en vervolgens de bebouwde oppervlakte ongewijzigd blijft”*, doet hieraan geen afbreuk, gezien er (zoals hoger gesteld) een onderscheid bestaat tussen de bebouwde oppervlakte van een bouwproject en het aantal wooneenheden, die een afzonderlijk aandachtspunt vormen in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag



met de goede ruimtelijke ordening. Uit het voorgaande volgt dat verzoekende partij niet aantoont dat het weigeringsmotief op basis van de bouwdichtheid niet draagkrachtig is.

#### 5.6.

Verzoekende partij stelt tenslotte dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de motieven in haar beroepschrift en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening van het binnengebied en de centrumomgeving van Kruibeke afdoende bij de beoordeling werden betrokken.

Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het gunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarbij de argumentatie uit het beroepschrift wordt onderschreven, en oordeelt dat de aanvraag toch niet 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.

Zowel verwerende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stellen vast dat *“het ontwerp in een naar aantal woongelegenheden toe zwaarder bouwprogramma voorziet dan het vorig vergund ontwerp (80 ten opzichte van 49)”*. Evenwel oordeelt verwerende partij in de bestreden beslissing vervolgens, in afwijking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en in het licht van haar standpunt dat zij wel degelijk nog de bouwdichtheid (als onderdeel van de toets aan de goede ruimtelijke ordening) kan beoordelen, dat *“een dergelijke toename zich niet op kwalitatieve wijze laat opnemen op dit terrein binnen deze omgeving”*, dat *“de voorgestelde woondichtheid (70 wooneenheden per hectare) op deze locatie in dit binnengebied in de kern van Kruibeke niet aanvaardbaar is en niet op kwalitatieve wijze wordt bereikt”*, en dat *“het huidige ontwerp te dominant is voor dit binnengebied”*. Dit betreft een afdoende motivering in het licht van de andersluidende visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die in zijn verslag uitging van de (blijkens de beoordeling van het eerste onderdeel verkeerde) hypothese dat alle relevante ruimtelijke aspecten reeds worden geregeld door het GRUP, en dat het betreffende bouwprogramma zich inpast *“binnen de door het RUP uitgezette krijtlijnen”*. De toevoeging door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat verzoekende partij *“erin geslaagd is het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen binnen deze plek en deze omgeving, conform de voor deze plek vastgelegde krijtlijnen”*, vertrekt eveneens vanuit voormelde (verkeerde) hypothese. Hetzelfde geldt voor de niet gemotiveerde overweging dat *“de voorgestelde woondichtheid (70 wooneenheden per hectare) op deze locatie in de kern van Kruibeke aanvaardbaar is en op een kwalitatieve wijze wordt bereikt”*, gezien deze overweging niet steunt op een concrete toets van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het (noodzakelijk en relevant) aandachtspunt van de bouwdichtheid, in functie van (de kenmerken van) het binnenplein en de omgeving. Uit de bestreden beslissing blijkt dan ook afdoende waarom verwerende partij inzake de bouwdichtheid afwijkt van de andere zienswijze daaromtrent in het (terzake niet gemotiveerd) verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dezelfde vaststelling geldt voor de weerlegging in de bestreden beslissing van de argumentatie in het beroepschrift van verzoekende partij, waarin (in navolging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) eveneens (ten onrechte) werd uitgegaan van de veronderstelling dat de voorschriften van het GRUP reeds alle voor de aanvraag ruimtelijk relevante aandachtspunten behandelen en regelen, en derhalve worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, met inbegrip van het aandachtspunt van de bouwdichtheid.

Het tweede middelonderdeel wordt verworpen.

#### 6.

Verzoekende partij argumenteert in een derde onderdeel in essentie dat de bestreden beslissing (inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening) afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder dat hiervoor een afdoende motivering voorhanden is.

De Raad verwijst voor de beoordeling van dit onderdeel naar de uiteenzetting daaromtrent bij de beoordeling van het eerste en het tweede onderdeel, vermits verzoekende partij in dit kader eveneens het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar middel betrof.

Het derde middelonderdeel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunten van de partijen*

1.

Verzoekende partij beroept zich op de schending van artikel 4.3.2 VCRO en artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel, en op de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag. Zij overweegt het volgende:

“ ...

**Doordat**, uit de bestreden beslissing en naar aanleiding van de tijdens de hoorzitting ... naar voren gebrachte bemerkingen van één van de gedeputeerden impliciet blijkt dat de deputatie een oneigenlijke toepassing heeft gemaakt van de negatieve anticipatieregel ex. art. 4.3.2. VCRO;

*Dat uit de notulen van de gemeenteraad van Kruibeke immers is gebleken dat er aanstalten werden gemaakt om het RUP nr. 5 “Kruibeke-Centrum” te herzien naar aanleiding van de door verzoekster ingediende aanvraag tot het bouwen van 80 appartementen met ondergrondse garage (stuk 10);*

**Terwijl**, art. 4.3.2. VCRO bepaalt dat een project enkel geweigerd kan worden omwille van een toekomstig bestemmingsplan waarmee het project strijdig zou zijn voor zover er reeds een voorlopig vastgesteld RUP zou bestaan;

*Dat uit de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen evenzeer volgt dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de zin van art. 4.3.1., §2 VCRO de vergunningverlenende overheid niet mag uitgaan van een toekomstige onzekere gebeurtenis*

“ ...

*Dat naar aanleiding van de hoorzitting bij de deputatie is gebleken dat één van de gedeputeerden op de hoogte bleek te zijn van het voornemen van de gemeente Kruibeke om het RUP nr. 5 “Kruibeke-Centrum” te herzien; dat de vraag werd gesteld door de betrokken gedeputeerde “of het niet zo was dat de gemeente ondertussen andere inzichten had”; dat op deze vraag door verzoekster negatief werd geantwoord onder verwijzing naar het nog steeds rechtsgeldig bestaand RUP dat het enige beoordelingskader vormt; dat dezelfde vraag werd gericht aan de vertegenwoordiger van de gemeente Kruibeke die op deze vraag eveneens negatief heeft geantwoord; dat het behoort aan de deputatie om de notulen voor te leggen van de behandeling van deze hoorzitting;*

*Dat uit de behandeling van het bouwberoep ter hoorzitting is gebleken dat er klaarblijkelijk contacten zijn geweest tussen het gemeentebestuur en de betrokken gedeputeerde teneinde te zoeken naar een weigeringsmotief tot verwerping van het bouwberoep;*

*Dat de aanvraag van verzoekster ... aanleiding heeft gegeven tot het voornemen van de gemeente om het desbetreffende RUP te herzien;*

*Dat het uiteraard uiterst merkwaardig is dat op dezelfde dag dat het besluit van het Schepencollege van Kruibeke dd. 6 december 2013 houdende weigering van de aanvraag van verzoekster ... aangetekend aan verzoekster werd verzonden, tijdens de gemeenteraad van Kruibeke werd beslist om het RUP nr. 5 "Kruibeke-Centrum" gedeeltelijk te herzien; dat dit volgt uit de notulen van de gemeenteraad van 19 december 2013 (zie stuk 10), zijnde nauwelijks twee weken na het weigeringsbesluit van het Schepencollege;*

*Dat uit de notulen van de gemeenteraad blijkt dat men van oordeel is dat het RUP thans de mogelijkheid zou bieden om tot een invulling van het gebied te komen die de draagkracht van de omgeving sterk overschrijdt, hetgeen onder andere een weigeringsgrond in het Collegebesluit dd. 6 december 2013 ... betrof; dat het voormelde de reden is geweest tot het voornemen van gedeeltelijke herziening van het RUP;*

*Dat het uiteraard niet geoorloofd is om eerst een RUP op te maken waarin uitdrukkelijk specifieke keuzes werden gemaakt (o.a. aangaande de invulling van het binnengebied P1), doch nadien wanneer een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dewelke volgens het Schepencollege onaanvaardbaar geacht wordt, en dewelke nochtans in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van voormeld RUP, over te gaan tot herziening van dit RUP, zodat tegemoet wordt gekomen aan de vermeende bezwaren van het Schepencollege;*

*Dat dergelijke handelwijze getuigt van absolute willekeur en geenszins aanvaard kan worden binnen de bevoegdheden van een zorgvuldig handelend bestuur;*

*Dat naar aanleiding van de bemerkingen van één van de gedeputeerden tijdens de hoorzitting bij de deputatie in de zin van art. 4.7.23., §1 VCRO, blijkt dat de deputatie klaarblijkelijk toepassing wenste te maken van de negatieve anticipatieregel ex. art. 4.3.2. VCRO dat bepaalt dat een project enkel geweigerd kan worden omwille van een toekomstig bestemmingsplan waarmee het project strijdig zou zijn voor zover er reeds een voorlopig vastgesteld RUP zou bestaan;*

*Dat het kennelijk de bedoeling is van de gemeente Kruibeke om een gewijzigd RUP op te maken zodat een aanvraag tot het bekomen van een bouwvergunning voor het binnengebied, zoals verzoekster heeft ingediend, geenszins in overeenstemming zal zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van dat RUP;*

*Dat er ten tijde van het weigeren van de aanvraag door de gemeente bij besluit dd. 6 december 2013 en in graad van beroep door de deputatie bij besluit dd. 24 april 2014 evenwel geen sprake is van een voorlopig vastgesteld ontwerp van gedeeltelijke herziening van het RUP nr. 5 "Kruibeke-Centrum", zodat gelet op de bemerkingen van één van de gedeputeerden die impliciet bleek te anticiperen op een gewijzigd RUP (ten nadele van de aanvraag van verzoekster die thans in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP), dient vastgesteld dat met het bestreden weigeringsbesluit dd. 24 april 2014 oneigenlijk toepassing werd gemaakt van de negatieve anticipatieregel ex. art. 4.3.2. VCRO;*

*Dat het niet is omdat het bestreden besluit daar geen uitdrukkelijke melding meer van maakt, dat het gegeven van de in herziening stelling van het RUP geen determinerend weigeringsmotief is geweest; dat de besluitvorming in het kader van de behandeling van het bouwberoep immers gebeurt na verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en met in acht neming van de gegevens van de hoorzitting (art. 4.7.23., §1 VCRO);*

*Dat precies ter gelegenheid van de hoorzitting de vraagstelling van de betrokken gedeputeerde omtrent de zgn. gewijzigde inzichten van de gemeente getuigt van de bedoeling van de deputatie om ook om die reden het project te weigeren, ofschoon niet voldaan is aan de regels inzake negatieve anticipatie zoals bedoeld in art. 4.3.2. VCRO; dat het toekomt aan de deputatie om de notulen voor te leggen van de behandeling van de hoorzitting;*

*...*

2.

Verwerende partij repliceert als volgt:

*“ ...*

*Vooreerst moet worden opgemerkt dat in de bestreden beslissing geen melding wordt gemaakt van een toekomstig bestemmingsplan. Bovendien blijkt nergens uit dat een toekomstig bestemmingsplan aanleiding zou hebben gegeven tot de weigering. In de beslissing van de deputatie is dus zeker geen oneigenlijke toepassing gemaakt van de negatieve anticipatieregel van artikel 4.3.2 VCRO.*

*Dat de deputatie op de hoogte is van het voornemen van de gemeente om het gemeentelijk RUP te herzien, betekent niet dat ze hiermee rekening heeft gehouden. Uit de weigering blijkt niet dat de deputatie hierop geanticipeerd heeft. Het determinerend weigeringsmotief is overduidelijk de bouwdichtheid en het aantal woongelegenheden (de schaal) van het project dat niet verenigbaar is met de goed ruimtelijke ordening van het binnengebied.*

*De kritiek die verzoekster uit ten aanzien van de handelwijze van het college van burgemeester en schepenen aangaande de wijziging van het RUP is onontvankelijk wegens gebrek aan voorwerp, aangezien die beslissing van het college niet het voorwerp uitmaakt van de huidige procedure, zodat dit argument niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing van de deputatie kan leiden.*

*...”*

3.

Tussenkomende partij stelt het volgende:

*“ ...*

*2.*

*Ten eerste blijkt nergens uit de bewoordingen van de beslissing van verweerster dat deze het ontwerp zou weigeren omdat de gemeenteraad een nieuw RUP voor deze omgeving zou wensen op te maken. Volgens verzoekster zou dit voornemen blijken uit de hoorzitting bij de deputatie en uit de notulen van de gemeenteraad dd. 19.12.2013.*

*Zoals verzoekster zelf zegt gebeurt de besluitvorming in het kader van de behandeling van het bouwberoep na verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en met inachtneming van de gegevens van de hoorzitting (art. 4.7.23 § 1 VCRO). Indien dit in de hoorzitting aan bod zou zijn gekomen en verweerster het aangevraagde op deze grond zou wensen te weigeren, zou hiervan logischerwijze een uiteenzetting in de beslissing van verweerster te vinden zijn, quod non.*

Bovendien kon verweerster geen gebruik maken van art. 4.3.2. VCRO omdat helemaal nog geen sprake is van enige opmaak van een nieuw RUP, laat staan dat het vaststellingsbesluit genomen is. Indien een nieuw RUP zou worden opgemaakt, zal dit overigens een gemeentelijk RUP zijn, en wordt de deputatie hierin enkel op het einde van de rit - wanneer zij haar goedkeuring dient te verlenen - betrokken.

Er zijn dan uiteraard ook geen stedenbouwkundige voorschriften voorhanden waaraan verweerster het aangevraagde zou kunnen toetsen. Het feit dat verweerster het aangevraagde toetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het bestaande en nog geldige RUP vormt hiervan het grootste bewijs.

Bijgevolg kan er ook geen sprake zijn van een "oneigenlijke toepassing" van de negatieve anticipatieregeling en zijn de beweringen van verzoekster ronduit grievend.

3.

Ondergeschikt en voor het geval dat uw raad toch zou oordelen dat verweerster in haar beoordeling rekening hield met het feit dat de gemeente een nieuw RUP met meer gedetailleerde voorschriften zou wensen op te maken, dient opgemerkt dat verweerster hiermee haar appreciatiebevoegdheid niet overschrijdt. Immers, zoals voorgaand aangetoond behoudt de vergunningverlenende overheid nog enige appreciatiebevoegdheid voor een toetsing van het aangevraagde aan de goede ruimtelijke ordening, waarvan de overeenstemming hiermee beoordeeld wordt met inachtneming van de beginselen genoemd in art. 4.3.1 § 2 1° tot 3° VCRO. Art. 4.3.1 § 2 2° VCRO bepaalt meer specifiek dat verweerster rekening kon houden met de door de gemeente beleidsmatig gewenste ontwikkelingen ...

... ”

4.

Verzoekende partij stelt nog het volgende:

“ ...

14. In zoverre tussenkomende partij meent te kunnen betwisten dat omtrent de geplande herziening van het RUP Kruibeke Centrum vragen werden gesteld op de hoorzitting, dient vastgesteld dat zij te kwader trouw is. Op de hoorzitting werd wel degelijk verwezen naar deze voorgenomen planwijziging. Er werden blijkbaar geen notulen van de hoorzitting opgemaakt. Dit is uiteraard geen zorgvuldig bestuur, want hoe kan men dan achteraf beoordelen of rekening werd gehouden met alle argumenten die partijen hebben aangedragen. In afwezigheid van betrouwbare notulen, kan alleszins door verwerende partij niet bewezen worden dat deze zgn. voorgenomen herziening geen voorwerp van debat heeft uitgemaakt op de hoorzitting.

15. Uit de chronologie van de beslissingen van het schepencollege en de gemeenteraad van Kruibeke blijkt zonder enige twijfel dat de gemeente een herziening plant van het RUP Kruibeke Centrum om het project van verzoekster onderuit te halen. De vraagstelling op de hoorzitting bevestigt één en ander. Het toont ook aan dat het werkelijk motief van de weigeringsbeslissing niet de zogezegde strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening is, maar wel andere motieven die volledig in strijd zijn met het thans geldend stedenbouwkundig kader. Over diezelfde motieven heeft de PSA in diens verslag terecht gesteld dat het in wezen gaat om kritiek op een geldend RUP, waarmee geen rekening werd gehouden.

16. Door tussenkomende partij wordt “ondergeschikt” gesteld dat een voorgenomen planwijziging als “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” betrokken zou kunnen worden in een vergunningsbeslissing, zelfs vooraleer voldaan is aan de voorwaarden voor een negatieve of positieve anticipatie in het kader van een vergunning. Die visie kan niet gevolgd worden, want dan zouden de voorwaarden die art. 4.3.2 VCRO stelt totaal zinloos worden. In dat geval zou een gepland RUP immers in elke fase van de opmaakprocedure, zelfs in die van het voorontwerp, kunnen aangegrepen worden om een vergunning te weigeren. Dit is

*duidelijk niet de bedoeling van de decreetgever geweest. Bovendien wordt in de rechtsleer, met verwijzing naar de parlementaire werken bij de VCRO, terecht aangevoerd dat een zogezegd stedenbouwkundig beleid bekend moet gemaakt worden, vooraleer het in de vorm van een zgn. beleidsmatig gewenste ontwikkeling zou kunnen toegepast worden in de vergunningverlening ... Dit is hier duidelijk (nog) niet het geval. In rechtspraak en rechtsleer wordt trouwens, ook al terecht, benadrukt dat een beroep op zgn. beleidsmatig gewenste ontwikkelingen uiteraard geen verantwoording kan zijn voor een beslissing in strijd met de geldende stedenbouwkundige voorschriften ...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Verzoekende partij argumenteert in essentie dat verwerende partij in de bestreden beslissing oneigenlijk toepassing maakte van de negatieve anticipatieregeling in de zin van artikel 4.3.2 VCRO, hoewel er op het ogenblik van de weigeringsbeslissing in eerste aanleg en de bestreden beslissing geen sprake was van een voorlopig vastgesteld ontwerp van gedeeltelijke herziening van het gemeentelijk RUP nr. 5 "Kruibeke-Centrum". Zij leidt dit af uit het feit dat één van de gedeputeerden tijdens de hoorzitting vroeg *"of het niet zo was dat de gemeente ondertussen andere inzichten had"* (inzake het GRUP), en derhalve op de hoogte bleek te zijn van het voornemen van de gemeente Kruibeke om het geldende GRUP te herzien (naar aanleiding van de aanvraag van verzoekende partij).

2.

Artikel 4.3.2 VCRO luidt als volgt:

*"Een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan ... Deze weigeringsgrond vervalt wanneer het plan geen bindende kracht heeft gekregen binnen de termijn waarbinnen het definitief kan worden vastgesteld."*

De Raad, die enkel kan oordelen op basis van de in de bestreden weigeringsbeslissing opgenomen motieven, stelt vast dat er daarin geen gewag wordt gemaakt van (de toepassing van) artikel 4.3.2 VCRO. Zoals blijkt uit de beoordeling van het eerste middel, wordt de aanvraag (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, b) en §2, lid 1, 1° en 2° VCRO) geweigerd omwille van haar strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid wat betreft het aandachtspunt van de bouwdichtheid. Het middel mist derhalve feitelijke grondslag.

3.

De omstandigheid dat in het verslag van de hoorzitting van 25 maart 2014, dat (als stuk 17) deel uitmaakt van het administratief dossier, de zinsnede *"nieuw RUP op til?"* wordt vermeld, doet geen afbreuk aan voormelde vaststelling. Zelfs indien de gemeenteraad van tussenkomende partij beoogde om (al dan niet naar aanleiding van de aanvraag van verzoekende partij) het geldende GRUP te herzien, en één van de gedeputeerden van verwerende partij hiervan op de hoogte was, moet nog steeds worden vastgesteld dat de aanvraag (enkel) werd geweigerd op basis van een pertinent weigeringsmotief inzake de bouwdichtheid (als onderdeel van de toets van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening).

Het tweede middel wordt verworpen.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruibeke is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 december 2016 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE