

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0297 van 19 mei 2015
in de zaak 1314/0138/A/5/0113

In zake: de heer **Guy KESTELEYN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Konstantijn ROELANDT
kantoor houdende te 9000 Gent, Recollettenlei 9
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 november 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 12 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare van 30 april 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van een bestaande woning en het bouwen van 3 woongelegenheden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9290 Berlare, Hogeweg 40, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 1451M.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 maart 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Carole M. BILLIET heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Evert VERVAET die *loco* advocaat Konstantijn ROELANDT verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De debatten werden gesloten en de zaak is voor uitspraak in beraad genomen.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

1.

Op 18 januari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een woning en bouwen van 3 woongelegenheden”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Dendermonde’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 februari 2013 tot en met 5 maart 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 8 februari 2013 een gunstig advies uit.

De brandweerzone Oost brengt op 18 maart 2013 een ongunstig advies uit omdat het trappenhuis niet beschikt over een rookluik en de deuren die uitgeven in de traphal, geen brandwerende deuren zijn met een $R_f = \frac{1}{2}$ u.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 18 april 2013 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare weigert op 30 april 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

De bouwplaats is gelegen aan een gemeenteweg, Hogeweg, en is bebouwd met een woning waarbij verschillende bijgebouwen en stallingen werden aangebouwd. De woning staat aan de voorzijde van de weg ingeplant, in gesloten bouwvorme. Rechts van de woning staat een lager volume aangebouwd, waarin twee poorten aanwezig zijn. De woning bestaat uit twee bouwlagen en werd afgewerkt met een zadeldak. De aangebouwde stallingen staan tot tegen de perceelgrenzen ingeplant en bestaan uit verschillende bouwprofielen. Het gebouw bevindt zich in een woonlint, in een cluster van verschillende aaneengeschakelde woningen. Deze gebouwencluster is meteen ook de laatste cluster in het woongebied met landelijk karakter. Vanaf dan start het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De gebouwen in deze groep bezitten een bescheiden profiel. Door deze feiten verkrijgt de omgeving een landelijke uitstraling.

De aanvraag betreft het slopen van de woning, het lagere volume aan de straatzijde en een aantal bergingen. In de plaats zal een meergezinswoning gebouwd worden met 3 woonentiteiten. De nieuwbouw wordt opgebouwd uit twee bouwlagen en zal afgewerkt worden met een zadeldak. De kroonlijst bezit een hoogte van 6,00m en het dak heeft een nokhoogte van 12,00m. Op het gelijkvloers wordt de bouwdiepte aan de rechterzijde op 14,00m voorzien, aan de linkerzijde een diepte van 12,00m. Op de verdieping wordt overal een bouwdiepte van 12,00m gehanteerd. Ter hoogte van de linkerzijde van het perceel wordt een doornit voorzien naar de achterzijde van de meergezinswoning, waar 3 parkeerplaatsen worden gepland. In het hoofdgebouw wordt een fietsenberging en een berging voor afvalcontainers voorzien. Een eerste woonentiteit bevindt zich op het gelijkvloers, de overige twee zijn opgevat als 'duplex' waarbij deze zich situeren op het eerste verdiep en het dakvolume.

Gezien de bouwplaats gelegen is aan een uiteinde van een woongebied met landelijk karakter, is het vanzelfsprekend dat ook de functies en de bebouwing verder afgebouwd worden. Deze locatie fungeert immers als overgang tussen het woongebied en de landbouwactiviteiten. Het verwezenlijken van een meergezinswoning op deze locatie, druist in tegen de principes van het woongebied met landelijk karakter. Ook is het gekozen profiel van de nieuwbouw te zwaar voor deze locatie. De nok ligt immers 2,00m hoger dan deze van de rechts aanpalende woning, waardoor een erg zwaar dakprofiel bekomen wordt, dat reikt tot de zijdelingse perceelgrenzen. Aan beide perceelgrenzen zullen de wachtgevels een heel stuk boven de bestaande bebouwing uit steken, wat het uitzicht verstoort. Na verloop van tijd kunnen de wachtgevels ingevuld worden waardoor de gehele gebouwencluster ditzelfde profiel dreigt aan te houden. Van enige afbouw naar het agrarische gebied is dan geen sprake meer. De meergezinswoning heeft een negatieve invloed op de omgeving en de goede ruimtelijke ordening.

Het advies van de brandweer is noodzakelijk voor het bouwen van een meergezinswoning. Het advies van de brandweer van 18/03/2013 is ongunstig. Het gebouw voldoet dus niet aan de elementaire eisen inzake brandveiligheid en kan ook op deze manier niet aanvaard worden. De aanvraag kan, gelet op bovenstaande motivering, niet als stedenbouwkundig verantwoord worden beschouwd.

...

2.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 30 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 juli 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 30 juli 2013 beslist de verwerende partij op 12 september 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven voor wat betreft het woongebied;

De aanvraag is strijdig met het aspect “landelijk karakter” gelet op het feit dat men een meergezinswoning voorstelt op de plaats van een bestaande eengezins-rijwoning die resulteert in nagenoeg volledige verharding/bebouwing over het hele terrein tot 70m bouwdiepte.

De meergezinswoning in combinatie met de quasi volledige terreinbezetting aan verhardingen en gebouwen is niet bestaanbaar met het vereiste landelijk karakter van het woongebied volgens het vigerend gewestplan.

Gezien de aanvraag geen functie(-wijziging) opgeeft voor de bijgebouwen kan voor deze gebouwen niet geoordeeld worden nopens de bestaanbaarheid met de beschikkingen van het geldende gewestplan, oa. in verband met het agrarisch gebied.

De goede ruimtelijke ordening

De bouwplaats is gelegen buiten de kernbebouwing van Berlare, en maakt deel uit van een noordelijke uitloper, een bebouwd lint vertrekkend vanuit de kern van Berlare en uitlopend in het buitengebied. De visie van college van burgemeester en schepenen dat de functies en de bebouwing verder 'afgebouwd' worden in deze omgeving naarmate deze verder van de kern gelegen zijn en dat deze locatie tevens fungeert als overgang tussen het woongebied en de landbouwactiviteiten, wordt bijgetreden : kwalitatieve woonverdichting dient vooral kernversterkend te zijn, hetgeen hier gevraagd wordt is niet kernversterkend, het is dan ook niet wenselijk dat bebouwing als appartementsgebouwen die principieel thuis horen binnen de centrumbebouwing hier worden opgericht.

Het geïsoleerd geval van de meergezinswoning aan de overzijde waar door appellant naar gerefereerd wordt is in deze een verkeerd, voorbijgestreefd voorbeeld: dat gebouw kan bezwaarlijk als richtinggevend gehanteerd worden voor de ruimtelijke evolutie van deze uitloper van de kern van Berlare. Wanneer dit toch zou als trendsetter gehanteerd worden voor de verdere evolutie van inplantingen van appartementsgebouwen buiten het centrum (en zeker op deze plaats), dan raakt de stedenbouwkundige, ruimtelijke, en functionele centrumfunctie van de gemeentekern ondermijnd en wordt het uitgesproken landelijk karakter van deze omgeving onherstelbaar verstoord.

Het gekozen profiel van de nieuwbouw is te zwaar voor deze locatie, in de zin dat dit profiel niet aansluit bij de andere woningen die deel uitmaken van deze aaneengesloten rijwoningengroep.

De nok ligt immers 2m hoger dan deze van de rechts aanpalende woning, waardoor een erg zwaar dwarsprofiel bekomen wordt; aan beide perceelgrenzen zullen de niet aangebouwde zijgevels een heel stuk boven de bestaande bebouwing uitsteken, wat het uitzicht en de beeldvorming naar de straat toe verstoort.

Ook hier zal het toestaan van deze meergezinswoning met het voorgestelde profiel er,

na verloop van tijd, toe leiden dat de wachtgevels ingevuld worden op de omgevende percelen en zulks met hetzelfde profiel waardoor de gehele gebouwencluster ditzelfde profiel dreigt aan te nemen.

Van enige landelijkheid binnen dit woongebied zal bij voortzetting van hetgeen hier gevraagd wordt geen sprake meer zijn.

Het is ook niet aanvaardbaar dat binnen de vereiste landelijkheid een complex wordt gerealiseerd dat over een diepte van 70m nagenoeg volledig wordt bebouwd en verhard.

Deze meergezinswoning heeft een negatieve invloed op de omgeving en de goede ruimtelijke ordening.

Daarenboven maakt het niet aangeven van het gebruik van de te behouden achterbouwen dat niet kan ingeschat worden op welke manier de totaliteit van de bebouwing op dit terrein de draagkracht ervan en van de omgeving al dan niet zal overstijgen. Door het behoud van deze gebouwen wordt ook de mogelijkheid ontnomen om op dit perceel kwalitatieve buitenruimte te realiseren.

Appellant is er niet in geslaagd het beoogde bouwprogramma op deze plek en in deze omgeving op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen.

Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De vordering tot vernietiging stoelt op twee middelen:

- schending van de artikelen 5.1.0 en 6.1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit), artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO en artikel 1.1.4 VCRO, evenals de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna Formele Motiveringswet) en de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur;
- schending van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en de artikelen 2 en 3 Formele Motiveringswet, in samenhang gelezen met het beginsel van de hoorplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Het eerste middel omvat twee onderdelen: een onderdeel “*Planologische verenigbaarheid en zorgvuldige en redelijke beoordeling*” en een onderdeel “*Goede ruimtelijke ordening*”.

1.1

In het eerste onderdeel haalt de verzoekende partij in eerste instantie aan dat de verwerende partij zich niet op juiste feiten heeft gesteund. De aanvraag heeft enkel betrekking op het slopen van de bestaande gebouwen tot op een diepte van 22,62m. De dieper ingeplante gebouwen blijven behouden en horen niet bij het voorwerp van de aanvraag. Volgens de verzoekende partij erkent de verwerende partij dit, maar stelt vervolgens dat de aanvraag ook de bebouwing en de verharding tot een bouwdiepte van 70m inhoudt. De verzoekende partij wijst er ook op dat de planologische verenigbaarheid van deze bebouwing en verharding vaststaan aangezien zij reeds bestaan. De motivering van de bestreden beslissing is volgens de verzoekende partij op dit punt dan ook onzorgvuldig en tegenstrijdig.

De verzoekende partij stelt verder nog dat de verwerende partij in haar beoordeling aan de bestemming ‘woongebied met landelijk karakter’ bijkomende voorschriften koppelt die niet in het Inrichtingsbesluit worden voorzien. Uit de bestemmingsvoorschriften die daar zijn bepaald, blijkt enkel dat deze woongebieden bestemd zijn “*voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven*”. De woningen in een dergelijk woongebied hoeven dus niet landelijk te zijn.

1.2

In het onderdeel gewijd aan de “*Goede Ruimtelijke ordening*” betoogt de verzoekende partij dat de verwerende partij geen zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening heeft gemaakt door bepaalde elementen uit de onmiddellijke omgeving als ‘verkeerd’ en ‘voorbijgestreefd’ te beschouwen en door het epitheton ‘landelijk’ te gebruiken als een afzonderlijk beoordelingselement.

De aanvraag voorziet niet de verharding en de bebouwing tot op een bouwdiepte van 70m, dit betreft reeds een bestaande toestand, zodat de verwerende partij dit volgens de verzoekende partij niet als weigeringsmotief kon hanteren.

De beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met een goede ruimtelijke ordening “*moet geschieden met in acht name van de onmiddellijke omgeving van de aanvraag*”. Deze onmiddellijke omgeving wordt volgens de verzoekende partij gekenmerkt door een hoge woondensiteit, wat zij schraagt door de toevoeging in haar verzoekschrift van een *printscreen* van de web-applicatie CadGIS. Hierbij wijst zij met klem op het bestaan, aan de overzijde van de straat schuin tegenover de aanvraag, van een meergezinswoning, meer bepaald een gebouw dat vier woonentiteiten huisvest onder één zadeldak en “*het meest recente gebouw van de omgeving is*”. Zij vermeldt tevens een recent door de verwerende partij afgeleverde vergunning voor het oprichten, amper 90 meter hogerop in dezelfde straat, van twee aaneengesloten eengezinswoningen (stuk 7 van haar stukkenbundel). De bestaande meergezinswoning is volgens de verzoekende partij geen *fait divers* maar een veruitwendiging van het vergunningsbeleid van de gemeente Berlare.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij wel een correct beeld heeft van de aanvraag. De bestaande bijgebouwen en verhardingen

worden volgens haar niet opnieuw beoordeeld in de bestreden beslissing, maar het behoud ervan en de onduidelijkheid over het gebruik ervan beïnvloeden wel de beoordeling van de mate waarin het gevraagde project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat de draagkracht van het perceel betreft.

Het landelijke karakter dat de verwerende partij opwerpt, heeft volgens haar betrekking op *“het kenmerk van de onmiddellijke omgeving en de plaatsgesteldheid”* en niet op het bestemmingsvoorschrift. Ze stelt dan ook geen aanvullende voorschriften te hebben toegedicht aan de bestemming van het perceel.

Het perceel is volgens de verwerende partij gelegen *“buiten de kernbebouwing van Berlare”* en in een landelijke omgeving. Zij verwijst naar de passage in de bestreden beslissing waar het standpunt wordt ingenomen dat woonverdichting kernversterkend dient te zijn. Het feit dat er één meergezinswoning aan de overzijde gelegen is, betekent niet dat een bijkomende meergezinswoning inpasbaar is in deze omgeving, die zich voor het overige kenmerkt door landelijke eengezinswoningen. De meergezinswoning waar de verzoekende partij naar verwijst, maakt bovendien geen deel uit van een aaneengesloten rijwoningengroep.

Het gekozen profiel sluit volgens de verwerende partij ook niet aan bij de groep van rijwoningen en de nok ligt 2 meter hoger dan de rechts aanpalende woning, zodat het uitzicht en de beeldvorming naar de straat toe verstoord worden. De motivering van de verwerende partij ten aanzien van de recent afgeleverde vergunning waar de verzoekende partij naar verwijst, kan dan ook niet worden doorgetrokken, *“aangezien het voorwerp niet gelijkaardig is”*.

3.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij toe dat de verwerende partij uit het oog verliest dat de bestaande meergezinswoning deel uitmaakt van de onmiddellijke omgeving en dus niet kan worden genegeerd en weggeredeneerd: *“De inpasbaarheid van de aanvraag dient ook getoetst te worden aan deze meergezinswoning aangezien zij ontegensprekelijk in de onmiddellijke omgeving (recht tegenover) ligt.”* De verzoekende partij stelt dat als *“men nieuwe vormen in het landelijk karakter wil hanteren”*, de overheid daartoe een RUP kan opstellen. De vergunningverlenende overheden hebben *“hun visie”* echter niet verankerd *“in een beleidsinstrument”*.

Beoordeling door de Raad

1.

Indien een bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich de bestreden beslissing kunnen verantwoorden, moeten die motieven allen onwettig zijn om een nietigverklaring bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag enerzijds wordt geweigerd omwille van de onverenigbaarheid ervan met de bestemmingsvoorschriften, in het bijzonder omwille van strijdigheid met het *“het vereiste landelijk karakter van het woongebied volgens het vigerende gewestplan”* en omwille van de onduidelijkheid van de functie van de bijgebouwen. Anderzijds stoelt de weigering eveneens op de onverenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder met de in de omgeving bestaande toestand.

In een eerste onderdeel van het middel bekritiseert de verzoekende partij de toets aan de bestemmingsvoorschriften. In het tweede onderdeel uit ze kritiek op de toets aan de goede ruimtelijke ordening.

2.

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 Formele Motiveringswet, het materiële motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

2.1

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

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

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

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om, rekening houdend met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling dient te betrekken alsook de in de omgeving bestaande toestand.

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

Op grond van de artikelen 2 en 3 Formele Motiveringswet moet elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en deze dienen afdoende te zijn.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Een schending van het redelijkheidsbeginsel veronderstelt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het nemen van haar beslissing een manifest onjuist gebruik van haar beleidsvrijheid heeft gemaakt, en daardoor kennelijk onredelijk heeft gehandeld. Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot hetzelfde besluit zou komen.

2.2

De verwerende partij acht de gevraagde meergezinswoning niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Uit de beoordeling in de bestreden beslissing, weergegeven hogerop *sub* 'III. Feiten', blijkt dat de verwerende partij een dergelijke woning niet wenselijk acht in *"een uitloper van de kern Berlare"* doch *"principiële"* oordeelt *"thuis [te] horen binnen de centrumbebouwing"* en dat zij van oordeel is dat het geplande project, gelet op zijn omvang en het gekozen dwarsprofiel, het uitgesproken landelijke karakter van de omgeving ondermijnt.

De verzoekende partij kan gevolgd worden in haar stelling dat de bestaande meergezinswoning aan de overzijde van de straat ook deel uitmaakt van de in de omgeving bestaande toestand. Naar de verzoekende partij in haar betoog evenwel zelf aangeeft, bestonden er ten tijde van de behandeling van haar aanvraag door de verwerende partij in de omgeving van de bouwplaats geen andere meergezinswoningen, zodat de bestreden beslissing in redelijkheid gewag kon maken van een 'geïsoleerd geval'. De verwerende partij motiveert voorts concreet en zorgvuldig waarom de aangevraagde meergezinswoning *qua* dwarsprofiel en omvang niet verenigbaar is met de aaneengesloten rijwoningengroep waar ze een onderdeel van zou vormen. De vergelijking die de verzoekende partij maakt met de reeds bestaande meergezinswoning gaat op dit punt niet op. Uit de stukken van het dossier, onder meer een foto en *printscreen* van CadGIS in het verzoekschrift, blijkt immers dat deze woning geen onderdeel uitmaakt van een aaneengesloten gebouwenrij.

Op het bouwperceel bestaat reeds bebouwing tot 70m diep. Uit het inplantingsplan van het aangevraagde blijkt echter dat het perceel bij realisatie van het bouwproject nagenoeg geheel zal zijn volgebouwd en verhard, inclusief een omvangrijke meergezinswoning. Bovendien blijkt uit de aanvraag niet op welke manier de te behouden stallingen gebruikt zullen worden. De verwerende partij kon dan ook in alle redelijkheid oordelen *"dat niet kan ingeschat worden op welke manier de totaliteit van de bebouwing op dit terrein de draagkracht ervan en van de omgeving al dan niet zal overstijgen"* en dat door *"het behoud van deze gebouwen (...) ook de mogelijkheid [wordt] ontnomen om op dit perceel kwalitatieve buitenruimte te realiseren"*.

De motivering omvat, zoals hogerop reeds vermeld, het standpunt dat woonverdichting vooral kernversterkend dient te zijn, waarbij er wordt gewezen op de ligging van de bouwplaats *"buiten de kernbebouwing van Berlare"*, in *"een noordelijke uitloper, een bebouwd lint vertrekkend vanuit de kern van Berlare en uitlopend in het buitengebied"*. De Raad stelt vast dat de vergunning voor een tweewoonst ongeveer 90 meter hogerop in de straat, een vergunning waarop de verzoekende partij zich mede beroept, een losstaande constructie betreft die meer naar de dorpskern toe is gelegen, zodat ook in dit opzicht geen kennelijke onredelijkheid blijkt.

De Raad is dan ook van oordeel dat de beoordeling in het licht van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, de artikelen 2 en 3 Formele Motiveringswet en de materiële motiveringsplicht in redelijkheid een zorgvuldige en afdoende toets doorvoert van het geplande project aan de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder aan de in de omgeving bestaande toestand.

3.

Het weigeringsmotief met betrekking tot de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening volstaat op zich om de bestreden weigeringsbeslissing te dragen.

De kritiek van de verzoekende partij op de toets aan de bestemmingsvoorschriften is dan ook kritiek op een overtoollig motief dat, ongeacht de eventuele gegrondheid ervan, niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en de artikelen 2 en 3 Formele Motiveringswet, in samenhang gelezen met het beginsel van de hoorplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat zij op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een replieknota heeft ingediend. De bestreden beslissing is echter een exacte kopie van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waar de verzoekende partij naar eigen zeggen geen enkel argument kan ontwaren dat als antwoord op haar replieknota kan worden beschouwd.

Door zonder meer de replieknota van de verzoekende partij naast zich neer te leggen, heeft de verwerende partij volgens de verzoekende partij de hoorplicht volledig uitgehold. De verzoekende partij verwijst hierbij naar rechtspraak van de Raad.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij bij de behandeling van het beroep niet alle tot staving van het administratief beroep aangehaalde argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Het argument van de bestaande meergezinswoning en de afbouwvisie werden reeds in het beroepsschrift aangehaald en de verwerende partij heeft deze argumenten in haar beoordeling beantwoord.

Aangezien de argumenten van de replieknota niet wezenlijk verschillen van die van het beroepsschrift, kon de verwerende partij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overnemen zonder hierbij afbreuk te doen aan het hoorrecht. De verwerende partij heeft de replieknota dan ook niet zomaar naast zich neergelegd.

De verwerende partij stelt tot slot dat de aangehaalde argumenten volstaan om de bestreden beslissing te dragen.

3.

In haar wederantwoordnota wijst de verzoekende partij er op dat zij in haar replieknota had gewezen op de nokhoogte van het links aanpalende gebouw, die even hoog is als deze voorzien in de aanvraag. Op deze opmerking is in de bestreden beslissing op geen enkele wijze gerepliceerd.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.23, §1, VCRO, een beperkte codificatie van het beginsel van behoorlijk bestuur van de hoorplicht, bepaalt een hoorrecht in de volgende bewoordingen:

“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. De Vlaams Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.”

De decreetgever heeft de inhoud van dit hoorrecht niet nader bepaald. Het optreden van de verwerende partij dient aanvullend te worden getoetst aan de ruimere eisen die het beginsel van behoorlijk bestuur van de hoorplicht stelt.

Uit artikel 4.7.23, §1 VCRO en het beginsel van de hoorplicht volgt dat een betrokken partij die verzoekt te worden gehoord op nuttige wijze standpunt moet kunnen innemen ten aanzien van het dossier zoals het ter beoordeling voorligt aan de deputatie. Opdat een partij op nuttige wijze standpunt zou kunnen innemen, is het onontbeerlijk dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar haar voorafgaandelijk is meegedeeld indien zij hierom verzocht.

In voorliggend dossier staat onbetwist vast:

- dat aan de verzoekende partij, die de verwerende partij heeft verzocht gehoord te worden, het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is overgemaakt en dat zij de mogelijkheid heeft gekregen om vóór 26 juli 2013 te repliceren op dit verslag;
- dat de verzoekende partij op 29 juli 2013 een replieknota (stuk 9 van het administratief dossier) heeft ingediend;
- dat op 30 juli 2013 de hoorzitting plaatsvond in aanwezigheid van een gedeputeerde, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verzoekende partij.

In redelijkheid moet worden aangenomen dat de verzoekende partij niet alleen in haar replieknota maar ook gedurende de hoorzitting op nuttige wijze voor het eigen standpunt is kunnen opkomen ten aanzien van het dossier zoals het ter beoordeling voorlag aan de verwerende partij.

Dit onderdeel van het middel is ongegrond.

2.

De motiveringsplicht op grond van de artikelen 2 en 3 Formele Motiveringswet reikt niet zover dat zij een vergunningverlenend bestuursorgaan dat, zoals de verwerende partij, uitspraak doet in administratief beroep, verplicht tot het punt per punt beantwoorden van de argumenten die een verzoeker in beroep aanvoert. Het volstaat dat het bestuursorgaan in zijn beslissing duidelijk en op draagkrachtige wijze de redenen aangeeft die de beslissing verantwoorden, zodat een belanghebbende zich hiertegen met kennis van zaken kan verweren.

In de replieknota van 29 juli 2013 worden de volgende elementen aangehaald:

“ ...

1) Vooreerst meen ik dat het niet correct is om ‘abstractie’ te maken van een bestaande meergezinswoning aan de overkant. Zij is het resultaat van een door de overheid genomen beslissing en dus een gevoerd beleid. Als een meergezinswoning op die plaats de goede ruimtelijke ordening ‘onherstelbaar verstoort’, dan rijst de vraag waarom de

gemachtigde ambtenaar, nu de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, daartegen niet in beroep is gegaan? Het definitief karakter van die vergunning geeft juist aan dat zij wel degelijk strookt met het gevoerde beleid én de goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening, en meer in het bijzonder met de onmiddellijke omgeving, dient de vergunningverlenende overheid rekening te houden met de bestaande toestand. Het komt alleszins als een vorm van 'willekeur over als de vergunningverlenende overheid zelf gaat bepalen met welke bestaande woningen geen rekening moet worden gehouden en met de welke wél...

2) In het verslag worden termen als 'kernversterking', 'buitengebied' en 'functionele centrumfunctie' gehanteerd welke rechtstreeks lijken te zijn geplukt uit een structuurplan. De VCRO verbiedt de rechtstreekse doorwerking van een structuurplan op het vergunningenbeleid. Als de gemeente Berlare daadwerkelijk een 'afbouwbeleid' wil voeren dan rijst de vraag waarom zij dan voor die zone geen RUP opmaakt ipv haar visie pogen rechtstreeks door te drukken op het vergunningenniveau daarbij abstractie makend van de bestaande toestand...

3) Men gaat er kennelijk aan voorbij dat de kroonlijst van de woning op het links aanpalend perceel even hoog is als deze van de aanvraag.

4) Wat de bijgebouwen betreft: het zijn oude stallingen en de aanvraag wijzigt daar niets aan. De bestaande functie blijft behouden.

*5) Wat de bouwdiepte van 70m betreft: dit is de bestaande vergunde toestand en de aanvraag heeft daar geen uitstaans mee.
..."*

Uit de beoordeling van het eerste middel is gebleken dat de verwerende partij op een redelijke en zorgvuldige wijze motiveert waarom zij de aanvraag onverenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening en dat deze motieven op zich volstaan om de bestreden beslissing te dragen.

Uit een vergelijking van de replieknota van de verzoekende partij met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing blijkt bovendien dat de verwerende partij bij het doorvoeren van die beoordeling oog heeft gehad voor de desbetreffende grieven van de verzoekende partij.

Specifiek met betrekking tot de vergelijkbare hoogte van het links aanpalende gebouw, waar in de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk op zou zijn gereageerd, stelt de Raad vast dat de verwerende partij in haar beslissing aanhaalt dat het geplande project aan de linkerzijde niet aansluit op een gebouw en er langs die zijde een wachtgevel is. Het is naar het oordeel van de Raad dan ook niet kennelijk onredelijk om, specifiek *qua* inpasbaarheid van de bouwhoogte en het gekozen profiel, in hoofdzaak te kijken naar de aaneengesloten rijwoningengroep aan de rechterzijde waartoe het geplande project zelf ook behoort. Bovendien motiveert zij dat '*aan beide perceelsgrenzen de niet aangebouwde zijgevels een heel stuk boven de bestaande bebouwing uitsteken*', waaruit blijkt dat zij het geplande project eveneens vergelijkt met de woning aan de linkerzijde.

Ook dit onderdeel van het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 mei 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Carole M. BILLIET, voorzitter van de vijfde kamer,
met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Sofie VAN NOTEN

Carole M. BILLIET